

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

Unser Zeichen: 26.12 - 16.25 FRL/kna  
Ihr Zeichen:

Bern, 27. Oktober 2016

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



hat in der Moderationssache

**Ehegatten S. M. und C. N. M., .....**

Gesuchsteller

gegen

**Notar A. , .....**

Gesuchsgegner

betreffend amtliche Festsetzung von Gebühren und Auslagen  
(Rechnung vom 22. Januar 2016 bzw. detaillierte Rechnung vom 29. Februar 2016)

**erwogen:**

**1.**

**1.1** Mit Schreiben vom 19. Februar 2016 reichten die Gesuchsteller bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (kurz: JGK) ein Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren und Auslagen im Zusammenhang mit dem Entwurf eines Kaufvertrags des Gesuchsgegners vom 10. September 2015 ein, der in der Folge nicht öffentlich beurkundet wurde. Der Vertragsentwurf vom 10. September 2015 sah vor, dass die Gesuchsteller die Grundstücke T.-Grundbuchblatt Nrn. 4477 und 4497-26 von den Ehegatten C. Z. und A. Z. kaufen würden. In ihrem Moderationsgesuch vom 19. Februar 2016 führten die Gesuchsteller im Wesentlichen aus, nicht sie, sondern die Eigentümer der zu verkaufenden Grundstücke hätten den Gesuchsgegner mit der Ausarbeitung des Vertragsentwurfs beauftragt. Weiter habe ein vom Gesuchsgegner in seinem Schreiben an die Gesuchsteller vom 9. Februar 2016 erwähntes Telefonat zwischen ihm und C. N. M. vom 8. September 2015 – in dem diese angeblich den Auftrag zur Erstellung des Kaufvertrags bestätigt habe und in dem der Gesuchsgegner darauf hingewiesen habe, dass im Kanton Bern die Handänderungskosten zulasten der Käuferschaft gingen – gar nicht stattgefunden. Die Gesuchsteller erklärten sodann, dass C. N. M. die „Verkäuferschaft“ am 19. Oktober 2015 – aufgrund einer Erkrankung von S. M. – dahingehend informiert habe, dass sie beide das unterbreitete Kaufangebot zurückziehen müssten. Für die weitergehende Begründung ihres Moderationsgesuchs verwiesen die Gesuchsteller auf den zuvor erfolgten Briefverkehr zwischen ihnen und dem Gesuchsgegner. So brachten die Gesuchsteller bereits in ihrem Schreiben an den Gesuchsgegner vom 2. Februar 2016 Folgendes vor: Die „Verkäuferschaft“ habe den Auftrag für die Redaktion des Vertragsentwurfs erteilt. Ferner sei es nie zu einer Beurkundung des Vertrags gekommen und es seien nicht sämtliche Leistungen i.S.v. Art. 3 Abs. 1 Bst. a bis f der Verordnung über die Notariatsgebühren vom 26. April 2006 (GebVN; BSG 169.81) erbracht worden. Das Geschäft sei im Vorverfahren stecken geblieben. Schliesslich forderten die Gesuchsteller den Gesuchsgegner schon mit Schreiben vom 2. Februar 2016 auf, ihnen eine detaillierte Auflistung seiner erbrachten Leistungen zuzustellen. Im Schreiben an den Gesuchsgegner vom 19. Februar 2016 wiederholten die Gesuchsteller, dass nicht sämtliche Leistungen i.S.v. Art. 3 Abs. 1 Bst. a bis f GebVN erbracht worden seien. Im Weiteren könne Art. 4 GebVN nicht zur Anwendung gelangen, da es nie zu einer öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags gekommen sei. Ebenfalls mit Schreiben vom 19. Februar 2016 ersuchten die Gesuchsteller den Gesuchsgegner um Zustellung einer detaillierten Kostenabrechnung über seine effektiv erbrachten Leistungen.

**1.2** Mit Verfügung vom 26. Februar 2016 wurde der Gesuchsgegner seitens des bei der JGK instruierenden Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht (kurz: ABA) aufgefordert, den Gesuchstellern und der JGK eine detaillierte Rechnung gemäss Art. 55 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 (NG; BSG 169.11) über seine Verrichtungen im Zusammenhang mit den von ihm ausgeführten Tätigkeiten zuzustellen.

**1.3** Mit Schreiben vom 28. Februar 2016 stellten die Gesuchsteller der JGK eine Kopie des Schreibens des Gesuchsgegners an sie vom 22. Februar 2016 zu, in welchem dieser seine erbrachten Leistungen hinsichtlich des Entwurfs des Kaufvertrags einzeln auflistete. Gleichzeitig erklärten die Gesuchsteller, sie seien bereit einen – für beide Parteien angemessenen – Betrag für den Aufwand des Gesuchsgegners zu bezahlen; dies, obwohl sich C. N. M. nicht an das Telefonat mit dem Gesuchsgegner vom 8. September 2015 und damit an die Rogation des Notars für die Beurkundung des Kaufvertrags erinnern könne.

**1.4** Mit Eingabe vom 29. Februar 2016 reichte der Gesuchsgegner der JGK insbesondere eine detaillierte Abrechnung in Sachen „Kaufvertrag betr. T.-Grundbuchblatt Nrn. 4477 und 4497-26“ vom 29. Februar 2016 sowie eine Kopie seines Schreibens an die Gesuchsteller vom 22. Februar 2016 mit der Auflistung seiner einzelnen erbrachten Tätigkeiten ein.

**1.5** Mit Verfügung vom 3. März 2016 forderte das ABA die Gesuchsteller auf, einerseits mitzuteilen, ob sie an ihrem Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren festhalten, und andererseits zu begründen, weshalb die Rechnung des Gesuchsgegners ihrer Auffassung nach zu hoch sei. Weiter hätten die Gesuchsteller in ihrer Stellungnahme zu erklären, ob sie die Schuldpflicht für die Rechnung des Gesuchsgegners vom 22. Januar 2016 im Grundsatz anerkennen oder bestreiten.

**1.6** Mit Schreiben vom 17. März 2016 teilten die Gesuchsteller sinngemäss mit, dass sie an ihrem Gesuch um amtliche Festsetzung der Gebühren festhielten, da ihrer Auffassung nach die in Rechnung gestellten Gebühren zu hoch und diese entsprechend zu reduzieren seien. Inhaltlich machten sie – mit Blick auf die in Ziffer 1.1 hievor bereits erwähnten Vorbringen – neu lediglich geltend, dass sie einzig durch die „Verkäuferschaft“ und nicht durch den Notar selbst über anfallende Kosten bei einem Nichtzustandekommen eines Geschäfts informiert worden seien. Schliesslich führten die Gesuchsteller aus, sie würden die Schuldpflicht für die Rechnung vom 22. Januar 2016 im Grundsatz anerkennen und sie seien dazu bereit, eine angemessene Gebühr für die erbrachten Leistungen des Gesuchsgegners zu entrichten.

**1.7** Mit Verfügung vom 21. März 2016 hielt das ABA fest, dass die Gesuchsteller die Schuldpflicht für die Rechnung vom 22. Januar 2016 im Grundsatz anerkennen würden, weshalb die Notariatsgebühren amtlich festgesetzt werden könnten.

**1.8** Mit Eingabe vom 4. April 2016 erklärte der Gesuchsgegner, dass die geschuldete Gebühr gestützt auf Art. 4 Abs. 1 GebVN auf die Minimalgebühr festgesetzt worden sei. Im Übrigen verwies der Gesuchsteller auf die Ausführungen von MÜLLER/GENNA, N. 9 ff. zu Art. 4 GebVN, in: Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Prof. Dr. Stephan Wolf (Hrsg.), Bern 2009 (zit.: KNB).

**1.9** Mit Verfügung vom 30. Juni 2016 schloss das ABA den Schriftenwechsel 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 NG 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 (vgl. 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 auf das Moderationsverfahren sodann 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 Oficialmaxime, wonach der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und die JGK nicht an die Parteianträge gebunden ist (vgl. zum Ganzen auch KNB-MÜLLER/GENNA, N. 1 ff. zu Art. 54/55 NG).

**2.2** Im vorliegenden Fall haben die Gesuchsteller als Rechnungsempfänger gestützt auf Art. 54 Abs. 1 NG i.V.m. Art. 52 VRPG ein schutzwürdiges Interesse am Erlass einer Verfügung zwecks amtlicher Festsetzung der notariellen Gebühren und Auslagen.

Was die Einhaltung der unter Ziffer 2.1 hievor genannten Verfahrensfristen anbelangt, so geht aus den Akten hervor, dass die Rechnung vom 22. Januar 2016 datiert. Mit Schreiben vom 2. Februar 2016 ersuchten die Gesuchsteller den Gesuchsgegner um Zustellung einer detaillierten Auflistung seiner erbrachten Leistungen. Zudem forderten die Gesuchsteller den Gesuchsgegner mit Schreiben vom 19. Februar 2016 auf, ihnen eine detaillierte Kostenabrechnung über seine effektiv erbrachten Leistungen zukommen zu lassen. Folglich wurde seitens der Gesuchsteller die dreissigtägige Frist gemäss Art. 55 Abs. 1 NG für die Einleitung des Moderationsverfahrens gewahrt. Aus dem Umstand, dass die Gesuchsteller ebenfalls am 19. Februar 2016 – ohne Abwarten des Erhalts der detaillierten Rechnung – bereits ihr Moderationsgesuch bei der JGK einreichten, obschon zu diesem Zeitpunkt die zweite Verfahrensfrist gemäss Art. 55 NG noch gar nicht angelaufen war, durfte dem Gesuchsgegner kein Nachteil erwachsen. Dieser Gegebenheit wurde innerhalb des Verfahrens dadurch Rechnung getragen, dass das ABA den Gesuchsgegner mit Verfügung vom 26. Februar 2016 vorerst auch um Ein-

reichung einer detaillierten Rechnung ersuchte. Nach Eintreffen der detaillierten Rechnung des Gesuchsgegners vom 29. Februar 2016 beim ABA und deren Zustellung an die Gesuchsteller, wurde aus verfahrensökonomischen Gründen darauf verzichtet, die Gesuchsteller zur erneuten Einreichung ihres Gesuchs binnen 30 Tagen ab Erhalt der detaillierten Rechnung aufzufordern. Stattdessen gab das ABA den Gesuchstellern Gelegenheit, gestützt auf die detaillierte Rechnung mitzuteilen, ob sie nach wie vor an ihrem Gesuch festhalten wollen. Da nach dem Eingang der Eingabe der Gesuchsteller vom 17. März 2016 dem Gesuchsgegner erneut Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme gegeben wurde – wovon dieser mit Schreiben vom 4. April 2016 Gebrauch machte – wurde beiden Parteien der doppelte Schriftenwechsel gewährt. Damit erwuchs dem Gesuchsgegner aus dem Umstand, dass das Moderationsgesuch verfrüht eingereicht worden war, kein Verfahrensnachteil.

Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass die jeweils dreissigtägigen Fristen von Art. 55 NG vorliegend als gewahrt gelten und die JGK, als zuständige Behörde i.S.v. Art. 38 Abs. 2 Bst. d NG, auf das im Übrigen formgerecht eingereichte Moderationsgesuch vom 19. Februar 2016 eintreten kann.

### **3.**

In materieller Hinsicht ist einleitend festzuhalten, dass die Gesuchsteller mit Schreiben vom 17. März 2016 ihre Schuldpflicht für die Gebührenforderung des Gesuchsgegners im Grundsatz anerkannt haben. Die Beantwortung der zu Beginn des Instruktionsverfahrens aufgetauchten Frage, ob seitens der Gesuchsteller überhaupt eine gültige Rogation des Gesuchsgegners vorlag, hat sich somit erledigt. Im Übrigen müsste gemäss Art. 56 NG nicht die JGK, sondern ein Zivilgericht über eine bestrittene Schuldpflicht bezüglich Gebühren und Auslagen entscheiden.

**3.1** Im vorliegenden Moderationsverfahren ist zunächst zu prüfen, ob die Abrechnung i.S. „Kaufvertrag T.-Grundbuchblatt Nrn. 4477 und 4497-26“ des Gesuchsgegners vom 29. Februar 2016 den Anforderungen an eine detaillierte Aufstellung i.S.v. Art. 55 Abs. 1 NG entspricht.

**3.1.1** Eine detaillierte Aufstellung bzw. Rechnung gemäss Art. 55 Abs. 1 NG hat – zusätzlich zu den bereits in der „Erstrechnung“ i.S.v. Art. 6 GebVN aufzuführenden Angaben zu Bemessungsgrundlage, geschuldeter Gebühr und Begründung der Gebührenbemessung – folgende Elemente zu enthalten: die effektiv für jede einzelne Bemühung des Notars und seiner Mitarbeiter aufgewendete Arbeitszeit gemäss Leistungserfassung (vgl. Art. 24 Abs. 1 Bst. a der Notariatsverordnung vom 26. April 2006 [NV; BSG 169.112]), allenfalls Anpassung dieses effektiven Zeitaufwands an den gebotenen Aufwand, eine konkrete Würdigung der drei weiteren Bemessungskriterien gemäss Art. 52 Abs. 1 NG und Art. 2 GebVN (Bedeutung des Geschäfts, übernommene Verantwortung des Notars, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der rogierenden Partei), eine nachvollziehbare Gewichtung der vier Bemessungsfaktoren und die detaillierte Begründung der Gebührenbemessung. 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 (vgl. u.a. den Entscheid 26.12 - 14.22 der JGK vom 14. Oktober 2014 und FRANZ MÜLLER/MARTIN BICHSEL/GIAN SANDRO GENNA, Das neue Notariatsgebührenrecht des Kantons Bern, in: Der bernische Notar [zit.: BN] 2008, S. 199).

**3.1.2** Vorliegend erfüllt die Abrechnung des Gesuchsgegners vom 29. Februar 2016 die Anforderungen an eine detaillierte Aufstellung bzw. Rechnung i.S.v. Art. 55 Abs. 1 NG. So bezeichnet die Abrechnung die gestaffelte Rahmengebühr gemäss Art. 13 Abs. 1 GebVN i.V.m. Anhang 1 zur GebVN als anwendbare Gebührenart. Dabei dient der dem Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 zugrundeliegende Kaufpreis als massgebliche Bemessungsgrundlage. Gestützt darauf wird ein interpolierter Gebührenrahmen mit Minimal-, Mittel- und Maximalgebühr festgelegt. Die konkret geschuldete Gebühr wird sodann auf die Minimalgebühr festgesetzt, wobei diese nach unten gerichtete Ausschöpfung des Gebührenrahmens mit dem Vorliegen eines besonderen Falls i.S.v. Art. 4 Abs. 1 GebVN begründet wird. Weitergehend enthält die Abrechnung des Gesuchsgegners vom 29. Februar 2016 eine Auflistung der vom Notar bzw. seines Kanzleipersonals aufgewendeten Zeit für die einzelnen Arbeitsschritte und eine Würdigung der drei Bemessungskriterien gemäss Art. 52 Abs. 1 NG und Art. 2 GebVN. Die Bedeutung des Geschäfts, die übernommene Verantwortung des Notars und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der rogierenden Partei werden jeweils als durchschnittlich bewertet. Ferner werden zur geschuldeten Gebühr Auslagen, Mehrwertsteuer und Drittkosten hinzugerechnet, bevor abschliessend der Hinweis auf das amtliche Festsetzungsverfahren gemäss Art. 54 f. NG erfolgt.

**3.2** Zu prüfen ist sodann, ob der Gesuchsgegner die Höhe der Gebühren in seiner Rechnung vom 22. Januar 2016 bzw. in seiner detaillierten Rechnung vom 29. Februar 2016 im Zusammenhang mit dem Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 angemessen festgesetzt hat. Von Bedeutung ist dabei auch die Beantwortung der Frage, ob der Gesuchsgegner den im vorliegenden Fall vorgegebenen Tarifrahmen in Anwendung von Art. 4 Abs. 1 letzter Satz GebVN hätte unterschreiten sollen. Dagegen erübrigt sich an dieser Stelle mangels eines vom Gesuchsgegner geltend gemachten Honorars die – grundsätzlich von Amtes wegen vorzunehmende – Überprüfung, ob auf Honorarbasis Leistungen in Rechnung gestellt worden sind, die an sich schon durch die Gebühren für die hauptberufliche Tätigkeit abgedeckt werden.

**3.2.1** Gemäss Art. 51 Abs. 1 NG und Art. 3 Abs. 1 GebVN umfasst die tarifierte Notariatsgebühr bei einem vollständig durchgeführten Beurkundungsverfahren folgende hauptberufliche Tätigkeiten des Notars: die Entgegennahme der Rogation, die Prüfung der Voraussetzungen für das Erstellen einer öffentlichen Urkunde, die Vorbereitung der Urkunde, die Durchführung des Beurkundungsaktes als solchen (Hauptverfahren), die Registrierung und Aufbewahrung der Urschrift sowie das Erstellen und die Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch oder das Handelsregisteramt. Dabei bemisst sich die Notariatsgebühr, innerhalb der vorgegebenen Gebührenart (gestaffelte Rahmengebühr, einfache Rahmengebühr oder Zeitgebühr), nach dem (gebotenen) Arbeitsaufwand, nach der Bedeutung des Geschäfts, nach der vom Notar übernommenen Verantwortung sowie nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der rogierenden Partei (vgl. Art. 52 Abs. 1 NG und Art. 2 GebVN).

Kommt im konkreten Einzelfall eine gestaffelte Rahmengebühr zur Anwendung, ist zu beachten, dass die jeweils ausgewiesene Mittelgebühr den Charakter eines Richtwertes hat. Der Gesetzgeber geht davon aus, 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 allgemeine Verantwortung des Notars und die durchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Gebührenpflichtigen im Normalfall gebührenrechtlich bereits korrekt berücksichtigt sind (vgl. KNB-BICHSEL, N. 32 zu Art. 52 NG). Von der Mittelgebühr ist demzufolge nur dann – nach oben oder nach unten – abzuweichen, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine Abweichung rechtfertigen (vgl. Entscheid 26.12 - 15.72 der JGK vom 17. Februar 2016).

Kommt es nach der Rogation des Notars nicht zur Errichtung einer öffentlichen Urkunde, ist die tarifizierte Gebühr angemessen zu reduzieren, wobei der Tarifrahmen unterschritten werden kann (vgl. Art. 4 Abs. 1 GebVN). Gemäss Verwaltungsgericht des Kantons Bern ist bei der Anwendung von Art. 4 Abs. 1 GebVN wie folgt zu verfahren: Vor einer Reduktion der Gebühr ist diese in einem ersten Schritt anhand des Tarifs und nach Massgabe der Bemessungskriterien von Art. 52 Abs. 1 NG bzw. Art. 2 GebVN (und gegebenenfalls unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips) zu berechnen, wie wenn das Geschäft rechtsgültig zustande gekommen wäre. Das auf diese Weise bezifferte Ergebnis ist in einem zweiten Schritt unter Würdigung aller relevanten Umstände angemessen zu reduzieren. Hauptkriterium zur Bemessung der reduzierten Gebühr ist der Arbeitsaufwand des Notars. Mittels einer „Hilfsrechnung“ mit einem Stundenansatz von maximal CHF 230.00 (gemäss Art. 30 Abs. 2 GebVN) ist zu bestimmen, wie hoch die Gebühr wäre, wenn nach Arbeitsaufwand abgerechnet würde (vgl. KNB-MÜLLER/GENNA, N. 13 zu Art. 4 GebVN). Es gilt jedoch zu beachten, dass der Arbeitsaufwand des Notars ein sehr wichtiges, nicht aber das alleinige Bemessungskriterium im Rahmen der Ermittlung der reduzierten Gebühr sein darf (vgl. Urteil 100.2008.23321 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11. September 2008, in: BVR 2009, S. 128; vgl. auch Entscheid 26.12 - 12.67 der JGK vom 18. März 2013 und Entscheid der JGK vom 15. Februar 2010, in: BN 2010, S. 236 ff. mit redaktionellen Bemerkungen von MARTIN BICHSEL).

**3.2.2** Im vorliegenden Fall verfasste der Gesuchsgegner am 10. September 2015, nach vorgängiger Rogation seitens der Gesuchsteller, einen Entwurf eines Kaufvertrags über die Grundstücke T. Grundbuchblatt-Nrn. 4477 und 4497-26 zwischen den Ehegatten C. und A. Z. als Verkäuferschaft und den Gesuchstellern als Käuferschaft. Aus gesundheitlichen Gründen zogen die Gesuchsteller am 19. Oktober 2015 ihr Kaufangebot zurück, weshalb der Gesuchsgegner den entworfenen Kaufvertrag nicht öffentlich beurkunden konnte. Es lag damit ein besonderer Fall i.S.v. Art. 4 Abs. 1 GebVN vor. Dies veranlasste den Gesuchsgegner am 22. Januar 2016 bzw. am 29. Februar 2016 dazu, statt der für den vorliegenden Fall interpolierten Mittelgebühr von CHF 3'269.00, lediglich die interpolierte Minimalgebühr von CHF 2'558.00 (exklusiv Auslagen, Mehrwertsteuer und Drittkosten) in Rechnung zu stellen. Der Gesuchsgegner ging gemäss seinem Schreiben an die Gesuchsteller vom 9. Februar 2016 davon aus, dass bei Abschluss des

Geschäfts grundsätzlich kein Anlass bestanden hätte, von der Mittelgebühr von CHF 3'269.00 abzuweichen.

Die nachfolgende Überprüfung, ob die vom Gesuchsgegner auf CHF 2'558.00 festgelegte bzw. reduzierte Gebühr angemessen war, erfolgt unter Berücksichtigung des vom Verwaltungsgerichts des Kantons Bern in seinem Urteil vom 11. September 2008 dargelegten zweistufigen Verfahrens.

**3.2.3** Wäre es im vorliegenden Fall zur Beurkundung des Kaufvertrags über die Grundstücke T.-Grundbuchblatt Nrn. 4477 und 4497-26 gekommen und hätte der Gesuchsgegner das Geschäft zu Ende geführt, hätte sich die Gebühr gestützt auf Art. 13 Abs. 1 GebVN i.V.m. Anhang 1 zur GebVN nach dem Vertragswert bemessen. Berechnungsgrundlage für die Gebühr wäre damit der von den Vertragsparteien im Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 festgesetzte Kaufpreis von CHF 830'000.00 gewesen. Gemäss Anhang 1 zur GebVN hätten sich somit bei abgeschlossenem Geschäft nach erfolgter Interpolation folgende massgebende Gebühreneckwerte ergeben: eine Minimalgebühr von CHF 2'558.00, eine Mittelgebühr von CHF 3'269.00 sowie eine Maximalgebühr von CHF 3'980.00 bei einem ausschöpfbaren Rahmen von insgesamt CHF 1'392.00 (resultierend aus der Differenz zwischen CHF 3'980.00 und CHF 2'558.00). In Anwendung der zuvor genannten Praxis und Lehrmeinung hätte dabei die Mittelgebühr von CHF 3'269.00 den Ausgangswert für die weitere Bemessung der geschuldeten Gebühr gebildet.

Vorliegend ergeben sich aus den Akten keine Anhaltspunkte dafür, welche ein Abweichen von der Mittelgebühr geboten hätten. Insbesondere wären die drei Bemessungskriterien „Bedeutung des Geschäfts“, „vom Notar übernommene Verantwortung“ sowie „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der rogierenden Partei“ allesamt als durchschnittlich zu bewerten gewesen. So bestand etwa seitens der Gesuchsteller hinsichtlich des geplanten Erwerbs des Grundstücks keine besondere Dringlichkeit, weshalb dem Beurkundungsgeschäft insofern keine erhöhte Bedeutung zugekommen wäre. Im Weiteren lassen die Komplexität des angestrebten Geschäfts und das damit verbundene Haftungsrisiko des Notars auf eine durchschnittliche Verantwortung des Notars schliessen. Bei dem vom Gesuchsgegner am 10. September 2015 entworfenen Vertrag handelt es sich um einen üblichen Kaufvertrag zwecks Übertragung eines Grundstücks mit einem bestehenden Gebäude sowie eines Miteigentumsanteils (Einstellhallenplatz). Der Vertragsentwurf enthält denn auch keine aussergewöhnlichen Klauseln, mit denen besonders schwierige tatsächliche und/oder rechtliche Verhältnisse hätten geregelt werden müssen. Schliesslich hätte von einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gesuchsteller ausgegangen werden können, da diese im Zeitpunkt der Rogation als Journalistin und Lehrer tätig waren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder der tatsächlich eingetretene Sachverhalt noch der weitere mutmassliche Geschäftsverlauf Anhaltspunkte liefern, welche eine Abweichung von der Mittelgebühr gerechtfertigt hätten. In Übereinstimmung mit dem Gesuchsgegner erachtet es die JGK daher als angemessen, wenn bei Geschäftsabschluss die Mittelgebühr von CHF 3'269.00 geschuldet gewesen wäre.



**3.3** Hinsichtlich der vom Gesuchsgegner durchgeführten Gebührenreduktion gilt es nun zu prüfen, ob diese mit dem Herabsetzen der (Mittel-) Gebühr von CHF 3'269.00 auf die (Minimal-) Gebühr von CHF 2'558.00 angemessen ausgefallen ist. Fraglich ist dabei auch, ob der Gesuchsgegner den Tarifrahmen – gemeint ist die Minimalgebühr von CHF 2'558.00 – in Anwendung von Art. 4 Abs. 1 letzter Satz GebVN hätte unterschreiten sollen.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Wortlaut von Art. 4 Abs. 1 GebVN bei fehlender Errichtung einer öffentlichen Urkunde nach erfolgter Rogation zwingend eine Gebührenreduktion vorzunehmen ist. Die Tatsache, dass der Gesuchsgegner vorliegend erwiesenermassen keine Verantwortung für den misslungenen Geschäftsabschluss bzw. für die ausgebliebene Errichtung der öffentlichen Urkunde trägt, ändert an der grundsätzlichen Pflicht zur Reduktion der Gebühr nichts. Die in der Lehre aufgeworfene Kritik am zwingenden Charakter der Gebührenreduktion kann beim heute geltenden Wortlaut von Art. 4 Abs. 1 GebVN nicht gehört werden (vgl. KNB-MÜLLER/GENNA, N. 15 zu Art. 4 GebVN). Der Gesuchsgegner hat daher die Gebühr (gezwungenermassen) zu Recht reduziert. Zu beantworten bleibt die Frage, ob die Gebühr ausreichend herabgesetzt worden ist.

**3.3.1** Wie bereits in Ziffer 3.2.1 hievore ausgeführt, hat die Gebührenreduktion gemäss Art. 4 Abs. 1 GebVN unter Würdigung aller relevanten Umstände des konkreten Einzelfalls zu erfolgen. Hauptkriterium bildet die „Hilfsrechnung“ zur Berechnung einer provisorischen Gebühr nach Zeitaufwand (bei einem Stundenansatz von CHF 230.00).

Im vorliegenden Fall prüfte der Gesuchsgegner, nach Entgegennahme der Rogation, die Voraussetzungen für das Erstellen einer öffentlichen Urkunde über den Kauf der Grundstücke T.-Grundbuchblatt Nrn. 4477 und 4497-26 durch die Gesuchsteller und bereitete diese mit dem Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 – abgesehen von der Angabe der Heimatorte der Gesuchsteller – umfassend vor. Gemäss der detaillierten Rechnung vom 29. Februar 2016 erbrachte der Gesuchsgegner bis und mit der Redaktion des Vertragsentwurfs am 10. September 2015 Leistungen im Umfang von siebeneinhalb Stunden. Darin sind folgende Arbeitsschritte enthalten: diverse Telefonate mit den Vertragsparteien, Besorgen von Grundbuchauszügen und Vertragsunterlagen beim Grundbuchamt, Studium Vertragsunterlagen, Ausarbeiten Vertragsentwurf und Versenden Vertragsentwurf. Seine Mitarbeiter erbrachten zudem Leistungen im Umfang von vierzig Minuten. Die JGK erachtet diesen Arbeitsaufwand zwar als hoch, im Ergebnis aber gerade noch als angemessen. Erstaunlich ist nach Auffassung der JGK angesichts der nur durchschnittlichen Komplexität des Vertragsentwurfs insbesondere der geringe Umfang der Delegation von Arbeiten an (Sekretariats-)Mitarbeitende. Wird der vom Gesuchsgegner geltend gemachte Arbeitsaufwand mit einem Stundenansatz von CHF 230.00 (vgl. Art. 30 Abs. 2 GebVN) und derjenige seines Kanzleipersonals mit einem Stundenansatz von CHF 110.00 multipliziert, ergibt dies einen Betrag von gerundet CHF 1'800.00.

Die in Rechnung gestellte Minimalgebühr von CHF 2'558.00 ist um CHF 758.00 höher als die provisorische Gebühr nach Zeitaufwand. Nach Auffassung der JGK ist eine Differenz von gut 42% zwischen einer provisorischen Gebühr nach Zeitaufwand und der Minimalgebühr als wesentlich zu bezeichnen. In einem solchen Fall ist ein Unterschreiten der Minimalgebühr geboten. Diese Konstellation ist typisch für die Redaktion von Kaufverträgen mit einem ansprechenden Vertragswert.

**3.3.2** In Übereinstimmung mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung darf aber der Arbeitsaufwand des Gesuchsgegners nicht das einzige Bemessungskriterium sein. Im vorliegenden Fall sind die Bedeutung des Geschäfts und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesuchsteller als durchschnittlich zu bewerten. Folglich wirken sich diese beiden Bemessungskriterien nicht gebührenerhöhend aus. Nachdem der Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 nicht öffentlich beurkundet wurde, ist ein allfälliges mit dem Geschäft verbundenes Haftungsrisiko weggefallen. Da das angestrebte Geschäft als durchschnittlich komplex einzustufen ist, wirkt sich das Bemessungskriterium der übernommenen Verantwortung auch nicht gebührenerhöhend aus.

Hingegen ist zu würdigen, dass den Gesuchsgegner kein Verschulden trifft dafür, dass der Vertragsabschluss nicht zustande kam. Aus gesundheitlichen Gründen mussten nämlich die Gesuchsteller ihr Kaufangebot am 19. Oktober 2015 zurückziehen, weshalb der Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 nicht öffentlich beurkundet werden konnte. In Anlehnung an die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung ist diesem Umstand mit einer massvollen Erhöhung der provisorischen Gebühr nach Zeitaufwand Rechnung zu tragen. Nach Auffassung der JGK erscheint daher eine Gebühr von CHF 2'000.00 als angemessen.

**3.4** Gemäss 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.

Der Gesuchsgegner hat für seine Bemühungen im Zusammenhang mit dem Entwurf des Kaufvertrags Auslagen von CHF 137.60 geltend gemacht. Gestützt auf die detaillierte Rechnung des Gesuchsgegners vom 29. Februar 2016 kann festgestellt werden, dass die verlangten Auslagen für Grundbuchauszüge, Kopien und Porti die gemäss konstanter Praxis der JGK anerkannten Selbstkosten nicht übersteigen. Die vom Gesuchsgegner in Rechnung gestellten Auslagen sind somit gerechtfertigt. Der Auslagenersatz wird daher auch amtlich auf CHF 137.60 festgesetzt.

Schliesslich sei erwähnt, dass der Gesuchsgegner die im vorliegenden Fall gemäss Rechnung des Grundbuchamts O. vom 11. September 2015 angefallenen Drittkosten von CHF 40.00 zusätzlich in Rechnung stellen kann. Die JGK fällt jedoch keinen förmlichen Entscheid über Drittkosten.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Gesuchsteller im vorliegenden Fall für die Zeit zwischen der Rechnungsstellung am 22. Januar 2016 bis heute keinen Verzugszins schulden.

Ein allfälliger Anspruch des Gesuchsgegners auf Verzugszins könnte – bei Vorliegen der üblichen Voraussetzungen des Verzugs – erst entstehen, nachdem der vorliegende, die Höhe der geschuldeten Gebühren und Auslagen festsetzende Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

**4.**

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]) vorliegend auf CHF 300.00 festgesetzt und dem Gesuchsgegner auferlegt.

**In diesem Sinne wird erkannt:**

1. Die Gebühren und Auslagen des Gesuchsgegners im Zusammenhang mit dem Entwurf des Kaufvertrags vom 10. September 2015 für die Gesuchsteller werden wie folgt festgesetzt:

– Gebühr Entwurf Kaufvertrag (ohne öffentliche Beurkundung)	CHF	2'000.00
– Auslagen	<u>CHF</u>	<u>137.60</u>
Zwischentotal	CHF	2'137.60
zzgl. 8 % Mehrwertsteuer	<u>CHF</u>	<u>170.95</u>
Total Gebühren und Auslagen	<b><u>CHF</u></b>	<b><u>2'308.55</u></b>

2. Die Kosten des Verfahrens vor der JGK, bestimmt auf **CHF 300.00**, werden dem Gesuchsgegner zur Bezahlung auferlegt.

3. Diese Verfügung ist wie folgt zu eröffnen:

- Herr und Frau S. M. und C. N. M., ..... (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.