



Kanton Zürich  
Finanzdirektion  
**Weisung**  
22. November 2023  
Referenz: 2023-0402

# **Dienstanweisung**

## **zur Notariatsgebührenverordnung**

(in Kraft ab 1. Januar 2024)



<b>§ 1 / ANHANG: GEBÜHRENTARIF (GEBT)</b>	<b>3</b>
A. GRUNDSTÜCKWESEN	3
1. Beurkundungsgebühren	3
1.1. Verträge auf Eigentumsübertragung	3
1.2 Grundpfandrechte	7
1.3 Begründung von Stockwerkeigentum	7
1.4 Einräumung und Änderung anderer dinglicher oder persönlicher Rechte	7
1.5 Änderung beurkundeter Rechtsgeschäfte ohne Erhöhung der Gegenleistung	8
1.6 Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, die mit einem Grundstücksgeschäft zusammenhängen	9
2. Grundbuchgebühren	9
2.1 Aufnahme eines Grundstücks	9
2.2 Eigentum	9
2.3 Grundpfandrechte	11
2.4 Dienstbarkeiten und Grundlasten	12
2.5 Vormerkungen	12
2.6 Grundstückbeschreibung	12
2.7 Anmerkungen	13
2.8 Einführung des Grundbuchs	13
2.9 Selbstständiger besonderer Eintrag	13
2.10 Abweisung der Anmeldung	13
B. ÜBRIGE NOTARIELLE TÄTIGKEITEN	14
3 Inventare, Erbschaftsverwaltung, Erbenvvertretung, Mitwirkung bei Teilung oder Losbildung, Amtliche Liquidation und ähnliche Verrichtungen im Auftrage von Behörden	14
3.1 Zeitaufwand	14
3.2 / 3.3 / 3.4 Verwahrung, Verwaltung und Verwertung von Vermögen	14
4. Öffentliche Beurkundungen ausserhalb des Sachenrechtes und andere notarielle Verrichtungen	14
4.2 Im Familien- und Partnerschaftsrecht	14
4.3 Im Erbrecht	15
4.4 Im Obligationenrecht	15
4.5 Beglaubigungen	17
4.6 Öffentliche Beurkundung von Willenserklärungen, die in Ziffer 4 nicht genannt sind	18
4.7 Öffentliche Beurkundung von Wissenserklärungen, Urkunden über Tatbestände, Hergänge und rechtliche Verhältnisse, die in Ziffer 4 nicht genannt sind	18
C. VERSCHIEDENE VERRICHTUNGEN	19
5 Auszüge und Zeugnisse	19
5.2 Auszüge und Zeugnisse	19
6 Schriftliche Auskunft	19
8 Urkundenausfertigungen und -kopien	19
9 Fotokopien	19
10 Ausarbeitung eines nicht beurkundungsbedürftigen Rechtsgrundausses	19
11 Für ein vom Amt ganz oder teilweise vorbereitetes Geschäft, welches nicht zustande kommt	20
12 Ablösung grundversicherter Schulden, Ausrichtung von Enteignungsentschädigungen nach kantonalem Recht, Wechselzahlungen usw.	20
14 Weitere Dienstleistungen auf Verlangen der Kundin oder des Kunden	20
<b>§ 2 MEHRWERTSTEUER</b>	<b>20</b>
<b>§ 3 LIT. C AUSFERTIGUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>§ 4 GEBÜHRENFREIHEIT</b>	<b>21</b>
<b>§ 5 MEHRERE ABWICKLUNGSARTEN</b>	<b>22</b>
<b>§ 8 STUNDENANSATZ</b>	<b>22</b>
<b>§ 11 GEBÜHRENERLASS</b>	<b>22</b>
<b>§ 14 SICHERSTELLUNG DER KOSTEN</b>	<b>23</b>
<b>§ 15 ZAHLUNGSFRIST, VERZUGSZINS</b>	<b>23</b>



## § 1 / Anhang: Gebührentarif (GebT)

### A. GRUNDSTÜCKWESEN

#### 1. Beurkundungsgebühren

##### 1.1. Verträge auf Eigentumsübertragung

###### 1.1.1. Im Allgemeinen

- 1 Berechnungsgrundlage ist der Verkehrswert des Grundstücks. Fehlt eine Wertangabe der Parteien oder liegt der angegebene Wert offensichtlich unter dem Verkehrswert, ist dieser durch das Notariat zu bestimmen, wobei auf den für die Staatssteuern massgebenden Wert abgestellt werden darf, wenn dieser nicht offensichtlich und wesentlich unter dem Verkehrswert liegt.
- 2 Wenn ein Verkehrswert fehlt oder offensichtlich zu tief ist (§ 6 NotGebV), kann auf den Staatssteuerwert abgestellt werden. Zur Feststellung des Staatssteuerwerts ist vom Eigentümer die Berechnung der steuerbaren Werte zu verlangen. Ist der Staatssteuerwert auf der Basis der steuerbaren Werte offensichtlich und wesentlich unter dem Verkehrswert, sollen einzig am darin aufgeführten Landwert (vgl. Ziff. 7 ff. der Weisung LS 631.32) und/oder an der so genannten übersteigenden Landfläche (vgl. Ziff. 26 – 29 der Weisung LS 631.32) Anpassungen vorgenommen werden können. Einerseits kann der Landwert – entsprechend der vorgesehenen Abstufungen im Anhang zur Weisung – bis maximal zum höchsten Landwert nach Ermessen erhöht werden. Andererseits kann die übersteigende Landfläche, welche zu Fr. 1 je m<sup>2</sup> bewertet wird, zum vollen Landwert angerechnet werden. Für die Begriffsdefinitionen sowie für die Landwerte wird auf die Weisung des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 verwiesen (LS 631.32).
- 3 Die Anpassung des Staatssteuerwerts mittels Anrechnung der übersteigenden Landfläche zum vollen Landwert und/oder mittels Anpassung des Landwerts wird ausschliesslich vom Notariat zur Gebührenberechnung verwendet. Der Staatssteuerwert sowie auch die Lageklasse und die Anrechnung der übersteigenden Landfläche werden gegenüber dem Steueramt damit nicht verändert. Um Missverständnisse und Unsicherheiten zu vermeiden, ist die Kundin oder der Kunde des Notariats entsprechend zu informieren.
- 4 Mit diesem Vorgehen kann erreicht werden, dass in Fällen, in denen weder ein verwendbarer Verkehrswert noch ein direkt verwendbarer Staatssteuerwert vorliegt, durch eine Korrektur über die Anrechnung der übersteigenden Landfläche und/oder über die Anpassung des Landwerts ein für die Gebührenstellung verwendbarer Wert ermittelt werden kann. Auch wird dadurch eine einheitliche Berechnungsweise erreicht (vgl. Prüfschema im Anhang).
- 5 Ist das überbaute Grundstück Vertragsgegenstand, ist dessen Verkehrswert massgebend. Für die Grundbuchgebühren vgl. dagegen Ziffer 2.2.1/2.
- 6 Bei der Bestimmung des Verkehrswerts von Grundstücken, die Gemeinden oder anderen öffentlichrechtlichen Körperschaften gehören, ist zu beachten, dass öffentlichen Zwecken dienende Objekte (wie Kirchen, Schulhäuser usw.) einen geringeren Verkehrswert haben als Grundstücke privater Eigentümer an vergleichbarer Lage.
- 7 Für die Umlegung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne von § 4 lit. d NotGebV werden keine Beurkundungsgebühren erhoben.



- 8 Bei Veräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks an eine Person, welcher im Erbfall ein Anspruch auf Zuweisung oder beim Verkauf an einen Dritten ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustehen würde, ist für die Beurkundungsgebühr und die Eigentumsänderungsgebühr der vereinbarte Übernahmepreis der Liegenschaft zuzüglich des Kapitalwerts zusätzlicher Gegenleistungen des Erwerbers (Nutzniessungsrechte, Wohnrechte, Tischrechte, Verzicht auf Lidlohn usw.) oder der Steuerwert, falls dieser höher ist, anzunehmen.
- 9 Dasselbe gilt auch, wenn der Erwerber für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Grundstücke in der Bauzone in den Genuss der steuerlichen Vorzugsbewertung gelangt.
- 10 Baut der Erwerber vor der Beurkundung auf eigene Rechnung und selbständig als Bauherr, ist für den Gebäudewert keine Gebühr geschuldet. Baut dagegen der Veräußerer oder ein Dritter vor der Beurkundung, so ist die Gebühr auch für den Gebäudewert im Zeitpunkt der Beurkundung geschuldet (vgl. analog Ziffer 2.2.1/6).
- 11 Bei der Realteilung eines Grundstücks, das im Miteigentum oder Gesamteigentum mehrerer Personen steht, ist die Beurkundungsgebühr von dem der Eigentumsänderung entsprechenden Wertanteil des Grundstücks zu beziehen. Dasselbe gilt für die Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum oder umgekehrt. Die Ausgestaltung von Miteigentum zu Stockwerkeigentum ohne Veränderung der Quoten ist keine Realteilung. Siehe auch das Berechnungsbeispiel in Ziffer 2.2.7/5.
- 12 Für das Einbringen des Grundstücks eines Gesellschafters in eine einfache Gesellschaft, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft und für die Übernahme des Grundstücks einer solchen Gesellschaft durch einen Gesellschafter ist die Gebühr von dem der Eigentumsänderung entsprechenden Wertanteil des Grundstücks zu beziehen.
- 13 Für den Vorvertrag, die Vertragsübertragung, die Begründung und Übertragung von Kaufs- und Rückkaufsrechten sowie für die Begründung von limitierten Vorkaufsrechten ist der Verkehrswert des betreffenden Grundstücks massgebend. Dasselbe gilt für die Vereinbarung des Rückfallsrechts bei Schenkungen. Die Gegenleistung für die Rechtseinräumung oder Vertragsübertragung fällt für die Gebührenberechnung ausser Betracht.
- 14 Für den Vertragseintritt, -austritt oder -beitritt als Miteigentümer oder als Gesamteigentümer ist der anteilmässige Verkehrswert des Grundstücks massgebend.
- 15 Wird nach dem Abschluss eines Vorvertrags ein inhaltlich weitgehend identischer Hauptvertrag (Kaufvertrag) abgeschlossen, ist dafür nur die Gebühr nach Zeitaufwand analog Ziffer 1.5 GebT, im gegebenen Rahmen höchstens 1 ‰ des Verkehrswertes des Grundstücks, geschuldet.
- 16 Für die Beurkundung des Kaufsrechts im Leasingverhältnis ist der Verkehrswert des Grundstücks ohne Abzug von Amortisationsraten Berechnungsgrundlage.
- 17 Bei Veräußerung eines selbständigen und dauernden Rechts (Baurecht, Kiesausbeutungsrecht usw.) ist die Gegenleistung für die Veräußerung des bestehenden Rechts und nicht die Gegenleistung für die Begründung des Rechts massgebend.
- 18 Für Änderungen der Sonderrechte beim Stockwerkeigentum siehe hinten Ziffer 1.3/2.



## **1.1.2. Eigentumsänderungen an Strassen**

### **1.1.2.2. Abtretung an öffentliches Strassengebiet**

Diese Ziffer findet auch Anwendung beim Erwerb von zukünftigem öffentlichem Strassengebiet.

### **1.1.3. Steuerbefreite Eigentumsänderung bei Vermögensübertragungen und Sacheinlagen**

#### **Grundsatz**

- 1 Gemäss Art. 103 FusG ist die Erhebung von kantonalen und kommunalen Handänderungsabgaben bei Umstrukturierungen im Sinne von Art. 8 Abs. 3 sowie Art. 24 Abs. 3 und 3<sup>quater</sup> des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1991 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) ausgeschlossen. Kostendeckende Gebühren bleiben vorbehalten.

#### **Entscheid / Vorbescheid der Steuerbehörde zu einem Steueraufschub oder Steuerbefreiung vorhanden**

- 2 Weist der Gebührenschuldner durch den Beschluss der zuständigen Gemeindebehörde nach, dass die Grundstückgewinnsteuer gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. d StG aufgeschoben wird, gelangt die steuerbefreite Eigentumsänderung gemäss Ziffer 1.1.3 GebT zur Anwendung. Legt der Gebührenschuldner einen Vorbescheid (Ruling) der zuständigen Steuerbehörde zu einem Steueraufschub oder einer Steuerbefreiung vor, erfolgt die Gebührenveranlagung provisorisch gemäss Ziffer 1.1.3 GebT mit Nachforderungsvorbehalt, es sei denn, es liege offensichtlich keine Umstrukturierung im nachfolgenden Sinne vor.

#### **Ohne Entscheid / Vorbescheid der Steuerbehörde zu einem Steueraufschub oder Steuerbefreiung**

- 3 Ziffer 1.1.3 GebT ist auch ohne Entscheid / Vorbescheid einer Steuerbehörde zu einem Steueraufschub oder Steuerbefreiung anzuwenden, wenn ein Umstrukturierungstatbestand im Sinne von Art. 103 des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003 (FusG; SR 221.301) vorliegt.
- 4 Bei grundsätzlich steuerbefreiten Gebührenschuldnern erfolgt die Gebührenveranlagung definitiv gemäss Ziffer 1.1.3 GebT, es sei denn, es liege offensichtlich keine Umstrukturierung im nachfolgenden Sinne vor. Bei grundsätzlich steuerpflichtigen Gebührenschuldnern erfolgt die Gebührenveranlagung provisorisch gemäss Ziffer 1.1.3 GebT mit Nachforderungsvorbehalt, es sei denn, es liege offensichtlich keine Umstrukturierung im nachfolgenden Sinne vor.
- 5 Der Verweis von Art. 103 FusG auf verschiedene Bestimmungen des StHG ist nach einem Entscheid des Bundesgerichts (BGE 138 II 557 [= Pra 2014 Nr. 36]) so auszulegen, dass bezüglich der Handänderungsabgaben nur der Begriff der «Umstrukturierung» verwendet wird, unter Ausschluss der übrigen Kriterien, die das StHG für die Befreiung von den direkten Steuern aufstellt, namentlich des Fortbestehens der Steuerpflicht der betroffenen Gesellschaft in der Schweiz.
- 6 Art. 24 Abs. 3 und 3<sup>quater</sup> StHG setzt sich mit Umstrukturierungen von juristischen Personen und Art. 8 Abs. 3 StHG mit Umstrukturierungen von Personenunternehmen (Einzelunternehmen und Personengesellschaften) auseinander.

#### **Umstrukturierungstatbestände bei juristischen Personen**

- 7 Folgende Umstrukturierungstatbestände gemäss Art. 24 Abs. 3 und 3<sup>quater</sup> StHG (Umstrukturierungen von juristischen Personen) sind handänderungssteuerbefreit (gemäss BSK FusG-OESTERHELT, Art. 103 N 19b ff., 2. Auflage, Basel 2015):



- Eine Fusion i.S.v. Art. 103 FusG liegt vor, wenn sämtliche Aktiven und Passiven einer Gesellschaft (oder z.B. einer Stiftung) auf eine andere Gesellschaft (oder z. B. eine Stiftung) übertragen werden mit gleichzeitiger Auflösung der übertragenden juristischen Person. Die zivilrechtliche Abwicklung ist ohne Bedeutung.
- Eine Spaltung i.S.v. Art. 103 FusG liegt dann vor, wenn ein Betrieb oder Teilbetrieb einer Gesellschaft (oder Stiftung) auf eine andere Gesellschaft (oder Stiftung) übertragen wird und nach der Spaltung beide Gesellschaften einen Betrieb oder Teilbetrieb weiterführen. Die zivilrechtliche Abwicklung ist ohne Bedeutung. Für das Betriebserfordernis wird auf Ziff. 3.2.2.3 des Kreisschreibens Nr. 5 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 1. Juni 2004 verwiesen.
- Eine Umwandlung i.S.v. Art. 103 FusG liegt vor, wenn sämtliche Aktiven und Passiven einer Gesellschaft (oder z.B. einer Stiftung) auf eine Gesellschaft (oder z.B. eine Stiftung) mit anderer Rechtsform übertragen werden mit gleichzeitiger Auflösung der übertragenden Gesellschaft. Die zivilrechtliche Abwicklung ist ohne Bedeutung.
- Eine Ausgliederung i.S.v. Art. 103 FusG liegt vor, wenn eine Liegenschaft auf eine Tochtergesellschaft übertragen wird. Die zivilrechtliche Abwicklung ist ohne Bedeutung.
- Eine gruppeninterne Übertragung i.S.v. Art. 103 FusG i.V.m. Art. 24 Abs. 3<sup>quater</sup> StHG liegt dann vor, wenn eine Liegenschaft von einer juristischen Person auf eine andere juristische Person übertragen wird, solange die beiden Personen unter einheitlicher Leitung einer Gesellschaft stehen. Die zivilrechtliche Abwicklung ist ohne Bedeutung.
- Die Übertragung von Liegenschaften durch Vermögensübertragung i.S.v. Art. 69 FusG (z.B. Paketverkauf von Liegenschaften) ist nur dann eine Umstrukturierung i.S.v. Art. 103 FusG, wenn zugleich der Umstrukturierungstatbestand der Fusion, der Umwandlung, der Spaltung, der Ausgliederung oder der gruppeninternen Übertragung i.S.v. Art. 24 Abs. 3<sup>quater</sup> StHG erfüllt ist.

- 8 Eine Umstrukturierung zwischen zwei Unternehmen der gleichen Gruppe ist auch dann von Handänderungsabgaben zu befreien, wenn die übernehmende Partei die Rechtsform einer Stiftung hat (a.a.O., Regeste sowie E. 6.1 und E. 7.3 – 7.5; für weitere juristische Personen vgl. BSK FuşG-OESTERHELT, Art. 103 N 19g).

### **Umstrukturierungen von Personenunternehmungen**

- 9 Für die Umstrukturierungen von Personenunternehmungen zählt Art. 8 Abs. 3 StHG drei Varianten auf, welche steuerbefreit sind:
- a) Übertragung von Vermögenswerten auf eine andere Personenunternehmung,
  - b) Übertragung eines Betriebs oder eines Teilbetriebs auf eine juristische Person (für das Betriebserfordernis ist wiederum auf Ziff. 3.2.2.3 des Kreisschreibens Nr. 5 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 1. Juni 2004 zu verweisen) und
  - c) Austausch von Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechten anlässlich von Umstrukturierungen im Sinne von Art. 24 Abs. 3 StHG oder von fusionsähnlichen Zusammenschlüssen.

- 10 Die Gebühr berechnet sich nach Arbeitsaufwand. Der Stundensatz beträgt Fr. 120.



- 11 Über den Zeitaufwand ist je Verfahren laufend eine Kontrolle unter Angabe von Datum und Tätigkeit zu führen.

## **1.2 Grundpfandrechte**

### **1.2.1 Errichtung und Erhöhung**

Dazu gehört auch die öffentliche Beurkundung des Vertrages mit dem Faustpfandgläubiger auf Errichtung oder Erhöhung eines Schuldbriefes und Herausgabe an diesen Gläubiger.

### **1.2.3 Pfandrechtserneuerung**

Die Umwandlung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek in eine Kapitalhypothek und umgekehrt) bewirkt eine Neuumschreibung des Forderungsverhältnisses und damit eine Pfandrechtserneuerung (zur Grundbuchgebühr siehe Ziffer 2.3.5.4 hinten).

### **1.2.4 Pfandeinsetzung, pro Pfandrecht**

Für die Bemessung des Verkehrswertes gelten die Grundsätze von Ziffer 1.1.1 vorne. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist grundsätzlich der Ertragswert massgebend.

### **1.2.6 Umwandlung eines Schuldbriefes**

- 1 Diese Gebühr findet Anwendung bei der Umwandlung eines Inhaberschuldbriefes in einen Namensschuldbrief oder umgekehrt. Zur Umwandlung einer Grundpfandverschreibung siehe Ziffer 1.2.3 oben.
- 2 Bei Umwandlung der Pfandrechtsart, d.h. bei Errichtung eines Schuldbriefes mit Pfandvertrag an Stelle einer Grundpfandverschreibung oder umgekehrt, ist die Gebühr nach Ziffer 1.2.2 GebT zu erheben.

## **1.3 Begründung von Stockwerkeigentum**

- 1 Die Gebühr beträgt pro Stockwerkeigentumseinheit für Wohnungen oder gewerbliche Räume Fr. 100 und für selbstständige Nebenräume (z.B. Bastelraum, Garage, Kellerabteil) Fr. 50.
- 2 Verschiebungen in der Aufteilung der Sonderrechte (mit oder ohne Änderung der Wertquoten) gelten als gebührenpflichtige Eigentumsänderungen (Ziffer 1.1.1 und 2.2.1 GebT).
- 3 Bei Veränderungen der Wertquoten ohne Änderung der Sonderrechte auf Grund einer Berichtigung nach Art. 712e Abs. 2 ZGB findet die Gebühr analog Ziffer 2.9 GebT Anwendung.

## **1.4 Einräumung und Änderung anderer dinglicher oder persönlicher Rechte**

### **1.4.1 Dienstbarkeiten und Grundlasten**

#### **1.4.1.1 Begründung und Ausdehnung**

- 1 Für die Festsetzung der Gebühr ist es unerheblich, ob der auf Grund der Jahresleistung errechnete Wert der Gegenleistung den Zeitwert des belasteten Grundstückes übersteigt.
- 2 Hat der Berechtigte lediglich den Schaden zu ersetzen, der durch die Ausübung der Dienstbarkeit entsteht (z. B. Ersatz des Kulturschadens, der im Falle des Durchleitungsrechtes mit der Erstellung der Leitung verbunden ist), fehlt es an einer Gegenleistung.



- 3 Ist ein bestehendes Gebäude Gegenstand eines Baurechtsvertrages, so ist zusätzlich zur Gebühr für die Begründung der Dienstbarkeit (Ziffer 1.4 GebT) die Beurkundungsgebühr nach Ziffer 1.1.1 GebT für die Eigentumsänderung am Gebäude geschuldet (berechnet von dessen Verkehrswert).
- 4 Für die Veräusserung eines selbständigen und dauernden Rechtes ist eine Gebühr nach Ziffer 1.1.1 GebT geschuldet (siehe vorn Ziffer 1.1.1/17).
- 5 Wird eine Dienstbarkeit ohne Gegenleistung begründet, darf die Beurkundungsgebühr nicht völlig anders sein, als wenn eine Gegenleistung vereinbart worden wäre. Bei der Gewichtung der beiden Bemessungsfaktoren gemäss § 7 Abs. 1 NotGebV ist vor allem auf die Bedeutung des Geschäftes abzustellen. Die Gebühr darf gemäss der gesetzlichen Vorgabe im Rahmen von Fr. 150 bis Fr. 1000 nicht mehr als 1 ‰ des geschätzten Wertes der Dienstbarkeit betragen.
- 6 Bei Fehlen einer Gegenleistung wird der Minimalansatz ab dem dritten Grundstück um Fr. 50 pro Grundstück erhöht.

#### **1.4.1.2 Änderung**

- 1 Die Gebühr beträgt im festgesetzten Rahmen 1 ‰ des Erhöhungsbetrags der Gegenleistung, höchstens jedoch 1 ‰ des zwanzigfachen Werts des jährlichen Erhöhungsbetrages.
- 2 Bei Fehlen einer Gegenleistung wird der Minimalansatz ab dem dritten Grundstück um Fr. 50 pro Grundstück erhöht.

### **1.4.2 Aufhebung und Änderung privatrechtlicher Eigentumsbeschränkungen**

#### **1.4.2.1 Dienstbarkeiten**

- 1 Beispiele: Näherbaurecht, Grenzbaurecht, Höherbaurecht.
- 2 Wert der Gegenleistung siehe vorn Ziffer 1.4.1.1/1.  
Ohne Gegenleistung vgl. Ziffer 1.4.1.1/5 und 6.

#### **1.4.2.2 Übrige (wie Änderung gesetzlicher Vorkaufsrechte und Ausschluss des Aufhebungsanspruches bei Miteigentum)**

Diese Bestimmung ist auch anwendbar für die öffentliche Beurkundung:

- des Vertrages über die Änderung oder den Ausschluss des Anspruchs des überlebenden Ehegatten gemäss Art. 11 Abs. 3 BGG; die Gebühr beträgt in der Regel Fr. 100;
- der Vereinbarung über den Anrechnungswert und die Aufhebung oder die Änderung des Zuweisungsanspruches bei vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum gemäss Art. 39 BGG; die Gebühr beträgt in der Regel Fr. 100.

### **1.5 Änderung beurkundeter Rechtsgeschäfte ohne Erhöhung der Gegenleistung**

- 1 Diese Bestimmung findet auch Anwendung, wenn unter den Erwerbern nur die Eigentumsart oder das Gesamthandverhältnis ändert. Die Gebühr beträgt in der Regel Fr. 100.
- 2 Ändert der Personenkreis der Käuferschaft oder ändern die Anteile, ist die Gebühr nach Ziffer 1.1.1 GebT zu beziehen (siehe vorn Ziffer 1.1.1/14).



## **1.6 Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, die mit einem Grundstücksgeschäft zusammenhängen**

- 1 Für die öffentliche Beurkundung eines Vermögensübertragungs- oder Sacheinlagevertrages mit Grundstücken ist die Gebühr für die Grundstücke vom Verkehrswert nach Ziffer 1.1.1 GebT und für die übrigen Aktiven vom Bilanzwert nach Ziffer 1.6 GebT zu berechnen.
- 2 Für Fälle gemäss Ziffer 1.1.3 gilt ausschliesslich die dortige, abschliessende Gebührenregelung.

## **2. Grundbuchgebühren**

### **2.1 Aufnahme eines Grundstücks**

- 1 Diese Gebühr ist für die Aufnahme von Grundstücken geschuldet, die bisher in der Grundbucheinrichtung nicht enthalten waren. Für die Eröffnung eines Hauptbuchblattes bei Mutationsvollzug, Quartierplan, Güterzusammenlegung, Grundbucheinführung, Aufnahme von Grundstücken in Gemeingebrauch, Flurwegen, Unübersichtlichkeit usw. ist diese Gebühr nicht geschuldet (siehe Ziffer 2.6.1 GebT).
- 2 Für die Aufnahme von Stockwerkeigentumsanteilen gilt die Abstufung wie nach Ziffer 1.3/1 vorn.
- 3 Für die Aufnahme eines Baurechts beträgt die Gebühr in der Regel Fr. 300.
- 4 Für die Aufnahme von Miteigentumsanteilen oder selbstständigen und dauernden Rechten für Abstellplätze und dergleichen ist in der Regel eine Gebühr von Fr. 50 pro Hauptbuchblatt geschuldet. Bei einer Korporation ist die Gebühr pro Blatt des Teilrechtsverzeichnisses geschuldet.

### **2.2 Eigentum**

#### **2.2.1 Eigentumsänderung**

- 1 Eigentumsänderung im Sinne dieser Bestimmung ist nicht nur die Eigentumsübertragung nach Art. 657 Abs. 1 ZGB, sondern grundsätzlich jeder Eigentumserwerb, der mit einem Grundbucheintrag verbunden ist, ob dieser konstitutiv wirkt oder deklaratorisch ist.
- 2 Massgebend ist (auch bei deklaratorischen Einträgen) der Verkehrswert im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung. Zur Beurkundungsgebühr vgl. Ziffer 1.1.1/5.
- 3 Für die Bestimmung des Verkehrswertes gelten Ziffer 1.1.1/1, 6, 7, 11, 16 und 17.
- 4 Für Änderungen der Sonderrechte beim Stockwerkeigentum siehe vorn Ziffer 1.3/2.
- 5 Bei Realteilung von Miteigentum ist die Grundbuchgebühr von dem von der Eigentumsänderung betroffenen Wertanteil geschuldet.
- 6 Baut der Erwerber vor dem Eigentumserwerb auf eigene Rechnung und selbstständig als Bauherr, ist für den Gebäudewert keine Gebühr geschuldet. Baut dagegen der Veräusserer oder ein Dritter vor der Eigentumsübertragung, so ist die Gebühr auch für den Gebäudewert im Zeitpunkt der Handänderung geschuldet. Vgl. hierzu ZBGR 57 S. 82 und 58 S. 10.
- 7 Nach den gleichen Grundsätzen ist bei Erwerb von Stockwerkeigentum und Baurechten vor Erstellung der Baute zu verfahren.
- 8 Eigentumsänderungen infolge Güterzusammenlegung, Abrundung eines landwirtschaftlichen Betriebs usw. sind gebührenfrei (siehe hinten § 4/2 sowie § 4 lit. d NotGebV).



## **2.2.2 Eigentumsänderung im Quartierplanverfahren oder in einem nicht grundsteuerpflichtigen quartierplanähnlichen Verfahren**

Die Gebühr darf nicht höher sein, als wenn sie nach Ziffer 2.2.1 GebT berechnet würde.

## **2.2.3 Eigentumsänderung an Strassen**

### **2.2.3.1 Unentgeltliche Abtretung von Flurwegen und Privatstrassen**

Diese Ziffer findet auch Anwendung beim Erwerb von zukünftigem öffentlichem Strassengebiet.

## **2.2.4 Aufnahme und Löschung von Baurechten**

Die Löschung eines Baurechts ist nicht gebührenpflichtig, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks im Grundbuch bereits als Eigentümer des Baurechts eingetragen ist.

## **2.2.5 Erbfolge**

- 1 Diese Gebühr wird sowohl für die Eintragung von Vorerben als auch von Nacherben geschuldet.
- 2 Der Eintritt aller Erben anstelle des verstorbenen Gesellschafters in ein Gesamthandverhältnis wird als Erbfolge behandelt (siehe hinten Ziffer 2.2.7/4).

## **2.2.6 Eigentumsänderung bei Gütergemeinschaft**

- 1 Diese Gebühr ist auch geschuldet, wenn ein Ehegatte nach Begründung der Gütergemeinschaft Grundstücke durch Erbschaft, Erbvorbezug, Schenkung usw. vorher zu Alleineigentum erhalten hat.
- 2 Bei Aufhebung der Gütergemeinschaft kommt diese reduzierte Gebühr nur zur Anwendung, wenn im Grundbuch beide Ehegatten eingetragen sind.

## **2.2.7 Änderungen bei Gesamthandverhältnissen**

- 1 Die Eigentumsänderung durch Wechsel im Gesellschafterbestand einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft führt nicht zu einem Grundbucheintrag und ist deshalb gebührenfrei. Für eine mit dem Gesellschafterwechsel allenfalls zusammenhängende Firmaänderung ist eine Gebühr nach Ziffer 2.2.11 GebT geschuldet.
- 2 Für die Festsetzung der Eigentumsänderungsgebühr ist das Beteiligungsverhältnis (z. B. nach Gesellschaftsvertrag) massgebend.
- 3 Bei gleichzeitigem Ein- und Austritt und unveränderten Anteilen ist die Gebühr nur einmal geschuldet.
- 4 Treten alle Erben anstelle des verstorbenen Gesellschafters in das Gesamthandverhältnis ein, wird die Gebühr nach Ziffer 2.2.5 GebT erhoben, wobei ohne Bedeutung ist, ob dies bereits im Gesellschaftsvertrag vereinbart wurde.
- 5 Die Überführung von Gesamt- in Miteigentum ist für die Gebührenerhebung gleich zu behandeln wie die Realteilung.

Bei der Aufhebung eines Gesamthandverhältnisses (z.B. Erbteilung oder Auflösung einer einfachen Gesellschaft) macht es für die Gebührenerhebung keinen Unterschied aus, ob das Grundstück real unter die Gesamthänder aufgeteilt oder ob diesen entsprechende Miteigentums- bzw. Stockwerkeigentumsanteile zugewiesen werden.

Berechnungsbeispiel:

Bei Auflösung einer Gesamthandschaft, woran A, B und C intern gleichmässig (also mit je  $\frac{1}{3}$ ) beteiligt sind, wird die im Gesamteigentum stehende Liegenschaft



im Wert von Fr. 600 000 von den zwei Gesamthändern B und C zu je hälftigem Miteigentum erworben. Es ergibt sich folgende Grundlage für die Gebührenerhebung:

- Veräusserung durch A an B/C  
1/3 von Fr. 600 000 Fr. 200 000
- Veräusserung durch B an C  
1/2 des bisherigen Anteils B Fr. 100 000
- Veräusserung durch C an B  
1/2 des bisherigen Anteils C Fr. 100 000

Dieselbe Berechnungsgrundlage ergibt sich, wenn bei der Auflösung des Gesamthandverhältnisses das im Gesamteigentum stehende Grundstück real in zwei gleichwertige Teile aufgeteilt wird und zwei bisherige Gesamthänder je einen Teil erwerben.

- 6 Als Einbringen eines Grundstücks in eine Gesamthandschaft ist auch die Umwandlung von Miteigentum in Gesamteigentum zu verstehen.

### **2.2.9 Steuerbefreite Eigentumsänderungen durch Fusion, Spaltung, Vermögensübertragung oder Sacheinlage oder infolge entsprechender Tatbestände nach öffentlichem Recht**

- 1 Gemäss Art. 103 FusG ist die Erhebung von kantonalen und kommunalen Handänderungsabgaben bei Umstrukturierungen im Sinne von Art. 8 Abs. 3 sowie Art. 24 Abs. 3 und 3quater des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1991 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) ausgeschlossen. Kostendeckende Gebühren bleiben vorbehalten.
- 2 Ziffer 2.2.9 GebT ist auch ohne einen Steueraufschub seitens einer Gemeinde anzuwenden, wenn ein Umstrukturierungstatbestand im Sinne von Art. 103 FusG vorliegt.
- 3 Für die Gebührenveranlagung gelten die Anweisungen zu Ziffer 1.1.3 vorne sinngemäss.

## **2.3 Grundpfandrechte**

### **2.3.2 Errichtung und Erhöhung von Pfandrechten bei gleichzeitiger Löschung oder Teillöschung solcher Rechte zu Lasten des gleichen Pfandes**

Bei Vereinigung von Pfandobjekten findet diese Bestimmung nur Anwendung, soweit bei Löschung der bisherigen und gleichzeitiger Errichtung neuer Pfandrechte das ganze neue Pfandobjekt Gegenstand des bisherigen Pfandrechts war.

### **2.3.3 Pfandeinsetzung, pro Pfandrecht**

Für die Bemessung des Verkehrswertes gelten die Grundsätze von Ziffer 1.1.1 vorne. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist grundsätzlich der Ertragswert massgebend.

### **2.3.5.3 Umwandlung eines Schuldbriefes**

- 1 Diese Gebühr findet Anwendung bei der Umwandlung eines Inhaberschuldbriefes in einen Namensschuldbrief oder umgekehrt.
- 2 Bei Umwandlung der Pfandrechtsart, d. h. bei Errichtung eines Schuldbriefes an Stelle einer Grundpfandverschreibung oder umgekehrt, sind die Gebühren nach Ziffer 2.3.2 GebT zu erheben.



#### **2.3.5.4 Vormerknahme einer Pfandrechtserneuerung**

Diese Position gilt auch für die Umwandlung einer Maximalhypothek in eine Kapitalhypothek oder umgekehrt.

#### **2.3.6 Ausstellung und Änderung der Pfandtitel**

Die Gebühr unter diesem Titel ist unabhängig von den Gebühren nach Ziffer 2.3.1 – 2.3.5 geschuldet.

##### **2.3.6.1 Ausstellung des Pfandtitels**

Diese Gebühr gilt auch, wenn ein Grundpfandtitel tatsächlich im Sinne von Art. 152 Abs. 2 GBV wegen Schadhaftheit, Unleserlichkeit, Unübersichtlichkeit oder nach erfolgter Kraftloserklärung mit ursprünglichem Datum, im bisherigen Betrag und mit den bisherigen Bestimmungen neu auszustellen ist. Ob die Voraussetzungen einer Neuausstellung gegeben sind, entscheidet – ausgenommen im Falle der Kraftloserklärung – das Grundbuchamt.

##### **2.3.6.2 Änderung des Pfandtitels infolge Erhöhung, Herabsetzung, Pfandentlassung, Eintragung oder Änderung vorgehender Rechte, Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen, Rangänderung und Änderung des Pfandbeschriebs oder Neuausstellung des Pfandtitels**

Diese Gebühr gilt auch, wenn statt einer Änderung des Pfandtitels ein neuer Titel für ein neu errichtetes Pfandrecht ausgestellt wird.

#### **2.4 Dienstbarkeiten und Grundlasten**

##### **2.4.2 Änderung**

Bei Namensänderung des Berechtigten einer Personaldienstbarkeit richtet sich die Höchstgebühr nach Ziffer 2.2.11 GebT.

#### **2.5 Vormerkungen**

##### **2.5.1 Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht**

Beim limitierten Vorkaufsrecht ist die vereinbarte Vorkaufssumme für die Gebührenberechnung massgebend.

##### **2.5.5 Vorläufige Eintragungen**

###### **2.5.5.1 Bauhandwerker- und andere Pfandrechte**

Bestätigt der Richter die (bisher vorsorgliche) vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, wird für diese Vormerknahme keine Gebühr erhoben.

#### **2.6 Grundstückbeschreibung**

##### **2.6.1 Mutationen (ohne Quartierpläne)**

- 1 Bei Eröffnung eines Hauptbuchblattes siehe vorn Ziffer 2.1/1. Zusätzlich wird gegebenenfalls die Gebühr nach Ziffer 2.2., 2.3.3, 2.3.4 und 2.3.6.2 GebT erhoben.
- 2 Sind keine Dienstbarkeiten zu bereinigen ist in der Regel eine Gebühr von Fr. 50 pro altes und neues Grundstück zu erheben.
- 3 Massgebend ist die Summe der alten und neuen Grundstücke der Nachführungstabelle des Grundbuchgeometers.



## **2.7. Anmerkungen**

### **2.7.2 Aus landwirtschaftlichem Bodenrecht**

- 1 Zur Hauptsache anzuwenden für die Anmerkung
  - der Unterstellung bzw. Nichtunterstellung unter das BGGB (Art. 86 Abs. 1 BGGB);
  - der Belastungsgrenze (§ 9 Landwirtschaftsverordnung [910.11]).
- 2 Gebührenfreie Anmerkungen siehe hinten § 4/2.

### **2.7.4 Änderung von Anmerkungen**

- 1 Die Halbierung gilt auch für die Minima und Maxima.
- 2 Diese Gebühr ist auch geschuldet für die Nachführung der neuen Vorsorgeeinrichtung im Sinne des BVG in der Anmerkung.

## **2.8 Einführung des Grundbuchs**

### **2.8.1 Bereinigung der Rechtsverhältnisse**

- 1 Die Einvernahme und die Protokollführung, ohne dass es einer Bereinigung von Rechtsverhältnissen bedarf, sind unentgeltlich.
- 2 Bei Eröffnung eines Hauptbuchblattes siehe vorn Ziffer 2.1/1.

### **2.8.2 Sühnverhandlung**

Die Gebühr bemisst sich nach dem Streitwert gemäss § 3 der Verordnung des Obergerichtes über die Gerichtsgebühren (LS 211.11).

### **2.9 Selbstständiger besonderer Eintrag**

- 1 Hierunter fällt zum Beispiel die Beifügung eines Rechtsgrundausses ohne Änderung des Grundbucheintrages. Bei Erhöhung des Kaufpreises richtet sich die Gebühr nach Ziffer 2.2.
- 2 Eröffnung eines Hauptbuchblattes siehe vorn Ziffer 2.1/1.

### **2.10 Abweisung der Anmeldung**

- 1 Berechnungsgrundlage ist nur das Rechtsgeschäft, das unmittelbar Anlass zur Abweisung gegeben hat. Zieht eine Abweisung weitere Abweisungen nach sich, sind diese nicht gebührenpflichtig.
- 2 Diese Gebühr ist auch beim Rückzug einer Grundbuchanmeldung geschuldet.



## **B. ÜBRIGE NOTARIELLE TÄTIGKEITEN**

### **3 Inventare, Erbschaftsverwaltung, Erbenvertretung, Mitwirkung bei Teilung oder Losbildung, Amtliche Liquidation und ähnliche Verrichtungen im Auftrage von Behörden**

#### **3.1 Zeitaufwand**

Über den Zeitaufwand ist je Verfahren laufend eine Kontrolle unter Angabe von Datum und Tätigkeit zu führen.

#### **3.2 / 3.3 / 3.4 Verwahrung, Verwaltung und Verwertung von Vermögen**

- 1 Massgebend ist die Zeit vom Eingang des Auftrags bis zur Auslieferung des Vermögens, bei der Verwahrung von Wertsachen (Schmuck usw.) die tatsächliche Verwahrungsdauer.
- 2 In den Gebühren inbegriffen sind sämtliche die Verwaltung und Verwertung betreffenden Schreiben. Drittkosten sind zusätzlich zu den Gebühren zu verrechnen.
- 3 Bei der Verwertung von Fahrhabe gilt die Mindestgebühr von Fr. 50 für die gesamte Fahrhabe und nicht etwa pro Gegenstand (im Gegensatz zur Verwertung von Guthaben und Ansprüchen).

#### **4. Öffentliche Beurkundungen ausserhalb des Sachenrechtes und andere notarielle Verrichtungen**

##### **4.2 Im Familien- und Partnerschaftsrecht**

###### **4.2.1 Ehevertrag, Vermögensvertrag**

- 1 Die Gebühr wird in der Regel nach dem Stundenaufwand berechnet. Sie beträgt im gegebenen Rahmen jedoch mindestens 1 ‰ des von der Änderung betroffenen Nettovermögens, bei einer gegenseitigen Begünstigung vom Nettovermögen beider Partner. Massgebend sind die Vermögensverhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
- 2 Bei Änderung der Beteiligung am Vorschlag ist vom Vorschlagsanteil auszugehen, welcher von der Änderung betroffen wird (bei Zuweisung der Gesamtsumme der beiden Vorschläge an den überlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partner somit von der Hälfte der bis zum Vertragsabschluss erzielten Gesamtsumme).
- 3 Bei Begründung der Gütergemeinschaft ist die Hälfte des in das Gesamtgut fallenden Nettovermögens massgebend, auch bezüglich der Grundstücke.
- 4 Wird die Gütergemeinschaft aufgelöst und Errungenschaftsbeteiligung oder Gütertrennung begründet, ist von der Hälfte des zum Gesamtgut gehörenden Nettovermögens (auch bezüglich der Grundstücke) auszugehen.
- 5 Wird Eigentum vereinbart, ist das betroffene Nettovermögen massgebend.

###### **4.2.2 Inventar mit Urkunde über die Vermögenswerte der Ehegatten oder der eingetragenen Partnerinnen oder Partner**

Die Gebühr bemisst sich nach dem Zeitaufwand im Sinne von § 8 NotGebV.



## 4.3 Im Erbrecht

### 4.3.1 Testamentsentwurf

Die Gebühr wird in der Regel nach dem Stundenaufwand berechnet. Sie beträgt im gegebenen Rahmen jedoch mindestens 0.5 ‰ des von der Änderung betroffenen Nettovermögens (z.B. Erbeinsetzung, Quotenänderung, Vermächtnis), höchstens 0.5 ‰ vom gesamten Nettovermögen des Erblassers oder der Erblasserin. Massgebend sind die Vermögensverhältnisse im Zeitpunkt der Beratung.

### 4.3.2 / 4.3.3 Öffentliche letztwillige Verfügung und Erbvertrag

Die Gebühr wird in der Regel nach dem Stundenaufwand berechnet. Sie beträgt im gegebenen Rahmen jedoch mindestens 1 ‰ des von der Änderung betroffenen Nettovermögens (z.B. Erbeinsetzung, Quotenänderung, Vermächtnis), höchstens 1 ‰ vom gesamten Nettovermögen des Erblassers oder der Erblasserin. Massgebend sind die Vermögensverhältnisse im Zeitpunkt des Abschlusses der Verfügung von Todes wegen.

#### 4.3.4.1 Deposition einer Verfügung von Todes wegen

- 1 Die Gebühr umfasst die Entgegennahme, die Aufbewahrung sowie die Aushändigung oder Ablieferung. Bei der Herausgabe sind somit nur die Auslagen, die offenen Revisionsgebühren und Drittkosten in Rechnung zu stellen. Für die Registrierung bei der Gemeinde (Todesfallmeldung) sind als Drittkosten Fr. 20 zugunsten der Gemeinde zu beziehen.
- 2 Wird anstelle der bisherigen gleichzeitig eine neue Verfügung deponiert, beträgt die Gebühr die Hälfte. Das gilt auch für die Deposition von Nachträgen und für die vom Richter angeordnete erneute Deposition von Erbverträgen.
- 3 Für die innerkantonale Überweisung auf das Notariat am neuen Wohnort und die Weiteraufbewahrung ist keine Gebühr geschuldet.

#### 4.3.4.2 Periodische Revision

Nebst dieser Gebühr sind die anfallenden Drittkosten zu erheben. Diese Gebühr ist nicht geschuldet im Falle einer elektronischen Registrierung bei der Gemeinde (Todesfallmeldung).

## 4.4 Im Obligationenrecht

### 4.4.1 Bürgschaft

Die Gebühr ist je Beurkundungsakt geschuldet, unabhängig von der Anzahl Bürgen.

#### 4.4.3.1 Gründung oder Kapitalerhöhung einer AG oder GmbH

- 1 Die Gebühr ist für den Erhöhungs- oder Ermächtigungsbeschluss der Generalversammlung oder Gesellschafterversammlung geschuldet.
- 2 Für den Beschluss des Verwaltungsrates oder der Geschäftsführer über die Durchführung der Kapitalerhöhung siehe Ziffer 4.4.3.2 GebT. Es ist vom nominalen Aktien-, Stamm- oder Partizipations-Kapital und nicht vom effektiv einbezahlten Kapital oder vom Agio auszugehen (bei Kapital in ausländischer Währung vom Gegenwert in Franken zum Tageskurs im Zeitpunkt der Beurkundung).
- 3 Bei einer Kapitalerhöhung mit Maximalbetrag ist dieser für die Berechnung der Gebühr massgebend.
- 4 Der Beschluss der Generalversammlung zur Einführung eines Kapitalbands gilt als übrige gesellschaftsrechtliche Beurkundung gemäss Ziffer 4.4.3.2.



#### 4.4.3.2 Übrige gesellschaftsrechtliche Beurkundungen

- 1 Die Gebühren, soweit nichts anderes vermerkt vom nominellen Aktien-, Stamm- oder Partizipations-Kapital der Gesellschaft berechnet (bei Kapital in ausländischer Währung vom Gegenwert in Franken zum Tageskurs im Zeitpunkt der Beurkundung), sind in der Regel im Sinn folgender Beispiele abzustufen:
- $\frac{1}{2}$  ‰, höchstens Fr. 6000, 4000 oder 2000, entsprechend der Gesellschaftskategorie gemäss Verordnung für
    - generelle Statutenrevision
    - Ordentliche Kapitalherabsetzung, berechnet vom (maximalen) Herabsetzungskapital
    - Einführung eines Kapitalbands; in dieser Gebühr ist diejenige für die dadurch bedingten Statutenänderungen inbegriffen. Berechnungsgrundlage der Gebühr ist die Differenz zwischen dem aktuellen und dem zukünftig möglichen Kapital. Ermöglicht das Kapitalband sowohl eine Erhöhung als auch eine Herabsetzung des Kapitals, so ist die grössere der beiden möglichen Differenzen zum aktuellen Kapital massgebend.
    - Fusionsbeschluss
    - Spaltungsbeschluss
    - Umwandlungsbeschluss
  - $\frac{1}{3}$  ‰, höchstens Fr. 4000, 2700 oder 1300, entsprechend der Gesellschaftskategorie gemäss Verordnung für
    - Feststellung über die Durchführung der Kapitalerhöhung (auch im Rahmen eines Kapitalbands), berechnet vom Betrag der Kapitalerhöhung; in dieser Gebühr ist diejenige für die dadurch bedingten Statutenänderungen inbegriffen.
    - Feststellung über die erfolgte Kapitalherabsetzung (auch im Rahmen eines Kapitalbands), berechnet vom Betrag der Kapitalherabsetzung; in dieser Gebühr ist diejenige für die dadurch bedingten Statutenänderungen inbegriffen.
    - bedeutsame oder umfangreiche Statutenänderungen, wie
      - Änderung des Gesellschaftszwecks
      - Einführung von Stimmrechtsaktien
      - Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien
      - Einführung von Genussscheinen
      - Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien oder umgekehrt
      - Feststellung der nachträglichen Vollliberierung
      - Anordnung der Vollliberierung durch Umwandlung von Eigenkapital
      - Kapitalherabsetzung im Falle einer Unterbilanz, berechnet vom Herabsetzungsbetrag
    - Auflösung mit Liquidation oder durch Abgabe der Insolvenzerklärung



- Beschluss über den Wechsel der Währung des Kapitals
  - Feststellung über den Wechsel der Währung des Kapitals; in dieser Gebühr ist diejenige für die dadurch bedingte Statutenänderung inbegriffen
- ½ ‰ höchstens Fr. 2400, 1600 oder 800, entsprechend der Gesellschaftskategorie gemäss Verordnung für die Änderung einzelner, weniger bedeutender Statutenbestimmungen, wie
- Firmaänderung
  - Sitzverlegung
  - Änderung des Geschäftsjahres
  - Anpassung der Statuten im Sinne von Art. 653i OR, sofern diese Änderung nicht im Zusammenhang mit einer anderen Statutenänderung erfolgt.
- 2 Ist mit einer Kapitalerhöhung oder Herabsetzung eine Statutenänderung verbunden, die über das hinausgeht, was durch die Kapitaländerung bedingt ist, so ist zusätzlich eine Gebühr nach Ziffer 4.4.3.2 GebT geschuldet. Sie berechnet sich bei der Kapitalerhöhung vom Nominalkapital vor der Erhöhung, bei der Herabsetzung vom reduzierten Kapital.
- 3 Die Gebühr für Fusion, Spaltung und Umwandlung von Rechtsträgern ohne Gesellschaftskapital richtet sich nach § 7 Abs. 1 NotGebV. Bei der Gewichtung der beiden Bemessungsfaktoren ist vor allem auf die Bedeutung des Geschäftes abzustellen. Die Gebühr für Feststellungsurkunden im Sinne des Art. 104 Abs. 3 FusG richtet sich nach Ziffer 4.7/4.
- 4 Werden im Zusammenhang mit einer unter Ziffer 4.4.3.1 oder 4.4.3.2 GebT genannten Beurkundung (ausgenommen Gründung, Umwandlung und Liquidation) Beschlüsse beurkundet, für welche die Form der öffentlichen Beurkundung nicht vorgeschrieben ist (Wahl von Geschäftsorganen usw.), ist zusätzlich eine Gebühr nach Ziffer 4.7 GebT geschuldet. Sie beträgt für die Wahl eines oder mehrerer Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsführung in der Regel Fr. 50; eine gleich hohe Gebühr ist für die Wahl der Revisionsstelle geschuldet.
- 5 Muss wegen einer Beanstandung des Handelsregisteramtes die Gründung fortgesetzt oder ein Statutenänderungsbeschluss korrigiert werden, so ist für die Beurkundung in der Regel eine Gebühr von Fr. 50 geschuldet.

#### **4.4.4 Wechsel-Protest**

Gilt auch für die Aufnahme von Protesten für Checks und andere Schuldurkunden sowie für Bescheinigungen bei verspäteten Protestbegehren.

#### **4.5 Beglaubigungen**

##### **4.5.1 Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens**

- 1 In der Regel ist eine Gebühr von Fr. 20 zu berechnen.
- 2 Werden in einer Beglaubigung mehrere Unterschriften derselben Person bestätigt, beträgt die Gebühr in der Regel Fr. 20.
- 3 Für eine fremdsprachige Beglaubigung wird in der Regel kein Zuschlag erhoben.
- 4 Für die Beglaubigung ausserhalb der Amtsräume wird die Gebühr unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes festgesetzt.



#### **4.5.2 Beglaubigung einer Abschrift, einer Fotokopie oder eines Auszugs**

- 1 In der Regel sind für eine einzige oder die erste ganze oder angefangene Seite Fr. 20 zu berechnen, für weitere Seiten desselben Schriftstückes Fr. 5.
- 2 Werden die Fotokopien durch das Amt hergestellt, beträgt die Gebühr ab der zweiten Seite Fr. 3 pro Seite. Die Herstellung der Fotokopie ist in der Gebühr inbegriffen.
- 3 Werden die Kopien mehrerer Originale zu einem Dokument zusammengefasst und gesamthaft beglaubigt, ist die Gebühr nach Ziffer 4.5.2/1 oder 2 zu berechnen.

#### **4.5.3 Zusätzliche Feststellungen**

- 1 Für die Bestätigung der Zeichnungsberechtigung gemäss Handelsregistereintrag ist eine Gebühr von Fr. 10 je zeichnungsberechtigte Person geschuldet.
- 2 Für die Beglaubigung der Fingerabdrücke, der Fotografie, die Sicherung des Datums oder die Ausstellung der Lebensbescheinigung usw. ist eine Gebühr in der Regel von Fr. 30 geschuldet, auch wenn nicht gleichzeitig eine Beglaubigung nach Ziffer 4.5.1 oder 4.5.2 GebT vorgenommen wird.

#### **4.6 Öffentliche Beurkundung von Willenserklärungen, die in Ziffer 4 nicht genannt sind**

- 1 Unter diese Ziffer fallen auch Beurkundungen von Willenserklärungen, die nach Schweizer Recht dieser Form nicht bedürfen oder für das Ausland bestimmt und in dieser Verordnung nicht erwähnt sind (für Beurkundungen über Grundstücke im Ausland siehe Ziffer 1 GebT).
- 2 Für die öffentliche Beurkundung von Willenserklärungen als Ersatz der Unterschrift nach Art. 15 OR wird die Gebühr nach Ziffer 4.7 GebT erhoben.
- 3 Die Gebühr für die Gründung einer Genossenschaft richtet sich nach Ziffer 4.4.3.1. Massgebend ist das Genossenschaftskapital.

#### **4.7 Öffentliche Beurkundung von Willenserklärungen, Urkunden über Tatbestände, Hergänge und rechtliche Verhältnisse, die in Ziffer 4 nicht genannt sind**

- 1 Die Gebühr beträgt im gegebenen Rahmen in der Regel 1 ‰ des wirtschaftlichen Werts des Gegenstandes der öffentlichen Beurkundung.
- 2 Die Gebühr bemisst sich indessen nach dem Zeitaufwand, falls die Berechnung aufgrund des wirtschaftlichen Werts einen geringeren Betrag ergibt. Für Eidesstattliche Erklärungen über den Zivilstand oder die Verwandtschaft beträgt die Gebühr in der Regel Fr. 100.
- 3 Für fremdsprachige Beurkundungen wird in der Regel ein Zuschlag von 50 % erhoben. Die Gebühr für Verlosungen oder Schrankfachöffnungen wird in der Regel aufgrund des Zeitaufwandes festgesetzt. Sie beträgt mindestens Fr. 180.
- 4 Die Gebühr für die Beurkundung der Tatsache des Übergangs von Eigentum an Grundstücken gemäss Art. 104 Abs. 3 FusG wird aufgrund des Zeitaufwandes festgesetzt. Sie beträgt mindestens Fr. 250.
- 5 Die Gebühr für Beurkundungen im Zusammenhang mit einer Genossenschaft (wie Statutenänderung, Kapitalherabsetzung usw.; ausgenommen Gründung) richtet sich nach Ziffer 4.4.3.2.



## **C. VERSCHIEDENE VERRICHTUNGEN**

### **5 Auszüge und Zeugnisse**

#### **5.2 Auszüge und Zeugnisse**

1 Werden Auszüge mittels der Software eGBZH erstellt, so ist für die Berechnung der Gebühr höchstens von derjenigen Seitenzahl auszugehen, wie sie unter Verwendung der bisher üblichen Word-Vorlage resultiert hätte.

2 Die Erstellung eines Auszugs aus den Zugriffsprotokollen zum erweiterten elektronischen Zugang gemäss Art. 30 Abs. 2 GBV fällt unter Ziffer 5.2 Alinea 1 und 2 GebT.

### **6 Schriftliche Auskunft**

Unter diese Ziffer fallen auch Bestätigungen auf Grund von Registern und Urkunden des Amtes, die nicht in direktem Zusammenhang mit deren Nachführung oder Errichtung stehen, so:

- Bestätigung, dass ein Eintrag nicht besteht;
- Bestätigung der Übereinstimmung einer Urkundenkopie mit dem vom Amt aufbewahrten Original;
- Bestätigung, dass keine Verfügung von Todes wegen hinterlegt ist.

### **8 Urkundenausfertigungen und -kopien**

1 Unter diese Ziffer fallen Ausfertigungen, welche die gebührenfreie Anzahl gemäss § 3 lit. c NotGebV übersteigen.

2 Massgebend sind die Seiten der Urkunde samt ihren Bestandteilen (beispielsweise bei der Gründung einer Gesellschaft die Gründungsurkunde mit den Statuten, nicht aber die weiteren Belege wie Einzahlungsbestätigung, Gründungs- oder Kapitalerhöhungsbericht, Prüfungsbestätigung, Sacheinlagevertrag, Annahmeerklärung usw.).

### **9 Fotokopien**

1 Die Gebühr für Fotokopien beträgt pro Seite A4

- für Dritte Fr. -.30
- für Angestellte des Amtes Fr. -.10

Für Farbkopien ist der doppelte Betrag zu erheben.

2 Ziffer 9 GebT findet nur Anwendung auf die Herstellung von Fotokopien, die nicht für amtliche Urkunden und Schriftstücke Verwendung finden, deren Herstellung vielmehr für Dritte oder Mitarbeitende erfolgt. Die Herstellung amtlicher Urkunden und Schriftstücke wird durch die Gebühren für die betreffenden Verrichtungen abgegolten, allenfalls gilt § 3 NotGebV. Für die Herstellung solcher Urkunden und Schriftstücke kann daher nicht noch eine besondere Gebühr erhoben werden.

### **10 Ausarbeitung eines nicht beurkundungsbedürftigen Rechtsgrundausweises**

Muss das Grundbuchamt für die Aufhebung einer Erbengemeinschaft oder für den Aus- oder Eintritt bei einem Gesamthandverhältnis einen Vertrag ausarbeiten, so



ist von dem der Eigentumsänderung entsprechenden internen Wertanteil des Grundstücks auszugehen.

**11 Für ein vom Amt ganz oder teilweise vorbereitetes Geschäft, welches nicht zustande kommt**

- 1 Eine Gebühr nach Ziffer 11 GebT wird nur erhoben, wenn das Amt auf Grund eines ihm erteilten Auftrages ein Geschäft vorbereitet oder geprüft hat.
- 2 Wurde der Rechtsgrundaussweis und der Vollzug vorbereitet, ist nur die Gebühr für den Rechtsgrundaussweis geschuldet.

**12 Ablösung grundversicherter Schulden, Ausrichtung von Enteignungsentschädigungen nach kantonalem Recht, Wechselzahlungen usw.**

- 1 Diese Gebühr ist unabhängig davon geschuldet, ob die Zahlung in bar, mittels Check oder durch Übergabe von Wertpapieren geleistet wird.
- 2 Die Gebühr ist auch geschuldet, wenn auf dem Amt ein Depot errichtet wird (zum Beispiel für die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer), unabhängig davon, wem das Depot ausgehändigt wird.
- 3 Kommt das Rechtsgeschäft nicht zustande, ist nur die Hälfte der Gebühr geschuldet.

**14 Weitere Dienstleistungen auf Verlangen der Kundin oder des Kunden**

Als weitere Dienstleistungen gilt die Erledigung von Aufträgen, welche dem Notariat zusätzlich erteilt werden, wie z.B.

- Einholen der Beglaubigung bei der Staatskanzlei;
- Ausarbeitung der Gesellschaftsstatuten;
- Vorbereitung und Abgabe der Handelsregisteranmeldung;
- Vorbereitung und Abgabe der Grundbuchanmeldung im Sinne von Art. 104 Abs. 4 FusG;
- Ausarbeitung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer oder des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft;
- Vertrag einer einfachen Gesellschaft.

**§ 2 MEHRWERTSTEUER**

1 Die Mehrwertsteuer ist für die folgenden Dienstleistungen in der Gebühr inbegriffen:

- 4.3.4 Deposition einer Verfügung von Todes wegen
- 4.4.4.1 Einschreiben des Wechsels
- 4.5.1 Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens
- 4.5.2 Beglaubigung einer Abschrift, einer Fotokopie oder eines Auszuges
- 9 Fotokopien



- 2 Die Mehrwertsteuer ist für die folgenden Dienstleistungen in der Gebühr inbegriffen, sofern diese den nachgenannten Betrag nicht übersteigt:
- 4.3.1 Testamentsentwurf bis zu einer Gebühr von Fr. 199
  - 4.4.1 Bürgschaft bis zu einer Gebühr von Fr. 199
  - 4.4.4.2 Vorweisung des Wechsels bis zu einer Gebühr von Fr. 199
  - 4.5.3 Zusätzliche Feststellungen rechtlicher oder tatsächlicher Verhältnisse im Zusammenhang mit einer Beglaubigung  
bis zu einer Gebühr von Fr. 199  
(für die Beglaubigungsgebühr siehe § 2 Ziffer 1 oben)
  - 4.7 Eidesstattliche Erklärungen bis zu einer Gebühr von Fr. 199
  - 5.2 Auszüge oder Zeugnisse (soweit sie bis zu einer Gebühr von Fr. 199 den notariellen Bereich betreffen)
  - 6 Schriftliche Auskunft (soweit sie bis zu einer Gebühr von Fr. 199 den notariellen Bereich betrifft)
  - 7 Mündliche Auskunft (soweit sie bis zu einer Gebühr von Fr. 199 den notariellen Bereich betrifft)
  - § 13 Auslagenersatz für Porti, Telefon usw. bis zu einem Betrag von Fr. 19.

### § 3 lit. c AUSFERTIGUNGEN

- 1 Jede am Rechtsgeschäft beteiligte Person hat Anspruch auf eine gebührenfreie Ausfertigung.
- 2 Bei gesellschaftsrechtlichen Beurkundungen hat die Gesellschaft und bei der Gründung zusätzlich jeder Gründer Anspruch auf eine gebührenfreie Ausfertigung; weiter sind bis zu 3 zusätzliche Ausfertigungen gebührenfrei. Dasselbe gilt bei Stiftungen.
- 3 Für die Ausfertigungen von Inventaren wird die Gebühr nach Zeitaufwand mit Fr. 80 berechnet (Ziffer 3.1 GebT).

### § 4 GEBÜHRENFREIHEIT

- 1 Bei der Umlegung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Schaffung von grösseren Bewirtschaftungseinheiten im Sinne von § 4 lit. d NotGebV sind die damit verbundenen Bereinigungen von Dienstbarkeiten, Grundlasten und Pfandrechten sowie die Pfandänderungen im Pfandtitel gebührenfrei.
- 2 Zu beachten sind überdies die eidgenössischen oder kantonalen Vorschriften über Gebührenfreiheit oder Gebührenbeschränkung, wie
- Art. 954 Abs. 2 ZGB und § 48 Abs. 2 Landwirtschaftsgesetz (LS 910.1): Amtshandlungen, die mit der Durchführung von Bodenverbesserungsmassnahmen oder Bodenaustausch zwecks Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe zusammenhängen, sind gebührenfrei;
  - Art. 45 Wohnraumförderungsgesetz (SR 842): Anmerkungen und Grundbuchauszüge für das Bundesamt im Sinne dieses Gesetzes sind gebührenfrei.



- Art. 61 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843): Anmerkungen im Sinne dieses Gesetzes sind gebührenfrei.
- 3 Keine Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden berechnet
- im Zusammenhang mit der Begründung und Änderung von Pfandrechten im Sinne von Art. 75 Abs. 1 lit. c sowie Art. 76 BGGB (auch Grundbuchauszüge), ungeachtet der Belastungsgrenze;
  - für den Erwerb oder die Veräusserung von Grundstücken durch Meliorationsgenossenschaften.
- 4 Nicht gebührenfrei sind Grundbuchauszüge und Auskünfte im Zusammenhang mit Quartierplanverfahren, Expropriationsverfahren und Verfahren vor Schätzungskommissionen.

## § 5 MEHRERE ABWICKLUNGSARTEN

Das Grundbuchamt befindet darüber, welches die grundbuchlich einfachere Abwicklung ist.

## § 8 STUNDENANSATZ

- 1 Ist die Gebühr nach einem Stundenansatz zu erheben, wird sie nach dem effektiven Zeitaufwand berechnet.
- 2 § 8 Abs. 2 NotGebV gilt auch dann, wenn die Leistung nach Promilleansätzen verrechnet wird. Der Reisezeit-Aufwand ist also auch in solchen Fällen zusätzlich in Rechnung zu stellen.

## § 11 GEBÜHRENERLASS

- 1 Auskunft über die Steuerbefreiung juristischer Personen gibt das von der Rechtsabteilung des Kantonalen Steueramtes herausgegebene Verzeichnis der steuerbefreiten Institutionen (abrufbar im Internet unter [www.steuern.zh.ch](http://www.steuern.zh.ch) -> Juristische Personen -> Steuerwissen -> Steuerbefreiung)<sup>1</sup>. Darin nicht aufgeführte Gesuchsteller haben die Steuerbefreiung mittels der entsprechenden Verfügung der Finanzdirektion nachzuweisen.
- 2 Zu beachten ist, dass die Steuerbefreiung wegen Gemeinnützigkeit erfolgt sein muss; die Befreiung wegen Verfolgung von öffentlichen, Kultus- oder Unterrichtszwecken ist kein Erlassgrund. Bei Verfolgung gemeinnütziger und anderer Zwecke erfolgt der Gebührenerlass nur soweit die Amtshandlung gemeinnützige Zwecke betrifft, allenfalls anteilmässig.
- 3 Die Auslagen sind voll geschuldet (§ 13 NotGebV).
- 4 Der Anspruch auf Erlass der Gebühr besteht schon bei Errichtung der Körperschaft oder juristischen Person.
- 5 Der Anspruch besteht auch, wenn das Steuerbefreiungsgesuch im Zeitpunkt der Amtshandlung noch nicht eingereicht oder noch nicht darüber entschieden ist. Der Entscheid über den Gebührenerlass wird ausgesetzt, bis der Gesuchsteller die Verfügung der Finanzdirektion über die Steuerbefreiung vorlegt.



- 6 Kann der Erlass nicht gleichzeitig mit der Rechnungstellung erfolgen, muss die Mitteilung des Erlasses eine Rechtsmittelbelehrung enthalten.
- 7 Aufgrund des Erlasses zurückzubehaltende Beträge werden nicht verzinst.
- 8 Gebühren und Auslagen dürfen als uneinbringlich abgeschrieben werden, wenn feststeht, dass die Betreuung erfolglos sein wird oder die Kosten in einem offensichtlichen Missverhältnis zur ausstehenden Summe stehen.

## § 14 SICHERSTELLUNG DER KOSTEN

- 1 Gebührenschuldner, die nicht in der Schweiz betrieben werden können, fallen unter § 14 Abs. 1 NotGebV.
- 2 Ein Vorschuss soll nicht verlangt werden, wenn die Kosten aus dem verwalteten Nachlass bezogen werden können.

## § 15 ZAHLUNGSFRIST, VERZUGSZINS

Bei Bezahlung mit nur geringem Verzug kann von der nachträglichen Einforderung des Verzugszinses abgesehen werden.

Diese Dienstanweisung tritt am 1. Januar 2024 in Kraft und ersetzt auf diesen Zeitpunkt die Dienstanweisung vom 29. November 2022.

Finanzdirektion

Ernst Stocker  
Regierungsrat

Anhang:

- Prüfschema Verkehrswert

## Anhang: Prüfschema zur Verkehrswertfestsetzung

