

Verordnung über die Beurkundungsgebühren

vom 15. März 2012¹

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 31 Absatz 2 des Gesetzes über die öffentliche Beurkundung (Beurkundungsgesetz) vom 30. November 1980²,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Gebührenpflicht*

¹ Die Urkundspersonen beziehen für die Beurkundungstätigkeit die in dieser Verordnung festgelegten Gebühren und Honorare. Der Gebührentarif ist verbindlich.

² Die Urkundsperson kann ausnahmsweise ganz oder teilweise auf die Gebühren und Honorare verzichten, wenn:

- a. eine gemeinnützige Institution zahlungspflichtig ist;
- b. eine bedürftige Person zahlungspflichtig ist;
- c. das Wertinteresse des betreffenden Geschäfts gering ist;
- d. dies sachlich gerechtfertigt ist und triftige Gründe für eine Befreiung von der Gebührenpflicht vorliegen.

Art. 2 *Gebühren und Honorare*

¹ Die Gebühr ist das Entgelt für die Tätigkeiten, die üblicherweise mit der Erstellung der Urkunde verbunden sind, nämlich für die Ermittlung des Parteiwillens, das Ausfertigen der Urkunde, das Feststellen der Identität, den eigentlichen Beurkundungsakt und die Anmeldung eintragungsbefürdeter Geschäfte beim Register.

¹ OGS 2012, 18

² GDB 210.3

² In der Gebühr nicht enthalten sind:

- a. weitere Vorbereitungsarbeiten, wie zusätzliche Abklärungen, Ermittlung von Vorkaufsberechtigten, Einholen von Vollmachten, Bestätigungen und Belegen;
- b. nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäfte, wie Parzellierungen, Begründung von unselbstständigem Miteigentum, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, Pfandentlassungen, Gesellschaftsstatuten, Sacheinlage- und Sachübernahmeverträge, Fusionsverträge, Gründungs-, Kapitalerhöhungs- und Umwandlungsbericht;
- c. Folgearbeiten, wie Einholen von Zustimmungserklärungen und Genehmigungen, Treuhandfunktionen beim Vollzug beurkundeter Geschäfte;
- d. über die Ermittlung des Parteiwillens hinausgehende Beratungen;
- e. Übersetzungen durch die Urkundsperson.

³ Für die Arbeiten gemäss Absatz 2 hat die Urkundsperson Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar nach Aufwand.

Art. 3 *Bemessung der Gebühr*

¹ Die Gebühr bemisst sich gemäss Art. 10 dieser Verordnung. Bei Gebühren innerhalb eines Rahmens bemisst sich die Gebühr nach angemessener Bewertung des Arbeitsaufwands und Umfangs, der Bedeutung und Schwierigkeit des Geschäfts und der damit verbundenen Verantwortlichkeit der Urkundsperson.

² Bei der Gebührenberechnung nach dem Wert gilt als Vertragssumme der Gesamtbetrag aller zu erbringenden geldwerten Leistungen. Enthält die Urkunde dazu keine Angaben oder liegt der angegebene Wert unterhalb der Steuerschätzung, so gilt, wenn eine Verkehrswertschätzung vorliegt, diese als Vertragssumme; ansonsten ist auf die Steuerschätzung abzustellen. Bei periodischen Vertragsleistungen gilt der zwanzigfache Betrag der durchschnittlichen Jahresleistung als Grundlage der Gebührenrechnung.

³ Werden in einer Urkunde mehrere beurkundungspflichtige Rechtsgeschäfte zusammengefasst, ist die Gebühr aufgrund des Ansatzes des Hauptgeschäfts zu berechnen. Diese ist angemessen zu erhöhen, jedoch höchstens um die Gebühr eines der zusätzlichen Geschäfte.

⁴ Im Falle des Nichtzustandekommens eines Geschäfts hat die Urkundsperson Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar nach Aufwand.

⁵ Die Gebühr für die Verlängerung eines beurkundungsbedürftigen, zeitlich befristeten Vertrags beträgt ein Drittel der Gebühr des Hauptgeschäfts.

Art. 4 *Erhöhung der Gebühr*

Die Gebühr gemäss Art. 10 dieser Verordnung kann, wenn der Aufwand durch die Gebühr nicht gedeckt ist, angemessen erhöht werden, jedoch um höchstens die Hälfte, wenn:

- a. mehrere Entwürfe zu erarbeiten waren;
- b. mehrere Besprechungen oder Beurkundungen stattgefunden haben;
- c. Arbeiten ausserhalb der üblichen Geschäftszeit oder ausserhalb der Geschäftsräume erforderlich waren;
- d. die Beurkundung ausserordentlich dringlich war;
- e. die Beurkundung in einer Fremdsprache vorzunehmen war.

Art. 5 *Herabsetzung der Gebühr*

Die Gebühr gemäss Art. 10 dieser Verordnung wird:

- a. um einen Drittel herabgesetzt, wenn die Beurkundung aufgrund eines in Reinschrift vorgelegten Dokuments erfolgen kann, sofern die Urkunde auch nach der Prüfung durch die Urkundsperson keine Änderung erfährt. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten.
- b. angemessen herabgesetzt, wenn die Urkundsperson im gleichen Sachzusammenhang zahlreiche Rechtsgeschäfte mit weitgehend gleichem Inhalt zu beurkunden hat. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 6 *Auslagen und Mehrwertsteuer*

¹ Die Urkundsperson hat zusätzlich Anspruch auf den Ersatz der notwendigen Auslagen wie Porti, Kopien, Telefongebühren, Reisespesen usw. Anstelle der effektiven Auslagen kann eine Kleinspesenpauschale von höchstens drei Prozent der Gebühren- und Honorarsumme in Rechnung gestellt werden.

² Die Urkundsperson hat ebenfalls Anspruch auf die Mehrwertsteuer auf Gebühr, Honorar und Auslagen, soweit sie mehrwertsteuerpflichtig ist.

Art. 7 *Zahlungspflicht*

¹ Zahlungspflichtig ist die in der Urkunde bezeichnete gebührenpflichtige Person, mangels Bezeichnung die Parteien zu gleichen Teilen. Die Parteien haften solidarisch.

² Kommt die Beurkundung nicht zustande, so ist die Auftraggeberin oder der Auftraggeber und zusätzlich jene Person, auf deren Veranlassung eine Tätigkeit der Urkundsperson erfolgt, zahlungspflichtig.

³ Von den Zahlungspflichtigen können angemessene Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 8 *Informationspflicht und Rechnungsstellung*

¹ Die Urkundsperson ist verpflichtet, die Klienten bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu informieren.

² Die Gebührenrechnung gibt Auskunft über die Berechnung der Gebühr, des Honorars gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 dieser Verordnung sowie der Auslagen.

³ Die Rechnungsstellung hat mit dem vom Kanton zur Verfügung gestellten Rechnungsformular oder mit einem von der Notariatskommission genehmigten Formular zu erfolgen. Die Rechnungsverfügung muss eine Rechtsmittelbelehrung enthalten.

Art. 9 *Vollstreckbarkeit*

Rechtskräftige Rechnungsverfügungen für Gebühren und Honorare sowie Auslagen sind vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen gleichgestellt (Art. 80 Abs. 2 SchKG)³.

II. Gebührentarif**Art. 10** *Gebührentarif*

An Gebühren werden erhoben:

Fr.

I. Beglaubigung

1. für Beglaubigungen je Seite oder Unterschrift

15.–

³ GDB 210.3

II. Personenrecht

- | | | | |
|----|---|--------|-------------------|
| 2. | Errichtung, Änderung oder
Aufhebung einer Stiftung | ZGB 81 | 500.– bis 1 800.– |
| | zuzüglich 1 ‰ des gestifteten
Vermögens, bei gleichzeitiger
Grundstückübertragung zuzüglich
der halben Gebühr nach Ziffer 12
(Eigentumsübertragung) | | |
| | höchstens insgesamt | | 20 000.– |

III. Familienrecht

- | | | | |
|----|---|----------|-------------------|
| 3. | Ehevertrag | ZGB 181 | 500.– bis 1 800.– |
| | bei gleichzeitiger Grundstücküber-
tragung zuzüglich der halben
Gebühr nach Ziffer 12 (Eigentums-
übertragung) | | |
| | höchstens insgesamt | | 20 000.– |
| 4. | Aufnahme eines Inventars über das
Vermögen der Ehegatten | ZGB 195a | 300.– bis 1 000.– |
| | zuzüglich 1 ‰ des Inventarwerts | | |
| | höchstens insgesamt | | 20 000.– |
| 5. | Gemeinschaftsvertrag
für die Begründung 2 ‰ der
Vertragssumme,
mindestens | ZGB 336 | 500.– |
| | für die Abänderung oder Aufhebung | | 300.– bis 1 000.– |

IV. Erwachsenenschutzrecht

- | | | | |
|----|-----------------|---------|-------------------|
| 6. | Vorsorgeauftrag | ZGB 361 | 300.– bis 1 000.– |
|----|-----------------|---------|-------------------|

V. Partnerschaftsgesetz

- | | | | |
|----|---|----------|----------------|
| 7. | Aufnahme eines Inventars über das
Vermögen | PartG 20 | gemäss Ziff. 4 |
| 8. | Vermögensvertrag | PartG 25 | gemäss Ziff. 3 |

VI. Erbrecht

- | | | | |
|----|--|---------|-------------------|
| 9. | Errichtung einer öffentlichen letzt-
willigen Verfügung | ZGB 499 | 500.– bis 1 800.– |
|----|--|---------|-------------------|

- | | | | |
|-----|--|----------|-----------------|
| 20. | Bestellung eines Baurechts | ZGB 779a | gemäss Ziff. 12 |
| | Als Vertragssumme gilt die Leistung des Bauberechtigten. | | |
| | Ist der Bauberechtigte zu periodischen Leistungen während bestimmter Zeit verpflichtet, höchstens aber 20 Jahre lang, so ist die Summe der Leistungen massgebend. | | |
| | Ist der Bauberechtigte zu periodischen Leistungen während unbestimmter Zeit oder länger als 20 Jahre verpflichtet, so ist der zwanzigfache Betrag der einzelnen Leistung massgebend. | | |
| 21. | Bestellung weiterer Dienstbarkeiten | | 200.– bis 800.– |
| 22. | Errichtung einer Grundlast | ZGB 783 | 200.– bis 800.– |
| 23. | Errichtung und Umwandlung (Löschung und Neuerrichtung) eines Grundpfandes | ZGB 799 | |
| | 1,5 ‰ von der Pfandsumme bis Fr. 300 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag bis Fr. 600 000.–, plus 0,5 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 600 000.–, mindestens | | 400.– |
| | Werden in der gleichen Urkunde mehrere Pfandrechte errichtet, ist die Gebühr vom Gesamtbetrag der Pfandsummen zu berechnen. | | |
| | Bei Erhöhung der Pfandsumme ist die Gebühr vom Erhöhungsbetrag zu berechnen. | | |
| | Bei Aufteilung und Verlegung von Pfandrechten sowie bei der Pfandrechtserneuerung ist die Gebühr um einen Viertel zu reduzieren. | | |
| | Bei anderen Änderungen | | |

(Pfandausdehnung, Herabsetzung, usw.) beträgt die Gebühr maximal die Hälfte.

VIII. Obligationenrecht

24.	Ersatz der Unterschrift	OR 15	30.– bis 100.–
25.	Unmöglichkeit der Rückgabe eines Schuldscheins (Amortisationsver- fahren)	OR 90	50.– bis 200.–
26.	a. Grundstückkauf	OR 216/1	gemäss Ziff. 12
	b. Vorverträge	OR 216/2	gemäss Ziff. 12
	Wird der Hauptvertrag von der gleichen Person beurkundet, so beträgt die Gebühr für den Hauptvertrag die Hälfte der Gebühr nach Ziffer 12.		
	c. Kaufs- und Rückkaufsrechte über Grundstücke	OR 216/2	gemäss Ziff. 12
	d. Limitierte Vorkaufsrechte	OR 216/2	die Hälfte der Gebühr gemäss Ziff. 12
	e. Abtretung von Kaufsrechten	OR 216b	gemäss Ziff. 12
27.	Tausch	OR 237	gemäss Ziff. 12
	Als Vertragssumme gilt der addierte Wert der Tauschobjekte.		
28.	Schenkung von Grundstücken	OR 243	gemäss Ziff. 12
29.	Bürgschaftserklärung 1 ‰ der Bürgschaftssumme, mindestens	OR 493	250.–
	höchstens		1 000.–
30.	Verpfändungsvertrag	OR 522	
	3 ‰ der Vertragssumme bis Fr. 300 000.–, plus 2 ‰ vom Mehr- betrag bis Fr. 600 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 600 000.–, mindestens		
			600.–
31.	a. Gründung einer Aktiengesell-	OR 620 ff.	

	schaft oder Kommanditaktien- gesellschaft	OR 764 ff.	
	3 ‰ vom Aktienkapital bis Fr. 200 000.–, 2 ‰ vom Mehr- wert bis Fr. 500 000.–, 1 ‰ vom Mehrwert über Fr. 500 000.–, mindestens		800.–
	höchstens insgesamt		20 000.–
	bei öffentlich zu beurkundenden Sacheinlagen und Sachübernahmen zusätzlich eine Gebühr nach Ziffer 12		
b.	Kapitalerhöhung	OR 650 ff.	
	Beschluss des Verwaltungsrates		gemäss Ziff. 31 Bst. a
	Beschluss der Generalversammlung		200.– bis 1800.–
c.	Kapitalherabsetzung inkl. Statutenänderung	OR 732	300.– bis 2 000.–
	Ist die Herabsetzung mit gleichzeitigem Ersatz durch neues Kapital verbunden, so bemisst sich die zusätzliche Gebühr für die Kapitalerhöhung nach Ziffer 31 Buchstabe a.		
d.	Protokolle anderer Beschlüsse		300.– bis 2000.–
32.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	OR 772 ff.	gemäss Ziff. 31
33.	Gesellschaftsrechtliche Feststellungen	OR 734 OR 764/2 OR 788/2 OR 874/2	300.– bis 2 000.–

34.	Wechselproteste und Checkproteste 1 ‰ der Wechsel- bzw. Checksumme, mindestens höchstens	OR 1034 OR 1128	50.– 300.–
IX. Fusionsgesetz			
35.	Fusionsbeschluss	FusG 20	
a.	des übertragenden Rechts- trägers		500.– bis 2000.–
b.	des übernehmenden Rechts- trägers ohne Kapitalerhöhung berechnet auf dem zufließen- den Aktivenüberschuss mindestens höchstens insgesamt		gemäss Ziff. 31 Bst. a 800.– 20 000.–
c.	des übernehmenden Rechts- trägers mit Gründung oder Kapitalerhöhung Gründungs- oder Erhöhungs- gebühr		gemäss Ziff. 31 Bst. a und b
36.	Spaltungsbeschluss	FusG 44	
a.	des übertragenden Rechts- trägers zur Neugründung		gemäss Ziff. 31 Bst. a
b.	des übertragenden Rechts- trägers zur Übernahme berechnet auf dem abfließen- den Aktivenüberschuss mindestens höchstens insgesamt		gemäss Ziff. 31 Bst. a 800.– 20 000.–
c.	des übernehmenden Rechts- trägers mit Kapitalerhöhung des übernehmenden Rechts- trägers ohne Kapitalerhöhung		gemäss Ziff. 31 Bst. b 500.– bis 2 000.–

- | | | | |
|-----|---|-----------|---------------------------|
| 37. | Umwandlungsbeschluss | FusG 65 | gemäss Ziff. 31
Bst. a |
| 38. | Vermögensübertragung: Übertragungsvertrag mit Übertragung von Grundstücken

berechnet auf dem Verkehrswert des Grundstücks, falls dieser fehlt, auf der Steuerschätzung | FusG 70/2 | gemäss Ziff. 12 |
| 39. | Fusion und Vermögensübertragung von Stiftungen: Fusionsvertrag bei Familienstiftungen und kirchlichen Stiftungen | FusG 79/3 | gemäss Ziff. 31
Bst. a |

X. Andere Urkunden

- | | | | |
|-----|--|--|-------------------|
| 40. | Urkunden über Tatbestände, Hergänge und rechtliche Verhältnisse, die in diesem Tarif nicht aufgezählt sind, wie Verlosung, Wettbewerbe, eidesstattliche Erklärungen usw. | | 200.– bis 1 800.– |
| 41. | Freiwillige Urkundsform gemäss Art. 2 Abs. 3 plus eine Beurkundungsgebühr von pauschal | | 300.– |

III.⁴ Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 11 *Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Art. 12 *Übergangsbestimmung*

Diese Verordnung wird auf alle Beurkundungen angewendet, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens in Auftrag gegeben worden sind.

⁴ Titelnnummer gestützt auf Art. 11c des Publikationsgesetzes formlos geändert

Art. 13 *Aufhebung bisherigen Rechts*

...⁵

Art. 14 *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt am 1. April 2012 in Kraft. Art. 10 Ziff. 6 tritt mit dem neuen Kindes- und Erwachsenenschutzrecht in Kraft.⁶

⁵ Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980 (OGS 1980, 40, OGS 1980, 60, OGS 1986, 88, OGS 1986, 118, OGS 1993, 85, OGS 1995, 95, OGS 2004, 73, OGS 2006, 70, OGS 2007, 13) wurden durch die Verordnung über die Schätzungsgebühren vom 15. März 2012 (Titel, Ingress, Art. 1 bis 6 und Art. 26 bis 31), die Verordnung über die Beurkundungsgebühren vom 15. März 2012 (Titel, Ingress, Art. 1 bis 6 und Art. 7 bis 10) und die Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012 (Titel, Ingress, Art. 1 bis 6 und Art. 11 bis 25) aufgehoben

⁶ Das neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht trat am 1. Januar 2013 in Kraft