

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

Unser Zeichen: 26.12 - 14.92 EGK/kna Bern, 12. Juni 2015
Ihr Zeichen:

**DIE JUSTIZ-, GEMEINDE- UND KIRCHENDIREKTION
DES KANTONS BERN**



hat in der Moderationssache

Herr S.,

Gesuchsteller

gegen

Notar A.,

Gesuchsgegner

betreffend amtliche Festsetzung von Gebühren und Auslagen (Rechnung vom 16. Oktober 2014)

erwogen:

1.

1.1 Mit Schreiben vom 15. November 2014 reichte der Gesuchsteller bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (kurz: JGK) ein Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen für den am 30. April 2014 beim Gesuchsgegner verurkundeten Kaufvertrag ein. Aus den diesem Gesuch beigelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass sich der Gesuchsteller mit Brief vom 30. Oktober 2014 bereits an den Gesuchsgegner gewendet und die Höhe der Forderung bestritten hatte, ohne jedoch explizit eine detaillierte Rechnung zu verlangen. Das entsprechende Schreiben hatte der Gesuchsgegner am 11. November 2014 schriftlich beantwortet, offenbar ohne Beilage einer detaillierten Rechnung. In der Folge holte das Amt für Betriebswirtschaft und Aufsicht (kurz: ABA) mit Verfügung vom 5. Dezember 2014 beim Gesuchsgegner eine detaillierte Rechnung ein. Mit Eingabe vom 8. Dezember 2014 reichte der Gesuchsgegner einzig das aus dem Mandatsverwaltungsprogramm "ALAN" generierte Leistungskontoblatt Nr. 22236 ein.

1.2 Gestützt auf die vom Gesuchsgegner eingereichten Unterlagen teilte der Gesuchsteller mit Eingabe vom 5. Januar 2015 mit, dass er an seinem Gesuch unverändert festhalte, zumal die vom Gesuchsgegner eingereichte detaillierte Rechnung dieselbe sei, die er damals bereits zusammen mit der seines Erachtens überhöhten Gebührenrechnung erhalten und der JGK anlässlich seines Gesuches vom 15. November 2014 eingereicht habe. Insbesondere erachte er die Positionen Porti, Kopien und Briefe als nicht ausreichend belegt und überhöht.

1.3 Der Gesuchsgegner verzichtete mit Eingabe vom 20. Januar 2015 darauf, einen formellen Antrag zu stellen, und verwies auf die bereits eingereichten Unterlagen. Weiter machte er auf seine Usanz aufmerksam, auf jeder Rechnung 15 % der effektiven Auslagen zusätzlich als Pauschale zu belasten, da bei der Verbuchung der Auslagen jeweils Diverses vergessen gehe.

1.4 Mit Verfügung vom 22. Januar 2015 schloss das ABA den Schriftenwechsel und stellte den Parteien die Stellung eines Antrages an den Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor in Aussicht.

2.

2.1 Gemäss Art. 54 Abs. 1 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 (NG; BSG 169.11) können sowohl der Rechnungsempfänger, als auch der Notar die Höhe streitiger Gebühren und Auslagen durch die Aufsichtsbehörde festsetzen lassen. Zuständig für die Behandlung eines entsprechenden Gesuches ist gestützt auf Art. 38 Abs. 2 lit. d NG die JGK. Wird die amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen beantragt, so darf die strittige Rechnung zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht bereits vorbehaltlos bezahlt worden sein (Art. 54 Abs. 2 NG). Weiter sind die Verfahrensfristen gemäss Art. 55 NG zu beachten: Der Rechnungsempfänger hat vom Notar binnen 30 Tagen ab Erhalt der Rechnung eine detail-

lierte Aufstellung zu verlangen, welche der Notar alsdann ebenfalls binnen 30 Tagen zu erstellen und unter Anwendung der in Art. 52 Abs. 1 NG genannten Bemessungskriterien zu begründen hat. Erklärt sich der Rechnungsempfänger nach Erhalt der detaillierten Aufstellung mit den vom Notar eingeforderten Gebühren und Auslagen nach wie vor nicht einverstanden, so hat er wiederum binnen 30 Tagen bei der JGK ein Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen einzureichen, unter Beilage der detaillierten Aufstellung des Notars. In Ermangelung weitergehender spezialrechtlicher Verfahrensvorschriften finden sodann auf das Moderationsverfahren nach Art. 54 ff. NG die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21) Anwendung. Insbesondere sind die Formerfordernisse von Art. 32 Abs. 1 und 2 VRPG beachtlich und es ist ein schutzwürdiges Interesse gemäss Art. 50 Abs. 2 VRPG nachzuweisen. Bei der Beurteilung des Gesuches um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen kommt der JGK grundsätzlich volle Kognition zu. Des Weiteren gilt gemäss Art. 18 VRPG die *Offizialmaxime*, wonach der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und die JGK nicht an die Parteianträge gebunden ist (vgl. zum Ganzen auch MÜLLER/GENNA, N. 1 ff. zu Art. 54/55 NG, in: Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Prof. Dr. Stephan Wolf (Hrsg.), Bern 2009 [kurz: KNB]).

2.2 Der Gesuchsteller hat als Rechnungsempfänger gestützt auf Art. 54 Abs. 1 NG i.V.m. Art. 52 VRPG ohne weiteres ein schutzwürdiges Interesse am Erlass einer Verfügung zwecks amtlicher Festsetzung der notariellen Gebühren und Auslagen. Sodann ist erstellt, dass die Rechnung des Gesuchsgegners vom 16. Oktober 2014 datiert und der Gesuchsteller jenem gegenüber mit Schreiben vom 30. Oktober 2014 und somit innerhalb der 30-tägigen Rechtsmittelfrist opponierte. Zwar verlangte er trotz auf der strittigen Rechnung enthaltener Rechtsmittelbelehrung keine detaillierte Abrechnung. An juristische Laien dürfen jedoch keine erhöhten Anforderungen gestellt werden. Immerhin brachte der Gesuchsteller unmissverständlich zum Ausdruck, dass er insbesondere die geltend gemachten Auslagen nicht nachvollziehen könne und eine diesbezügliche Stellungnahme erwarte. Es hätte daher vom Gesuchsgegner erwartet werden dürfen, dass er seiner Stellungnahme vom 11. November 2014 entweder von sich aus eine detaillierte Abrechnung beilegen oder sich beim Gesuchsteller zumindest danach erkundigen würde, ob gestützt auf dessen Beanstandungen der Erstrechnung eine solche gewünscht werde. Dass sich der Gesuchsteller nach Erhalt der Stellungnahme mit Eingabe vom 15. November 2014 (eingegangen am 18. November 2014) direkt an die JGK wandte und diese um amtliche Festsetzung der geschuldeten Gebühren und Auslagen ersuchte, ist daher nicht zu beanstanden. Die jeweils 30-tägigen Fristen von Art. 55 NG gelten folglich als gewahrt. Dem Gesuchsgegner ist daraus auch kein Nachteil erwachsen, da er im Rahmen des Moderationsverfahrens Gelegenheit erhalten hat, eine detaillierte Rechnung einzureichen und seine Gebührenforderungen näher zu begründen. Auf das im Übrigen formgerecht eingereichte Moderationsgesuch ist demnach grundsätzlich einzutreten.

3.

Der Gesuchsgegner hat im Sinne einer detaillierten Rechnung einzig das Leistungskontoblatt Nr. 22236 zu den Akten eingereicht. Es ist daher nachfolgend zu prüfen, ob dieses den gesetzlichen Anforderungen nach Art. 55 Abs. 2 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 NG und den daraus in Rechtsprechung und Lehre entwickelten Konkretisierungen entspricht. Der Notar hat gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. a der Notariatsverordnung vom 26. April 2006 (NV; BSG 169.112) eine nach Geschäften geführte Leistungserfassung über Gebühren, Honorare und Auslagen zu führen. Diese dient als wesentliche Grundlage für die Gebührenbemessung. Gemäss Art. 52 Abs. 1 NG i.V.m. Art. 2 der Verordnung vom 26. April 2006 über die Notariatsgebühren (GebVN; BSG 169.81) ist die Gebühr innerhalb des in der GebVN festgelegten Rahmens nach dem Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts, der vom Notar übernommenen Verantwortung sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der rogierenden Partei (resp. des Gebührenpflichtigen) festzusetzen. Gegenüber den Anforderungen, die gestützt auf Art. 6 GebVN bereits an die jeweilige Erstrechnung gestellt werden, hat eine detaillierte Rechnung zusätzlich die effektiv für jede einzelne Bemühung des Notars und seiner Mitarbeiter aufgewendete Arbeitszeit gemäss Leistungserfassung, eine allfällige Anpassung der ausgewiesenen Arbeitszeit an den gebotenen Zeitaufwand, eine konkrete Würdigung der drei weiteren Bemessungskriterien gemäss Art. 52 Abs. 1 NG, eine nachvollziehbare Gewichtung dieser vier Bemessungsfaktoren und die detaillierte Begründung der Gebührenbemessung zu enthalten. Bei einer gestaffelten Rahmengebühr ist die Anwendung der Mittelgebühr oder die Ausschöpfung des Gebührenrahmens gegen oben oder unten zu begründen, bei der einfachen Rahmengebühr die prozentuale Ausschöpfung des Gebührenrahmens und bei der Zeitgebühr der konkrete Stundenansatz (so zuletzt Entscheid der JGK 26.12-14.22 vom 14. Oktober 2014, E. 3, mit Hinweis auf MÜLLER/BICHSEL/GENNA, Das neue Notariatsgebührenrecht des Kantons Bern, BN 2008, S. 199).

Den obgenannten Anforderungen wird das vom Gesuchsgegner eingereichte Leistungskontoblatt Nr. 22236 in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht: Diesem kann nicht entnommen werden, welche Leistungen direkt durch den Gesuchsgegner selber erbracht wurden und welche auf seine Mitarbeiter entfallen. Sodann wurde es versäumt, in der Leistungskontrolle die aufgewendete Zeit für die jeweils aufgelisteten Tätigkeiten zu erfassen, weshalb (ausser für die Position "Abschlussarbeiten") keinerlei Anhaltspunkte über den effektiven Zeitaufwand bestehen. Aufgeführt werden zwar der für die Gebührenbemessung massgebende Vertragswert, der Minimalwert, der Mittelwert und der Maximalwert der gestaffelten Rahmengebühren, sowie die berechnete Gebühr, welche betragsmässig offensichtlich jeweils dem ausgewiesenen Mittelwert entspricht. Eine Begründung für die Anwendung der jeweiligen Mittelgebühr ist auf dem Leistungskontoblatt jedoch nicht enthalten, ebenso wenig wie eine Auseinandersetzung mit dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung des Geschäfts (wie insbesondere Wichtigkeit und Dringlichkeit), der vom Gesuchsgegner getragenen Verantwortung (Komplexität des Geschäfts und Haftungsrisiko des Notars) sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Gesuchstellers. Der Stundenansatz für die mittels zusätzlicher Gebühr nach Zeitaufwand (sog. Zeitgebühr) abgedeckten Leistungen wird ebenfalls nicht begründet. Kommt noch hinzu, dass unter der Spalte "Gebühren" sowohl die

eigentlichen Gebühren, als auch allfälliges Honorar aufgeführt werden, da das verwendete Programm keine Trennung zwischen hauptberuflichen gebührenpflichtigen und nebenberuflichen honorarpflichtigen Tätigkeiten vorsieht. Dementsprechend werden auch die Auslagen nicht auf die gebührenpflichtigen und honorarpflichtigen Leistungen aufgeteilt. Dies alles sind jedoch Angaben, welche in einer detaillierten Rechnung zwingend enthalten sein müssen, um dem Rechnungsadressaten den Rechnungsbetrag nachvollziehbar darzulegen, ihm die Überprüfung der zwischen Gebühren, Honorar und Auslagen vorgenommenen Trennung zu ermöglichen und ihm damit auch effektiv die Möglichkeit zu geben, die Chancen eines allfälligen Gesuches um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen abschätzen zu können (vgl. zum Ganzen auch KNB-BICHSEL, N. 26 f. zu Art. 6 GebVN). Es ist somit offensichtlich, dass ein Leistungskontoblatt alleine in keiner Weise den Anforderungen gerecht werden kann, die der Gesetzgeber an eine detaillierte Rechnung stellt. Dieser Umstand ist im Kostenpunkt zu würdigen.

4.

4.1 Der Gesuchsgegner macht ein **Honorar** von **CHF 1'411.00** geltend. Im Rahmen eines Moderationsverfahrens kann das im Zusammenhang mit der nebenberuflichen Tätigkeit des Notars in Rechnung gestellte Honorar grundsätzlich nicht überprüft werden (vgl. implizit Art. 54 Abs. 1 NG). Im Honorar dürfen jedoch keine Positionen enthalten sein, die an sich schon durch die Gebühren für die hauptberufliche Tätigkeit abgedeckt sind. Gemäss der in diesem Verfahren geltenden Officialmaxime ist dies von Amtes wegen zu überprüfen.

4.2 Die tarifizierte Verurkundungsgebühr umfasst gemäss Art. 51 Abs. 1 NG und Art. 3 Abs. 1 GebVN die Entgegennahme der Rogation, die Prüfung der Voraussetzungen für das Erstellen der öffentlichen Urkunde, deren Vorbereitung, die Durchführung des Beurkundungsverfahrens, die Registrierung und Aufbewahrung der Urschrift sowie das Erstellen und die Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch- oder Handelsregisteramt. Für das Ausstellen weiterer Ausfertigungen und die Erfüllung weiterer gesetzlicher Verpflichtungen ist gemäss Art. 51 Abs. 2 NG i.V.m. Art. 29 und 31 GebVN eine zusätzliche Gebühr zu erheben. Letztlich beinhaltet das Total der Gebühren alle der hauptberuflichen Tätigkeit des Notars entspringenden Handlungen, also all jene, die mit der gesetzlich vorgeschriebenen Urkundspflicht des Notars unmittelbar zusammenhängen und deshalb aufgrund seiner ausschliesslichen Zuständigkeit notwendigerweise durch ihn erbracht werden müssen (vgl. Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend das Notariatsgesetz vom 16. März 2005, Ziff. 3.33, S. 13 [kurz: Vortrag NG]; siehe auch KNB-MÜLLER/GENNA, N. 2 zu Art. 51 NG). Mit Blick auf die Erstellung von Kaufverträgen und Schuldbrieferrichtungen sind beispielsweise die Prüfung der Grundbuchauszüge und gegebenenfalls relevanter Grundbuchbelege, die zur Ausarbeitung des Kaufvertrages resp. der Schuldbrieferrichtung notwendigen Besprechungen und Korrespondenz mit den Vertragsparteien, die Prüfung der Vertretungsbefugnis, soweit sich eine Partei durch eine Drittperson vertreten lässt, die Ausarbeitung allfälliger vorgängiger Vertragsentwürfe sowie die Verurkundung des definitiven Kaufvertrages resp. des definitiven Grundpfandvertrages über eine Schuldbrieferrichtung und das

Erstellen einer Ausfertigung des jeweiligen Vertrages für das Grundbuchamt bereits in der jeweiligen Verurkundungsgebühr inbegriffen.

Nicht in der Gebühr enthalten sind hingegen unter anderem das Einholen von Vertretungsvollmachten, Abklärungen im Zusammenhang mit bestehenden Hypotheken und der Kaufpreisfinanzierung sowie damit einhergehende Beratungen, die Einholung von Zustimmungserklärungen zu Grundpfandbereinigungen, die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer, die Deklaration der Handänderungssteuer, die Kurzdeklaration für die Grundstückgewinnsteuer sowie das Ausstellen von Einlieferungsverpflichtungen. Hier handelt es sich um nebenberufliche Tätigkeiten des Notars, welche dem privatrechtlich vereinbarten Honorar unterliegen (vgl. Vortrag NG, Ziff. 3.33, S. 13 f.; Vortrag der JGK betreffend die Verordnung über die Notariatsgebühren vom 6. April 2006, Ziff. 4.3, S. 10 f. [kurz: Vortrag GebVN]; KNB-MÜLLER/GENNA, N. 4 und 6 zu Art. 51 NG).

Gestützt auf die vorgängigen Ausführungen sind daher folgende Positionen bereits von der Verurkundungsgebühr erfasst:

- Dossiereröffnung	CHF	50.00
- Grundbuchauszug	CHF	10.00
- Rundschreiben an drei Parteien (Versand eines neuen Vertragsentwurfs)	CHF	107.00
- Schreiben an Bank (Versand einer Kopie des Kaufvertrages)	CHF	69.00
- Rundschreiben an drei Parteien (Versand je einer Kopie des Kaufvertrages)	CHF	107.00
- Rundschreiben an zwei Parteien (Versand je einer Ausfertigung mit Empfangsschein und frankiertem Rückantwortcouvert) im Umfang von	CHF	80.00
Zwischentotal	CHF	423.00

Die oben erwähnten Positionen werden schon von den Verurkundungsgebühren für den Kaufvertrag und die Schuldbrieferrichtung sowie die Parteiausfertigungen abgedeckt und dürfen deshalb nicht noch zusätzlich als Honorar geltend gemacht werden.

4.3 Der Gesuchsgegner hat unter dem Honorar CHF 60.00 für Abschlussarbeiten und insgesamt CHF 119.00 für die Grundbuchanmeldung (eigentliche Anmeldung und "Rückerhebung des Kaufvertrags") geltend gemacht. Für beide Arbeitsschritte ist jedoch eine Gebühr und nicht ein Honorar geschuldet. Für Abschlussarbeiten darf eine Gebühr nach Zeitaufwand i.S.v. Art. 31 i.V.m. Art. 30 Abs. 2 GebVN verlangt werden. Dasselbe gilt gestützt auf Art. 128 EG ZGB auch für die Grundbuchanmeldung. Für diese beiden Arbeitsschritte ist nachfolgend unter Erwägung 5.6 eine Gebühr festzusetzen. Dies bedeutet jedoch, dass das Honorar im Umfang von weiteren **CHF 179.00** ebenfalls bereits durch eine (noch festzusetzende) Gebühr gedeckt ist.

4.4 Auf dem Leistungskontoblatt Nr. 22236 ist sodann für den 30. April 2014 unterhalb der Verurkundungsgebühren für den Kauf- und Grundpfandvertrag die Position "1 diverse Gebühren" zu CHF 50.00 aufgeführt. Bei einem Vergleich zwischen Leistungskontoblatt und Erstrechnung vom 16. Oktober 2014 wird allerdings ersichtlich, dass diese Position vom Gesuchsgegner trotz Benennung als Gebühr rechnerisch dem Honorar zugewiesen wurde. Warum der Gesuchsgegner eine Gebühr von CHF 50.00 verlangt, wird von ihm nirgends begründet. Da die Berechtigung dieser Gebühr auch aus den Akten nicht ersichtlich ist, darf sie nicht erhoben werden. Da die

unberechtigte Gebührenposition rechnerisch das Honorar tangiert, ist dieses um den Betrag von **CHF 50.00** zu kürzen.

4.5 Aus den vorgängigen Erwägungen ergibt sich, dass unter dem Honorar insgesamt ein Betrag von **CHF 652.00** bereits durch eine Gebühr (tariferte Gebühr für Verurkundung, Gebühr für Ausfertigungen und Gebühr nach Zeitaufwand) abgedeckt ist. Dies ist im Urteilsdispositiv förmlich festzustellen.

5.

5.1 Der Gesuchsgegner macht für den Kaufvertrag Verurkundungsgebühren von CHF 2'178.50 geltend. Für die in diesen Kaufvertrag integrierte Schuldbrieferrichtung wird eine Verurkundungsgebühr von CHF 1'000.00 ausgewiesen. Zusätzlich wird eine Gebühr von CHF 60.00 für zwei Parteaufbereitungen der Urschrift geltend gemacht. Diese Gebührenpositionen sind nachfolgend einzeln zu überprüfen.

5.2 Die konkrete Verurkundungsgebühr ist gemäss Art. 52 Abs. 1 NG i.V.m. Art. 2 GebVN innerhalb des vorgegebenen Tarifr Rahmens nach dem (gebotenen) Arbeitsaufwand, nach der Bedeutung des Geschäfts, nach der vom Notar übernommenen Verantwortung sowie nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Gebührenpflichtigen zu bemessen. Die Reihenfolge der Aufzählung dieser vier Bemessungskriterien wurde vom Gesetzgeber nicht etwa zufällig gewählt. Vielmehr wollte er mit der gewählten Reihenfolge sicherstellen, dass bei der Gebührenbemessung in erster Linie der Arbeitsaufwand, in letzter und untergeordneter Linie schliesslich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Gebührenpflichtigen berücksichtigt wird (vgl. hierzu Vortrag GebVN, Ziff. 3.1 und 4.2, S. 6 und 8 f.). Weiter ist zu beachten, dass die beim gestaffelten Rahmentarif jeweils ausgewiesene Mittelgebühr gemäss dem Willen des Gesetzgebers den Charakter eines Richtwertes hat. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Mittelgebühr die mit dem konkreten Geschäftswert verbundene Bedeutung des Geschäfts, der durchschnittliche normale Arbeitsaufwand für das konkrete Geschäft, die mit diesem konkret verbundene Verantwortung des Notars und die durchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Gebührenpflichtigen im Normalfall gebührenrechtlich bereits angemessen berücksichtigt werden (vgl. KNB-BICHSEL, N. 32 zu Art. 52 NG). Von der Mittelgebühr ist demzufolge nur dann nach oben oder unten abzuweichen, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine entsprechende Abweichung rechtfertigen (vgl. auch Entscheid der JGK 26.12-07.351 vom 26. Februar 2008, E. 3c, in: BN 2008, Rechtsprechung, S. 248 ff.).

5.3 Gemäss Art. 13 Abs. 1 GebVN richtet sich die Gebühr für einen Grundstückskaufvertrag nach dem Vertragswert, wobei für die konkrete Ermittlung auf den gestaffelten Rahmentarif gemäss Anhang 1 GebVN verwiesen wird. Vorliegend wird der Kaufpreis (Vertragswert) mit CHF 455'000.00 ausgewiesen. Anhang 1 GebVN sieht bei einem Vertragswert von über CHF 400'000.00 bis CHF 500'000.00 eine Minimalgebühr von CHF 1'865.00, eine Mittelgebühr von CHF 2'345.00 und eine Maximalgebühr von CHF 2'825.00 vor. Gemäss konstanter Rechtsanwendung der JGK ist die Interpolation der gestaffelten Rahmentarife zulässig. Für den Kauf-

vertrag ergibt sich bei entsprechender Interpolation somit eine Minimalgebühr von CHF 1'739.00, eine Mittelgebühr von CHF 2'178.50 und eine Maximalgebühr von CHF 2'618.00.

Vorliegend ist gestützt auf die Akten von einem durchschnittlichen Geschäft auszugehen. Es bestehen keine Hinweise darauf, dass der gebotene Arbeitsaufwand über- oder unterdurchschnittlich gewesen wäre, noch dass es sich um ein vordringliches Geschäft gehandelt hätte. Die Anwendung der **Mittelgebühr für den Kaufvertrag** ist somit nicht zu beanstanden. Die Verurkundungsgebühr für denselben wird somit im Einklang mit der Erstrechnung des Gesuchsgegners vom 16. Oktober 2014 amtlich festgesetzt auf **CHF 2'178.50**.

5.4 Gemäss Art. 18 Abs. 1 GebVN richtet sich die Gebühr für eine Schuldbrieferrichtung nach der Pfandsumme, wobei diesbezüglich der gestaffelte Rahmentarif gemäss Anhang 3 GebVN zur Anwendung gelangt. Im vorliegenden Fall ergibt die Interpolation eine Minimalgebühr von CHF 850.00, eine Mittelgebühr von CHF 1'000.00 und eine Maximalgebühr von CHF 1'150.00.

Für den vorliegend zu beurteilenden Grundpfandvertrag (Schuldbrieferrichtung mit Umwandlung eines bestehenden Namen-Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief) muss von einem deutlich unterdurchschnittlichen Arbeitsaufwand ausgegangen werden: Der Schuldbrief wurde nämlich in derselben Urkunde errichtet wie der Kaufvertrag. Auf diese Weise hat der Gesuchsgegner insbesondere den sonst anfallenden Registrierungsaufwand reduziert. Ferner musste der Gesuchsgegner sämtliche Abklärungen im Zusammenhang mit den Personalien der Beteiligten sowie der Ausgangslage gemäss Grundbuch bereits im Rahmen der Ausarbeitung des Kaufvertrages vornehmen. Für die Schuldbrieferrichtung mussten somit keine (wesentlichen) zusätzlichen Informationen mehr beschafft werden. In solchen Fällen ist grundsätzlich von der Minimalgebühr auszugehen. Im vorliegenden Fall ist die Minimalgebühr moderat zu erhöhen, weil zusätzlich zur Errichtung eines neuen Schuldbriefes noch ein bestehender Papierschuldbrief in einen Registerschuldbrief umgewandelt wurde. Eine Gebühr von **CHF 900.00** (Minimalgebühr von CHF 850.00 plus Zuschlag für Umwandlung) erscheint daher als angemessen. Ein höherer Zuschlag ist nicht angebracht, da sämtliche administrativen Arbeiten im Zusammenhang mit der Umwandlung (zu Recht) mit einem Honorar entschädigt werden (Einholung Papierschuldbrief, Indossierung etc.).

Es wird an dieser Stelle offen gelassen, ob grundsätzlich von der Minimalgebühr ausgegangen werden muss, wenn ein Schuldbrief zwar in einer separaten Urkunde aber in direktem Zusammenhang mit einem Kaufvertrag errichtet wird. Nach Auffassung der JGK wäre es jedoch auch in solchen Fällen angebracht, dass von der Mittelgebühr wahrnehmbar nach unten abgewichen wird.

5.5 Der Gesuchsgegner hat den Kaufvertrag mit integrierter Schuldbrieferrichtung für das Grundbuchamt und die Vertragsparteien dreifach ausgefertigt. Gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. f NG ist das Erstellen und die Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch- oder Handelsregisteramt bereits in der Verurkundungsgebühr inbegriffen. Weitere Ausfertigungen sind gemäss Art. 51 Abs. 2 NG i.V.m. Art. 29 GebVN mit einer zusätzlichen Gebühr von CHF 30.00 je Stück in Rechnung zu stellen. Die entsprechenden **Ausfertigungsgebühren** belaufen sich somit im vorliegen-

den Fall auf **CHF 60.00**, womit die Rechnung des Gesuchsgegners in diesem Punkt nicht zu beanstanden ist.

5.6 Der Gesuchsgegner hat für die Grundbuchanmeldung, für die damit unmittelbar zusammenhängende Rückerhebung der Akten beim Grundbuchamt sowie für die Abschlussarbeiten fälschlicherweise ein Honorar von insgesamt CHF 179.00 in Rechnung gestellt. Korrekterweise handelt es sich hier um weitere gesetzliche Verpflichtungen des Notars i.S. von Art. 51 Abs. 2 NG, für welche zusätzlich zur Verurkundungsgebühr eine Gebühr nach Zeitaufwand gemäss Art. 31 i.V.m. Art. 30 Abs. 2 GebVN zu erheben ist. Der maximal zulässige Stundenansatz beträgt gemäss der vorerwähnten Bestimmung CHF 230.00. Dieser Maximalstundenansatz ist nur dann anzuwenden, wenn die entsprechenden Verrichtungen durch die Urkundsperson persönlich vorgenommen werden, die Bedeutung des Geschäfts oder die Verantwortung des Notars überdurchschnittlich gross sind und der Gebührenpflichtige eine zumindest durchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Bei durch Notariatsangestellte, Notariatspraktikanten etc. vorgenommenen Verrichtungen ist unter Berücksichtigung deren beruflicher Qualifikation und Berufserfahrung ein tieferer Stundenansatz zu wählen (vgl. zum Ganzen auch KNB-BICHSEL, N. 81 f. zu Art. 52 NG sowie N. 4 zu Art. 30 GebVN).

Die in Frage stehenden Verrichtungen gehören klassischerweise in den Aufgabenbereich des nicht juristisch ausgebildeten Büropersonals. Einzig die inhaltlich eher einfache Grundbuchanmeldung des Kaufvertrages mit integrierter Schuldbrieferrichtung und Umwandlung eines Papier-schuldbriefs in einen Registerschuldbrief musste durch den Gesuchsgegner kurz kontrolliert und alsdann eigenhändig unterzeichnet werden, anschliessend war durch ihn nach Rückerhalt der Akten zu prüfen, ob die Eintragungen im Grundbuch antragsgemäss vorgenommen worden waren. Insofern entspricht der vom Notar ausgewiesene Betrag für sämtliche eingangs erwähnten Verrichtungen den Durchschnittswerten in vergleichbaren Fällen und ist daher als angemessen anzusehen. In früheren Entscheiden hat die JGK für eine Grundbuchanmeldung eine Gebühr von CHF 120.00 gerade noch als angemessen bezeichnet. Die vom Gesuchsgegner für die beiden Arbeitsschritte (Grundbuchanmeldung inkl. Rückerhebung und Abschlussarbeiten) angewandten Ansätze sind aus gebührenrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Die **zusätzliche Gebühr nach Zeitaufwand** wird folglich amtlich festgesetzt auf **CHF 180.00**.

6.

6.1 Gestützt auf Art. 50 Abs. 1 NG i.V.m. Art. 1 Abs. 2 GebVN sind dem Notar zusätzlich zu den Gebühren auch die Auslagen zu erstatten. Im Rahmen des amtlichen Festsetzungsverfahrens ist dabei beachtlich, dass wiederum nur jene Auslagen überprüft werden können, welche mit der hauptberuflichen Tätigkeit des Notars zusammenfallen. Sämtliche mit den nebenberuflichen Tätigkeiten zusammenhängenden Auslagen hingegen sind im Bestreitungsfall durch die Zivilgerichtsbarkeit auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen (vgl. dazu insbesondere auch KNB-MÜLLER/GENNA, N. 1 zu Art. 54/55 NG).

Der Gesuchsgegner macht für seine Bemühungen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag und der Schuldbrieferrichtung insgesamt Auslagen von CHF 199.00 für Fotokopien, Porti, Formulare, Dossier, Stipulation, Empfangsscheine und Telefonat sowie pauschal für "diverse Auslagen" geltend. Zusätzlich hat er durch ihn getragenen Fremdkosten von CHF 500.00 ausgewiesen. Zwar fehlt es an einer sauberen Aufteilung zwischen jenen Auslagen, die auf die hauptberufliche Tätigkeit des Gestalters entfallen, und jenen, die der nebenberuflichen Tätigkeit zuzuordnen sind und daher nicht amtlich überprüft werden können. Gestützt auf die Akten geht die JGK jedoch davon aus, dass Auslagen im Umfang von **CHF 149.50** auf Arbeiten entfallen, die mit einer Gebühr zu entschädigen sind. CHF 49.50 entfallen hingegen auf Arbeiten, die mit einem Honorar zu entschädigen sind. Dieser Teil kann nachfolgend nicht überprüft werden.

6.2 Die Auslagenpositionen "1 diverse Auslagen" zu CHF 26.00 und "Stipulation" zu CHF 10.00 sind von vornherein als unzulässig zu qualifizieren. Auslagen müssen klar einem konkreten Geschäft zugeordnet werden können und müssen durch effektive Ausgaben verursacht werden. Pauschale Ansätze für nicht spezifizierte Arbeiten sowie der Ersatz von Auslagen im Sinne von allgemeinen Büroinfrastrukturkosten, die nicht einem konkreten Geschäft zugeordnet werden können, dürfen der Klientschaft nicht in Rechnung gestellt werden (vgl. hierzu auch KNB-MÜLLER/GENNA, N. 23 zu Art. 50 NG). Es sei an dieser Stelle festgehalten, dass der Gesuchsgegner selber auch nicht dargelegt hat, welche konkreten Aufwendungen mit diesen beiden Positionen erfasst sein sollen. Der Auslagenersatz ist damit von vornherein um **CHF 36.00** zu reduzieren.

Weiter fällt auf, dass die geltend gemachten Auslagen pro Fotokopie, Ausdruck von Formularen und Empfangsscheinen zu hoch ausgefallen sind. Insbesondere die Auslagen für einen Empfangsschein oder diverse Formulare (soweit vorliegend interessierend insbesondere für das GB-Formular 1) von CHF 2.50 sind deutlich zu hoch. Es handelt sich ja faktisch aufgrund der modernen Technik um nichts anderes als einen mit einer Kopie gleichzusetzenden Computerausdruck. Gemäss konstanter Praxis der JGK ist bei der Überprüfung von Auslagen das Kreisschreiben Nr. 15 des Obergerichts des Kantons Bern betreffend die Entschädigung der amtlich bestellten Anwältinnen und Anwälte und Nachforderungsrecht in seiner aktuellen Version vom 2. September 2011 heranzuziehen, wonach für Fotokopien und Ausdrücke gemäss Ziff. 3.2 nur CHF 0.40 pro Stück in Rechnung gestellt werden dürfen (vgl. hierzu auch Entscheid der JGK 26.12-11.85 vom 27. Januar 2012). In der Zwischenzeit ist keine wesentliche Teuerung eingetreten, die eine Erhöhung der Ansätze rechtfertigen würde. Die Auslagenpositionen Kopien, Formulare und Empfangsscheine sind entsprechend um insgesamt **CHF 14.70** zu reduzieren.

Porti für kleine Couverts dürfen gemäss Praxis der JGK zu maximal CHF 2.00 je Postsendung in Rechnung gestellt werden, für grosse Couverts zu maximal CHF 4.00. Bei eingeschriebenen Postsendungen gelten Ansätze von CHF 7.00 resp. CHF 9.00 als zulässig. Auf diese Weise sind auch die Auslagen für die Anschaffung der Couverts abgedeckt. Die für diverse Porti geltend gemachten Auslagen sind somit um **CHF 13.00** herabzusetzen.

Weiter erscheint die Auslagenposition "Dossier" von CHF 10.00 für ein konkretes Geschäft zu hoch. Dieser Ansatz ist auf **CHF 5.00** zu reduzieren.

Der unter die Gebühren fallende Ersatz von Auslagen ist somit gesamthaft um CHF 68.70 auf **CHF 80.80** zu reduzieren. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass zusätzlich noch Auslagen von CHF 49.50 anfallen für Arbeiten, die mit einem Honorar zu entschädigen sind.

7.

Die Kosten des Verfahrens werden nach den Grundsätzen von Art. 103 und 107 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 8 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (Gebührenverordnung [GebV; BSG 154.21]) auf **CHF 500.00** festgesetzt. Die Verfahrenskosten werden vollumfänglich dem Gesuchsgegner auferlegt. Dies rechtfertigt sich schon alleine deswegen, weil der Gesuchsgegner nur eine ungenügende detaillierte Rechnung einreichte. So trug er massgeblich dazu bei, dass seine Rechnungstellung für seine Klientschaft nicht nachvollziehbar war. Zudem erschwerte er dadurch auch der JGK die im Rahmen eines Moderationsverfahrens vorzunehmende Überprüfung der geltend gemachten Gebühren und Auslagen. Zusätzlich ist zu würdigen, dass die ursprüngliche Rechnung von total CHF 5'236.35 (Gebühren und Honorar) insgesamt um **CHF 572.00** zu reduzieren ist. Der in Rechnung gestellte Ersatz von Auslagen ist um **CHF 68.70** zu reduzieren.

In diesem Sinne wird erkannt:

1. Die Gebühren und Auslagen des Gesuchsgegners im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag inkl. integrierter Schuldbrieferrichtung werden wie folgt festgesetzt:

- Gebühr Kaufvertrag	CHF	2'178.50
- Gebühr Schuldbrieferrichtung	CHF	900.00
- Gebühr weitere Ausfertigungen (Art. 29 GebVN)	CHF	60.00
- Gebühren gemäss Art. 31 GebVN	CHF	180.00
- Auslagen	<u>CHF</u>	<u>80.80</u>
Zwischentotal Gebühren und Auslagen	CHF	3'399.30
8 % Mehrwertsteuer		271.95
Total Gebühren und Auslagen	<u>CHF</u>	<u>3'671.25</u>

2. Es wird festgestellt, dass ein Anteil am Honorar im Umfang von **CHF 652.00** bereits durch die unter Ziff. 1 hiervor festgesetzten Gebühren abgedeckt und somit nicht geschuldet ist.

3. Die Kosten des Verfahrens, bestimmt auf **CHF 500.00**, werden dem Gesuchsgegner zur Bezahlung auferlegt.
4. Diese Verfügung ist wie folgt zu eröffnen:
 - Herr S., (**mit eingeschriebenem Brief**);
 - Notar A., (**mit eingeschriebenem Brief**).

Der Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektor

Christoph Neuhaus,
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.