

WKL.2026.6 / sf / jb

Art. 91

Urteil vom 27. August 2026

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichter Dommann
Gerichtsschreiberin Wittich
Rechtspraktikant Fankhauser

Kläger **A. _____**,
vertreten durch Dr. iur. Guido Fischer, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-
Strasse 20, Postfach, 5001 Aarau

Beklagte **B. _____ AG,**

Gegenstand Klageverfahren betreffend Notariatsgebühr

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Die B._____ AG, Q._____, beabsichtigte, von der C._____ AG, R._____, eine Liegenschaft in S._____ zu kaufen. In der entsprechenden Absichtserklärung vom 28. August 2024 einigten sich die beiden Unternehmen darauf, A._____, Urkundsperson des Kantons Aargau, mit der Erstellung eines Kaufvertragsentwurfes zu beauftragen (Klagebeilage 6).

2.

A._____ erstellte daraufhin einen Entwurf für einen Kaufvertrag zwischen der C._____ AG als Verkäuferin und der B._____ AG als Käuferin betreffend die Liegenschaft S._____ / 687 (Klagebeilage 2).

3.

Der Kaufvertrag kam in der Folge nicht zustande. A._____ teilte der B._____ AG mit E-Mail vom 8. Dezember 2024 mit, dass er beabsichtige, seine Aufwendungen den beiden Parteien je hälftig in Rechnung zu stellen (Klagebeilage 10). Die B._____ AG war damit nicht einverstanden und bat A._____, die gesamten Kosten der C._____ AG in Rechnung zu stellen (Klagebeilage 11).

4.

Mit E-Mail an die B._____ AG vom 29. Januar 2025 wies A._____ darauf hin, dass er im Auftrag beider Vertragsparteien tätig geworden sei, und schlug vor, dass die B._____ AG die Hälfte seiner Leistung (pauschal CHF 750.00 inkl. Auslagen + MWST) innert 14 Tagen bezahle, während die andere Hälfte von der C._____ AG beglichen werde. Er behielt sich explizit das Recht vor, andernfalls den gesamten Betrag bei der B._____ AG einzuklagen (Klagebeilage 12).

5.

Innert der angesetzten Frist reagierte die B._____ AG nicht auf den Vorschlag von A._____.

B.

1.

A._____ reichte am 19. März 2025 bei der Notariatskommission ein Schlichtungsgesuch ein. Er beantragte in der Hauptsache, die B._____ AG sei zur Zahlung von CHF 1'500.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 20. März 2025 zu verpflichten.

2.

Mit Entscheid vom 23. Juni 2025 stellte die Notariatskommission fest, dass keine Einigung zustande gekommen war.

C.

1.

Mit verwaltungsgerichtlicher Klage vom 24. April 2026 liess A. _____ folgende Rechtsbegehren stellen:

1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger Fr. 1'500.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 20. März 2025 zu bezahlen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten (zuzüglich 8,1 % Mehrwertsteuer).

2.

Die Beklagte erstattete innerhalb der ihr angesetzten Frist keine Klageantwort.

3.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gemäss § 74 des Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetzes vom 30. August 2011 (BeurG; SAR 295.200) entscheidet das Verwaltungsgericht im Klageverfahren gemäss den §§ 60 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) Streitigkeiten über Bestand und Höhe der Gebühr und der Auslagen sowie damit zusammenhängende Einreden und Einwendungen. Somit ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Klage zuständig.

2.

Vor Einreichung der Klage an das Verwaltungsgericht ist ein Schlichtungsverfahren zur Gebührenfestsetzung vor der Notariatskommission einzuleiten (§ 73 Abs. 1 BeurG). Dabei versucht die Notariatskommission, eine Einigung zwischen der Partei und der Urkundsperson herbeizuführen (Abs. 3). Kommt es zu keiner Einigung, hält die Notariatskommission das Nichtzustandekommen der Einigung im Protokoll fest. Die Notariatskom-

mission kann eine Empfehlung in Bezug auf die Höhe und Tarifikonformität der Gebühr und der Auslagen abgeben (Abs. 5).

Gemäss dem Entscheid der Notariatskommission vom 23. Juni 2025 ist keine Einigung zustande gekommen. Die Kommission gab keine Empfehlung bezüglich der Höhe und Tarifikonformität der Gebühr und der Auslagen ab.

3.

Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; auf die Klage ist einzutreten.

4.

Kraft des ausdrücklichen Verweises in § 63 VRPG sind im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren die Bestimmungen des Zivilprozessrechts sinngemäss anwendbar. Insofern gelangt daher die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) zur Anwendung.

Anwendbar sind somit die Maximen des Zivilprozesses, insbesondere die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) und die Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO; vgl. MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, 1998, N. 24 ff. zu § 67 [a]VRPG). Danach darf das Verwaltungsgericht einer Partei nicht mehr und nichts Anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Dispositionsmaxime). Des Weiteren ist es Sache der Parteien, den Prozessstoff beizubringen und darzulegen (Verhandlungsmaxime). Der Kläger hat die Tatsachen, auf die er seinen Rechtsanspruch stützt, (form- und fristgerecht) zu behaupten und zum Beweis zu offerieren; der Beklagte hat diejenigen (rechtshindernden und rechtsaufhebenden) Tatsachen zu behaupten und zum Beweis anzubieten, mit denen er den gegnerischen Standpunkt widerlegen will. Der in § 17 Abs. 1 VRPG statuierte Untersuchungsgrundsatz gilt im Klageverfahren grundsätzlich nicht. Das Gericht kann im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren nur berücksichtigen, was die Parteien behaupten und zum Beweis offerieren; übereinstimmende Parteierklärungen hat er ungeachtet ihres Wahrheitsgehalts dem Urteil zugrunde zu legen (MERKER, a.a.O., N. 9 zu den Vorbem. zu den §§ 60–67 [a]VRPG; zum Ganzen siehe SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) [Kommentar ZPO], 4. Aufl. 2025, N. 20 zu Art. 55 ZPO; SEILER BENEDIKT, in: Kommentar ZPO, N. 9 zu Art. 58 ZPO; MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Zivilprozessordnung [BSK ZPO], 4. Aufl. 2024, N. 2 ff. zu Art. 55 ZPO, N. 5 ff. zu Art. 58 ZPO).

II.

1.

Aufgrund der Geltung der Verhandlungsmaxime (siehe vorne Erw. I/4) hat der Kläger die Forderung zu behaupten (Behauptungslast; vgl. SUTTER-SOMM/SCHRANK, a.a.O., N. 20 zu Art. 55 ZPO). Eine unbestrittene Behauptung kann dem Entscheid ohne Beweisverfahren zugrunde gelegt werden (Bestreitungslast der nicht behauptungsbelasteten Partei). Dies gilt aber nur, wenn der Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei schlüssig ist (SUTTER-SOMM/SCHRANK, a.a.O., N. 27 zu Art. 55 ZPO). Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (BGE 136 III 322, Erw. 3.4.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WKL.2025.19 vom 12. Februar 2026, Erw. II/1). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (Urteil des Bundesgerichts 4A_478/2024 vom 4. Dezember 2024, Erw. 4.1.2; vgl. auch BGE 127 III 365, Erw. 2/b).

2.

Gemäss den unbestrittenen und schlüssigen (im Wesentlichen auch belegten) Behauptungen des Klägers erstellte er den Entwurf für den Kaufvertrag für die Liegenschaft S._____ / 687 zwischen der C._____ AG als Verkäuferin und der Beklagten als Käuferin (Klagebeilagen 6 und 2). Nach § 69 Abs. 3 BeurG haften mehrere Parteien solidarisch für die Gebühren. Gemäss Art. 144 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (OR; SR 220) kann der Gläubiger nach seiner Wahl von allen Solidarschuldnern je nur einen Teil oder das Ganze fordern. Der Kläger ist somit befugt, von der Beklagten die gesamten Notariatskosten einzufordern.

Die Höhe der Beurkundungsgebühr und der Auslagen ist ebenfalls unbestritten. Erstere richtet sich nach § 5 des Dekrets über den Notariatstarif vom 30. August 2011 (SAR 295.250). Die Gebühr von Fr. 1'344.00 erweist sich nach Massgabe der Aufwandskontrolle des Klägers (Klagebeilage 14) ohne Weiteres als tarifkonform. Auch die enthaltene Zusammenstellung der Auslagen ist schlüssig. Folglich sind die Notariatskosten (inkl. MWST) in der Höhe von Fr. 1'500.65 ausgewiesen.

3.

Fällig ist eine Forderung, wenn deren Gläubiger die Leistung verlangen kann und die Schuldnerin erfüllen muss (BGE 148 III 145, Erw. 4.2.1.1). Dabei gilt gemäss Art. 75 OR der Grundsatz, dass eine Forderung sofort

fällig wird, sofern nichts anderes verabredet wurde oder sich aus der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt.

Die Fälligkeit der Forderung ist unbestritten. Tatsächlich wurde die Forderung gemäss Art. 75 OR in dem Zeitpunkt fällig, in welchem klar wurde, dass das Beurkundungsgeschäft nicht zum Abschluss kommen wird. Auch wenn sich dieser Zeitpunkt nicht zweifelslos feststellen lässt, so wird aus dem E-Mail vom 28. Dezember 2024 ersichtlich, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt die Forderung fällig war (Klagebeilage 10).

4.

Der Kläger verlangt zudem die Bezahlung von Verzugszins von 5 % ab dem 20. März 2025. Der Schuldner hat einen Verzugszins von fünf vom Hundert für das Jahr zu bezahlen, wenn er mit der Zahlung einer Geldschuld im Verzug ist (Art. 104 Abs. 1 OR). Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt (Art. 102 Abs. 1 OR). Die Mahnung ist eine empfangsbedürftige Erklärung und muss dem Schuldner dergestalt zugehen, dass deren Kenntnisnahme nur noch von dessen Verhalten abhängig ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_11/2013 vom 16. Mai 2013, Erw. 5). Erfolgt der Verzugseintritt – wie im vorliegenden Fall – durch eine Mahnung, beginnt der Zinsenlauf ab dem Tag nach ihrem Eintreffen (CORINNE WIDMER LÜCHINGER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I [BSK OR I], 8. Aufl. 2026, N. 8 zu Art. 104 OR).

Vor Einreichung des Schlichtungsgesuchs bei der Notariatskommission am 19. März 2025 erfolgte keine Mahnung des Gläubigers an den Schuldner. Das Schlichtungsgesuch ist deshalb als Mahnung zu betrachten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_11/2013 vom 16. Mai 2013, Erw. 5). Es wurde der Gesuchsgegnerin jedoch erst am 24. März 2025 zugestellt (Klagebeilage 3). Ein früheres Zugehen, etwa durch die Zustellung einer Vorabkopie, ist weder ersichtlich noch wird es behauptet. Folglich war die Beklagte erst ab Zustellung des Schlichtungsbegehrens im Verzug. Damit ist Verzugszins von 5 % ab dem 25. März 2025 geschuldet.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Klage teilweise gutzuheissen und die Beklagte zu verpflichten ist, dem Kläger den Betrag von Fr. 1'500.65 zuzüglich Zins von 5 % ab dem 25. März 2025 zu bezahlen.

III.

1.

Im Klageverfahren werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (§ 63 VRPG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dem Ausgang entsprechend hat die Beklagte die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu tragen (die Abweisung der Klage im Zusammenhang mit dem Beginn des Zinslaufs ist marginal bzw. für die Kostenverlegung irrelevant).

In der gerichtlichen Verwaltungsrechtspflege beträgt die Gebühr für das Verfahren vor Verwaltungsgericht Fr. 500.00 bis Fr. 30'000.00 (§ 20 Abs. 1 lit. b des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). In vermögensrechtlichen Streitsachen ist der Streitwert für die Gebührenerhebung massgeblich (vgl. § 2 Abs. 1, § 20 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD). Die Gerichtsgebühr wird unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 1'500.65, der angefallenen Kosten und der Bedeutung der Sache auf Fr. 1'200.00 festgelegt (vgl. § 20 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD).

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Parteikosten sind entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen (vgl. § 63 VRPG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Nachdem vorliegend die Beklagte als unterliegend zu betrachten ist, hat sie dem anwaltlich vertretenen Kläger eine Parteientschädigung zu bezahlen.

2.2.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). In vermögensrechtlichen Streitigkeiten bemisst sich die Entschädigung nach dem Streitwert und beträgt in Klageverfahren Fr. 1'800.00 bis Fr. 6'000.00, wenn der Streitwert – wie im vorliegenden Fall – nicht mehr als Fr. 20'000.00 beträgt (§ 8a Abs. 1 lit. b Ziff. 1 AnwT). Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes oder der Anwältin sowie der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Besteht zwischen dem Streitwert und dem Interesse der Parteien am Prozess oder zwischen dem gemäss § 8a Abs. 1 AnwT anwendbaren Ansatz und der vom Anwalt bzw. der Anwältin tatsächlich geleisteten Arbeit ein offenes Missverhältnis, kann der Rahmen bei der Bemessung der Entschädigung um bis zu fünfzig Prozent unterschritten werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

Der Streitwert der vorliegenden Klage liegt mit Fr. 1'500.65 im untersten Bereich des in § 8a Abs. 1 lit. b Ziff. 1 AnwT vorgesehenen Rahmens. Der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters des Klägers sowie die Komplexität des Falles sind als eher gering zu bezeichnen. Die Bedeutung des Falles für den Kläger ist aufgrund des tiefen Streitwertes ebenfalls als eher gering zu werten. In Anbetracht des Missverhältnisses zwischen dem anwendbaren Ansatz und der vom Anwalt tatsächlich geleisteten Arbeit rechtfertigt sich eine Unterschreitung des Rahmens gemäss § 8b Abs. 2 AnwT. Unter Berücksichtigung aller Faktoren erscheint eine Entschädigung ent-

sprechend der Kostennote vom 26. August 2026 in der Höhe von Fr. 1'282.80 als sachgerecht.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Klage wird die Beklagte verpflichtet, dem Kläger den Betrag von Fr. 1'500.65 nebst Zins zu 5 % ab dem 25. März 2025 zu bezahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'200.00, sind von der Beklagten zu bezahlen.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'282.80 zu ersetzen.

Zustellung an:
den Kläger (Vertreter)
die Beklagte

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 27. August 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Wittich