

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00132 vom 29. Januar 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00132

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00132 du 29 janvier 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00132 del 29 gennaio 2004

Regeste

Notariatsgebühren | Notariatsgebühr (für nicht zustande gekommenen Grundstückkaufvertrag) Rechtsgrundlagen für die Notariatsgebühren (E. 3). Der Beschwerdeführer hat aufgrund der Akten das Notariat tatsächlich beauftragt, den Vertrag auszuarbeiten (E. 4.1). Deshalb ist die Gebühr auch von ihm geschuldet. Keine Rolle spielt, dass der Vertrag letztlich nicht zustande gekommen ist (E. 4.2). Nach den klaren Rechtsgrundlagen ist eine Gebühr auch zu entrichten, wenn der Beschwerdeführer Teile des Vertrags im Entwurf dem Notariat selber eingereicht hat (E. 4.3). Auch eine bloss (mündliche) Beratung ist grundsätzlich nicht unentgeltlich (E. 4.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Die Notariate erheben für ihre Amtshandlungen Gebühren (§ 24 Abs. 1 des Notariatsgesetzes vom 9. Juni 1985, NotG). Die Gebühren werden von der Person geschuldet, welche die Amtshandlung verlangt hat (§ 29 Abs. 1 Satz 1 NotG). Kommt ein vom Amt ganz oder teilweise vorbereitetes Geschäft nicht zustande, ist die Hälfte der Gebühr zu entrichten, die für die öffentliche Beurkundung geschuldet ist, höchstens Fr. 2'000.- (§ 1 Ziff. 11 der Notariatsgebührenverordnung vom 7. November 1988, NotGebV). Nicht angefochten ist die Höhe der Gebühr von Fr. 2'000.-, die sich an den von der Notariatsgebührenverordnung vorgezeichneten Rahmen hält (§ 1 Ziff. 11 in Verbindung mit Ziff. 1.1.1; bezüglich Auslagenersatz § 12 Abs. 1 NotGebV).

E. 4.1

Umstritten ist, ob überhaupt ein Auftrag an das Notariat vorliegt, gestützt auf den das Notariat einen Grundstückkaufvertrag ausarbeitete. Wie sich aus den Akten ergibt, führte der Beschwerdeführer – Inhaber eines Ingenieurbüros und Verwaltungsrat einer am Kauf der Liegenschaft interessierten Gesellschaft – im Frühjahr 1999 Verhandlungen mit der Eigentümerin der Liegenschaft. In diesem Zusammenhang kontaktierte der Beschwerdeführer auch das Notariat. An einer Besprechung am 20. April 1999 wurde die Frage erörtert, wie die Löschung des auf der Liegenschaft lastenden selbständigen und dauernden Baurechts (zugunsten einer Drittgesellschaft) erwirkt werden könne. Am 21. April 1999 übermittelte der Beschwerdeführer dem Notariat verschiedene Unterlagen – darunter auch Teile eines Kaufvertragsentwurfs – mit der Begleitnotiz, dass die Liegenschaft baldmöglichst sollte übertragen werden können und er für sachkundigen Rechtsbeistand sehr dankbar sei. Am 30. Juni 1999 sandte er dem Notariat ergänzte Teile eines Vertragsentwurfs zu mit der Bitte, die Beurkundung für die nächsten Tage vorzubereiten. Das Notariat liess am 8. Juli 1999 dem Beschwerdeführer einen bereinigten

Vertragsentwurf zukommen. Einige Punkte wurden noch offen gelassen und im Entwurf entsprechend gekennzeichnet (namentlich Art der Tilgung des Kaufpreises, Bezeichnung und Spezifikation der Einrichtung). In einer speziellen Klausel wurde die Problematik des auf der Liegenschaft lastenden Baurechts aufgegriffen. Aufgrund der erwähnten Schreiben vom 21. April 1999 und 30. Juni 1999 kann kein Zweifel darüber bestehen, dass der Beschwerdeführer das Notariat um Beratung und Ausarbeitung eines Vertrags ersucht hat. In beiden Schreiben drängte der Beschwerdeführer nämlich auf eine rasche Abwicklung der Eigentumsübertragung, was einen bereinigten Vertragstext voraussetzte. Die gleichzeitige Übermittlung von Teilen eines Vertragsentwurfs hätte keinen Sinn gemacht, wenn damit nicht das Anliegen verbunden gewesen wäre, dass das Notariat diese Texte prüft und in eine formell korrekte Form überführt. Diese Absicht wird auch dadurch untermauert, dass der Beschwerdeführer sich im Schreiben vom 21. April 1999 ausdrücklich für sachkundigen Rechtsbeistand zum Voraus bedankt hat. In Übereinstimmung mit der Würdigung der Vorinstanz ist deshalb davon auszugehen, dass das Notariat gestützt auf einen Auftrag des Beschwerdeführers tätig geworden ist. Andernfalls hätte der Beschwerdeführer sofort nach Erhalt des bereinigten Vertragsentwurfs vom 8. Juli 1999 reagieren müssen, falls er damals der Meinung gewesen sein sollte, das Notariat habe aus eigenem Antrieb einen Vertragsentwurf erstellt. Eine solche Intervention ergibt sich jedoch nicht aus den Akten. Der Beschwerdeführer machte vielmehr erstmals im Beschwerdeverfahren überhaupt geltend, dass er keinen Auftrag zur Vertragsausarbeitung erteilt habe.

E. 4.2

Hat der Beschwerdeführer – wie ausgeführt – das Notariat zum Tätigwerden veranlasst, ist die Gebühr von ihm geschuldet (§ 29 Abs. 1 NotG). Keinen Einfluss auf die Gebührenschuld hat entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers der Umstand, dass die Vertragsparteien letztlich den Vertrag nicht abgeschlossen haben; denn die Grundlage für die Festsetzung der vorliegend in Rechnung gestellten Gebühr deckt gerade diejenigen Konstellationen ab, in denen ein vorbereitetes Rechtsgeschäft nicht zustande kommt (§ 1 Ziff. 11 NotGebV), und zwar losgelöst von den Gründen, weshalb der Abschluss scheitert. Die Gebühr stellt in diesem Fall das Entgelt für den Aufwand des Notariats dar, der in der Vorbereitungsphase unabhängig davon entsteht, ob das Geschäft schliesslich zustande kommt oder nicht. Im Übrigen geht aus den Akten nicht schlüssig hervor, weshalb die Vertragsparteien den Grundstückskaufvertrag nicht abgeschlossen haben. Auf jeden Fall trug das Notariat der rechtlichen Problematik bezüglich der Löschung des Baurechts mit einer speziellen Klausel Rechnung.

E. 4.3

Unbegründet ist im Weiteren der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Gebühr nicht geschuldet sei, weil der Vertragsentwurf von ihm stamme. Es trifft zu, dass offenbar vom Beschwerdeführer verfasste Entwürfe vorliegen, die er dem Notariat übermittelt hat. Das Notariat hat sich zwar auf die inhaltlichen Vorgaben dieser Entwürfe gestützt. Es musste jedoch diese in der Folge prüfen und in eine formell korrekte Form bringen. § 1 Ziff. 11 NotGebV als anwendbare Rechtsgrundlage umfasst ausdrücklich auch die Kontrolle und Bereinigung von Entwürfen, indem die Norm eine Gebührenschuld sowohl für ganz als auch für teilweise vorbereitete Geschäfte statuiert.

E. 4.4

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist auch eine blosser Beratung grundsätzlich nicht unentgeltlich. So ziehen mündliche Auskünfte, die nicht im Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft stehen und zusammen mit den nötigen Nachschlagungen einen Zeitaufwand von mehr als einer halben Stunde bewirken, eine Gebühr von Fr. 30.- bis Fr. 300.- nach sich (§ 1 Ziff. 9 NotGebV).

E. 5

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten sind dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet der Einzelrichter : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 600.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 660.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet. 5.

...

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.