



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
**Preisüberwachung PUE**

# **Gebührenvergleich der kantonalen Notariatstarife — aktuelle Situation**

November 2009



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Reaktionen der Kantone und Tarifierpassungen .....</b>	<b>1</b>
2.1	Das Empfehlungsrecht.....	1
2.2	Hängige Tarifierrevisionen und Tarifierpassungen .....	1
2.2.1	Hängige Tarifierrevisionen .....	1
2.2.2	Tarifierpassungen.....	2
2.3	Status Quo .....	3
2.3.1	Entscheide von Kantonen mit überdurchschnittlich hohen Tarifen .....	3
2.3.2	Entscheide von Kantonen mit mittleren und unterdurchschnittlich tiefen Tarifen ..	7
<b>3</b>	<b>Abschliessende Bemerkungen .....</b>	<b>8</b>



## 1 Einleitung

Der Preisüberwacher hat im August 2007 einen Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte<sup>1</sup> publiziert. Diese Studie basierte auf den von den kantonalen Behörden festgelegten Tarifen. Der vorgenommene Vergleich zeigte auf, dass die Tarife für die standardisierten notariellen Rechtsakte von Kanton zu Kanton variieren. Die Preisüberwachung hat jeden Kanton gebeten, die jeweilige Tarifstruktur einer generellen Überprüfung zu unterziehen. Denjenigen Kantonen, welche gemäss Studie der Preisüberwachung überdurchschnittlich hohe Tarife auswiesen, hat die Preisüberwachung empfohlen, eine Tarifrevision anzustrengen.

## 2 Reaktionen der Kantone und Tarifanpassungen

### 2.1 Das Empfehlungsrecht

Werden Tarife durch Kantone festgesetzt, so verfügt die Preisüberwachung gemäss Art. 14 PüG (SR 942.20) über ein Empfehlungsrecht gegenüber diesen Behörden. Die Preisüberwachung kann in diesen Fällen also keine Tarifsenkung direkt verfügen. Um das Mittel der Empfehlung zu stärken, sieht der Gesetzgeber in Abs. 2 vor, dass die Behörde, die der Empfehlung des Preisüberwachers keine Folge leistet, dies öffentlich begründen muss. Dieses zusätzliche gesetzliche Erfordernis verleiht dem Empfehlungsrecht des Preisüberwachers einen gewissen Nachdruck durch die so geschaffene Transparenz.

Auch der vorliegende Bericht soll der Transparenz dienen. Er stellt zusammenfassend die Stellungnahmen der Kantone dar und erläutert die Erwägungen der Preisüberwachung. Die von den Kantonen beschlossenen Massnahmen lassen sich in drei Kategorien einteilen: diejenigen Kantone, die eine Tarifrevision vorgenommen haben; Kantone, welche mit ihren Tarifen im schweizweiten Mittel oder unterhalb des Durchschnitts lagen und sich daher nicht zu einer Überprüfung veranlasst sahen und schliesslich noch die Kantone, welche sich trotz ihrer vergleichsweise hohen Tarife nicht veranlasst sahen, ihr Gebührenreglement einer Revision zu unterziehen. Dieser Bericht dient auch der Erfüllung der gesetzlich festgelegten Aufgaben der Preisüberwachung im Hinblick auf die Orientierung der Öffentlichkeit über die Tätigkeit des Preisüberwachers (Art. 4 Abs. 3 PüG).

Die Organisationsform des Notariats entspricht der politischen Entscheidung des jeweiligen Kantons in Einklang mit der traditionell allen 26 Kantonen zugewiesenen Kompetenz gemäss Art. 55 Abs. 1 Schlusstitel ZGB. Die Preisüberwachung respektiert diese Organisationsformen und ist sich bewusst, dass die den Notaren anvertrauten Pflichten und Aufgaben von Kanton zu Kanton variieren können. Dennoch ist es Aufgabe des Preisüberwachers, dort Preise von Waren und Dienstleistungen zu untersuchen, wo die Konsumenten über keinerlei Ausweichmöglichkeiten verfügen, und gegebenenfalls – im vorliegenden Fall mittels Empfehlungen – gegen zu hohe Preise zu intervenieren.

### 2.2 Hängige Tarifrevisionen und Tarifanpassungen

Drei Kantone haben mehr oder weniger wesentliche Modifikationen ihrer Gebührenreglemente vorgenommen und in weiteren drei Kantonen sind momentan entsprechende Revisionsprojekte hängig.

#### 2.2.1 Hängige Tarifrevisionen

Die Kantone Aargau, Tessin und Neuenburg – allesamt Kantone mit der Organisationsform des freien Notariats – haben Gebührenrevisionen vorgenommen. Die Tarife der Kantone Aargau und Tessin wurden liberalisiert: Die im Gebührenreglement festgehaltenen Tarife sind als Maximaltarife zu verstehen, was ein gewisses Mass an Wettbewerb ermöglicht.

---

<sup>1</sup> Kantonale Notariatstarife – Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Juli 2007, verfügbar als Broschüre sowie abrufbar auf der Internetseite der Preisüberwachung [www.preisueberwacher.admin.ch](http://www.preisueberwacher.admin.ch) unter: Themen, Diverse, Notariat, Studien.



Der Notariatstarif im **Kanton Aargau** liegt im Vergleich mit anderen Kantonen mit freiem Notariat relativ tief. Im schweizweiten Mittel liegt er im Durchschnitt. Zur Zeit wird zudem eine generelle Revision der Gebührenverordnung – inkl. der Notariatsgebühren - vorgenommen und es wird damit gerechnet, dass die neue Verordnung per 2011 in Kraft tritt. Die neue Tarifordnung wird uns vorgängig zur Beurteilung unterbreitet werden.

Der **Kanton Tessin** hat uns kürzlich sein Revisionsprojekt vorgelegt, welches nebst einer Reduktion der Gebührentabelle Anpassungen der Mindestgebühren beinhaltet. Die Preisüberwachung hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Der Entscheid ist noch hängig.

Die Notariatsgebühren des **Kantons Neuenburg** sind relativ hoch angesiedelt. Infolge unserer Empfehlung die Gebühren zu untersuchen sowie im Anschluss an die vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement EVD abgewiesene Beschwerde der Notare, hat die Kantonsregierung nun beschlossen, eine Arbeitsgruppe mit der Tarifrevision der Notariatsgebühren und der kantonalen Gesetzgebung betreffend die Notariate zu beauftragen. Die Preisüberwachung hat dieser Arbeitsgruppe bereits diverse Informationen zukommen lassen. Die neue Gebührenverordnung wird uns zu gegebener Zeit zur Stellungnahme unterbreitet werden.

### 2.2.2 Tarifierpassungen

Der **Kanton Glarus**, welcher die Organisationsform des gemischten Notariats kennt, hatte bereits vor Erscheinen unseres Gebührenvergleichs eine umfassende Tarifrevision in Angriff genommen. Im Rahmen des Tariffestsetzungsverfahrens wurde die Preisüberwachung verschiedentlich kontaktiert und konnte so ihre Kritik mit einbringen. Im Kanton Glarus herrscht zumindest im Immobilienbereich ein gewisser Wettbewerb zwischen den vom Kanton angestellten Notaren und den privaten Rechtsanwälten, sind doch die Tarife der staatlichen Notare hoheitlich fixiert im Gegensatz zu den von den Rechtsanwälten praktizierten Tarifen für Beurkundungen.

Der neue Tarif, welcher nur auf die kantonalen Notariate Anwendung findet (so z.B. Grundbuchführer, Gemeindesekretäre), sieht eine geringe Erhöhung der Mindesttarife sowie der Gebührentabelle vor. Dennoch bewegen sich die kantonalen Gebühren für die von der Preisüberwachung untersuchten notariellen Rechtsakte immer noch im unteren Mittel des schweizweiten Gebührenvergleichs.

Der **Kanton Zürich**, welcher das Amtsnotariat praktiziert, hat eine Tarifrevision vorgenommen. Der günstige Satz von 1 ‰ für Beurkundungen bleibt unverändert. Der neue Tarif sieht einerseits eine leichte Erhöhung der Mindestgebühren und andererseits eine wesentliche Reduktion der Höchstgebühren vor. So werden zukünftig die Maximalgebühren für Erbverträge von Fr. 20'000.- auf Fr. 7'500.- sinken. Zudem wurden die Gebühren für Grundbucheinträge von 1.5 ‰ auf 1 ‰ reduziert.

Die Preisüberwachung hat gefordert, dass für Grundstückübertragungen und Grundpfandverträge eine Höchstgebühr festgelegt wird. Der Kanton ist dieser Empfehlung nicht gefolgt. Als Begründung wurde angeführt, dass die Beurkundung von Rechtsakten mit einem höheren Wert auch eine steuerliche Komponente beinhalten würde, welche den Verzicht auf eine Handänderungssteuer kompensiere.

Die Preisüberwachung war bereits vor der Publikation des Berichtes in Kontakt mit dem **Kanton Wallis**, welcher das freie Notariat praktiziert. Im Jahre 2006 hatte der Kanton der Preisüberwachung ein durch den Walliser Notarverband erarbeitetes Tarifmodifikationsprojekt zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultierte eine durchschnittliche Gebührenerhöhung von 5.4 % - dies zusätzlich zur bereits 2002 erfolgten Gebührenerhöhung von Fr. 150.- anlässlich der Festsetzung einer angepassten Minimalgebühr. Der Gebührenvergleich zeigte auf, dass die Gebühren der Walliser Notare im hohen Bereich lagen; nicht nur im schweizweiten Vergleich, sondern auch verglichen mit den Kantonen, die das freie Notariat kennen. In der Folge hat die Preisüberwachung das Projekt ablehnend beurteilt mit der Anregung, dass die Notariatstarife auch mit einer linearen Gebührenreduktion von 20 % noch über den Tarifen des Kantons Freiburg lägen. Im darauffolgenden Briefwechsel stellte sich der Kanton auf den Standpunkt, dass die Gebühren im Kanton Wallis Handlungen umfassen, welche in anderen Kantonen zusätzlich verrechnet würden. Gemäss den Walliser Notaren seien ihre Gebühren daher im Schnitt 50 bis 70 % tiefer als in den anderen Kantonen der Romandie (oder diese um 30 bis 50 % höher als die Walliser Notariatstarife).



Die Notariatsgebühren des Kantons Wallis für Grundpfandgeschäfte, Inventarerstellung, Heiratsverträge und Erbverträge sind schweizweit am höchsten. Für Grundstückübertragungen liegen sie in der Spitzengruppe. In der Diskussion mit der Preisüberwachung stützte der Regierungsrat seine Argumentation auf rund zehn Rechnungen aus anderen Kantonen mit freien Notariaten. Damit wollte der Kanton aufzeigen, dass zwischen den Kantonen Unterschiede herrschen, welche Arbeitsschritte mit den kantonalen Notariatstarifen abgegolten werden. Gewisse Arbeiten waren entweder bereits mit dem Notariatstarif abgegolten oder aber wurden in separater Position aufgeführt und zusätzlich verrechnet. Da das Erstellen einer detaillierten Notariatsrechnung im Kanton Wallis die Ausnahme bilde, wurde entschieden, auf eine generelle Gebührenrevision zu verzichten. Bei den konstituierenden Rechtsgeschäften der Grundpfandverträge gelten die oben genannten Ausführungen allerdings nicht; aus diesem Grunde wurden diese Gebühren um 10 bis 20 % reduziert.

Die Preisüberwachung begrüsst die Gebührenreduktion für Grundpfandverträge, hält aber immer noch an ihrem Standpunkt fest, dass die Gebühren nach wie vor zu hoch sind. Die Preisüberwachung teilt die Meinung des Kantons Wallis nicht. Die Gebühr ist unseres Erachtens die Summe, welche dem Notar als kantonalem Vertreter für dessen Arbeit anlässlich einer öffentlichen Beurkundung geschuldet ist. Diese Tätigkeit „beinhaltet prinzipiell das Aktenstudium (sofern sich nicht besondere Probleme stellen), die Vorbereitung des Rechtsaktes, seine Durchführung und Umsetzung sowie die Weiterleitung an die involvierten Parteien und die öffentlichen Register.“<sup>2</sup> In Art. 47 Abs. 1 des Notariatsgesetzes vom 15. Dezember 2004 (in Kraft seit 1. Januar 2006), resp. in Art. 8 des Reglements über den Tarif der Gebühren und der Auslagen der Notare vom 26. November 2008 wird festgehalten, welche Leistungen mit der Grundgebühr abgegolten werden. Sowohl das Gesetz wie auch das Reglement sehen vor, dass der Notar für Vorkehren, Handlungen und Formalitäten, welche ausnahmsweise für die Beurkundung einer komplexen Urkunde erforderlich sind, ein zusätzliches Honorar verrechnen kann. Diese Möglichkeit ist in allen kantonalen Gesetzen betreffend die Notariatstarife vorgesehen.

## 2.3 Status Quo

Die Preisüberwachung hat ihren Bericht „Kantonale Notariatstarife – Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte“ allen kantonalen Behörden zugestellt. In Kapitel 4, Schlusswort und Empfehlung, empfiehlt der Preisüberwacher:

- jedem Kanton, eine generelle Prüfung der gültigen Tarife für verschiedene öffentliche Beurkundungen vorzunehmen;
- den Kantonen, in welchen die Gebühren für die verschiedenen vorangehend untersuchten Rechtsakte deutlich höher sind als der Durchschnitt, die Tarife einer generellen Revision zu unterziehen.

### 2.3.1 Entscheide von Kantonen mit überdurchschnittlich hohen Tarifen

Die Untersuchung hat wesentliche Unterschiede bezüglich der Notariatstarife in Kantonen mit gleicher Notariatsorganisation zu Tage gefördert. So heben sich z.B. die Tarife der Kantone Genf, Wallis, Waadt, Neuenburg, Jura und Bern deutlich von den Gebühren der Kantone Basel-Stadt, Aargau, Uri sowie Freiburg ab. Während der Kanton Neuenburg seine Tarife überarbeitet hat und das Wallis seine Gebührentabellenüberprüfung auf die Errichtung von Grundpfandverträgen beschränkt hat, haben uns die Kantone Genf, Waadt, Jura und Bern mitgeteilt, dass keine Überprüfungen geplant sind. Die von den Kantonen angeführten Gründe für den von der Empfehlung der Preisüberwachung abweichenden Entscheid sowie unsere Einschätzung hierzu werden im Folgenden aufgezeigt.

Während der vergangenen Jahre hat der **Kanton Bern** infolge von parlamentarischen Initiativen den Notariatstarif zweimal angepasst. Im Jahr 2001 wurden die Gebühren für Grundstücksübertragungen um 10 % gesenkt, 2006 wurde der Tarif totalrevidiert. Es wurden eine Minimal-, Durchschnitts- und Maximalgebühr eingeführt, abgestuft in verschiedenen Schritten (100'000.-, 200'000.-, ...).

<sup>2</sup> MOOSER MICHEL, Le droit notarial en Suisse, Berne 2005, Staempfli Editions SA, S. 182, frei übersetzt.



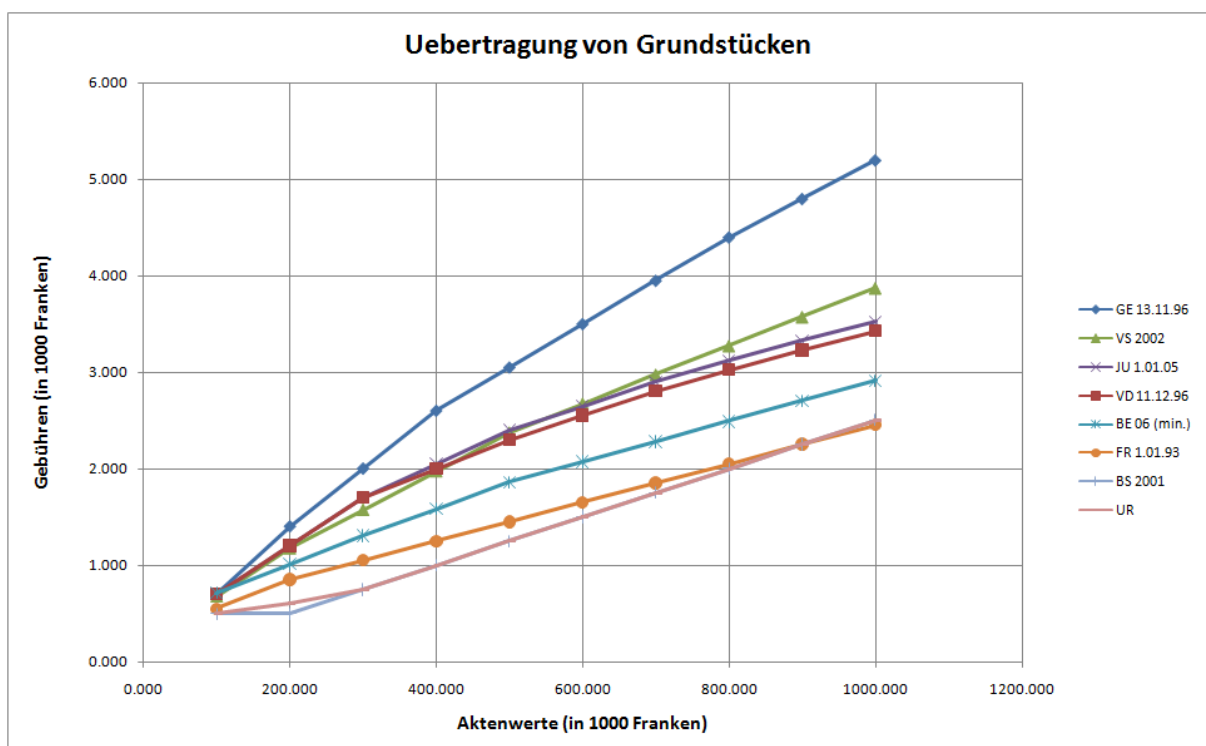
Die Gebühr wird im Tariffahmen nach dem Arbeitsaufwand, nach der Bedeutung des Geschäfts, nach der von der Notarin oder vom Notar übernommenen Verantwortung sowie nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der rogierenden Urkundspartei berechnet (Art. 2 Verordnung über die Notariatsgebühren GebVN). Dieses System ermöglicht einen gewissen Wettbewerb. Des Weiteren wurde bereits mehrmals die Einführung des staatlichen Notariats oder der Mischform im Grossen Rat diskutiert. In Anbetracht der eben erst erfolgten Tarifrevision plant der Exekutivrat keine weiteren Anstrengungen; nicht zuletzt auch weil der Grossrat eine Motion zurückgewiesen hat, welche die Liberalisierung und Senkung der Notariatstarife zum Gegenstand hatte – diese war im Anschluss an die Veröffentlichung unserer Studie eingereicht worden.

In unseren Gebührenvergleich bezogen wir die durchschnittliche Gebühr ein. Der Einbezug der Minimalgebühr wirkt sich in einer Tarifsenkung von mehr als 21 % für Grundstückübertragungen mit einem Wert zwischen Fr. 100'000.- und Fr. 2 Mio. aus, beläuft sich für die Inventarerstellung auf eine Senkung von 26,5 %, resultiert für das Erstellen eines Grundpfandvertrags in einer Reduktion von rund 15 % und für Beurkundungen im Rahmen des Gesellschaftsrechts in einer solchen von 24 %.

Bei Grundstückübertragungen und Grundpfandverträgen bleiben die Kantone Jura, Waadt, Wallis und Genf nach wie vor die teuersten; dies insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass der Kanton Neuenburg eine Tarifsenkung in Betracht zieht und trotz erfolgter Gebührenreduktion für Grundpfandverträge im Kanton Wallis. Die Gebühren für Grundstücksübertragungen und Grundpfandverträge liegen in den restlichen Kantonen mindestens 20 % bzw. 15 % tiefer.

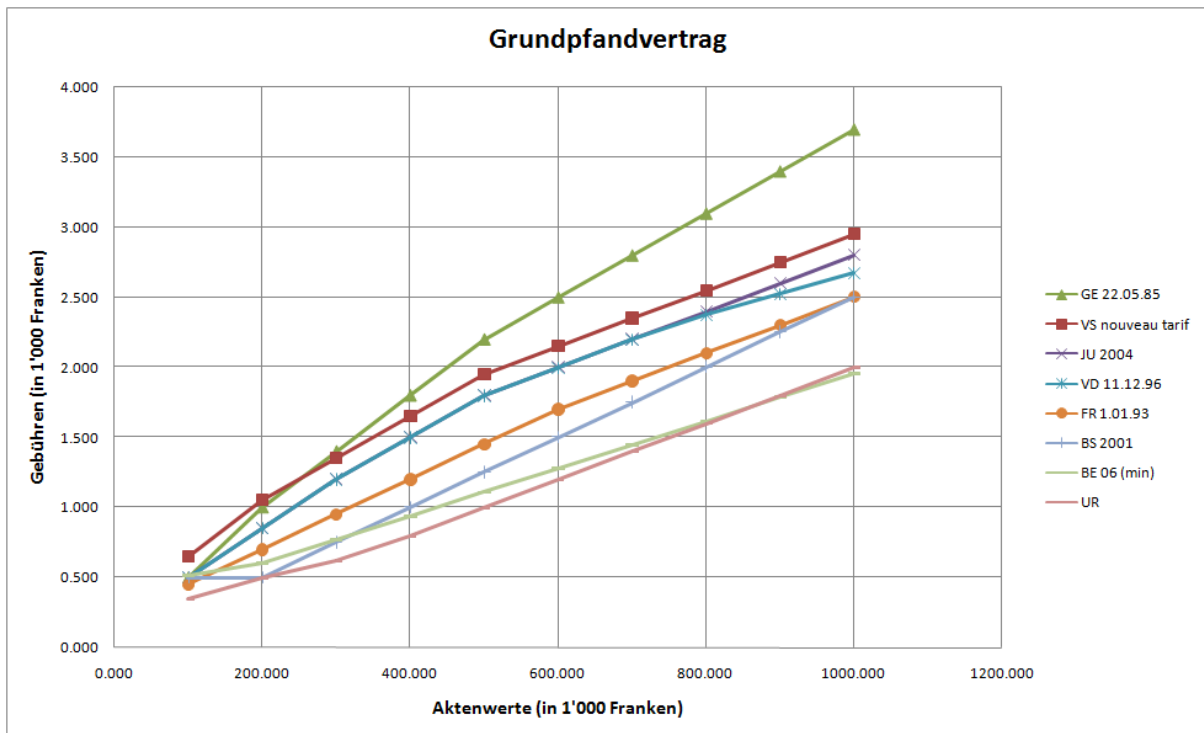
Betreffend diese Geschäfte ist zu erwähnen, dass diese einerseits den wichtigsten Anteil der notariellen Rechtsgeschäfte darstellen und andererseits keinerlei Preiswettbewerb stattfinden kann, da der Klient verpflichtet ist, sich an einen Notar im Kanton der Liegenschaft zu wenden.

Was die Gebühren für Grundstückübertragungen anbelangt (vgl. nachfolgende Grafik), liegt der Freiburger Notariatstarif für Rechtsgeschäfte zwischen Fr. 100'000.- bis Fr. 1 Mio. im Durchschnitt 33 % tiefer als diejenigen der Kantone Jura, Waadt, Wallis und sogar rund 50 % tiefer als im Kanton Genf.





Die Tarifspanne bei Grundpfandverträgen ist weniger ausgeprägt (vgl. nachfolgende Grafik). Die Tarif-tabelle des Kantons Wallis ist – trotz der 2008 erfolgten Tarifsenkung – noch immer eine der höchsten. Was das Gebührenminimum des Kanton Bern anbelangt, so findet sich dieses im kantonalen Vergleich unter den tiefsten aller freien Notariate. Für diese Rechtsgeschäfte liegt der Freiburger Tarif durchschnittlich 15 % unter den Tarifen der Kantone Waadt und Jura, rund 22 % unter dem Walliser Tarif und 33 % tiefer als der Genfer Tarif.



Auf Basis der vorangehenden Ausführungen hält die Preisüberwachung nach wie vor an ihrer Einschätzung fest, dass die Notariatstarife der Kantone Genf, Waadt, Jura und Wallis angepasst werden sollten und kann die von diesen Kantonen geltend gemachten Ausführungen nicht nachvollziehen.

Die Regierung des **Kantons Jura** gibt zu verstehen, dass keine Revision der Gesetzgebung<sup>3</sup> erfolgen soll. Dies unter anderem wegen der kürzlich erfolgten Tarifrevision (1. Januar 2005) sowie der nach wie vor geltend gemachten Gründe, welche dazu geführt haben, der Empfehlung der Preisüberwachung keine Folge zu leisten. Wir halten nochmals fest, dass der Notariatstarif des Kanton Jura – speziell im Bereich von Grundstückübertragungen – erwiesenermassen überhöht ist, was die Preisüberwachung in der Vergangenheit bereits mehrmals kritisiert hat. Dass der Entwurf der Tarifrevision des Grossen Rates – welchen die Preisüberwachung bereits damals als ungenügend beurteilt hat – im Jahre 2004 mit Mehrheit angenommen wurde, hindert die Preisüberwachung keinesfalls daran, ihren Standpunkt nochmals öffentlich darzulegen. Im Bereich der öffentlichen Beurkundung von Grundstücksgeschäften hat die Studie der Preisüberwachung deutlich aufgezeigt, dass der Kanton Jura Gebühren praktiziert, die schweizweit zu den höchsten gehören: so bezahlt man z.B. für Grundstückübertragungen die zweithöchste, für Grundpfandverträge die dritthöchste Gebühr in der Schweiz.

Damit der 1996 adaptierte Notariatstarif nicht angepasst werden muss, macht der Regierungsrat des **Kantons Waadt** mehrere Elemente geltend: Bezüglich die von der Preisüberwachung durchgeführte Untersuchung der Notariatsgebühren ist der Regierungsrat der Meinung, dass der standardisierte Vergleich der verschiedenen Rechtsakte nicht möglich sei, könnten doch die anfallenden Notariatsarbeiten von Kanton zu Kanton stark variieren. Somit obliege es dem Kanton, die hierfür angemessenen Gebühren festzulegen unter Einbezug des zu erwartenden Arbeitsaufwands der Notare. Im Kanton Waadt obliegt die Erstellung des Rechtsaktes nur dem Notar, während in anderen Kantonen auch

<sup>3</sup> Im Kanton Jura ist der Grossrat für die Notariatsgebühren und deren Festsetzung zuständig.



Dritte mit der Vorbereitung beauftragt werden können. Der erst später involvierte Notar muss so das vorbereitete Geschäft nur noch prüfen und die Rechtskraft desselben herbeiführen. Die Informations- und Beratungspflicht sowie die übrigen im Zusammenhang mit der Ausübung der notariellen Tätigkeit übernommenen Pflichten wie beispielsweise die Anmeldegebühr für das Grundbuchregister können je nach Kanton unterschiedlich hoch ausfallen.

Der Kanton Waadt beanstandet weiter, dass die Studie darauf abziele aufzuzeigen, dass das Amtsnotariat weniger koste als das freie Notariat und somit die Gebühren des letzteren gesenkt werden müssten. Dies sei jedoch eine Fehleinschätzung seitens Preisüberwachung, da doch das freie Notariat im Gegensatz zum Amtsnotariat mit zusätzlichen Fixkosten wie für Mieten, Angestellte, Versicherungen usw. kalkulieren müsste. Zudem lege die Studie den Schluss nahe, dass hinsichtlich einiger kantonaler Gebühren die Frage gestellt werden müsse, ob diese wirklich kostendeckend seien oder ob der Steuerzahler die Notariatsleistungen mitfinanziere. Weiter sei auch die soziale Komponente des Tarifs nicht ausser Acht zu lassen: Die Gebühren einiger Rechtsakte wären nicht kostendeckend angesetzt, was wiederum die Anwendung höherer Tarife bei Geschäften mit grösserem Wert zwecks Kostendeckung rechtfertigen würde. Das System des freien Notariats mit seinen höheren Tarifen gewähre überdies eine gewisse Unabhängigkeit des Notars gegenüber dem Kanton und somit sei eine zusätzliche Objektivität gegenüber den Parteien gegeben. Ebenfalls angeführt wird die weiterreichende Ausbildung der freien Notare, was eine bessere Beratung der Klientel ermöglichen würde und somit die klassischen Aufgaben eines Notars übersteige. Abschliessend wird daraus gefolgert, die dem Notar für seine hoheitliche Tätigkeit geschuldete Gebühr sei kein freier, den Marktregeln ausgesetzter Preis, sondern vielmehr eine Verwaltungsgebühr, die den verfassungsrechtlichen Grundsätzen des Gleichbehandlungsgebots, des Äquivalenzprinzips und des Verursacherprinzips genügen müsse und daher nicht mittels kantonaler Gebührenvergleiche ermittelt werden könne. Vielmehr ergäbe sich diese auf Basis objektiver Kriterien im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Notare des Kanton Waadt; namentlich unter Berücksichtigung der von den Notaren übernommenen Verantwortung, dem zeitlichen Arbeitsaufwand und der Wichtigkeit der Geschäfte; in einem gewissen Mass mit einbezogen werden müssten auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Parteien, welche sich aus dem Wert des zu beurkundenden Rechtsgeschäft ableiten lasse. Der Kanton Waadt bezieht sich überdies auf ein Rechtsgutachten,<sup>4</sup> welches die Anwendbarkeit des Preisüberwachungsgesetzes auf die Notariatstarife verneint. Gestützt auf dieses Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Preisüberwachung für den kantonalen Vergleich der Notariatsgebühren sowie für allfällige diesbezügliche Empfehlungen nicht über die notwendigen rechtlichen Grundlagen verfügen würde.

Die Preisüberwachung stellt fest, dass die von der kantonalen Autorität geltend gemachten Argumente in wesentlichen Teilen den mit Aufsichtsbeschwerde<sup>5</sup> gegen die Preisüberwachung durch den Schweizerischen Notarenverband SNV vorgebrachten Begründungen entsprechen. Diese Beschwerde wurde vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement abgewiesen<sup>6</sup>. Betreffend die weiterreichende Ausbildung der freien Notare – wie diese häufig vom SNV<sup>7</sup> angeführt wird – gab es seitens der Kantone mit anderer Notariatsorganisation bereits entsprechende Reaktionen<sup>8</sup>.

Der Regierungsrat des **Kantons Genf**<sup>9</sup> erachtet es als unmöglich, die verschiedenen kantonalen Gebühren ohne Bezug auf die konkrete notarielle Tätigkeit miteinander zu vergleichen. In diesem Zusammenhang wird erwähnt, dass der Gebührenvergleich die gesetzliche Beratungspflicht ausser Acht lasse, welche dem Genfer Notar obliege, und von der Verantwortung gegenüber dem Fiskus abstrahiere (die Genfer Notare müssen Handänderungssteuern und Katastergebühren einziehen und dem Staat weiterleiten). Abschliessend hält die kantonale Autorität fest, dass allenfalls auf eine mögliche

<sup>4</sup> Rechtsgutachten vom 22. Juni 2007 von Prof. Denis Piotet zuhanden des Schweizerischen Notarenverbands.

<sup>5</sup> Mit seiner Aufsichtsbeschwerde von Anfang 2008 warf der SNV der Preisüberwachung vor, dass diese im Bereich der Notariatsgebühren über keine gesetzliche Zuständigkeit verfüge und dass die erhobenen Daten für einen Tarifvergleich nicht ausreichend seien.

<sup>6</sup> Mit Entscheid vom Juni 2008 hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement festgehalten, dass der Preisüberwacher im Rahmen seiner Kompetenz gehandelt hat und der durchgeführte Gebührenvergleich nicht zu beanstanden sei.

<sup>7</sup> Vgl. Jusletter vom 20. August, 2007.

<sup>8</sup> Vgl. Jusletter vom 1. Oktober 2007.

<sup>9</sup> Gleich wie die Waadtländische Behörde spricht auch die Genfer Autorität der Preisüberwachung die gesetzliche Grundlage ab.





Empfehlung zur Gebührenrevision der Notariatstarife eingetreten werden könnte, wenn die Zweifel an der Zuständigkeit der Preisüberwachung und am Gebührenvergleich ausgeräumt werden könnten.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass eine erste Intervention des Preisüberwachers im Bereich der Notariatsgebühren bereits vor über 20 Jahren erfolgt ist. In der Folge hatten sowohl der Kanton Waadt wie auch der Kanton Genf ihre jeweiligen Tarife einer Revision unterzogen. Seit diesem Zeitpunkt hat sich der Preisüberwacher mehrmals zu den Notariatstarifen geäussert. Überdies hat auch das Bundesgericht mit seinem Entscheid 2P.217/1993 und 2P.218/1993 vom 7. Juni 1995 betreffend die Freiburger Notariatstarife die Zuständigkeit der Preisüberwachung im Bereich der Notariatsgebühren bejaht.

Was den Gebührenvergleich anbelangt, so hat sich die Preisüberwachung an die Gebühren gehalten, welchen den Notaren für ihre Amtstätigkeit der öffentlichen Beurkundung zustehen. Diese beinhalten im Allgemeinen das Aktenstudium und die Vorbereitung des Rechtsgeschäftes, dessen Durchführung und die Anmeldung bei den öffentlichen Registern. Der Vergleich berücksichtigt weder die Auslagen noch die möglicherweise zusätzlich anfallenden Honorare beispielsweise für weiterführende Abklärungen, Überarbeitungen etc. Was die Erhebung von Handänderungsgebühren sowie Grundbuchgebühren anbelangt, so werden entsprechende Dienstleistungen auch in anderen Kantonen erbracht. Im Kanton Freiburg beispielsweise ist der Notar gegenüber dem Kanton dafür verantwortlich, dass der Verkäufer von Immobilienwerten diese Gebühren begleicht. Was die Beratungspflicht der Genfer Notare anbelangt, so entsprechen diese gerade der Funktion eines Notars, dessen beratende und neutrale Rolle als öffentliche Beurkundungsperson doch gerade ist, alle Parteien gleichberechtigt zu informieren.

Letztlich ist die Frage zu beurteilen, ob diese zusätzlichen Dienstleistungen die im Gebührenvergleich festgestellten Unterschiede bei den Gebühren für die Beurkundung von gleichartigen Rechtsakten zu rechtfertigen vermögen.

### 2.3.2 Entscheide von Kantonen mit mittleren und unterdurchschnittlich tiefen Tarifen

Der Gebührenvergleich hat grosse kantonale Unterschiede für vergleichbare notarielle Dienstleistungen zu Tage gefördert. Die Kantone mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlich tiefen Gebühren haben uns umgehend mitgeteilt, dass sie keine Tarifrevisionen planen. Kantone, in welchen einzelne Rechtsakte überdurchschnittlich hohe Gebühren aufwiesen – so z.B. in den Kantonen Thurgau und Solothurn für die Errichtung eines Inventars, bzw. für die Gründung einer AG – haben uns diesbezügliche Stellungnahmen zukommen lassen.

Der **Kanton Thurgau** beispielsweise erachtet eine Minimalgebühr von Fr. 500.-, welche einem Arbeitsaufwand von rund 3 Stunden entspricht, für die Errichtung eines Erbschaftsinventars als kaum kostendeckend. Aus diesem Grund tragen die Erbschaftsgebühren für hohe Erbschaften zur Kostendeckung bei. Zudem sind 9 % der im Kanton Thurgau durch die Notare erstellten Inventare sogenannte Steuerinventare in Todesfällen, welche dann – im Gegensatz zur Praxis anderer Kantone – gratis erstellt werden. Nach Informationen des **Kantons Solothurn** betragen die Gebühren zur Erstellung eines Vermögensinventars gem. Art. 195a ZGB zwischen Fr. 100.- und Fr. 800.-, was einer durchschnittlichen Gebühr von Fr. 275.- entspricht.<sup>10</sup> In Bezug auf die Beurkundung von Aktiengesellschaften müssen die relativ hohen Gebühren hierfür im Hinblick auf die Möglichkeit, auf einen ausserkantonalen Notar mit tieferen Gebühren auszuweichen, relativiert werden.

<sup>10</sup> Vgl. Kantonale Notariatstarife – Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Juli 2007, S. II, Standardisierungsvorgang zum Tarifvergleich, Punkt 2.



### 3 Abschliessende Bemerkungen

Unser aus der Optik der Klientel verfasster Gebührenvergleich zeigt auf, dass die Gebühr für die Beurkundung ein und desselben Rechtsaktes je nach Wohnkanton unterschiedlich hoch ausfallen kann. Dies gilt insbesondere für Immobiliengeschäfte, da diese nur von Notaren mit Sitz im Kanton der jeweiligen Liegenschaft beurkundet werden können.

Zusammenfassend hält der Preisüberwacher fest, dass er die Notariatsgebühren der Kantone Genf, Waadt, Jura und Wallis als generell zu hoch beurteilt. Für sämtliche Rechtsgeschäfte, die auch von einem ausserkantonalen Notar vorgenommen werden können, empfiehlt der Preisüberwacher den Konsumenten, nach Möglichkeit den interkantonalen Wettbewerb spielen zu lassen und einen Notar mit tieferen Gebühren in einem anderen Kanton zu berücksichtigen. Die Preisüberwachung wird auch in Zukunft die Entwicklung der Notariatsgebühren weiterverfolgen.