

Gebühren für Notariatsdienstleistungen / Wolf Advokatur und Notariat AG

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

Fassung 01. Januar 2026

1. Grundlagen

Die Höhe der Gebühren 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.

Gebühren sind grundsätzlich mehrwertsteuerpflichtig. Zusätzlich sind die Auslagen geschuldet (Porto, Telefon, Reisespesen etc.). Die Gebührenverordnung geht dem vorliegenden Informationsblatt vor.

2. Ehevertrag (§16 BeurkGebV)

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

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

3. Testament, Erbverträge (§ 19 BeurkGebV)

Bei der Errichtung eines Testaments (Art. 499 ZGB) oder eines Erbvertrages (Art. 512 ZGB) beträgt die Gebühr CHF 500 bis CHF 5 000.

Bei der Abänderung beträgt die Gebühr CHF 150.00 bis CHF 2 000.00.

Bei der Aufhebung entsteht eine Gebührt von CHF 150.00 bis CHF 300.00.

4. Güterrechtliches Inventar (Art. 195a ZGB, § 17 BeurkGebV)

Die Gebühr richtet sich wie folgt nach dem Inventarwert:

- 2% vom Wert bis	CHF 200 000
- plus 1,5% vom Mehrbetrag über	CHF 200 000 bis CHF 500 000
- plus 1% vom Mehrbetrag über	CHF 500 000 bis CHF 1 500 000

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 500.00 und höchstens CHF 1'850.00.

5. Vorsorgeauftrag (§ 18a BeurkGebV)

Die Gebühr für Errichtung oder Abänderung beträgt CHF 100 bis CHF 3'000.00.

6. Verträge auf Eigentumsübertragung (§ 21 BeurkGebV)

Die Gebühr beträgt:

- 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

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 500.00, höchstens CHF 15'750.00.

Die Gebühr für die Begründung oder Übertragung eines Kaufs-, Rückkaufs- oder limitierten Vorkaufsrechts richtet sich ebenfalls nach § 21 BeurkGebV (§ 32 BeurkGebV).

Die Gebühr berechnet sich nach dem Katasterwert, bei landwirtschaftlichen Grundstücken zuzüglich 300 % und bei vor 1994 geschätzten nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken zuzüglich 200 %, sofern im Vertrag keine oder eine niedrigere Vertragssumme angegeben ist.

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.

7. Errichtung / Abänderung von Grundpfandrechten (§ 29 BeurkGebV)

Die Gebühr richtet sich wie folgt nach der Pfandsumme:

- 2%o der Pfandsumme, bis	CHF	500 000
- plus 1,25%o vom Mehrbetrag über	CHF	500 000 bis CHF 1 000 000
- plus 0,75%o vom Mehrbetrag über	CHF	1 000 000 bis CHF 5 000 000
- plus 0,5%o vom Mehrbetrag über	CHF	5 000 000 bis CHF 10 000 000

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 300.00 bis höchstens CHF 7'125.00.

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

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

Bei der Eintragung von Pfandrechten in das Grundbuch fallen zusätzlich Grundbuchgebühren im Umfang von 2%o der Pfandsumme an.

8. 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.

9. Begründung Stockwerkeigentum (§ 24 BeurkGebV)

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

10. 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

11. 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.

12. Nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäfte (§ 50 BeurkGebV)

Die Gebühr richtet sich wie folgt nach der Vertragssumme oder dem mutmasslichen Interessenwert:

- 2%o des Wertes bis	CHF	200 000
- plus 1,50 %o vom Mehrbetrag über	CHF	200 000 bis CHF 500 000
- plus 1.00 %o vom Mehrbetrag über	CHF	500 000 bis CHF 2 500 000
- plus 0,3 %o vom Mehrbetrag über	CHF	2 500 000 bis CHF 5 000 000

Die Gebühr beträgt mindestens CHF 300.00 bis höchstens CHF 4'600.00.

13. Separat zu entschädigende Vorbereitungsarbeiten und Folgearbeiten (§ 3 BeurkGebV)

Folgende Dienstleistungen werden zusätzlich zur Gebühr nach Zeitaufwand verrechnet (Notar: CHF 180 bis 300.00/h, jur. Sachbearbeiter: CHF 70 bis 160.00/h, zzgl. MwSt) für:

- Parzellierungen (einschliesslich Bereinigung von Dienstbarkeiten)
- Erstellen Pfändentlassungserklärungen
- Erstellen Vollmachten
- Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für Stockwerk- oder Miteigentümergemeinschaften
- Gründungsbericht, Kapitalerhöhungsbericht, Sacheinlagevertrag, Statuten für juristische Personen etc.
- Steuerliche Abklärungen (z.B. Handänderungssteuer, Grundstückgewinnsteuer)
- Einholen von Bewilligungen nach BGBB / LPG / WaG / USG / 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 (z.B. Belastungsgrenze BGBB) und die Zustimmungsbedürftigkeit eines Rechtsgeschäftes
- Erstellen und 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 Schätzungsverteilung
- Treuhandfunktionen beim Vollzug beurkundeter Geschäfte
- Vertretung Urkundsparteien bei öff. Beurkundung durch Mitarbeiter des Notars

14. Auslagen (§ 9 BeurkGebV)

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

15. Generelle Hinweise (§ 4, 5 und 8 BeurkGebV)

Die Gebühr darf angemessen nach Zeitaufwand 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, 03. Januar 2026

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