

# Gebühren für Notariatsdienstleistungen im Kanton Luzern

## Hinweise für Konsumentinnen und Konsumenten

Preisbekanntgabeverordnung (PBV) Art. 10 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 PBV

### 1. Grundlagen

Die Höhe der Notariatsgebühren ist in der Verordnung des Kantons Luzern über die Beurkundungsgebühren vom 24. November 1973 geregelt (BeurkGebV, SRL Nr. 258). Die kantonale Gebührenordnung ist zwingend einzuhalten.

Notariatsgebühren sind grundsätzlich mehrwertsteuerpflichtig. Zusätzlich sind die Auslagen geschuldet (Porto, Telefon, Reisespesen etc.).

Das vorliegende Informationsblatt findet Anwendung für Notariatsdienstleistungen der luzernischen Notare der Wolf Advokatur und Notariat AG, Sursee. Die Gebührenverordnung geht dem vorliegenden Informationsblatt vor.

### 2. Ehevertrag (§16 BeurkGebV)

Abschluss, Abänderung oder Aufhebung (§ 16 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren) Entsprechend Bedeutung und Schwierigkeit der Sache, Arbeitsaufwand und Zeitdauer der Inanspruchnahme (CHF 270.00/h zzgl. MwSt), mindestens CHF 500.00, höchstens CHF 3'000.00.

Sind vom Vertrag Grundstücke betroffen oder muss ein Inventar erstellt werden: die Notariatsgebühr berechnet sich nach dem Grundstück- oder Inventarwert. Gleich behandelt werden Vermögensverträge nach Art. 25 Partnerschaftsgesetz (PartG).

### 3. Testamente, Erbverträge (§ 19 BeurkGebV)

Die Notariatsgebühr richtet sich wie folgt nach dem Verfügungswert:

- 2‰ vom Verfügungswert bis	CHF	500 000	
- plus 1,5‰ vom Mehrbetrag über	CHF	500 000 bis CHF	1 000 000
- plus 1‰ vom Mehrbetrag über	CHF	1 000 000 bis CHF	5 000 000
- plus 0,3‰ vom Mehrbetrag über	CHF	5 000 000 bis CHF	10 000 000
- plus 0,2‰ vom Mehrbetrag über	CHF	10 000 000	

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 500.00.

Für die Berechnung der Gebühr sind dem Notar die Vermögensverhältnisse bekannt zu geben.

Abänderung von Testament oder Erbvertrag oder deren Errichtung, wenn kein Verfügungswert ermittelt werden kann: nach Bedeutung, Schwierigkeit und Zeitaufwand (CHF 270.00/h zzgl. MwSt), mindestens CHF 150.00, höchstens CHF 2'000.00.

Aufhebung von Testament oder Erbvertrag: nach Bedeutung, Schwierigkeit und Zeitaufwand (CHF 270.00/h zzgl. MwSt), mindestens CHF 150.00 höchstens CHF 300.00.

### 4. Verträge auf Eigentumsübertragung (§ 21 BeurkGebV)

Die Notariatsgebühr richtet sich wie folgt nach der Vertragssumme:

- 3‰ der Vertragssumme / des Katasterwerts, bis CHF	500 000	
- plus 2,5‰ vom Mehrbetrag über	CHF	500 000 bis CHF 1 000 000
- plus 2‰ vom Mehrbetrag über	CHF	1 000 000 bis CHF 5 000 000

- plus 1‰ vom Mehrbetrag über CHF 5 000 000 bis CHF 10 000 000
- plus 0,2‰ vom Mehrbetrag über CHF 10 000 000

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 500.00.

Bei einer Eigentumsübertragung fallen zusätzlich Grundbuchgebühren im Umfang von 2‰ der Vertragssumme, allenfalls Handänderungssteuern in der Höhe von 1,5% und allenfalls Grundstückgewinnsteuern an. Die Handänderungssteuer hat nach Gesetz der Käufer und die Grundstückgewinnsteuer der Verkäufer zu übernehmen.

## **5. Errichtung / Abänderung von Grundpfandrechten (§ 29 BeurkGebV)**

Die Notariatsgebühr richtet sich wie folgt nach der Pfandsumme:

- 2‰ der Pfandsumme, bis CHF 500 000
- plus 1,25‰ vom Mehrbetrag über CHF 500 000 bis CHF 1 000 000
- plus 0,75‰ vom Mehrbetrag über CHF 1 000 000 bis CHF 5 000 000
- plus 0,5‰ vom Mehrbetrag über CHF 5 000 000

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 300.00.

Bei der Eintragung von Pfandrechten fallen zusätzlich Grundbuchgebühren im Umfang von 2‰ der Pfandsumme an.

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

Bei anderen Änderungen beträgt die Gebühr CHF 200.00 bis CHF 500.00.

## **6. Errichtung von Dienstbarkeiten (§ 26 BeurkGebV)**

Die Gebühr beträgt nach Bedeutung, Schwierigkeit und Zeitaufwand zwischen CHF 200.00 und CHF 5'000.00.

Errichtung von selbständigen und dauernden Baurechten: Gebühr auf Anfrage.

## **7. Begründung Stockwerkeigentum (§ 24 BeurkGebV)**

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Regel kein Konsumentengeschäft. Grundlagen der Berechnung sind der Bodenwert und die Baukosten.

## **8. Beglaubigungen (§ 11–13 BeurkGebV)**

- Einer Unterschrift: CHF 30.00 bis 50.00
- Von Kopien: mindestens CHF 10.00, höchstens CHF 20.00 für die erste und mindestens CHF 2.00, höchstens CHF 5.00 für jede weitere Seite
- Einer Übersetzung: auf Anfrage

## **9. Kapitalgesellschaften (§ 37 BeurkGebV)**

Die Gründung und alle weiteren Geschäfte im Zusammenhang mit juristischen Personen sind in der Regel keine Konsumentengeschäfte und unterliegen nicht der Preisbekanntgabeverordnung. Der Notar gibt gerne Auskunft über die einzelnen Tarife. Zu beachten ist der folgende Mindesttarif:

Mindestgebühr für die Gründung einer AG oder einer GmbH: CHF 1'000.00.

## **10. Separat zu entschädigende Vorbereitungsarbeiten und Folgearbeiten (§ 3 BeurkGebV)**

Insbesondere folgende Arbeiten werden zusätzlich zur Notariatsgebühr nach Zeitaufwand verrechnet (CHF 270.00/h zzgl. MwSt):

Verfassen von:

- Parzellierungen (einschliesslich Bereinigung von Dienstbarkeiten)
- Pfandentlassungserklärungen
- Erstellen von Vollmachten
- Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für Stockwerk- oder Miteigentümergeinschaften
- Gründungsbericht, Kapitalerhöhungsbericht, Sacheinlagevertrag, Statuten für juristische Personen etc.

Sowie:

- Steuerliche Abklärungen (z.B. Handänderungssteuer, Grundstückgewinnsteuer)
- Vertretung von Urkundsparteien im Verfahren
- Einholen von Bewilligungen nach BGG / LPG / WaG/ Altlastenkataster etc.
- Baulandumlegungen durch privatrechtliche Vereinbarung
- Rechtsberatung, die über das eigentliche Geschäft hinausgeht
- Ermitteln der vorkaufsberechtigten Personen und Mitteilung des Vorkaufsfalles
- Einreichen einer Verfügung von Todes wegen zur amtlichen Aufbewahrung
- Abklärungen im Hinblick auf Wertgrenzen und die Zustimmungspflichtigkeit eines Rechtsgeschäftes
- Einholen von Zustimmungserklärungen (bei Banken, Privaten, Behörden)
- Gesuche um Genehmigung eines Rechtsgeschäftes oder um Feststellung einer Behörde im Hinblick auf die Genehmigungsbedürftigkeit eines Rechtsgeschäftes
- Gesuch um Schatzungsverteilung
- Treuhandfunktionen beim Vollzug beurkundeter Geschäfte

## **11. Auslagen (§ 9 BeurkGebV)**

Für Kopien, Telefone, Porti, Reisespesen, nach Aufwand oder Pauschale

## **12. Generelle Hinweise: (§ 4, 5 und 8 BeurkGebV)**

Die Gebühr darf angemessen nach Zeitaufwand (CHF 270.00/h zzgl. MwSt) erhöht werden, wenn die tarifgemässe Beurkundungsgebühr tiefer liegt, mit einer Beurkundung wiederholte Verhandlungen, ein aussergewöhnlicher Zeitaufwand oder die Urkundsperson ausserhalb der üblichen Geschäftszeit/Büros beansprucht wird.

Bei der Beurkundung mehrerer Rechtsgeschäfte in der gleichen Urkunde wird die Gebühr von jedem Rechtsgeschäft gesondert berechnet.

Die Gebühr ist auch geschuldet, wenn die öffentliche Beurkundung nicht zum Abschluss gelangt. Diesfalls wird die Gebühr angemessen herabgesetzt.

Der Notar ist befugt, einen Gebührenvorschuss zu verlangen (§ 52 Abs. 3 BeurkG). Die Beurkundung aufgrund eines dem Notar eingereichten Entwurfes hat keine Ermässigung der Gebühr zur Folge (§ 3 Abs. 3 BeurkG).

Sursee, 1. Juni 2021

Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und Notar, dipl. Ing. agr. HF