

- Lic. iur. Armin Durrer
Rechtsanwalt
Notar des Kantons Obwalden
Sozialversicherungs-Fachmann
mit eidg. Fachausweis

Preise für Notariatsdienstleistungen im Kanton Obwalden

Bekanntgabe für Konsumentinnen und Konsumenten
i.S. von Art. 10 Abs. 1 und Art. 11 Abs. 2 PBV (SR 942.211)

- Dr. iur. André Britschgi
Rechtsanwalt
Urkundsperson des
Kantons Nidwalden

- MLaw Christina Amstutz
Rechtsanwältin
Urkundsperson des
Kantons Nidwalden

1. Allgemeines

Die Höhe der Notariatsgebühren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung und ist im Kanton Obwalden in der Verordnung über die Beurkundungsgebühren (GDB 210.32) abschliessend geregelt.

Notariatsgebühren sowie sämtliche damit zusammenhängenden Auslagen sind Mehrwertsteuerpflichtig. Die nachstehenden Beträge verstehen sich somit exklusiv einer Mehrwertsteuer von 7.7 %.

Wo die GebV einen Gebührenrahmen vorsieht, sind für die Berechnung der Gebühr der Arbeitsaufwand und Umfang, die Bedeutung und Schwierigkeit des Geschäfts und die damit verbundene Verantwortlichkeit des Notars massgebend.

Nachfolgend werden die Preise für die häufigsten Konsumentengeschäfte erläutert. Wünschen Sie die Beurkundung eines Geschäftes, das nicht erwähnt ist, unterbreiten wir Ihnen gerne einen Kostenvoranschlag.

2. Ehevertrag und Vermögensvertrag (Art. 10 Ziff. 3 und 7 GebV)

Bei Abschluss, Abänderung oder Aufhebung besteht ein Gebührenrahmen von CHF 500.00 bis CHF 1'800.00.

Ist mit dem Abschluss oder der Abänderung ein Inventar verbunden und erfolgt gleichzeitig eine Grundstückübertragung: Gebühr auf Anfrage.

3. Vorsorgeauftrag (Art. 10 Abs. 6 GebV)

Es besteht ein Gebührenrahmen von CHF 300.00 bis CHF 1'800.00.

4. Letztwillige Verfügung (Testamente), Erbvertrag (Art. 10 Abs. 9 und 10 GebV)

Es besteht ein Gebührenrahmen von CHF 500.00 bis CHF 1'800.00 zuzüglich 1 ‰ des Verfügungswertes.

Die Gebühr beträgt maximal CHF 20'000.00.

5. Übertragungen von Grundeigentum (Art. 10 Ziff. 12 GebV)

Die Gebühr für die Errichtung (Kauf, Tausch, Schenkung, etc.) beträgt:

3 ‰ der Vertragssumme bis	CHF 300'000.00;
plus 2 ‰ vom Mehrbetrag bis	CHF 600'000.00;
plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF 600'000.00.

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 600.00.

Die Gebühr ist nach einer allenfalls vorliegenden Verkehrswertschätzung oder nach der Steuerschätzung zu berechnen, sofern im Vertrag keine oder eine niedrigere Vertragssumme angegeben ist.

Bei einer Eigentumsübertragung fallen zusätzlich Grundbuchgebühren (in der Regel 1,5 ‰ bis CHF 1'000'000.00 plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über CHF 1'000'000.00 der Vertragssumme), allenfalls Handänderungssteuern (in der Regel 1,5 ‰ der Vertragssumme) sowie Grundstücksgewinnsteuern an.

In der Regel werden die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren von Veräusserer und Erwerber je zur Hälfte übernommen.

6. Pfandverträge (Art. 10 Ziff. 23 GebV)

Die Gebühr für die Errichtung beträgt:

1,5 ‰ der Pfandsumme bis	CHF 300'000.00;
plus 1 ‰ vom Mehrbetrag bis	CHF 600'000.00;
plus 0,5 ‰ vom Mehrbetrag über	CHF 600'000.00.

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 400.00.

Bei der Eintragung von Pfandrechten fallen zusätzlich Grundbuchgebühren (in der Regel 2 ‰ bis CHF 500'000.00 plus 1,5 ‰ vom Mehrbetrag bis CHF 1'000'000.00 plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über CHF 1'000'000.00 der Pfandsumme) an.

Bei Umwandlung, Aufteilung und Verlegung von Pfandrechten sowie Pfandrechtserneuerung und weitere Verrichtungen im Zusammenhang mit Pfandrechten: Preis auf Anfrage.

7. Errichtung von Dienstbarkeiten (inkl. Nutzniessung und Wohnrecht)

Für die Errichtung, Änderung oder Aufhebung einer Dienstbarkeit, ausgenommen bei selbständigen und dauernden Baurechten (vgl. dort Art. 10 Ziff. 20 GebV), besteht ein Gebührenrahmen von CHF 200.00 bis CHF 1'500.00.

Bei der Eintragung, Ergänzung oder Abänderung von Dienstbarkeiten fallen zusätzlich Grundbuchgebühren (in der Regel CHF 80.00 pro Sachverhalt) an.

8. Begründung von Stockwerkeigentum (Art. 10 Ziff. 15 GebV)

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Regel kein Konsumentengeschäft. Grundlagen der Berechnung der Gebühr sind der Bodenwert und die Baukosten. Auf Anfrage geben wir über den Preis bzw. die Gebührengestaltung gerne Auskunft.

9. Juristische Personen (Art. 10 Ziff. 31 ff. GebV)

Die Gründung und alle weiteren Geschäfte im Zusammenhang mit juristischen Personen sind in der Regel keine Konsumentengeschäfte. Auf Anfrage geben wir gerne Auskunft über die einzelnen Preise bzw. Gebühren.

Zu beachten sind aber folgende Mindesttarife:

Mindestgebühr für die Gründung einer AG oder einer GmbH: CHF 800.00.

10. Eidesstattliche Erklärung (Art. 10 Ziff. 40 GebV)

Es besteht ein Gebührenrahmen von CHF 200.00 bis CHF 1'800.00.

11. Beglaubigungen (Art. 10 Ziff. 1 GebV)

CHF 15.00 je Seite oder Unterschrift.

12. Separat zu entschädigenden Vorbereitungshandlungen und Folgearbeiten

Gemäss Art. 2 Abs. 2 GebV sind in der Gebühr nicht inbegriffen:

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

In der Gebühr nicht enthaltene Vorbereitungs- und Folgearbeiten werden nach Zeitaufwand verrechnet. Dabei beträgt der Stundenansatz CHF 275.00.

13. Erhöhung der Gebühr

Gemäss Art. 4 GebV kann die Gebühr, wenn der Aufwand durch die Gebühr nicht gedeckt ist, angemessen erhöht werden, jedoch um höchstens die Hälfte, wenn:

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

14. Herabsetzung der Gebühr

Gemäss Art. 5 GebV wird die Gebühr:

- 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;

- angemessen herabgesetzt, wenn die Urkundsperson im gleichen Sachzusammenhang zahlreiche Rechtsgeschäfte mit weitgehend gleichem Inhalt zu beurkunden hat. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten.

15. Auslagen (Art. 6 GebV)

Kopien: CHF 1.00 / Stück;

Porti, Telefontaxen, Reisespesen, etc.: nach effektiven Kosten.

Sarnen, 7. Mai 2020

Beilage (separat): Verordnung über die Beurkundungsgebühren vom 15. März 2012 (GDB 210.32)