

**WKL.2025.19 / Is / jb**

Art. 16

**Urteil vom 12. Februar 2026**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz  
Verwaltungsrichter Brandner  
Verwaltungsrichter Dommann  
Gerichtsschreiberin i.V. Schläfli

\_\_\_\_\_  
Kläger            **A. \_\_\_\_\_,**

\_\_\_\_\_  
Beklagte        **B. \_\_\_\_\_ Sàrl,**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Klageverfahren betreffend Notariatsgebühr

---

## Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

### A.

#### 1.

A.\_\_\_\_\_, Urkundsperson des Kantons Aargau, beurkundete am 30. Juli 2021 einen Kaufvertrag zwischen der C.\_\_\_\_ AG, Q.\_\_\_\_, als Verkäuferin, und der D.\_\_\_\_ Sàrl, R.\_\_\_\_, als Käuferin betreffend die Liegenschaft S.\_\_\_\_ / aaa.

Im Kaufvertrag wurde unter Ziffer III/3 Folgendes vereinbart:

Die Käuferschaft hat der Urkundsperson zu Händen der Verkäuferschaft bis spätestens 20. Dezember 2021 ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder eines Versicherungsinstitutes vorzulegen, wonach die Restkaufzahlung gemäss Ziffer 2.2 im Betrage von Fr. 4'200'000.00 fristgerecht bezahlt wird.

Sollte das Zahlungsverprechen bis 20. Dezember 2021 nicht vorliegen und der Restkaufpreis von Fr. 4'200'000.00 bis 3. Januar 2022 nicht bezahlt werden, werden die Parteien über eine mögliche Lösung nochmals verhandeln. Falls keine Lösung gefunden wird, gilt dieser Kaufvertrag als aufgehoben. Die bereits geleistete Anzahlung von Fr. 300'000.00 verfällt in diesem Fall als Konventionalstrafe zu Gunsten der Verkäuferin. Die Notariatskosten hätte in diesem Fall die Käuferin zu bezahlen, in solidarischer Haftung mit der Verkäuferin.

#### 2.

Mit Schreiben an die D.\_\_\_\_ Sàrl vom 1. Februar 2023 hielt die C.\_\_\_\_ AG fest, sie trete per 28. Februar 2023 vom Vertrag zurück, wenn das Zahlungsverprechen bis dann nicht vorliege. Anfang März 2023 teilte die C.\_\_\_\_ AG A.\_\_\_\_ mit, dass das Zahlungsverprechen innert der angesetzten Frist nicht beigebracht worden sei und der Vertrag deshalb als aufgehoben gelte.

#### 3.

Daraufhin stellte A.\_\_\_\_ der D.\_\_\_\_ Sàrl für die Beurkundung des Kaufvertrags den Betrag von Fr. 9'499.15 (Fr. 8'700.00 Beurkundungsgebühr; Fr. 120.00 Auslagen; Fr. 679.15 MWST) in Rechnung, welcher in der Folge nicht bezahlt wurde.

#### 4.

Am 26. März 2025 reichte A.\_\_\_\_ bei der Notariatskommission ein Schlichtungsgesuch ein und beantragte, es sei die Höhe und Tarifkonformität der Kostennote festzustellen. Mit Entscheid vom 23. Juni 2025 stellte die Notariatskommission fest, dass keine Einigung zustande gekommen sei.

**5.**

Die Käuferin, die D. \_\_\_\_\_ Sàrl, änderte am 14. Juli 2025 ihre Firma und verlegte den Sitz nach T. \_\_\_\_\_. Neu ist sie im Handelsregister unter B. \_\_\_\_\_ Sàrl, T. \_\_\_\_\_, eingetragen.

**B.**

**1.**

Mit verwaltungsgerichtlicher Klage vom 14. Oktober 2025 stellte A. \_\_\_\_\_ folgende Rechtsbegehren:

1.

Es seien die Notariatsgebühren und Auslagen zuzüglich Mehrwertsteuer im Zusammenhang mit der Beurkundung des Kaufvertrages vom 30. Juli 2021 zwischen der C. \_\_\_\_\_ AG, Q. \_\_\_\_\_, als Verkäuferin, und der Beklagten (früher die D. \_\_\_\_\_ Sàrl, in R. \_\_\_\_\_, heute die B. \_\_\_\_\_ Sàrl, T. \_\_\_\_\_) als Käuferin, betreffend der Liegenschaft S. \_\_\_\_\_ / aaa, festzustellen; es sei die Höhe und Tarifkonformität der Kostennote des Klägers von CHF 9'499.15 festzustellen.

2.

Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von CHF 9'499.15 zu bezahlen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten (zuzüglich Mehrwertsteuer).

**2.**

Die Beklagte erstattete innerhalb der ihr angesetzten Frist keine Klageantwort.

**3.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

Gemäss § 74 des Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetzes vom 30. August 2011 (BeurG; SAR 295.200) entscheidet das Verwaltungsgericht im Klageverfahren gemäss den §§ 60 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) Streitigkeiten über Bestand und Höhe der Gebühr und der Auslagen sowie damit zusammenhängende Einreden und Einwendungen. Somit ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Klage zuständig.

**2.**

Der Kläger stellt sowohl ein Feststellungs- (Antrag Ziffer 1) als auch ein Leistungsbegehren (Antrag Ziffer 2). Das schutzwürdige Interesse in Bezug auf das Leistungsbegehren ist evident. Demgegenüber ist nicht ersichtlich, inwieweit der Kläger zusätzlich ein selbständiges schutzwürdiges Interesse an der beantragten gerichtlichen Feststellung haben könnte (sog. Subsidiarität der Feststellungsklage; vgl. § 63 VRPG i.V.m. Art. 59 Abs. 2 lit. a der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272]; ZÜRCHER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [Kommentar ZPO], 4. Aufl. 2025, N. 13 zu Art. 59 ZPO). Der Wortlaut von § 74 BeurG ("Streitigkeiten über Bestand und Höhe") vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern.

**3.**

Vor Einreichung der Klage an das Verwaltungsgericht ist ein Schlichtungsverfahren zur Gebührenfestsetzung vor der Notariatskommission einzuleiten (§ 73 Abs. 1 BeurG). Dabei versucht die Notariatskommission, eine Einigung zwischen der Partei und der Urkundsperson herbeizuführen (Abs. 3). Kommt es zu keiner Einigung, hält die Notariatskommission das Nichtzustandekommen der Einigung im Protokoll fest. Die Notariatskommission kann eine Empfehlung in Bezug auf die Höhe und Tarifkonformität der Gebühr und der Auslagen abgeben (Abs. 5).

Gemäss dem Entscheid der Notariatskommission vom 23. Juni 2025 ist keine Einigung zustande gekommen. Die Kommission gab keine Empfehlung hinsichtlich der Höhe und Tarifkonformität der Gebühr und der Auslagen ab.

**4.**

Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass; auf die Klage ist einzutreten.

**5.**

Kraft des ausdrücklichen Verweises in § 63 VRPG sind im verwaltungsgewichtlichen Klageverfahren die Bestimmungen des Zivilprozessrechts sinngemäss anwendbar. Insofern gelangt daher die ZPO zur Anwendung.

Anwendbar sind somit die Maximen des Zivilprozesses, insbesondere die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) und die Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO; vgl. MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, 1998, N. 24 ff. zu § 67 [a]VRPG). Danach darf das Verwaltungsgericht einer Partei nicht mehr und nichts Anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Dispositionsmaxime). Des Weiteren ist

es Sache der Parteien, den Prozessstoff beizubringen und darzulegen (Verhandlungsmaxime). Der Kläger hat die Tatsachen, auf die er seinen Rechtsanspruch stützt, (form- und fristgerecht) zu behaupten und zum Beweis zu offerieren; die Beklagte hat diejenigen (rechtshindernden und rechtsaufhebenden) Tatsachen zu behaupten und zum Beweis anzubieten, mit denen sie den gegnerischen Standpunkt widerlegen will. Der in § 17 Abs. 1 VRPG statuierte Untersuchungsgrundsatz gilt im Klageverfahren grundsätzlich nicht. Das Gericht kann im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren nur berücksichtigen, was die Parteien behaupten und zum Beweis offerieren; übereinstimmende Parteierklärungen hat es ungeachtet ihres Wahrheitsgehalts dem Urteil zugrunde zu legen (MERKER, a.a.O., N. 9 zu den Vorbem. zu den §§ 60-67 [a]VRPG; zum Ganzen vgl. SUTTER-SOMM/SCHRANK/SEILER, in: Kommentar ZPO, N. 20 zu Art. 55 ZPO, N. 9 zu Art. 58 ZPO; GEHRI, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 4. Aufl. 2024, N. 2 ff. zu Art. 55 ZPO, N. 5 ff. zu Art. 58 ZPO).

## II.

### 1.

Aufgrund der Geltung der Verhandlungsmaxime (siehe vorne Erw. I/5) hat der Kläger die Forderung zu behaupten (Behauptungslast; vgl. SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Kommentar ZPO, N. 20 zu Art. 55 ZPO). Eine unbestrittene Behauptung kann dem Entscheid ohne Beweisverfahren zugrunde gelegt werden (Bestreitungslast der nicht behauptungsbelasteten Partei). Dies gilt aber nur, wenn der Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei schlüssig ist (SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Kommentar ZPO, N. 27 zu Art. 55 ZPO). Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (BGE 136 III 322, Erw. 3.4.2). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angeehrte Rechtsfolge zulässt (Urteil des Bundesgerichts 4A\_478/2024 vom 4. Dezember 2024, Erw. 4.1.2; vgl. auch BGE 127 III 365, Erw. 2/b).

### 2.

Gemäss den unbestrittenen und schlüssigen (im Wesentlichen auch belegten) Behauptungen des Klägers liegt ein von ihm beurkundeter Kaufvertrag vom 30. Juli 2021 zwischen der C.\_\_\_\_\_ AG als Verkäuferin und der Beklagten als Käuferin vor. Darin wurde unter anderem vereinbart (Ziffer III/3), dass die Beklagte die Notariatskosten trägt, wenn der Kaufvertrag mangels fristgerechten Vorliegens eines Zahlungsversprechens aufgehoben wird. Tatsächlich wurde schliesslich der Kaufvertrag aus diesem Grund aufgehoben.

Somit ist die Beklagte Schuldnerin der Notariatskosten. Die Höhe der Beurkundungsgebühr und der Auslagen ist ebenfalls unbestritten. Erstere richtet sich nach § 2 des Dekrets über den Notariatstarif vom 30. August 2011 (SAR 295.250); die Gebühr von Fr. 8'700.00 erweist sich nach Massgabe der Kostennote vom 2. März 2023 (Klagebeilage 5) ohne Weiteres als tarifkonform. Auch die in der Kostennote enthaltene Zusammenstellung der Auslagen ist schlüssig. Folglich sind die Notariatskosten (inklusive MWST) in Höhe von Fr. 9'499.15 ausgewiesen.

### **3.**

Fällig ist eine Forderung, wenn deren Gläubiger die Leistung verlangen kann und die Schuldnerin erfüllen muss (BGE 148 III 145, Erw. 4.2.1.1). Dabei gilt gemäss Art. 75 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (OR; SR 220) der Grundsatz, dass eine Forderung sofort fällig wird, sofern nichts anderes verabredet wurde oder sich aus der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt.

Die Fälligkeit der Forderung ist unbestritten. Tatsächlich wurde die Forderung gemäss Art. 75 OR mit der Aufhebung des Kaufvertrags fällig; aus dem Vertrag oder der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt sich nichts Gegenteiliges.

### **4.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Klage, soweit darauf eingetreten werden darf, gutzuheissen und die Beklagte zu verpflichten ist, dem Kläger den Betrag von Fr. 9'499.15 zu bezahlen.

## **III.**

### **1.**

Im Klageverfahren werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (§ 63 VRPG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beklagte die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu tragen.

In der gerichtlichen Verwaltungsrechtspflege beträgt die Gebühr für das Verfahren vor Verwaltungsgericht Fr. 500.00 bis Fr. 30'000.00 (§ 20 Abs. 1 lit. b des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). In vermögensrechtlichen Streitsachen ist der Streitwert für die Gebührenerhebung massgeblich (vgl. § 2 Abs. 1, § 20 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD). Die Gerichtsgebühr wird unter Berücksichtigung des Streitwerts, der angefallenen Kosten und der Bedeutung der Sache auf Fr. 1'800.00 festgelegt (vgl. § 20 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD).

**2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Parteikosten sind entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen (vgl. § 63 VRPG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Mangels anwaltlicher Vertretung sind dem obsiegenden Kläger keine Parteikosten zu ersetzen (vgl. § 63 VRPG i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b sowie Art. 106 Abs. 1 ZPO).

---

**Das Verwaltungsgericht erkennt:**

**1.**

In teilweiser Gutheissung der Klage wird die Beklagte verpflichtet, dem Kläger den Betrag von Fr. 9'499.15 zu bezahlen. Im Übrigen wird auf die Klage nicht eingetreten.

**2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'800.00, sind von der Beklagten zu bezahlen.

**3.**

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

---

Zustellung an:  
den Kläger  
die Beklagte

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

---

Aarau, 12. Februar 2026

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Michel

Schläfli