

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

Unser Zeichen: 26.12 - 15.72 EGK/kna
Ihr Zeichen:

Bern, 17. Februar 2016

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



hat in der Moderationssache

Frau V.,

Gesuchstellerin

gegen

Notar A.,

Gesuchsgegnerin

betreffend amtliche Festsetzung von Gebühren und Auslagen (Rechnung vom 30. Juni 2015,
detaillierte Rechnung vom 20. August 2015)

erwogen:

1.

1.1 Mit Schreiben vom 26. August 2015 reichte die Gesuchstellerin bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (kurz: JGK) ein Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen im Zusammenhang mit der Beurkundung des Kauf- und Werkvertrages mit Grundpfandvertrag ein. In ihrem Moderationsgesuch führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, ihr seien zusätzliche Leistungen in Rechnung gestellt worden, welche bereits in der tarifierten Gebühr enthalten seien. Auch hätten gewisse Rechnungspositionen richtigerweise von den Verkäufern erhoben werden müssen, nicht von ihr als Käuferin. Sie sei unrichtig über die zu erwartenden Gebühren orientiert worden. Ihr sei zugesichert worden, dass der Kauf- und Grundpfandvertrag max. CHF 5'000.00 inkl. Grundbuchkosten und Mehrwertsteuern koste. Auf unerwartete oder rechtliche Schwierigkeiten, die eine Erhöhung der Notariatsgebühr nach sich ziehen würden, sei sie zu keinem Zeitpunkt hingewiesen worden. Dennoch sei letztlich die Rechnung wesentlich höher ausgefallen, als ursprünglich zugesichert. Sämtliche Kauf- und Werkverträge über die Stockwerkeinheiten der Liegenschaft M.-Grundbuchblatt Nr. 2143 seien durch dieselbe Notarin beurkundet worden. Es handle sich demnach um Folgegeschäfte, so dass der Zeitaufwand für die Notarin wesentlich tiefer gewesen sei. Beim Vertragsmuster seien lediglich die Personalien, gewisse Grundbuchdaten sowie die Kaufpreismodalitäten anzupassen gewesen. Die Beurkundung sei zudem im Selbstleistungsverfahren durchgeführt worden, was zu einem kurzen Verurkundungstermin ohne zusätzlich Erläuterungen der Notarin geführt habe. Deshalb hätte sowohl für den Kaufvertrag, als auch für den Grundpfandvertrag die Minimalgebühr angewendet werden müssen.

1.2 Mit Eingabe vom 23. September 2015 reichte die Gesuchsgegnerin eine sechsseitige Stellungnahme ein, mittels welcher sie beantragte, das Moderationsverfahren sei ohne Erhebung von irgendwelchen Massnahmen zu schliessen und ihre Rechnung sei unverändert zu belassen. Sie verlange von der Gesuchstellerin die umgehende Begleichung ihrer seit dem 30. Juni 2015 offenen Rechnung im Betrag von CHF 5'557.40 zzgl. Mwst. von CHF 444.60 plus Fremdkosten von CHF 1'560.00, total ausmachend CHF 7'562.00, sowie darüber hinaus 5 % Verzugszins ab Mahnung vom 20. August 2015. Zur Begründung führte sie die Leistungen auf, welche sie entgegen der Auffassung der Gesuchstellerin in Form zusätzlicher Gebühren nach Zeitaufwand resp. in Form eines Honorars einfordern durfte, und legte dar, welche Ansätze sie dafür wählte. Auf die einzelnen Argumente wird, soweit entscheidungswesentlich, im Rahmen der entsprechenden Erwägungen einzugehen sein.

1.3 Auf entsprechende Aufforderung des instruierenden Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht (kurz: ABA) hin reichte die Gesuchstellerin ein auf den 12. Oktober 2015 datiertes Arztzeugnis im Original ein, worin bestätigt wurde, dass sie vom 20. Juli 2015 bis zum 7. August 2015 stationär im Spital gewilt hatte. In ihrer zugehörigen undatierten Stellungnahme (diesseits eingegangen am 27. Oktober 2015) führte sie dann aus, ihr Spitalaufenthalt sei ungeplant erfolgt.

Unter Berücksichtigung desselben habe sie die detaillierte Rechnung rechtzeitig innert 30 Tagen bei der Notarin eingefordert. Sie halte an ihrer Auffassung fest, wonach die Höhe des Honorars nicht angemessen sei. Den konkreten Umständen, dem Arbeitsaufwand, der Schwierigkeit und Bedeutung der Angelegenheit sei zu wenig, teils gar keine Beachtung geschenkt worden. Aus der detaillierten Rechnung sei nicht ersichtlich, welche Leistungen durch die Notarin persönlich erbracht worden seien und welche durch ihre Mitarbeiter. Der Stundenansatz der Notarin dürfe nur angewendet werden, wenn sie die Leistung auch wirklich persönlich erbracht habe. Auch fehle eine Kategorisierung zwischen Honorar und Gebühren. Leistungen für die Verkäuferschaft seien dieser in Rechnung zu stellen. Besprechungen und Schriftverkehr mit den Vertragsparteien, der Versand einer Vertragskopie an die neu finanzierende Bank, das Zustellen der Parteiausfertigung an die Vertragsschliessenden etc. sei in der Verurkundungsgebühr bereits inbegriffen und dürfe nicht zusätzlich fakturiert werden. Die für das Grundbuchamt bestimmte Ausfertigung des Grundpfandvertrags sei in der Verurkundungsgebühr inbegriffen. Bei Position 33 der detaillierten Rechnung sei daher zu prüfen, für wen die tarifizierte Ausfertigung bestimmt gewesen sei. Die Schuldbrieferrichtung sei nach der Verurkundung des Kaufvertrages erfolgt. Somit hätten bei der Errichtung des Pfandrechtes sämtliche zweckdienlichen Information hierfür bereits vorgelegen. Der Arbeitsaufwand sei daher unterdurchschnittlich gewesen, was die Minimalgebühr rechtfertige. Die Gesuchsgegnerin mache zudem zu hohe Auslagen geltend, welche darüber hinaus nicht zwischen hauptberuflicher und nebenberuflicher Tätigkeit aufgeteilt seien. Der von der Gesuchsgegnerin geforderte Verzugszins sei nie vereinbart worden. An ihrem Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen halte sie somit unverändert fest.

1.4 Mit Eingabe vom 18. November 2015 reichte die Gesuchsgegnerin abermals eine ausführliche Stellungnahme ein, worin sie insbesondere ausführte, die Höhe des Honorars sei vorliegend irrelevant, die Preisinformation betreffend Notariatsdienstleistungen sei auf ihrer Homepage aufgeschaltet und liege zudem an mehreren Orten in ihrer Kanzlei auf und aus der Gebührenbuchhaltung gehe klar hervor oder lasse sich zumindest klar ableiten, wer die jeweiligen Arbeiten ausgeführt habe und wieviel Zeit dafür aufgewendet worden sei. Die Stundenansätze von CHF 180.00 für direkt durch die Notarin erbrachte Dienstleistungen und von CHF 90.00 für durch ihre Angestellten ausgeführte Arbeiten seien zudem äusserst moderat angesetzt. Zwar gehe bei einer E-Mail aus der Gebührenbuchhaltung nicht hervor, wer diese geschrieben habe. Sie könne jedoch versichern, dass sie persönlich sämtliche fakturierten E-Mails geschrieben habe. Sowohl bei E-Mails, als auch bei Briefen sei nach der Länge derselben unterschieden worden, was deren Fakturierung anbelange. In der Gebührenbuchhaltung sei sodann in der Kolonne "Ansatz" immer zwischen Gebühr und Honorar unterschieden worden. Die Kostentragungspflicht sei sodann klar geregelt gewesen und von der Gesuchstellerin mit Unterzeichnung der Urschrift auch anerkannt worden. Bei diversen Verrichtungen, die an sich in der tarifizierten Notariatsgebühr enthalten seien, habe sie zusätzliche honorarberechtigte Nebenleistungen erbracht, für welche sie den entsprechenden Betrag in Rechnung gestellt habe, was zulässig sei.

Bei der verrechneten Ausfertigung unter Position 33 handle es sich um jene für die finanzierende Bank. Tatsächlich seien die Aufwendungen für den Grundpfandvertrag unterdurchschnittlich gewesen. Mittels Anwendung des Mitteltarifs in beiden Fällen (auch für den weit überdurchschnittlichen Kauf- und Werkvertrag) sei die Gesuchstellerin sodann besser gestellt worden. Letztlich gehe aus der detaillierten Gebührenrechnung auch hervor, ob es sich jeweils um Auslagen im Zusammenhang mit der Gebühr oder dem Honorar handle. Bei den Gebühren seien jedoch gar keine Auslagen belastet worden. Im Total der Auslagen seien insbesondere auch die Abfragen in den Datenbanken (etwa GRUDIS und ZPV) inbegriffen, worauf alleine bereits Auslagen im Umfang von CHF 130.00 entfallen würden. Die Verfahrenskosten seien von der Gesuchstellerin zu tragen, die der Notarin mit ihrer Verhaltensweise einen massiven Mehraufwand generiere und die das Verfahren eingeleitet habe. Die von der Notarin geltend gemachten Verzugszinsen bedürften sodann keiner vorgängigen Abmachung, sondern seien gesetzlich geregelt. Es seien somit Verzugszinsen von 5 % seit der Mahnung vom 20. August 2015 geschuldet. An ihrem Antrag auf Bestätigung der Rechnung und deren sofortige Begleichung zzgl. Verzugszins vom 23. September 2015 halte sie unverändert fest.

1.5 Mit Verfügung vom 20. November 2015 schloss das ABA den Schriftenwechsel mit dem Hinweis darauf, dass die Notariatsgebühren bis zum rechtskräftigen Moderationsentscheid nicht fällig seien und stellte den Parteien in Aussicht, dem Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor in dieser Angelegenheit einen Antrag zu unterbreiten.

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 Bst. 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 detaillierte 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 [zit.: KNB]).

2.2 Die Gesuchstellerin hat als Rechnungsempfängerin 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. Was die Einhaltung der Rechtsmittelfristen anbelangt, so geht aus den Akten hervor, dass die Erstrechnung der Gesuchsgegnerin vom 30. Juni 2015 datiert. Den Akten kann sodann entnommen werden, dass die Gesuchstellerin bei der Gesuchsgegnerin mit eingeschriebenem Brief vom 17. August 2015 eine detaillierte Rechnung einforderte. Damit wäre die erste einzuhaltende dreissigtägige Frist grundsätzlich abgelaufen gewesen. Auf entsprechende Aufforderung des ABA hin reichte die Gesuchstellerin jedoch im Oktober ein Originalarztzeugnis ein, in welchem bestätigt wird, dass sie vom 20. Juli 2015 bis zum 7. August 2015 stationär im Spital behandelt werden musste und sich entsprechend nicht in der Lage sah, in jener Zeitspanne tätig zu werden, um eine detaillierte Rechnung einzuverlangen. Damit ist ebenfalls erstellt, dass die erste Rechtsmittelfrist zwecks Einforderung einer detaillierten Rechnung während des Spitalaufenthalts der Gesuchstellerin ablief, nämlich frühestens am 31. Juli 2015, sofern davon ausgegangen wird, dass ihr die Erstrechnung vom 30. Juni 2015 tags darauf, also am 1. Juli 2015, zuging. Gemäss Art. 43 Abs. 2 VRPG kann eine verpasste Frist auf Antrag einer Partei wiederhergestellt werden, sofern es der ersuchenden Partei unverschuldeterweise nicht möglich war, fristgerecht zu handeln. Zu diesem Zweck ist innerhalb von 30 Tagen seit Wegfall des Hinderungsgrundes ein entsprechendes Gesuch einzureichen und zeitgleich die versäumte Rechtshandlung nachzuholen. Ein Spitalaufenthalt, der bis zum Ablauf der ordentlichen Rechtsmittelfrist noch nicht beendet ist, gilt als zulässiger Wiederherstellungsgrund (vgl. etwa MÜLLER, *Bernische Verwaltungsrechtspflege*, Bern 2011, S. 99 f.). Die Gesuchstellerin hat bei der Notarin denn auch innerhalb von 30 Tagen seit Entlassung aus dem Spital eine detaillierte Rechnung eingefordert und als Grund für ihre verspätete Rechtshandlung ein Arztzeugnis beigelegt. Dieses Vorgehen ist als Wiederherstellungsgesuch zu werten. Die Notarin ist mit Schreiben vom 20. August 2015 auch ohne weiteres darauf eingegangen. Die erste Rechtsmittelfrist zwecks Einholung der detaillierten Rechnung gilt damit als gewahrt. Aufgrund der Aktenlage ist sodann davon auszugehen, dass die detaillierte Rechnung der Gesuchstellerin frühestens am 21. August 2015 zuging. Mit Eingabe vom 26. August 2015 zuhanden der JGK hat die Gesuchstellerin somit auch die zweite Rechtsmittelfrist zwecks Einleitung des Moderationsverfahrens eingehalten. Auf das im Übrigen formgerecht eingereichte Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen ist somit grundsätzlich einzutreten.

3.

Die Gesuchsgegnerin liess der Gesuchstellerin im Sinne einer detaillierten Rechnung das Aufwandblatt Nr. 611 "V.-K.", das Kontoblatt Nr. 2537 "V.-K.", enthaltend die buchhalterischen Operationen betreffend das entsprechende Klientengeldkonto, sowie zwei Rechnungen des Grundbuchamtes Emmental-Oberaargau TB-244-2015 und TB-245-2015 vom 6. Januar 2015 über den Kaufvertrag sowie über den Grundpfandvertrag zugehen. In mehreren jüngeren Entscheiden hat die JGK einlässlich dargelegt, weshalb ein Leistungskontoblatt resp. Aufwandblatt nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, die nach Art. 55 Abs. 2 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 NG sowie den daraus von Rechtsprechung und Lehre entwickelten Konkretisierungen an eine detaillierte Rechnung gestellt werden (vgl. etwa Entscheide der JGK 26.12-14.92 vom 12. Juni 2015, E. 3, 26.12-14.78 vom 19. Juni 2015, E. 3, sowie 26.12-14.96 vom 6. Oktober 2015, E. 3). Ein Leistungskontoblatt kann immer bloss die Grundlage einer Rechnung bilden und entspricht inhaltlich der Bestimmung von Art. 24 Abs. 1 Bst. a der Notariatsverordnung vom 26. April 2006 (NV; BSG 169.112), wonach jeder Notar eine nach Geschäften geführte Leistungserfassung über Gebühren, Honorare und Auslagen zu führen hat. 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 anschliessend 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, sowie die drei vorerwähnten Entscheide, mit Hinweis auf MÜLLER/BICHSEL/GENNA, Das neue Notariatsgebührenrecht des Kantons Bern, BN 2008, S. 199).

Entgegen der Auffassung der Gesuchsgegnerin weist das Aufwandblatt Nr. 611 keinen ausreichend hohen Detaillierungsgrad auf: Nicht immer ist ersichtlich, wer welche Leistungen erbracht hat. Dies kann aufgrund der Ausführungen der Notarin in ihren ausführlichen Stellungnahmen bestenfalls indirekt aus den angewendeten Ansätzen abgeleitet werden, ist jedoch keineswegs augenfällig, da die unterschiedlichen Stundenansätze von Notarin resp. Sachbearbeiterin nicht explizit ausgewiesen werden. Der effektive Zeitaufwand pro Verrichtung ist nur bei Telefonaten explizit vermerkt, bei E-Mails und Briefen hingegen wird zwischen "kurz", "mittel" und "lang" unterschieden, was (vorbehältlich der diesbezüglichen Ausführungen der Gesuchsgegnerin im Rahmen des vorliegenden Verfahrens) keine konkreten Rückschlüsse auf die effektiv bean-

spruchte Zeit zulässt. Minimal-, Mittel- und Maximalwert der gestaffelten Rahmengebühr für die Verurkundung des Kauf-Werk-Vertrages sowie des Grundpfandvertrages werden zwar aufgeführt, der Ausschöpfungsgrad geht jedoch weder betragsmässig noch prozentual explizit aus dem Aufwandblatt hervor. Eine Begründung für die Anwendung des konkreten Ausschöpfungsgrades sowie für die angewandten Stundenansätze bei Zeitgebühren ist in diesem erst recht nicht enthalten, geschweige denn eine Auseinandersetzung mit dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung des Geschäfts (wie insbesondere Wichtigkeit und Dringlichkeit), der von der Gesuchsgegnerin getragenen Verantwortung (Komplexität des Geschäfts und Haftungsrisiko des Notars) sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gesuchstellerin. Immerhin werden die Gebührenpositionen explizit von den Honorarpositionen unterschieden, was in der Theorie auch die Zuordnung der Auslagen auf die haupt- und nebenberuflichen Verrichtungen der Gesuchsgegnerin zulassen würde. In praktischer Hinsicht hingegen wird dieser Vorteil dadurch zunichte gemacht, dass die Gesuchsgegnerin sämtliche Auslagen, auch jene, die sachlich gesehen mit Gebührenpositionen zusammenhängen, unter dem Titel der honorarpflichtigen Leistungen ausweist. Alle vorgenannten Angaben müssen in einer detaillierten Rechnung zwingend und explizit enthalten sein, 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 die vorerwähnten Entscheide der JGK sowie KNB-BICHSEL, N. 26 f. zu Art. 6 GebVN). Dieses Erfordernis gilt selbst dann, wenn gewisse dieser Angaben bereits aus der ursprünglichen Erstrechnung hervorgegangen sind. Es ist somit offensichtlich, dass ein Aufwandblatt alleine in keiner Weise den Anforderungen gerecht werden kann, die der Gesetzgeber an eine detaillierte Rechnung stellt. Daran ändern auch der Kontoauszug aus der Finanzbuchhaltung und die beiden Rechnungsbelege des Grundbuchamtes nichts, da sie sich inhaltlich erst recht nicht mit den erforderlichen Bemessungskriterien auseinandersetzen. Dieser Umstand ist im Kostenpunkt zu würdigen.

4.

4.1 Die Gesuchsgegnerin macht im Zusammenhang mit dem Kauf-Werk-Vertrag und der Grundpfanderrichtung nebst den Gebühren ein **Honorar von CHF 1'362.30** 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 **Offizialmaxime** 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 [zit.: Vortrag NG]; siehe auch KNB-MÜLLER/GENNA, N. 2 zu Art. 51 NG). Mit Blick auf die Erstellung von (allenfalls auch mit integrierten Werkverträgen kombinierten) Kaufverträgen und Schuldbrieferrichtungen sind beispielsweise folgende Arbeitsschritte bereits in der jeweiligen Verurkundungsgebühr inbegriffen: 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, die Verurkundung des definitiven Kaufvertrages resp. des definitiven Grundpfandvertrages über eine Schuldbrieferrichtung sowie das Erstellen einer Ausfertigung des jeweiligen Vertrages für das Grundbuchamt.

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 Grundpfandvereinbarungen, 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. [zit.: 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:

- Pos. 4	E-Mail kurz an B.M.	CHF	15.00
- Pos. 5	5 Minuten Telefon Notar mit B.M.	CHF	15.00
- Pos. 8	7 Minuten Telefon Notar mit UBS AG	CHF	21.00
- Pos. 9	Kopien à 26 Seiten Entwurf Kauf- und Werkvertrag für Dossier	CHF	13.00
- Pos. 13	E-Mail kurz an Frau V.	CHF	15.00
- Pos. 14	E-Mail kurz an H.G.	CHF	15.00
- Pos. 15	E-Mail mittel an H.G. (nur 1/2-Anteil belastet)	CHF	10.00
- Pos. 16	E-Mail mittel an Frau V.	CHF	20.00
- Pos. 17	E-Mail kurz an UBS AG	CHF	15.00
- Pos. 18	E-Mail kurz an Frau V.	CHF	15.00
- Pos. 19	2 Minuten Telefon Kanzlei mit UBS AG	CHF	3.00

- Pos. 20	2 Minuten Telefon Kanzlei von Sylvia V.	CHF	3.00
- Pos. 21	E-Mail kurz an UBS AG, Versand diverse Unterlagen	CHF	15.00
- Pos. 22	1 Minute Telefon Kanzlei von H.G.	CHF	1.50
- Pos. 23	E-Mail kurz an Sylvia V.	CHF	15.00
- Pos. 24	5 Minuten Telefon Kanzlei von UBS AG	CHF	7.50
- Pos. 25	2 Minuten Telefon Notar mit UBS AG	CHF	6.00
- Pos. 27	Kopien à 3 Seiten Entwurf Grundpfandvertrag für Dossier	CHF	1.50
- Pos. 28	E-Mail kurz an H.G.	CHF	15.00
- Pos. 29	Kopie Ausweis	CHF	1.00
- Pos. 34	Kopien à 37 Seiten Kauf- und Werkvertrag für UBS AG	CHF	13.50
- Pos. 35	Kopien à 3 Seiten Grundpfandvertrag für UBS AG	CHF	1.50
- Pos. 36	Brief mittel an UBS AG, Versand Kopien	CHF	30.00
- Pos. 37	E-Mail kurz an H.G., Versand pdf Kauf- und Werkvertrag	CHF	15.00
- Pos. 43 bis 55	Diverse Kopien öffentlicher Urkunden/Nachträge etc.	CHF	93.50
- Pos. 56	Brief mittel an Frau V., Versand Unterlagen	CHF	30.00
- Pos. 57	E-Mail kurz an H.G., anteilmässig in Rechnung gestellt	CHF	5.00
- Pos. 58	Scan vom Vertrag	CHF	5.00
- Pos. 59	Brief mittel an Frau V. und Herrn Schnyder, UBS AG	CHF	30.00
- Pos. 60	E-Mail mittel an H.G.	CHF	20.00
- Pos. 61	10 Minuten Telefon Notar von UBS AG	CHF	30.00
- Pos. 62	E-Mail lang an H.G.	CHF	25.00
- Pos. 63	E-Mail mittel an Frau V.	CHF	20.00
- Pos. 75	E-Mail mittel an Frau V. und H.G.	CHF	20.00
- Pos. 80	2 Minuten Telefon Kanzlei von UBS AG	CHF	3.00
- Pos. 81	E-Mail kurz an H.G.	CHF	15.00
- Pos. 106	Kopie Quittung Zeugengeld	CHF	1.00
- Pos. 113	Kopie Rechnungen Grundbuchamt	CHF	2.00
- Pos. 115	Brief mittel an H.G.	CHF	30.00
- Pos. 116	Brief mittel an UBS AG	CHF	30.00
- Pos. 117	Empfangsschein UBS AG	CHF	10.00
- Pos. 118	Brief extrem lang an Sylvia V.	CHF	80.00
- Pos. 119	Abrechnung erstellen	<u>CHF</u>	<u>1.55</u>
Zwischentotal			CHF 715.55

Die oben erwähnten Positionen werden schon von der Verurkundungsgebühr für den Kauf-Werk-Vertrag sowie für die Grundpfanderrichtung abgedeckt und dürfen deshalb nicht noch zusätzlich als Honorar geltend gemacht werden. Es fällt auf, dass die Gesuchsgegnerin mehrere E-Mail-Wechsel, Telefonate und Briefwechsel mit der Gesuchstellerin, dem Verkäufer und dem Vertreter der Grundpfandgläubigerin geführt hat. Nach den in Erwägung 4.2 gemachten Ausführungen sind insbesondere jene Besprechungen, Briefe und E-Mail-Wechsel den Gebühren zuzuordnen, die für die korrekte Erstellung der öffentlichen Urkunden, also für die korrekte Ermittlung des Parteiwillens, notwendig sind und mit diesen in direktem Zusammenhang stehen. Insbesondere bei all jenen Besprechungen, E-Mail- und Briefwechseln, die vor der Verurkundung des Vertrages stattfinden, gilt vorbehältlich eines anderweitigen Vermerks des Notars die Vermutung, dass sie der Vorbereitung der öffentlichen Urkunde dienen und somit von der tarifierten Verurkundungsgebühr erfasst sind.

Auch nach erfolgter Verurkundung fällt die Korrespondenz des Notars mit den Vertragsparteien resp. deren bezeichneten Vertretern unter die Verurkundungsgebühren, wenn es sich dabei um Auskünfte über den Verfahrensstand (beispielsweise Orientierung über die erfolgte Grundbuchanmeldung, Bekanntgabe des Aktenrückerhaltes oder allfällige Beanstandungen des Grundbuchverwalters, die einen Nachtrag oder weitere Abklärungen erfordern) oder um die Dokumentation der Parteien mittels einer unbeglaubigten Kopie der Urschrift handelt. Der Notar ist also zu jedem Zeitpunkt der Geschäftsabwicklung beweispflichtig dafür, dass eine Verrichtung honorarberechtigt ist und nicht unter die Verurkundungsgebühren fällt. Dies hat er mittels entsprechender Umschreibung der verrichteten Tätigkeit insbesondere im Rahmen der detaillierten Rechnung im Auge zu behalten. Dasselbe gilt im Übrigen auch für die Abgrenzung zwischen Tätigkeiten, die der Verurkundungsgebühr unterliegen, und solchen, die als weitere gesetzliche Verpflichtungen zur Erhebung einer zusätzlichen Gebühr nach Zeitaufwand berechtigen.

Vorliegend ist der Rechnung der Gesuchsgegnerin grossmehrheitlich nicht zu entnehmen, welche Aspekte in den einzelnen E-Mails, Telefonaten und Briefen thematisiert wurden. Einzig in einem Fall ist in Klammern vermerkt, dass anlässlich eines langen Telefonates der Gesuchstellerin private und erbrechtliche Angelegenheiten besprochen wurden, womit dieses Telefon zweifelsfrei honorarberechtigt ist und nicht unter die Gebühren fällt (Pos. 79 des Aufwandblatts Nr. 611). In den übrigen Fällen hat die Gesuchsgegnerin keinen Hinweis auf rechtsberatende oder in einer sonstigen Form nebenberufliche Leistungsinhalte angebracht. Weshalb die entsprechende telefonische und schriftliche Korrespondenz inkl. Dokumentation der Vertragsparteien mit Vertrags- und Plankopien honorarberechtigt sein soll, hat die Gesuchsgegnerin in ihrer als detaillierte Rechnung aufgefassten Leistungserfassung nicht begründet, obschon sie für deren nebenberuflichen Charakter beweispflichtig ist. Entsprechend ist davon auszugehen, dass sämtliche oben aufgelisteten Kontakte zu den Vertragsparteien (wozu wie vorerwähnt auch die Grundpfandgläubigerin gehört) der Willensermittlung, der Orientierung über den Stand der notariellen Geschäfte und der Dokumentation der Parteien mit einfachen Kopien der öffentlich beurkundeten Verträge dienten, womit sie von den entsprechenden Verurkundungsgebühren umfasst sind (vgl. hierzu einlässlich Entscheid der JGK 26.12-14.96 vom 6. Oktober 2015, E. 4.3). Sind zur Errichtung einer öffentlichen Urkunde mehr Kontakte mit den Parteien notwendig, als üblich, so ist diesem Umstand allenfalls bei der Ausschöpfung des Gebührenrahmens Rechnung zu tragen. Für die Erhebung von zusätzlichem Honorar besteht jedoch zur Abgeltung dieses Mehraufwandes kein Raum.

Die Gesuchsgegnerin hat sodann (nebst entsprechenden Auslagen) zusammengerechnet ein Honorar von **CHF 26.00** für das Erstellen zweier Deckblätter für den Kauf-Werk-Vertrag sowie für das Einbinden der entsprechenden Ausfertigungen in Rechnung gestellt (vgl. Pos. 120 und 121 des Aufwandblatts Nr. 611). Diese Arbeiten werden jedoch bereits durch die von der Gesuchsgegnerin erhobene Pauschalgebühr nach Art. 27 GebV von CHF 30.00 pro Parteiausfertigung abgegolten und dürfen deshalb nicht noch zusätzlich als Honorar geltend gemacht werden.

Weiter macht die Gesuchstellerin (ebenfalls nebst entsprechenden Auslagen) noch zusammengerechnet CHF 18.00 Honorar für das Erstellen von Dossierkopien der beiden Grundbuchanmeldungen, der Bescheinigungen der Register-Schuldbriefe sowie der Eintragungsbescheinigung des Kaufes im Grundbuch geltend (Pos. 70, 102, 104 und 105 des Aufwandblatts Nr. 611). Da die Deklaration der Handänderungssteuer unter die nebenberuflichen Leistungen des Notars fällt, darf auch für deren Dossierkopie ein Honorar einverlangt werden. Dieses beläuft sich vorliegend bei einem von der Gesuchsgegnerin ausgewiesenen Ansatz von CHF 1.00 pro getätigte Kopie somit auch exakt auf CHF 1.00. Für die übrigen Kopierarbeiten im Umfang von CHF 17.00 hingegen ist kein Honorar geschuldet. Vielmehr handelt es sich hierbei um Arbeiten, die unmittelbar mit der Grundbuchanmeldung sowie mit deren Überprüfung nach Rückerhalt der Grundbuchakten zusammenhängen und die somit zu den weiteren gesetzlichen Pflichten des Notars gehören. Für solche Verrichtungen ist gemäss Art. 51 Abs. 2 NG i.V.m. Art. 31 und Art. 30 Abs. 2 GebVN eine Gebühr nach Zeitaufwand zu erheben. Für die Grundbuchanmeldungen im eigentlichen Sinne hat die Gesuchsgegnerin denn auch entsprechende Gebühren erhoben. Es bleibt also zu prüfen, ob das fälschlicherweise geltend gemachte und daher zu kürzende Honorar im Umfang von **CHF 17.00** allenfalls bei der amtlichen Überprüfung und Festsetzung dieser zusätzlichen Gebühr nach Zeitaufwand berücksichtigt werden kann (vgl. Erwägung 5.6 hienach).

4.3 Aus den vorgängigen Erwägungen ergibt sich, dass unter dem im Zusammenhang mit dem Kauf-Werk-Vertrag und der Schuldbrieferrichtung erhobenen Honorar ein Teilbetrag von **CHF 741.55** bereits durch Gebühren abgedeckt ist (tarifizierte Gebühr für Verurkundung sowie Pauschalgebühr für Ausfertigungen), und dass für einen weiteren Teilbetrag von **CHF 17.00** anstelle des dafür erhobenen Honorars allenfalls zusätzliche, in ihrer Höhe noch zu bestimmende Zeitgebühren zu erheben sind. Dies ist im Urteilsdispositiv förmlich festzustellen.

5.

5.1 Die Verurkundungsgebühr für den Kauf-Werk-Vertrag beläuft sich gemäss Rechnung der Gesuchsgegnerin auf CHF 2'353.40, jene für den Grundpfandvertrag auf CHF 1'200.00. 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 Tarifrahmens 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 Grundstückkaufvertrag nach dem Vertragswert, wobei für die konkrete Ermittlung auf den gestaffelten Rahmentarif gemäss Anhang 1 GebVN verwiesen wird. Vorliegend wird der Kauf-Werk-Preis (Vertragswert) mit CHF 503'000.00 ausgewiesen. Anhang 1 GebVN sieht bei einem Vertragswert von über CHF 500'000.00 bis CHF 600'000.00 eine Minimalgebühr von CHF 2'075.00, eine Mittelgebühr von CHF 2'625.00 und eine Maximalgebühr von CHF 3'175.00 vor. Gemäss konstanter Rechtsanwendung der JGK ist die Interpolation der gestaffelten Rahmentarife zulässig. Für den Kaufvertrag ergibt sich bei entsprechender Interpolation somit eine Minimalgebühr von CHF 1'871.30, eine Mittelgebühr von CHF 2'353.40 und eine Maximalgebühr von CHF 2'835.50.

Vorliegend ist die Gesuchsgegnerin von der Mittelgebühr ausgegangen, hat in ihren Eingaben jedoch mehrfach betont, der Arbeitsaufwand, die Dringlichkeit des Geschäftes aus Sicht der Verkäuferschaft sowie die hohe Verantwortung aufgrund des komplizierten sachenrechtlichen Konstrukts seien ganz klar überdurchschnittlich gewesen. Bereits der Umstand alleine, dass es sich nicht um einen reinen Grundstückkaufvertrag gehandelt habe, sondern um einen kombinierten Kauf-Werk-Vertrag, führe zu einem überdurchschnittlichen Arbeitsaufwand und zu einer höheren Komplexität. Zwar hätte sie von einem Ausschöpfungsgrad von 90 % ausgehen können, habe jedoch darauf verzichtet, zumal Abweichungen vom Mittelwert in der Rechnung stets speziell zu begründen wären. Von vornherein falsch ist die Herangehensweise der Gesuchsgegnerin, die Mittelgebühr nur deshalb zur Anwendung zu bringen, weil sie dadurch der Begründungspflicht im Rahmen der Rechnungstellung zu entgehen sucht. Vielmehr dient der Gebührenrahmen ja gerade dem Zweck, den Besonderheiten eines Geschäfts bei der Gebührenbemessung Rechnung zu tragen. Die Begründungspflicht soll es dem Gebührenpflichtigen alsdann ermöglichen, eine allfällige Abweichung von der Mittelgebühr nachvollziehen zu können. Letztlich ist die sture Anwendung der Mittelgebühr weder im Sinne des Gebührenpflichtigen, noch des Notars, wenn sie nur deshalb praktiziert wird, weil dem Notar die Begründung einer sachgerechten Abweichung zu aufwendig erscheint. Ebenfalls fehl geht sodann das Argument, ein Kauf-Werk-Vertrag führe grundsätzlich bereits per se zu einem höheren Ausschöpfungsgrad. Faktisch wird dem höheren Arbeitsaufwand und der höheren Komplexität des Geschäftes nämlich bei Kauf-Werk-Verträgen schon dadurch Rechnung getragen, dass als Bemessungsgrundlage für den Gebührenrahmen nicht nur der reine Kaufpreis, sondern der kombinierte Kauf-Werk-Preis herangezogen wird. Dadurch gelangt ganz automatisch ein höherer Wert zur Anwendung, als wenn der reine Kaufpreis ausschlaggebend wäre.

Auch bei Kauf-Werk-Verträgen besteht somit kein Anlass, von der Annahme des Gesetzgebers abzuweichen, wonach die Mittelgebühr in der Regel den durchschnittlichen Arbeitsaufwand und die durchschnittliche Komplexität angemessen berücksichtigt.

Aufgrund der Aktenlage ist beim zu beurteilenden Kauf-Werk-Vertrag von einem durchschnittlichen Geschäft auszugehen. Ob der Umstand, dass in einer Überbauung mehrere Wohneinheiten durch denselben Notar verschrieben werden und es sich beim zu beurteilenden Kauf-Werk-Vertrag um ein Folgegeschäft handelt, zwingend immer zur Annahme eines unterdurchschnittlichen Arbeitsaufwandes führen muss, kann vorliegend offen bleiben: In der fraglichen Überbauung standen insgesamt sechs Wohneinheiten zum Verkauf und der mit der Gesuchstellerin beurkundete Vertrag war erst der dritte. Der Minderaufwand ist insofern zumindest weniger offensichtlich, als wenn es sich um den zehnten Vertrag innerhalb einer Grossüberbauung handeln würde. Wenn überhaupt, so ist vorliegend von einem bestenfalls ganz leicht unterdurchschnittlichen Arbeitsaufwand auszugehen, da der Charakter des Folgegeschäfts nicht ausgeprägt in Erscheinung tritt. Insbesondere die von der Gesuchstellerin vorgängig zur Beurkundung verlangte Anpassung der Stockwerkeigentumsbegründung darf sich jedoch nicht auf die Gebührenbemessung für den Kauf-Werk-Vertrag auswirken, da sie (sachrichtig) bei der Verkäuferschaft (Stockwerkeigentumsbegründer) in Rechnung gestellt wurde. Auch die allgemein gehaltenen Ausführungen, wonach gewisse Käufer die Begründung von Kaufsrechten gewünscht hätten, ist vorliegend nicht relevant: Wie die Gesuchsgegnerin selber ausführt, traf dieses rechtliche Konstrukt eben gerade nicht auf den Kauf-Werk-Vertrag zu, der für die Gesuchstellerin errichtet wurde. Hingegen kann der Gesuchsgegnerin zugute gehalten werden, dass die Bedeutung des Geschäfts eher überdurchschnittlich war, was sich auch im seitens der Verkäuferschaft generierten Zeitdruck widerspiegelt. Die Verantwortung der Gesuchsgegnerin ist hingegen wiederum als durchschnittlich zu qualifizieren, da das von ihr erwähnte "sachenrechtliche Grundkonzept" bereits bei der Ermittlung des Gebührenrahmens berücksichtigt wird. Der Hinweis, es hätte mehr Rechtsbelehrungsbedarf bestanden, den die Gesuchsgegnerin aber infolge Ablehnung des ordentlichen Beurkundungsverfahrens nicht in vollem Umfang wahrnehmen können, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Für die Gebührenbemessung dürfen ausschliesslich jene Dienstleistungen herangezogen werden, die der jeweilige Notar auch effektiv erbracht hat, nicht solche, welche er allenfalls hätte erbringen sollen oder wollen. Der Vollständigkeit halber sei denn auch darauf hingewiesen, dass es der Urkundsperson obliegt, sicherzustellen, dass sie unabhängig vom gewählten Beurkundungsverfahren das notwendige Mass an Rechtsbelehrungen erteilt. Wird sie daran durch das Verhalten einer Urkundspartei nachweislich gehindert, so hat eine Abmahnung zu erfolgen und dieser Umstand ist in den Akten festzuhalten. Ansonsten riskiert die Urkundsperson nämlich eine disziplinarische Sanktion infolge Berufspflichtverletzung. Es ist sodann von einer durchschnittlichen Leistungsfähigkeit der Gesuchstellerin auszugehen. Im Ergebnis ist die Anwendung der **Mittelgebühr für den Kauf-Werk-Vertrag** also nicht zu beanstanden. Die Verurkundungsgebühr für denselben wird somit im Einklang mit der Erstrechnung der Gesuchsgegnerin vom 30. Juni 2015 amtlich festgesetzt auf **CHF 2'353.40**.

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 beläuft sich die Pfandsumme auf CHF 450'000.00. Dies ergibt bei Interpolation eine Minimalgebühr von CHF 1'120.00, eine Mittelgebühr von CHF 1'200.00 und eine Maximalgebühr von CHF 1'380.00.

Auch für den vorliegend zu beurteilenden Grundpfandvertrag (Errichtung eines Register-Schuldbriefes) hat die Gesuchstellerin die Mittelgebühr in Rechnung gestellt. Im Rahmen des Schriftenwechsels führte sie allerdings aus, der Arbeitsaufwand sei eigentlich unterdurchschnittlich gewesen, wohingegen die Bedeutung des Geschäfts in puncto Wichtigkeit und Dringlichkeit insbesondere aus der Sicht der Grundpfandgläubigerin überdurchschnittlich gewesen sei. Die Komplexität des Geschäfts wiederum sei unterdurchschnittlich gewesen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesuchstellerin durchschnittlich. Demnach hätte sich eigentlich ein Ausschöpfungsgrad von 20 % ergeben. Die Anwendung der Mittelgebühr rechtfertige sich jedoch dadurch, dass beim Kauf-Werk-Vertrag trotz deutlich überdurchschnittlichen Arbeitsaufwandes und überdurchschnittlicher Komplexität ebenfalls nur die Mittelgebühr in Rechnung gestellt worden sei.

Wird ein Notar in demselben Geschäft mit der Errichtung eines Kauf- und eines Grundpfandvertrages betraut, so ist üblicherweise von einem eher unterdurchschnittlichen Arbeitsaufwand für den Grundpfandvertrag auszugehen. Deutlich unterdurchschnittlich ist der Arbeitsaufwand insbesondere dann, wenn der Grundpfandvertrag in derselben Urkunde errichtet wird, wie der Kaufvertrag (vgl. zuletzt Entscheid der JGK 26.12-14.92 vom 12. Juni 2015, E. 5.4). Den Akten ist implizit zu entnehmen, dass der Register-Schuldbrief vorliegend in einer separaten Urkunde errichtet wurde. Somit hat sich zumindest der Registrierungsaufwand der Gesuchsgegnerin nicht reduziert. Jedoch waren sämtliche Abklärungen im Zusammenhang mit den Personalien der Beteiligten sowie der Ausgangslage gemäss Grundbuch bereits im Rahmen der Ausarbeitung des Kauf-Werk-Vertrages vorgenommen worden. Es wäre daher vorliegend trotz separater Urkunde effektiv von einem klar unterdurchschnittlichen Arbeitsaufwand auszugehen. Das Aufwandblatt Nr. 611 gibt jedoch Aufschluss darüber, dass mit der Grundpfandgläubigerin überdurchschnittlich viel schriftliche als auch mündliche Korrespondenz geführt werden musste. Die Gesuchsgegnerin hat denn auch selber ausgeführt, die Grundpfandgläubigerin habe ausführliche Dokumentationen und Erläuterungen zur sachenrechtlichen Ausgestaltung des Pfandobjektes gewünscht. Da die Grundpfandgläubigerin mit Blick auf den Grundpfandvertrag eine Vertragspartei darstellt, gehörten all diese Erläuterungen zur Rechtsbelehrungspflicht der Gesuchsgegnerin. Sie hat diese zu einem grossen Teil fälschlicherweise als Honorar geltend gemacht (vgl. Erwägung 4.2 hievore). Richtigerweise führten diese jedoch zu einem höheren Arbeitsaufwand, der somit nicht mehr als unterdurchschnittlich, sondern eher als leicht überdurchschnittlich angesehen werden muss. Auch die Dringlichkeit war eher überdurchschnittlich, die Komplexität des Grundpfandvertrages an sich nach erfolgter Ermittlung des Parteiwillens und entsprechender Rechtsbelehrung dann wiederum klar unterdurchschnittlich. Deshalb rechtfertigt sich vorliegend für die **Errichtung des Register-Schuldbriefes** im Ergebnis ebenfalls die Anwendung der **Mit-**

telgebühr. Die Verurkundungsgebühr für den Grundpfandvertrag wird somit im Einklang mit der Erstrechnung der Gesuchsgegnerin vom 30. Juni 2015 amtlich festgesetzt auf **CHF 1'200.00**.

5.5 Die Gesuchsgegnerin hat den Kauf-/Werkvertrag für das Grundbuchamt und die Vertragsparteien dreifach ausgefertigt, den Grundpfandvertrag zweifach, wobei gemäss ihren Ausführungen eine dieser beiden Ausfertigungen für das Grundbuchamt und eine für die Grundpfandgläubigerin bestimmt war. Gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. 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 vorliegenden Fall auf **CHF 90.00**, womit die Rechnung der Gesuchsgegnerin in diesem Punkt nicht zu beanstanden ist.

5.6 Für die Grundbuchanmeldungen des Kauf-Werk-Vertrages sowie des Grundpfandvertrages hat die Gesuchsgegnerin sodann zusammengerechnet Gebühren nach Zeitaufwand von CHF 180.00 geltend gemacht. Hingegen hat sie in Form von Honorar fälschlicherweise weitere CHF 17.00 für unmittelbar mit der Grundbuchanmeldung zusammenhängende Verrichtungen wie etwa die Kopie der Eintragungsbescheinigungen in Rechnung gestellt (vgl. Erwägung 4.2 hievor). Bei Grundbuchanmeldung, Rückerhebung der Grundbuchakten und Abschlussarbeiten handelt es sich 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 Gesuchsgegnerin hat ihren eigenen Zeitaufwand für die Grundbuchanmeldungen mit einer halben Stunde veranschlagt, ausgehend von einem Stundenansatz von CHF 180.00. Der Arbeitsaufwand der Sachbearbeiterin wurde mit einer Stunde veranschlagt, der Stundenansatz auf CHF 90.00 festgesetzt. Der von der Gesuchsgegnerin für die Grundbuchanmeldungen ausgewiesene Zeitbedarf entspricht den Durchschnittswerten in vergleichbaren Fällen, wogegen die gewöhnlichen Stundenansätze sich sogar eher im unteren Rahmen bewegen. Dabei sind die üblicherweise anfallenden Verrichtungen für die Abschlussarbeiten wohl nicht vollständig berücksichtigt. Es rechtfertigt sich daher, die von der Gesuchsgegnerin fälschlicherweise als Honorar geltend gemachten CHF 17.00 für die Kopierarbeiten (Dossierkopien der Eintragungsbescheini-

gungen u.dgl.) zu den Gebühren nach Zeitaufwand hinzuzurechnen. Die **zusätzliche Gebühr nach Zeitaufwand** wird folglich amtlich festgesetzt auf **CHF 197.00**.

6.

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 grundsätzlich durch die Zivilgerichtsbarkeit auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen (vgl. dazu insbesondere auch KNB-MÜLLER/GENNA, N. 1 zu Art. 54/55 NG).

Die Gesuchsgegnerin hat für ihre Bemühungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Kaufwerk-Vertrages sowie des Grundpfandvertrages Auslagen von total CHF 371.70 geltend gemacht. Entgegen ihrer Auffassung fehlt es (trotz entsprechender Darstellungsmöglichkeit auf dem von ihr generierten Aufwandblatt Nr. 611) an einer sauberen Aufteilung zwischen jenen Auslagen, die auf die hauptberufliche Tätigkeit entfallen, und jenen, die der nebenberuflichen Tätigkeit zuzuordnen sind und daher nicht amtlich überprüft werden können. Effektiv wurden nämlich sämtliche Auslagen nur bei Positionen belastet, für welche die Gesuchsgegnerin (zu recht oder zu unrecht) auch ein Honorar geltend machte. Bei den von vornherein als gebührenpflichtig ausgewiesenen Verrichtungen fehlt die Erfassung entsprechender Auslagen. Jedoch kann – soweit aus den eingereichten Aufstellungen der Gesuchsgegnerin teils direkt, teils indirekt ersichtlich – festgestellt werden, dass die geltend gemachten Auslagen für Porti, E-Mails und GRUDIS- resp. ZPV-Auszüge die gemäss konstanter Praxis der JGK anerkannten Selbstkosten nicht übersteigen. Zwar wurden gewisse Fotokopien mit CHF 0.50 pro Stück in Rechnung gestellt, also um CHF 0.10 zu hoch (nach aktueller Praxis der JGK beläuft sich der zulässige Ansatz auf CHF 0.40 je Fotokopie und Computerausdruck). Dies trifft jedoch nicht flächendeckend auf alle Kopien zu. Im Gegenzug wurden jedoch auch nicht flächendeckend sämtliche Auslagen für Telefonate, welche von der Notarin resp. ihren Angestellten getätigt wurden, in Rechnung gestellt, was die Differenz bei den Fotokopien wieder zu kompensieren vermag. Im Ergebnis erscheinen die geltend gemachten Auslagen somit als gerechtfertigt. Der **Auslagenersatz** wird daher **gesamthaft**, also ausnahmsweise auch für den Honorarteil, amtlich festgesetzt auf **CHF 371.70**. Weitere Auslagen für den Honorarteil sind nicht geschuldet.

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. Sie werden vollumfänglich der Gesuchsgegnerin auferlegt.

Dies rechtfertigt sich schon alleine deswegen, weil die Gesuchsgegnerin nur eine ungenügende detaillierte Rechnung einreichte. So trug sie massgeblich dazu bei, dass ihre Rechnungstellung für ihre Klientschaft nicht nachvollziehbar war. Zudem erschwerte sie 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 5'557.40 (Gebühren, Honorar und Auslagen exkl. MwSt) um insgesamt **CHF 741.55** zu reduzieren ist.

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass im vorliegenden Fall noch kein Verzugszins geschuldet ist. Ein Verzugszins kann nur dann verlangt werden, wenn die entsprechende Rechnung in Rechtskraft erwachsen ist.

In diesem Sinne wird erkannt:

1. Die Gebühren und Auslagen der Gesuchsgegnerin im Zusammenhang mit dem Kauf-Werk-Vertrag und der Grundpfanderrichtung werden wie folgt festgesetzt:

- Gebühr Kauf-Werk-Vertrag	CHF	2'353.40
- Gebühr Grundpfandvertrag	CHF	1'200.00
- Gebühr Ausfertigungen (Art. 29 GebVN)	CHF	90.00
- Gebühren gemäss Art. 31 GebVN	CHF	197.00
- Auslagen	CHF	<u>371.70</u>
Zwischentotal Gebühren und Auslagen	CHF	4'212.10
8 % Mehrwertsteuer	CHF	<u>336.95</u>
Total Gebühren und Auslagen	CHF	<u>4'549.05</u>

2. Es wird festgestellt, dass im Zusammenhang mit der Errichtung des Kauf-Werk-Vertrages und des Grundpfandvertrages ein Anteil am Honorar im Umfang von **CHF 758.55** bereits durch die unter Ziff. 1 hievord festgesetzten Gebühren abgedeckt und somit nicht geschuldet ist.
3. Die Kosten des Verfahrens, bestimmt auf **CHF 500.00**, werden der Gesuchsgegnerin zur Bezahlung auferlegt.

4. Diese Verfügung ist wie folgt zu eröffnen:

- Frau V., (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.