



# **Kantonale Notariatstarife**

Vergleich der Gebühren für die öffentliche  
Beurkundung verschiedener Rechtsakte

Juli 2007

Diese Broschüre wird in französischer und deutscher Sprache publiziert.

Die gesamte Studie ist ebenfalls auf der Webseite der Preisüberwachung [www.preisueberwacher.admin.ch](http://www.preisueberwacher.admin.ch) unter „Dokumentation, Publikationen, Studien“ im pdf-Format erhältlich.



## VORWORT

### Übersicht und Methodik zum Preisvergleich der Notariatstarife

Tarife der Notare sind immer wieder Inhalt von Preisbeschwerden bei der Preisüberwachung. Ebenso sind sie Gegenstand von Rückfragen von Kantonsregierungen und von Empfehlungen, welche die Preisüberwachung im Vorfeld von Tarifentscheiden an Kantonsregierungen abgibt. Aus diesem Grund publizieren wir vorliegend die Resultate einer umfangreichen Erhebung über die Notariatstarife in 26 Kantonen.

### Zur Zuständigkeit der Preisüberwachung

Notariatstarife sind *staatlich administrierte Preise*. Der Notar erfüllt eine hoheitliche Aufgabe im Auftrag des Staates, er hat bestimmte berufliche und öffentlich-rechtliche Anforderungen zu erfüllen; als Gegenleistung hat er Anrecht auf die vom Kanton festgelegte Entschädigung.

Das Bundesgericht hat 1995 festgestellt, dass das Preisüberwachungsgesetz auf das freie Notariat anwendbar ist (Entscheid 2P.217/1993 und 2P.208/1993 vom 7. Juni 1995 i.S. Freiburger Notare). Gemäss Bundesgericht sind der sachliche (Art. 1) und der persönliche Geltungsbereich (Art. 2) des Preisüberwachungsgesetzes PüG gegeben. Diese Rechtslage ist seither unverändert.

Aus dieser Rechtslage resultiert die ständige Praxis, wonach der Preisüberwacher gegenüber den Kantonen sein *Empfehlungsrecht zu den Notariatstarifen* ausübt.

Die Kantone haben die Stellungnahme des Preisüberwachers zu veröffentlichen und eine allfällige Abweichung von dessen Empfehlung zu begründen: „Die Behörde führt die Stellungnahme (des Preisüberwachers) in Ihrem Entscheid an. Folgt sie ihr nicht, begründet sie dies.“ (Art. 14 Abs. 2 PüG).

### Adressat dieser Untersuchung

Die vorliegende Preisvergleichsanalyse richtet sich demzufolge in erster Linie an die Kantonsregierungen und die zuständigen Instanzen in den Kantonen und nicht an die Notare. Wir haben die Resultate der Vergleichsanalyse jedoch dem Schweizerischen Notarenverband vorgelegt und mit ihm ausgiebig über die Vergleichsmethodik gesprochen. In einigen methodischen Fragen haben wir den Vorbehalten auch Rechnung getragen.

Die Notare haben insbesondere ins Feld geführt, die Tätigkeit des Notars sei von Kanton zu Kanton enorm verschieden und nicht vergleichbar. Wir können diesem Einwand nicht folgen, denn der Notar beurkundet in allen Kantonen – ungeachtet der kantonalen Vorschriften und Prozeduren und ungeachtet seiner institutionellen Rechtsstellung – Rechtsakte des Zivilgesetzbuches ZGB und des Obligationenrechts OR. Diese Rechtsakte sind bundesrechtlich schweizweit gewiss vergleichbar.

### Zur Vergleichbarkeit von Notariatsdienstleistungen

Wir haben in der Schweiz drei verschiedene Notariatssysteme:

1. *Das freie Notariat*, ausgeübt von einem freiberuflichen Notar mit kantonaler Zulassung: Kantone GE, VD, VS, FR, NE, JU, BE, AG, BS, UR und TI
2. *Das Amtsnotariat*, erfüllt von einem vom Staat angestellten Beamten oder Funktionär. Betrifft die Kantone ZH, TG und AR
3. *Das gemischte System*, das beide Formen im gleichen Kanton zulässt.

In einigen Kantonen können auch andere Funktionsträger als Notare gewisse standardisierte Rechtsakte vornehmen, z.B. Handelsregisterführer, Gemeindeschreiber.



## Vergleichbare Rechtsakte

Die folgenden standardisierten notariellen Rechtsakte werden in dieser Tarifanalyse der 26 Kantone/ Halbkantone verglichen, und zwar ausser für die Beglaubigung einer Unterschrift jeweils für die Werte von Fr. 300'000.-, Fr. 500'000.- und Fr. 700'000.-:

1. Handwechsel einer Liegenschaft oder eines Grundstücks
2. Grundpfandvertrag
3. Errichtung eines Inventars
4. Gründung einer Aktiengesellschaft
5. Errichtung einer Bürgschaft
6. Errichtung eines Ehevertrags
7. Errichtung eines Erbvertrags
8. Wechselprotest
9. Beglaubigung einer Unterschrift

Die öffentliche Beurkundung dieser Rechtsakte ist bundesrechtlich vorgesehen. Der qualitative und quantitative Notariatsaufwand und die Tarife sind quer durch alle Kantone durchaus vergleichbar. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit haben wir deshalb für den interkantonalen Vergleich ausschliesslich derartige standardisierte Rechtsakte der öffentlichen Beurkundung in Betracht gezogen.

## Der Standardisierungsvorgang zum Tarifvergleich

Wir haben streng die Regel befolgt, nur Gleiches mit Gleichem zu vergleichen. Zur Vergleichbarmachung und Standardisierung haben wir folgende Methodik angewandt:

1. Wenn bei einem notariellen Vorgang noch weitere Belastungen wie Taxen, Handänderungssteuern etc. erhoben werden, sind diese klar vom eigentlichen Notariatstarif getrennt und ausgeschrieben.
2. Wo für einen bestimmten standardisierten Rechtsakt vom Kanton nicht ein Festbetrag, sondern eine Bandbreite fixiert wird, nehmen wir vorsichtshalber den Tarif des untersten Quartils: die Bandbreite zwischen Minimal- und Maximaltarif für einen bestimmten Rechtsakt wird durch vier geteilt und dieser Wert wird zum Minimaltarif hinzugezählt. Illustrationsbeispiel: Minimaltarif Fr. 100.-, Maximaltarif Fr. 200.-; als unterster Quartilwert wird also  $Fr. 100.- + 25.- = 125.-$  als Vergleichstarif berücksichtigt. Diese eher vorsichtige Festlegung des Vergleichstarifs dämpft statistische Ausreisser.
3. Bei den verglichenen Notariatstarifen handelt es sich um amtlich publizierte Tarife. Allfällige Zusatzleistungen können wir nicht berücksichtigen. Zu diesem Tarifvergleich melden wir selber einen Vorbehalt an: die Notariatstarife werden für jeden Kanton gemäss dem kantonalen Tarif je für die Grundfunktion der betreffenden zivilgesetzlichen Amtshandlung berechnet und verglichen. Wenn bspw. bei Erbschaften oder Eheverträgen zusätzliche Funktionen und Aufgaben des Notars i.S. von Recherchen, Mediationsaufgaben usw. erforderlich sind, sind diese zusätzlichen Leistungen in den Grundtarifen i. d. R. nicht enthalten. Praktisch alle Kantone sehen eine Zusatzentschädigung vor (z.B. mittels Stundenansätzen), die wir hier nicht vergleichen.
4. Bei der Aggregation der Resultate aus den 26 Kantonen, die in der Regel neun Rechtsakte umfassen, haben wir nur die Ränge verglichen und nicht die Gewichtung nach der Häufigkeit oder nach Frankenumsätzen der Rechtsakte in den einzelnen Kantonen. Es ist klar, dass nicht alle Rechtsakte umsatzmässig gleich stark ins Gewicht fallen.



## Beurteilung der Resultate

Die Resultate der Gesamtrangliste sind am Anfang dieser Studie aufgeführt. Der Tarifvergleich der vergleichbaren, standardisierten Rechtsakte führt zu folgenden Befunden:

1. Die Kantone mit Amtsnotariat liegen eindeutig am günstigsten.
2. Die Kantone mit gemischtem Notariat (freie und Amtsnotare) liegen auf mittlerem Niveau.
3. Die Kantone mit ausschliesslich freiem Notariat sind am teuersten, zum Teil sogar enorm teuer.

Seitens des Notarenverbands wurde aufgeführt, dass sich die freien Notare höheren Kosten gegenüber sähen. Eine Rückfrage bei den Kantonen mit Amtsnotaren hat allerdings dieses Argument relativiert: Zum Beispiel hat der Kanton ZH mit Amtsnotariat deutlich festgehalten, dass die Tarife seiner vom Staat angestellten und entlöhnten Notare einer Vollkostenrechnung entsprächen.

## Folgerungen und Empfehlungen des Preisüberwachers

Dieser Tarifvergleich bezieht sich nur auf identische, vergleichbare Rechtsvorgänge im einfachsten Standardverfahren. Wenn zusätzliche Leistungen, Mediationen, Komplizierungen auftreten, sind die verrechneten Zusatzkosten resp. die Zuschläge zwischen den Kantonen nicht vergleichbar.

Trotz dieses Vorbehalts ist ein interkantonaler Tarifvergleich der Standard-Rechtsakte u.E. und nach Preisüberwachungsgesetz zulässig. Die Interpretation der enormen Unterschiede zwischen den Kantonen muss der Politik vorbehalten bleiben. Die Differenzen hängen heute vor allem von den gewachsenen historischen Institutionen ab und vom politischen Einfluss der Notare und Anwälte in den betreffenden kantonalen Parlamenten und Behörden.

Aus der Sicht der Kostendämmung sind **folgende Empfehlungen des Preisüberwachers** anzumerken:

1. *Die Tariffdifferenzen zwischen den Kantonen müssen kleiner werden, denn es handelt sich um den notariellen Vollzug der gleichen Rechtsakte nach Bundesrecht. Der Preisüberwacher wird sich bei seinen Tarifempfehlungen an die Kantone nach dem hier vorliegenden interkantonalen Kostenvergleich richten. Wenn ein Kanton von der Empfehlung abweicht, muss er dies gemäss Preisüberwachungsgesetz Artikel 14 Absatz 2 öffentlich begründen.*
2. Die Tarifierung für die Notare muss nicht - wie heute - auf einem lokalen Preisschutz für die Notare basieren. Denkbar ist auch eine *teilwettbewerbliche Lösung mit einem Tarifband oder mit der Festlegung einer Obergrenze*. Für ad valorem-Tarife (Prozent- oder Promille-Anteile am Wert) ist zum Schutz der Konsumenten auf jeden Fall eine *Obergrenze mit einem absoluten Frankenbetrag* festzusetzen. Es ist nicht zu rechtfertigen, dass z. B. ein Notar für die Verschreibung einer doppelt so teuren Liegenschaft auch ein doppeltes Honorar einstreichen kann, denn der Aufwand für den Rechtsakt ist (komplizierte Zusatzaufgaben vorbehalten) ungeachtet der Summe der gleiche.
3. Einfachere notarielle Amtsgeschäfte wie z.B. Beglaubigungen sollen auch gegen eine kostendeckende Gebühr auf der *Gemeindeverwaltung* ermöglicht werden.
4. Weil die Notariate eine öffentliche hoheitliche Funktion ausüben, ist das Binnenmarktgesetz des Bundes für diese nicht anwendbar. *Zu prüfen ist eine spezialgesetzliche Regelung für die Notare*. Es ist nicht einzusehen, dass mit dem Binnenmarktgesetz zahlreiche Berufe, Berufs- anerkennungen, Zulassungen usw. interkantonal harmonisiert werden, aber ausgerechnet die Amtsgeschäfte des Notars, die immerhin stets nach Bundesrecht vollzogen werden, von einer Angleichung oder Harmonisierung weiterhin ausgeklammert werden sollen.



Dieser Tarifvergleich wurde von *Herrn Marcel Chavillaz*, Ökonom und langjähriger Mitarbeiter der Preisüberwachung, durchgeführt. Er ist zudem mit weiteren Fachpersonen und mit dem Schweizerischen Notarenverband vorgängig zur Veröffentlichung besprochen worden. Er richtet sich vor allem an die Kantone und ihre zuständigen Behörden.

Rudolf Strahm  
Preisüberwacher

Bern, im Juli 2007



# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>VORWORT</b>  | <b>I</b>  |
| <b>1 EINLEITUNG</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 Untersuchung 1990   | 1         |
| 1.2 Organisation des Notariats  | 1         |
| 1.3 Zuständigkeit der Preisüberwachung  | 1         |
| 1.4 Tarife  | 1         |
| <b>2 NEUE ERHEBUNG ZU DEN NOTARIATSTARIFEN</b>  | <b>2</b>  |
| 2.1 Anlass  | 2         |
| 2.2 Umfang und Methodik der Untersuchung  | 2         |
| 2.3. Anmerkung betreffend die Untersuchung  | 2         |
| <b>3 VERGLEICH DER NOTARIATSGEBÜHREN</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1 Überblick   | 5         |
| 3.1.1 Rang der Kantone betreffend die Gebühren  | 5         |
| 3.1.2 Gebührenindex   | 7         |
| 3.2 Gebühren für die öffentliche Beurkundung von Immobilientransaktionen (Kaufverträge) | 9         |
| 3.3 Gebühren für die Errichtung eines Grundpfandvertrags                                | 10        |
| 3.4 Gebühren für die Errichtung eines Inventars   | 11        |
| 3.5 Gebühren für die Gründung einer Gesellschaft  | 12        |
| 3.6 Gebühren für einen Bürgschaftsvertrag   | 13        |
| 3.7 Gebühren für einen Ehevertrag   | 14        |
| 3.8 Gebühren für einen Erbvertrag   | 15        |
| 3.9 Gebühren für einen Wechselprotest   | 16        |
| 3.10 Gebühren für eine Unterschriftsbeglaubigung  | 17        |
| <b>4 SCHLUSSWORT UND EMPFEHLUNG</b>   | <b>18</b> |



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Untersuchung 1990

Der Preisüberwacher befasste sich schon Ende der 80er Jahre mit den Notariatstarifen. Die Umfrage betraf vorwiegend die Kantone der französischsprachigen Schweiz, die das System des freien Notariats kennen und stützte sich im besonderen auf die Gebühren für die Beurkundungen von Immobiliengeschäften (Kaufvertrag und Schuldbrieferrichtung). Diese Auswahl drängte sich aufgrund des hohen Anstiegs der Immobilienpreise und wegen der für die Berechnung der Gebühren angewendeten Tarifmethodik auf. Der angewendete „ad-valorem“-Tarif, der im Verhältnis zum Wert der Transaktion steht, führte zu einer automatischen Anpassung der Gebühren, die nicht durch eine entsprechende Erhöhung der Kosten gerechtfertigt war. Ausgehend vom Vergleich der Kosten- und Einkommensentwicklung der Notare wurde eine Einschätzung des Missbrauchs getroffen. Die Umfrage führte zu mehreren Tarifsenkungen.

## 1.2 Organisation des Notariats

Das Bundesrecht schreibt für gewisse wichtige Rechtsvorgänge die Form der öffentlichen Beurkundung vor. Die Organisation des Notariats fällt hingegen in die Kompetenz der Kantone (Art. 55, Abs.1 Schlusstitel ZGB), insbesondere die Ernennung der zu öffentlichen Beurkundungen legitimierten Personen. Es existieren in der Schweiz mehrere Formen des Notariatssystems: Das freie Notariat, das Amtsnotariat und das gemischte Notariat.

- Das freie Notariat wird in den Kantonen Genf, Waadt, Wallis, Freiburg, Neuenburg, Jura, Bern, Aarau, Basel-Stadt, Uri und Tessin angewendet. Der Notar ist einer staatlichen Überwachung unterstellt, arbeitet aber freiberuflich, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko.
- Das Amts- oder Staatsnotariat hat in den Kantonen Zürich, Thurgau und Appenzell Ausserrhoden seine Gültigkeit. Der Notar ist ein Staatsangestellter. Die Gebühren werden vom Staat eingefordert.
- Das gemischte Notariat kennt man in allen anderen Kantonen und ist ein System, bei welchem freiberufliche so wie vom Staat angestellte Notare die Beurkundungen verfassen können. Zum Teil ist der Beruf des Notars als solcher unbekannt, die zu öffentlichen Beurkundungen befugten Personen können Rechtsanwälte und Funktionsträger wie Handelsregisterführer, Gemeindeschreiber, usw. sein.

## 1.3 Zuständigkeit der Preisüberwachung

Die Gebühren für die öffentlichen Beurkundungen werden von der kantonalen Behörde, sprich vom Regierungsrat und manchmal vom Parlament, festgelegt oder genehmigt. Es handelt sich daher um administrierte Preise, bei welchen der Preisüberwacher über ein Empfehlungsrecht (Art. 14 PüG) verfügt. Ausserdem besteht keine Konkurrenz, da der Notar in den meisten Kantonen nicht von den festgelegten Tarifen abweichen kann.

## 1.4 Tarife

Gebühren, die im Verhältnis zum Wert des Beurkundungsgeschäfts stehen, in Verbindung mit einem Minimum und oft auch einem Maximum, kommen in allen Formen des Notariatssystems vor. Nebst den Gebühren, die auf einer mehr oder weniger degressiven Tariftabelle basieren, kommen für gewisse Rechtsgeschäfte auch Pauschalbeträge vor oder Gebühren, die zwischen einem Minimum oder einem Maximum festzulegen sind. Innerhalb einer Bandbreite festzulegende Gebühren sind oft nach konkreten Kriterien zu berechnen.





## 2 NEUE ERHEBUNG ZU DEN NOTARIATSTARIFEN

### 2.1 Anlass

Die eingegangenen Publikumsmeldungen, die grossen Differenzen bei den Gebühren für die Beurkundung analoger Geschäfte in den verschiedenen Kantonen, die Verpflichtung für gewisse Beurkundungen den Notar aufzusuchen (obligatorischer Konsum), die unter Sanktion stehende Verpflichtung der Notare die Tarife einzuhalten, die fehlende Wahlmöglichkeit in Sachen Preise, etc. haben die Preisüberwachung dazu erwogen, eine neue Notariatstarif-Untersuchung durch zu führen.

### 2.2 Umfang und Methodik der Untersuchung

Die Untersuchung Ende 80er Jahre erstreckte sich über die Kantone mit freiem Notariat und betraf den Anstieg der Gebühren für die Beurkundung von Kaufverträgen und Schuldbrieferrichtungen, der das Ergebnis der gestiegenen Immobilienpreise war.

Die vorliegende Untersuchung erstreckt sich über alle Kantone und umfasst einen Vergleich der Gebühren für die Beurkundung verschiedener Rechtsakte. Ausser auf Kaufverträge und Schuldbrieferrichtungen erstreckt sich die Untersuchung unter anderem auch auf die Gebühren für die Erstellung eines Inventars, für die Beurkundung der Gründung einer Aktiengesellschaft, eines Kautionsvertrags, eines Ehevertrags, eines Erbvertrags, und eines Wechselprotests sowie für eine Unterschriftsbeglaubigung.

### 2.3 Anmerkung betreffend die Untersuchung

Für die Durchführung der Untersuchung stützte sich die Preisüberwachung auf die kantonalen Notariatstarife. Dabei war nötig, eine Auswahl zu treffen und Vereinfachungen vorzunehmen:

- *Der Vergleich stützt sich einzig auf die Gebühren*, das heisst auf den Betrag, der dem Notar für seine Tätigkeit als öffentliche Urkundsperson für die Beurkundungen vergütet wird. Darin enthalten sind das Einarbeiten, die Vorbereitung der Urkunde, deren Abfassung und die Zustellung an die öffentlichen Register. In den meisten Kantonen sind die Gebühren in einem Tarif festgelegt und für den Notar bindend. Die Rechnung des öffentlichen Amtsträgers kann weitere Auslagen, wie Spesen für Telefonate, für Fotokopien, für Porti, usw. beinhalten, die dem Notar zusätzlich zu den Gebühren vergütet werden. Weiter ist oft festgelegt, dass auch andere Aktivitäten wie Rechtsberatung, Abfassung von Entwürfen, usw. Anrecht auf eine Entschädigung geben.
- *Für den grössten Teil der Beurkundungen*, die für den Vergleich in Betracht gezogen worden sind, *konnten die Gebühren in den meisten Kantonen bestimmt werden*. In Glarus sieht der Tarif hingegen eine Gebühr zwischen Fr. 20.- und Fr. 100.- für die Beurkundung und eine Gebühr zwischen Fr. 100.- und Fr. 1'000.- für die Redaktion der Urkunde vor, je nach Zeitaufwand und Wert der betreffenden Sache.
- Im grössten Teil der Kantone und für viele Beurkundungen werden die Gebühren unter Berücksichtigung des Transaktionswerts des Objekts festgelegt. *Für jeden Rechtsakt wurde der Gebührenvergleich für Vertragswerte von Fr. 300'000.-, Fr. 500'000.- und Fr. 700'000.- durchgeführt*. Preisunterschiede z.B. bei Immobilien zwischen den Kantonen wurden im Vergleich nicht berücksichtigt.
- In gewissen Kantonen und für gewisse Beurkundungen weist der Tarif keine wertabhängigen Tarife auf, sondern nur ein Minimum und ein Maximum, zwischen welchen die Gebühr festgelegt werden muss. Um die Gebühr zu fixieren können der Zeitaufwand, die wirtschaftliche Bedeutung, der Schwierigkeitsgrad der Angelegenheit, die Verantwortung des Notars und die finanziellen Mittel des Klienten berücksichtigt werden. *In diesen Fällen wurde stets das erste Quartil zwischen Minimal- und Maximalgebühr für die Vergleiche herangezogen*. Diese Methode wurde aufgrund der Besprechung mit dem Schweizerischen Notarenverband festgelegt:



In jenen Fällen, in welchen die Gebühr zwischen einem Minimum und einem Maximum festzulegen ist, liege erfahrungsgemäss der tatsächlich eingeforderte Betrag meistens tiefer als das arithmetische Mittel zwischen Minimum und Maximum, welches ursprünglich von der Preisüberwachung für die Vergleiche herangezogen wurde. Für den Kanton Glarus, in welchem sich die Gebühren ausser für die Grundpfandbeurkundung und die Unterschriftsbeglaubigung zwischen den verschiedenen Beurkundungen nicht unterscheiden, führten die Berechnungen zu einer Gebühr von Fr. 365.-.

- In den Fällen, in welchen sich die Gebühr aus Basis- und wertabhängigem Tarif zusammensetzt, wobei die Basisgebühr zwischen einem Minimum und einem Maximum festzulegen ist, wurde für den Vergleich eine mittlere Basisgebühr berücksichtigt (Mittelwert zwischen Minimum und Maximum).
- In den Kantonen mit einem gemischten Notariatsystem koexistieren selbständige und Amtsnotare, und gewisse Beurkundungen können teilweise durch beide Notariatstypen verfasst werden. Für den Vergleich wurde der günstigere Tarif in Betracht gezogen, ausgehend von der Überlegung, dass der Klient in der Wahl des Notars frei ist.

Das Bundesrecht bestimmt die öffentlich zu beurkundenden Rechtsakte. Die Organisation des Notariats hingegen fällt in die Zuständigkeit der Kantone. Angesichts der Tatsache, dass in der Schweiz je nach Kanton ein privates System oder ein staatliches System vorliegen kann, ist ein Vergleich der verschiedenen Notariatsgebühren für die Erstellung analoger Beurkundungen nicht ohne Schwierigkeiten möglich. Die Tarifvergleiche weisen im Allgemeinen höhere Gebühren beim freien Notariat aus.

Gemäss Schweizerischem Notarenverband sei es nicht angemessen, die Tarife des freien Notariats mit denjenigen des Amtsnotariats zu vergleichen:

- Im freien Notariat sei der Notar ein öffentlicher Amtsträger, der seine Funktion auf eigene Rechnung und auf eigene Verantwortung ausübe. Im Gegensatz dazu sei der Amtsnotar ein Staatsangestellter;
- Die von der Behörde festgelegte Gebühr müsse es dem freiberuflichen Notar erlauben, seine Kosten als öffentlicher Amtsträger zu decken. Im Amtsnotariat, wo die Gebühr in die Staatskasse flicke, sei das Prinzip der Kostendeckung nicht überprüfbar;
- Die Ansprüche an die Ausbildung (Studium, Praktika, etc.) der zu einer öffentlichen Beurkundung befugten Personen seien im freien Notariat wesentlich höher;
- Die höheren Gebühren im freien Notariat ergäben sich auch aus der sozialen Komponente der Tarife, die darin bestehe, diejenigen Beurkundungen durch die höherwertigen Rechtsakte zu subventionieren, die nicht kostendeckend seien;
- Die Leistungen, die durch das lateinische Notariat erbracht würden, z. B. was Ratschläge anbelangt, seien eindeutig umfangreicher als diejenigen eines Amtsnotariats. Im Weiteren laste dem freiberuflichen Notar manchmal auch die Einforderung der Steuern (Mutationsgebühren, Handänderungssteuern) und der Katastergebühren an;
- Nach Berücksichtigung aller Kosten (Auslagen, Gebühren, Grundbucheintragsgebühren, Steuern), die mit einer öffentlichen Beurkundung im Zusammenhang stehen, könnten sich Kantone, welche einen günstigen Gebührentarif aufweisen als teurer erweisen als Kantone mit einem höheren Gebührentarif.
- Mit Ausnahme der im Zusammenhang mit Immobilien stehenden Rechtsgeschäfte, welche durch einen ortsansässigen Amtsträger beurkundet werden müssten, könne der Klient jedwelchen Notar in der Schweiz beauftragen.

Die Preisüberwachung hat im Lichte des oben Gesagten

- ihren Vergleich auf Basis der für öffentliche Beurkundungen veröffentlichten und verrechneten kantonalen Gebührentarife erstellt;
- die Hypothese postuliert, dass die Tarife kostendeckend sind. In diesem Zusammenhang stellt sie fest, dass einige Kantone mit besonders niedriger Gebühr wie Zürich und Baselland Tarife festgelegt haben, die eine Deckung der Kosten anstreben;



- festgestellt, dass nicht direkt der Beurkundung zuzurechnende Tätigkeiten wie Rechtsberatung und dergleichen grösstenteils anhand der effektiven Kosten zuzüglich Spesen fakturiert werden können;
- festgehalten, dass sie für Steuern und andere staatliche Abgaben nicht zuständig ist.

Die Resultate der nachstehenden Vergleiche, sowohl global als auch für einzelne Rechtsgeschäfte, basieren also auf Vereinfachungen und Einschränkungen, und auch die Notariatssysteme führen dazu, dass bei der Interpretation Vorsicht angezeigt ist. In der Tat beschränken sich diese Vergleiche auf spezifische Rechtsgeschäfte, auf gewisse Transaktionswerte und betreffen ausschliesslich die Gebühren. Sicherlich würde sich die Reihenfolge der Kantone, in Bezug auf die Kosten, die für eine öffentliche Beurkundung bezahlt werden müssen, ändern, wenn man andere Rechtsakte, andere Transaktionswerte und weitere Kostenpunkte in Betracht ziehen würde. In Anbetracht der grossen Spanne der Tarife für analoge Beurkundungen stellt sich jedoch die Frage, ob die Tarife, die sich im Vergleich zum Durchschnitt am meisten abheben, gerechtfertigt sind.



### 3 VERGLEICH DER NOTARIATS GEBUEHREN

#### 3.1 Überblick

In den folgenden Kapiteln 3.2 bis 3.10 sind die interkantonalen Gebührenvergleiche für die verschiedenen untersuchten Rechtsakte grafisch dargestellt.

Im vorliegenden Kapitel zeigen die Tabellen und die Grafik eine synoptische Sicht der Situation der Kantone bezüglich der Notariatsgebühren für sämtliche untersuchten Beurkundungen.

##### 3.1.1 Rang der Kantone betreffend die Gebühren

Die hier vorliegende Tabelle zeigt für die untersuchten Beurkundungen den Rang der Kantone betreffend die Gebühren. Der Kanton mit den höchsten Gebühren liegt auf Rang 1, derjenige mit den tiefsten auf Rang 26. Die in Betracht gezogene Gebühr ist im Falle wertabhängiger Tarife diejenige, welche bei einem Transaktionswert von Fr. 300'000.- zur Anwendung gelangt, beziehungsweise die Gebühr, welche zwischen Minimum und Maximum berechnet wurde. Der Mittelwert der Ränge erlaubt die Bestimmung der Situation des Kantons bezüglich der Gebühren für alle neun untersuchten Rechtsakte im Vergleich zu den anderen Kantonen.

Tabelle 1. Übersicht: Rang der Rechtsakte nach Kanton

Rangs des actes par canton/ Rang der Rechtsakte nach Kanton

| Cantons Kantone | Ventes Kauf | Gages Grundpfand | Inventaire Inventar | Société Gesellschaft | Cautionnement Bürgschaft | Mariage Ehevertrag | Pacte succ. Erbschaft | Protêt Protest | Signature Unterschrift | Moyenne Mittelwert |
|-----------------|-------------|------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| VS              | 6           | 1                | 1                   | 5                    | 3                        | 1                  | 1                     | 1              | 4                      | 2.6                |
| GE              | 1           | 2                | 5                   | 1                    | 12                       | 10                 | 9                     | 4              | 3                      | 5.2                |
| BE              | 4           | 8                | 4                   | 7                    | 10                       | 4                  | 3                     | 7              | 2                      | 5.4                |
| TI              | 7           | 6                | 7                   | 6                    | 1                        | 2                  | 2                     | 5              | 16                     | 5.8                |
| LU              | 10          | 13               | 13                  | 14                   | 4                        | 4                  | 12                    | 2              | 1                      | 8.1                |
| VD              | 2           | 3                | 11                  | 4                    | 12                       | 13                 | 15                    |                | 6                      | 8.3                |
| UR              | 12          | 12               |                     | 17                   | 2                        | 6                  | 4                     |                | 9                      | 8.9                |
| NW              | 14          | 16               | 13                  | 9                    | 4                        | 7                  | 6                     | 2              | 9                      | 8.9                |
| FR              | 9           | 7                | 9                   | 9                    | 6                        | 3                  | 15                    | 18             | 7                      | 9.2                |
| NE              | 5           | 5                | 15                  | 8                    | 7                        | 13                 | 9                     | 13             | 16                     | 10.1               |
| AG              | 8           | 10               |                     | 13                   | 12                       |                    |                       | 11             | 9                      | 10.5               |
| BS              | 12          | 11               | 8                   | 2                    | 19                       | 8                  | 7                     | 9              | 19                     | 10.6               |
| JU              | 2           | 3                | 5                   | 18                   | 21                       | 9                  | 8                     | 20             | 19                     | 11.7               |
| SO              | 17          | 8                | 3                   | 3                    | 12                       | 17                 | 18                    | 17             | 15                     | 12.2               |
| OW              | 10          | 14               | 10                  | 15                   | 12                       | 15                 | 5                     | 14             | 16                     | 12.3               |
| GR              | 20          | 18               | 16                  | 12                   | 10                       | 12                 | 12                    | 7              | 4                      | 12.3               |
| TG              | 20          | 18               | 2                   | 24                   | 8                        | 18                 | 19                    | 6              |                        | 14.4               |
| BL              | 14          | 17               | 16                  | 16                   | 20                       | 16                 | 17                    | 11             | 9                      | 15.1               |
| ZH              | 20          | 18               | 19                  | 22                   | 22                       | 11                 | 11                    | 14             | 9                      | 16.2               |
| AI              | 20          | 18               | 12                  | 9                    | 12                       | 20                 | 20                    |                | 19                     | 16.3               |
| SG              | 18          | 14               | 21                  | 21                   | 22                       | 19                 | 12                    |                | 8                      | 16.9               |
| GL              | 19          | 25               | 18                  | 25                   | 9                        | 21                 | 21                    | 10             | 9                      | 17.4               |
| ZG              | 16          |                  | 20                  | 19                   | 12                       | 22                 | 22                    | 16             |                        | 18.1               |
| SH              | 20          | 18               |                     | 19                   |                          |                    |                       |                |                        | 19.0               |
| AR              | 20          | 18               | 22                  | 26                   | 25                       | 24                 | 24                    | 19             | 22                     | 22.2               |
| SZ              | 26          | 24               |                     | 23                   | 22                       | 23                 | 23                    |                |                        | 23.5               |

Lektürebeispiel: die rot markierten Kantone gehören dem freien Notariat an, die in Grün dem Amtsnotariat und die Restlichen dem gemischten Notariatsystem. Mit einem Rangmittelwert von 2.6, erweist sich der Kanton VS als der teuerste und der Kanton SZ, mit einem Rangmittelwert von 23.5 als der billigste.

Die oben aufgeführte Tabelle zeigt, dass sich für einen Transaktionswert von Fr. 300'000.- die Gebühr für die Notare aus dem Kanton Wallis für die Beurkundung eines Immobilienkaufs als sechshöchste der Schweiz erweist bzw. als fünftöchste für die Beurkundung einer Gesellschaftsgründung. Für die Erstellung eines Grundpfandvertrags, eines Inventars, eines Ehevertrags, eines Erbvertrags kommt die Gebühr der Notare aus dem Kanton Wallis auf den 1. Platz und erweist sich so als die teuerste der Schweiz.

Weil die Tarifstruktur (Degressivität) von Kanton zu Kanton verschieden ist, kann die Reihenfolge der Kantone mit einer Änderung des Transaktionswerts variieren.



Im Weiteren trägt diese Klassierung, die auf dem Mittelwert der Ränge basiert, der Wichtigkeit der Beurkundungen nicht Rechnung. So hat eine Unterschriftsbeglaubigung mit einer Durchschnittsgebühr, die zwischen Fr. 15.- und Fr. 25.- variiert, das gleiche Gewicht wie ein Kaufvertrag.

Wenn man nur die Immobiliengeschäfte (Kauf und Grundpfand) in Betracht zieht, die einen wichtigen Teil des Umsatzes der Notare ausmachen, so ändert die Lage für die Notare aus dem Jura vom 13. Rang (vgl. obige Tabelle) zum 2. Rang (vgl. folgende Tabelle).

**Tabelle 2. Rang der Kantone für Immobiliengeschäfte (Kauf und Grundpfand)**

| Cantons<br>Kantone | Rang   |                             | Moyenne<br>Mittelwert |
|--------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
|                    | Ventes | Kauf<br>Gages<br>Grundpfand |                       |
| GE                 | 1      | 2                           | 1.5                   |
| VD                 | 2      | 3                           | 2.5                   |
| JU                 | 2      | 3                           | 2.5                   |
| VS                 | 6      | 1                           | 3.5                   |
| NE                 | 5      | 5                           | 5                     |
| BE                 | 4      | 8                           | 6                     |
| TI                 | 7      | 6                           | 6.5                   |
| FR                 | 9      | 7                           | 8                     |
| AG                 | 8      | 10                          | 9                     |
| LU                 | 10     | 13                          | 11.5                  |
| BS                 | 12     | 11                          | 11.5                  |
| UR                 | 12     | 12                          | 12                    |
| OW                 | 10     | 14                          | 12                    |
| SO                 | 17     | 8                           | 12.5                  |
| NW                 | 14     | 16                          | 15                    |
| BL                 | 14     | 17                          | 15.5                  |
| SG                 | 18     | 14                          | 16                    |
| ZG                 | 16     |                             | 16                    |
| GR                 | 20     | 18                          | 19                    |
| TG                 | 20     | 18                          | 19                    |
| ZH                 | 20     | 18                          | 19                    |
| AI                 | 20     | 18                          | 19                    |
| SH                 | 20     | 18                          | 19                    |
| AR                 | 20     | 18                          | 19                    |
| GL                 | 19     | 25                          | 22                    |
| SZ                 | 26     | 24                          | 25                    |

Lektürebeispiel: rot markiert das freie Notariat, grün das Amtsnotariat und ohne Markierung das gemischte Notariatssystem. Mit einem Rangmittelwert von 1.5 (1. Rang, d.h. höchster Tarif für Kaufvertrag und zweithöchster Rang (nach dem Kanton VS) für Grundpfandvertrag) erweist sich GE für eine Beurkundung von Immobiliengeschäften als teuerster Kanton, während SZ sich als billigster erweist.

Die oben aufgeführte Tabelle zeigt, dass sich die elf Kantone, die das freie Notariat kennen, für die Beurkundungen von Immobiliengeschäften als die teuersten erweisen und die ersten Ränge einnehmen.

In der oben aufgeführten Tabelle 2 ist die Reihenfolge das Resultat der Gebührenberechnung für eine Transaktionssumme von Fr. 300'000.-. Die Reihenfolge könnte sich jedoch ändern, sobald man den effektiv erhaltenen Gebührenbetrag in Betracht zieht, dies im Besonderen wegen der unterschiedlichen Immobilienpreise in der Schweiz. Obwohl zum Beispiel die Gebühr in den Kantonen VD und JU für einen Wert von Fr. 300'000.- die gleiche ist, sollte sich die Beurkundung von zehn verschiedenen Kaufverträgen für 3.5-Zimmerwohnungen für die Notare aus dem Kanton VD wesentlich rentabler erweisen, wenn man vom Prinzip ausgeht, dass ein solches Objekt am Genfersee viel teurer ist als in Delémont oder in Porrentruy. Kurz, wenn JU bezüglich den Tarifstufen nach GE kommt, so sollte sich der Umsatz des Notars aus GE für eine bestimmte Anzahl von Beurkundungen deutlich über demjeni-

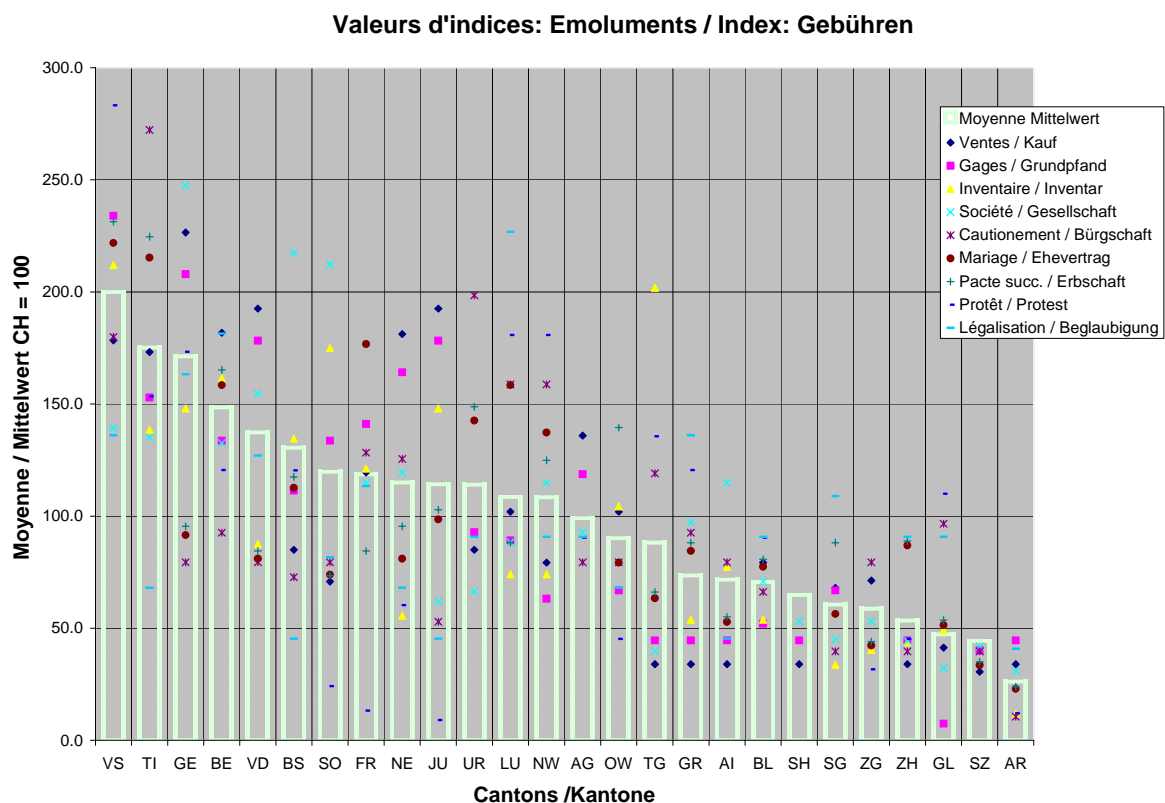


gen seines Kollegen im JU situieren. Dies ergibt sich aus dem direkten Zusammenhang zwischen dem Vertragswert und der Gebühr.

Ausserdem zeigt die Tabelle 1 bezüglich der Gebühren eine grosse Tarifdisparität was die verschiedenen untersuchten Geschäfte anbelangt. So kann ein Kanton, der sich bei einem spezifischen Rechtsgeschäft als teuerster erweist, für ein anderes Rechtsgeschäft unter den billigsten rangieren. Es ergibt sich jedoch aus der Tabelle eine gewisse Tendenz. Generell betrachtet stammen die höchsten Tarife aus den Kantonen mit einem freien Notariat, während die Kantone mit einem Amtsnotariat (ZH, TG, AR) im unteren Bereich der Tabelle vorzufinden sind. Diese Tarifdifferenzen sind wesentlich besser ersichtlich aus der folgenden Grafik.

### 3.1.2 Gebührenindex

Grafik 1: Verteilung der Gebührenindizes nach Beurkundung und Kanton



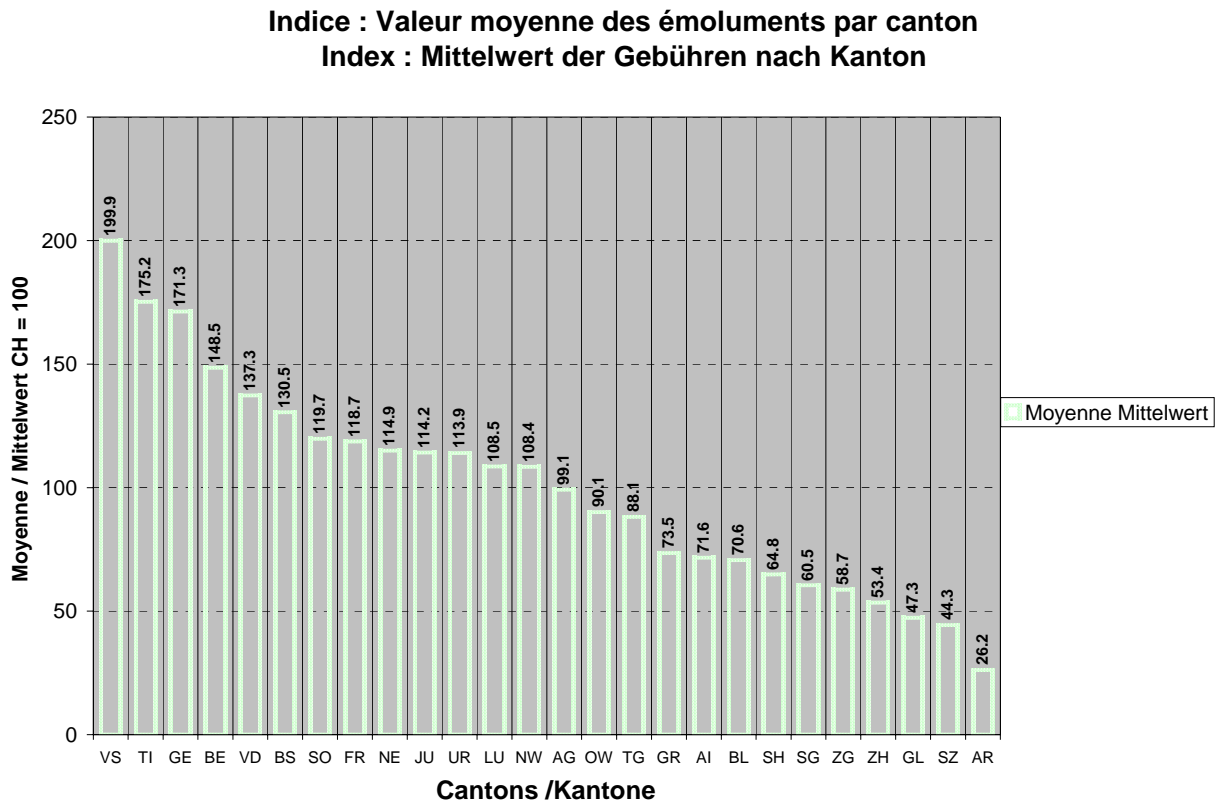
Die oben aufgeführte Grafik stellt einerseits die Gebührenhöhe nach Kanton und für jeden betrachteten Rechtsakt verglichen mit dem Schweizerdurchschnitt (100%) dar. So beträgt der Gebührenindex für den Kanton VS 234 % für die Errichtung einer Grundpfandurkunde in Höhe von Fr. 300'000.-, deutlich höher als der Schweizerdurchschnitt. Andererseits zeigt das Histogramm den Index der durchschnittlichen Gebühren nach Kantonen für sämtliche 9 in Betracht gezogenen Beurkundungen. Unter den 13 Kantonen, die über dem Schweizerdurchschnitt (100%) liegen, befinden sich die 10 Kantone mit freiem Notariat.

Die Indexwerte wurden gemäss den Tarifen pro Rechtsakt festgelegt, ausgehend von der wertabhängigen Gebühr für eine Transaktionssumme von Fr. 300'000.- beziehungsweise von der zwischen Minimum und Maximum festgelegten Gebühr. Für einige Beurkundungen war es nicht möglich, eine Gebühr festzulegen, weil der Tarif die aufgewendete Zeit berücksichtigt und demzufolge weder eine wertabhängige Tariftabelle noch ein Tariframe besteht.



Die folgende Grafik stellt nur den Indexmittelwert der Gebühren für die neun betroffenen Beurkundungen nach Kanton verglichen mit dem nationalen Durchschnitt von 100 dar.

**Grafik 2: Indexmittelwert der Gebühren nach Kanton**



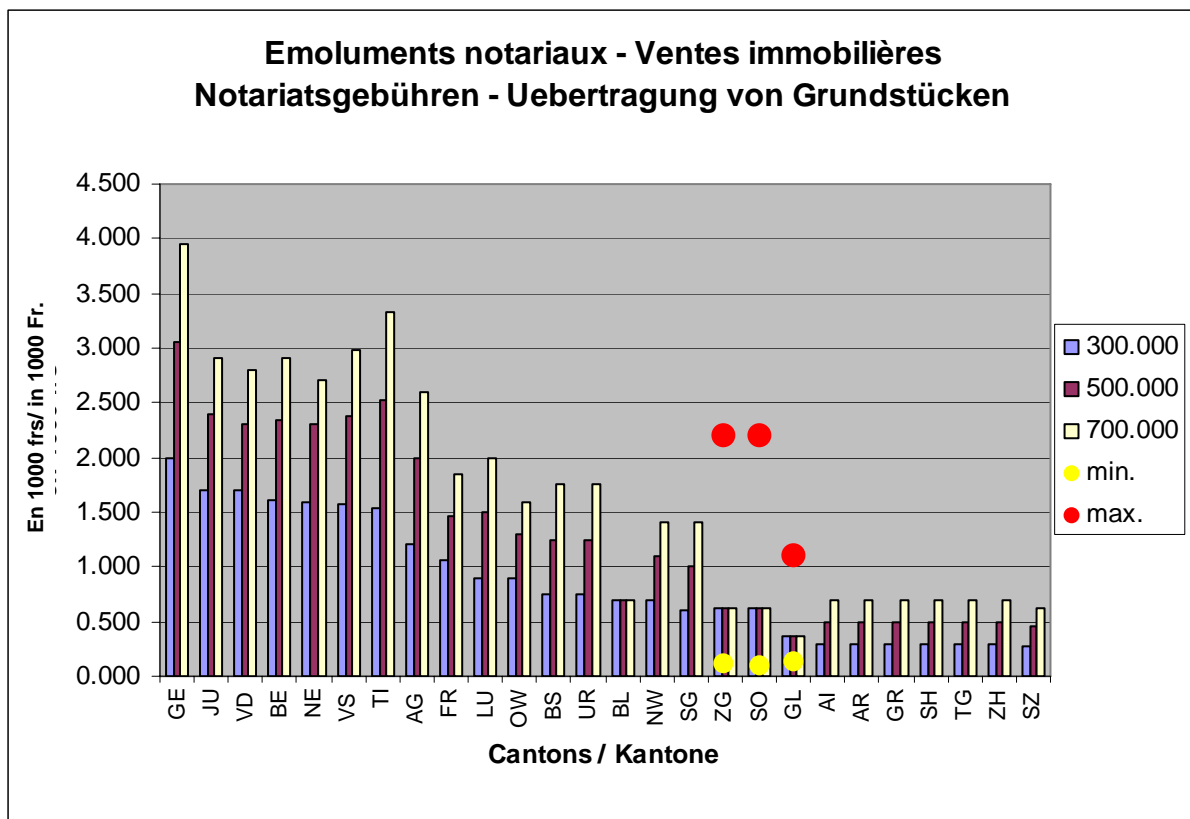
Die folgenden Kapitel zeigen einen interkantonalen Vergleich der Gebühren für jeden Rechtsakt separat. Die transaktionswertabhängigen Gebühren werden für eine Transaktionssumme von Fr. 300'000.-, Fr. 500'000.- und Fr. 700'000.- bestimmt. Im Falle, dass die Gebühr zwischen dem Minimum und Maximum berechnet wird, wird der für den Vergleich in Betracht gezogene Gebührenbetrag anhand des ersten Quartils der Differenz zwischen Minimal- und Maximaltarif festgelegt (siehe Punkt 2.3).



### 3.2 Gebühren für die öffentliche Beurkundung von Immobilientransaktionen (Kaufverträge)

Verglichen wurden 26 Kantone. Für 22 Kantone wird die Gebühr unter Berücksichtigung des Transaktionswerts berechnet, ausgehend von einer mehr oder weniger degressiven Tariftabelle in %. Für den Kanton Baselland ist die Gebühr fix. Eine maximale und minimale Gebühr, zwischen welcher die tatsächliche Gebühr zu bestimmen ist, kommen in den Kantonen Zug (Fr. 105.- bis Fr. 2'200.-) und Solothurn (Fr. 100.- bis Fr. 10'000.-) vor. Für den Vergleich haben wir, wie schon erwähnt, das erste Quartil zwischen Minimal- und Maximalgebühr herangezogen. Für den Kanton Solothurn wurde diese Gebühr ausgehend von einem Maximum von Fr. 2'200.- (entsprechend demjenigen der Kantons ZG) anstatt von Fr. 10'000.- bestimmt. Die Berücksichtigung eines Maximums von Fr. 10'000.- würde zu einer nicht repräsentativen Gebühr führen.

Grafik 3:



Aus der oben dargestellten Grafik geht klar hervor, dass die höchsten Tarife in den Kantonen mit dem freien Notariatssystem angewendet werden. In drei (AR, TG und ZH) der sechs Kantone mit den tiefsten Gebühren gilt das Amtsnotariat. So ist die Gebühr für einen Kaufvertrag von Fr. 300'000.- in GE (Fr. 2'000.-) 6.6 mal höher als diejenige in ZH (Fr. 300.-).

Was das System des freien Notariats betrifft, muss man erwähnen, dass die Gebühren der Kantone Tessin und Aarau Maxima sind: die Notare haben hier die Freiheit, auch tiefere Preise zu verrechnen. Was Bern anbelangt handelt es sich um Durchschnittsgebühren. Die neue Verordnung über die Notariatsgebühren in BE vom 20. April 2006 legt pro Werttranche (bis Fr. 100'000.-, 200'000.-, ...) eine minimale, mittlere und maximale Gebühr fest. Ausserdem stellt man zwischen Kantonen, die diese Organisationsform kennen, gewichtige Gebührenunterschiede fest. Für ein Rechtsgeschäft über Fr. 300'000.- erweisen sich die Gebühren der sechs teuersten Kantone (GE, JU, VD, BE, NE, VS) im Durchschnitt als doppelt so teuer wie diejenigen der drei günstigsten Kantone (FR, BS, UR).

Wie aus der Grafik ersichtlich, sind die Gebühren im gemischten Notariat ähnlich oder leicht höher als im Amtsnotariat, alles in allem aber tiefer als im freien Notariat, zumindest als in jenen Kantonen mit den höchsten Tarifen.

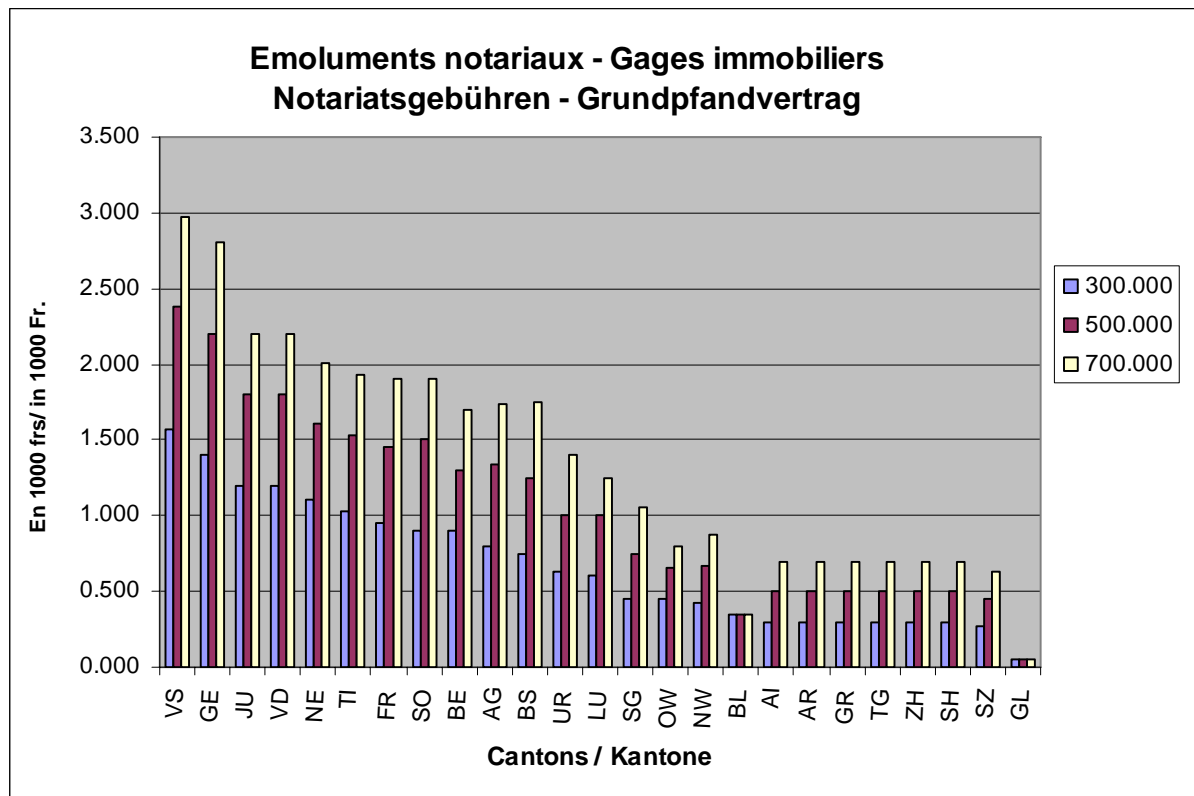




### 3.3 Gebühren für die Errichtung eines Grundpfandvertrags

Verglichen wurden 25 Kantone, der Tarif des Kantons ZG konnte nicht bestimmt werden. Mit Ausnahme vom Kanton Baselland, der eine fixe Gebühr vorsieht, berechnet sich die Gebühr für diese Beurkundungen auf Basis des Grundpfandwerts, ausgehend von einer Tariftabelle in ‰. In GL gilt hierfür ein Minimum von Fr. 10.- und ein Maximum von Fr. 50.-.

Grafik 4:



Fast die gleichen Kantone wie bei den Kaufverträgen haben die höchsten Gebühren (VS, GE, JU, VD, NE) beziehungsweise die tiefsten (Kantone mit Amtsnotariat plus AI, GR, SH, SZ). Der Tarif in GL sieht einen Satz von 1 ‰ vor, aber mit einem Minimum von Fr. 10.- und einem Maximum von Fr. 50.-. Für die Beurkundungssumme von Fr. 300'000.- ist die Gebühr im VS (Fr. 1'575.-) 5.8 mal höher als diejenige in SZ (Fr. 270.-).

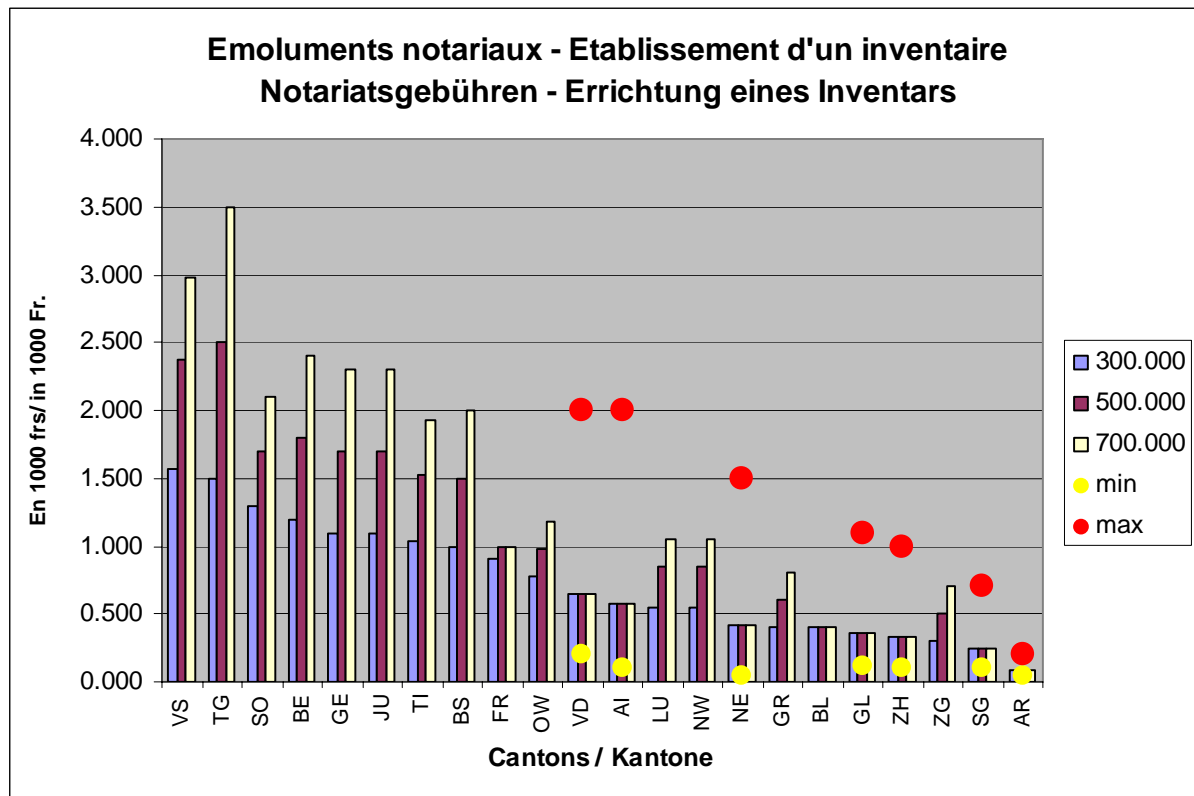
Die Gebühren in den Kantonen BS und UR erweisen sich im freien Notariat als die tiefsten. Mit Ausnahme von SO, mit einem Staatstarif, der für diese Beurkundungen eine degressive Tariftabelle ab 3 ‰ vorgibt, sind die Gebühren der Kantone mit einem gemischten Notariatssystem tiefer als im freien Notariat und ähnlich oder leicht höher als im Amtsnotariat.



### 3.4 Gebühren für die Errichtung eines Inventars

Für diesen Vergleich wurden 22 Kantone in Betracht gezogen (die Tarife von SH, SZ und UR konnten nicht bestimmt werden). Der Tarif von AG sieht eine Gebühr unter Berücksichtigung der aufgewendeten Zeit vor. Bei 15 Kantonen wird die Gebühr im Verhältnis zum Inventarwert (Tariftabelle in ‰) festgelegt. Die Gebühr in BL ist fix. Bei 6 Kantonen muss sie zwischen den folgenden Minima und Maxima festgelegt werden: VD 200-2'000, AI 100-2'000, NE 50-1'500, ZH 100-1'000, SG 100-700 und AR 50-200, ausgehend von verschiedenen Kriterien wie Zeitaufwand, Schwierigkeit, Umfang, Verantwortung, usw. Im nachfolgenden Vergleich wurde das erste Quartil zwischen Minimum und Maximum in Betracht gezogen (siehe Punkt 2.3).

Grafik 5:



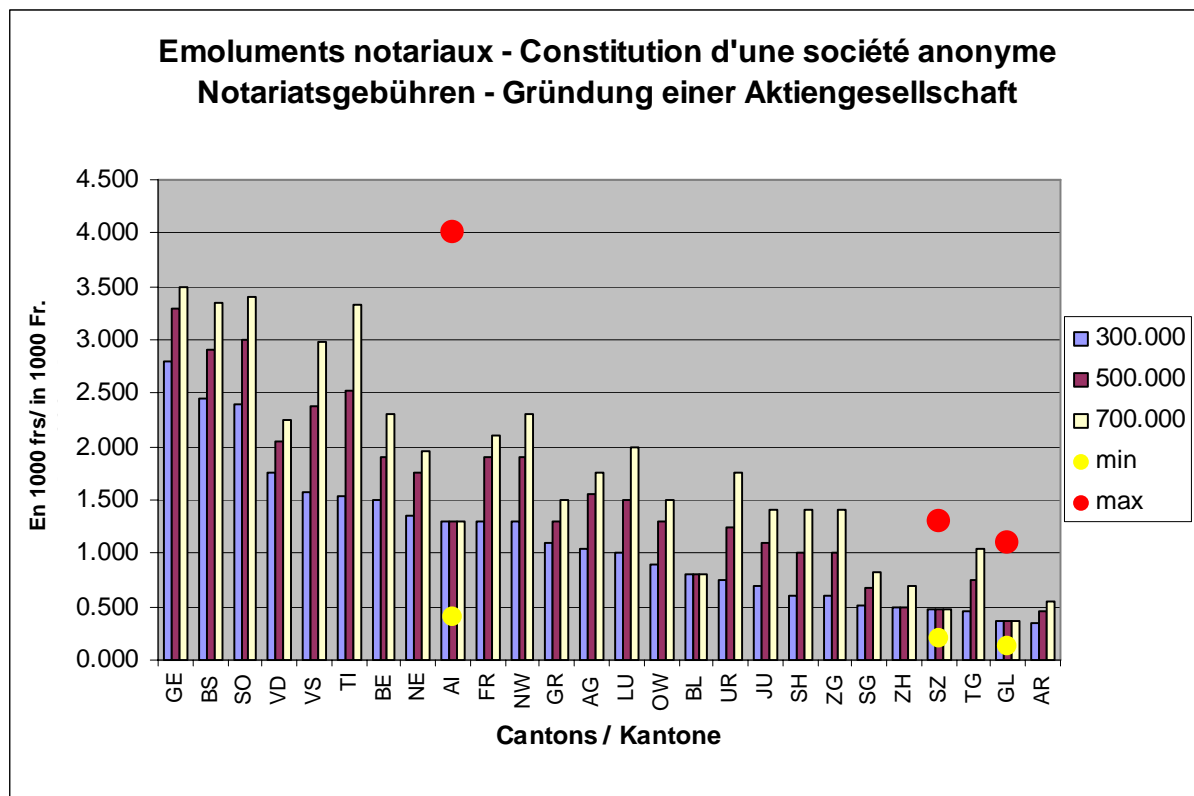
Abgesehen von den Tarifen von TG und SO, stehen die Kantone mit dem freien Notariat erneut mit den höchsten Gebühren da. Die Gebühr von TG mit einem Minimum von Fr. 500.- und einem Satz von 5 ‰ auf den Aktiva, bezieht sich auf die Errichtung eines Inventars im Rahmen einer Erbschaft. Bei SO wurde der private Tarif in Betracht gezogen. Der Staatstarif sieht für dieses Rechtsgeschäft eine Gebühr zwischen Fr. 300.- und Fr. 10'000.- vor.



### 3.5 Gebühren für die Gründung einer Gesellschaft

Es handelt sich um die Gebühren für die Beurkundung einer Gründung einer Aktiengesellschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Kommanditgesellschaft. 26 Kantone wurden verglichen. Bei 22 Kantonen wird die Gebühr unter Berücksichtigung des Gesellschaftskapitals gemäss einer Tariftabelle festgelegt. Die gleiche oder eine tiefere Tariftabelle wird, in diesen Kantonen, bei einer Erhöhung des Gesellschaftskapitals angewendet. Beim Kanton Baselland ist die Gebühr fix. Zwei Kantone, Appenzell-Innerrhoden und Schwyz erwähnen nur ein Minimum und ein Maximum, sprich Fr. 400.- bis Fr. 4'000.- (AI) und Fr. 200.- bis Fr. 1'300.- (SZ). Beim nachfolgenden Vergleich werden für diese Kantone Gebühren von Fr. 1'300.- beziehungsweise von Fr. 475.- (erstes Quartil zwischen Minimum und Maximum) ausgewiesen.

Grafik 6:



Wie erwartet befinden sich die höchsten Gebühren in den Kantonen mit einem freien Notariat und die tiefsten beim Amtsnotariat.

Was die kantonalen Tarife betrifft muss man Folgendes präzisieren:

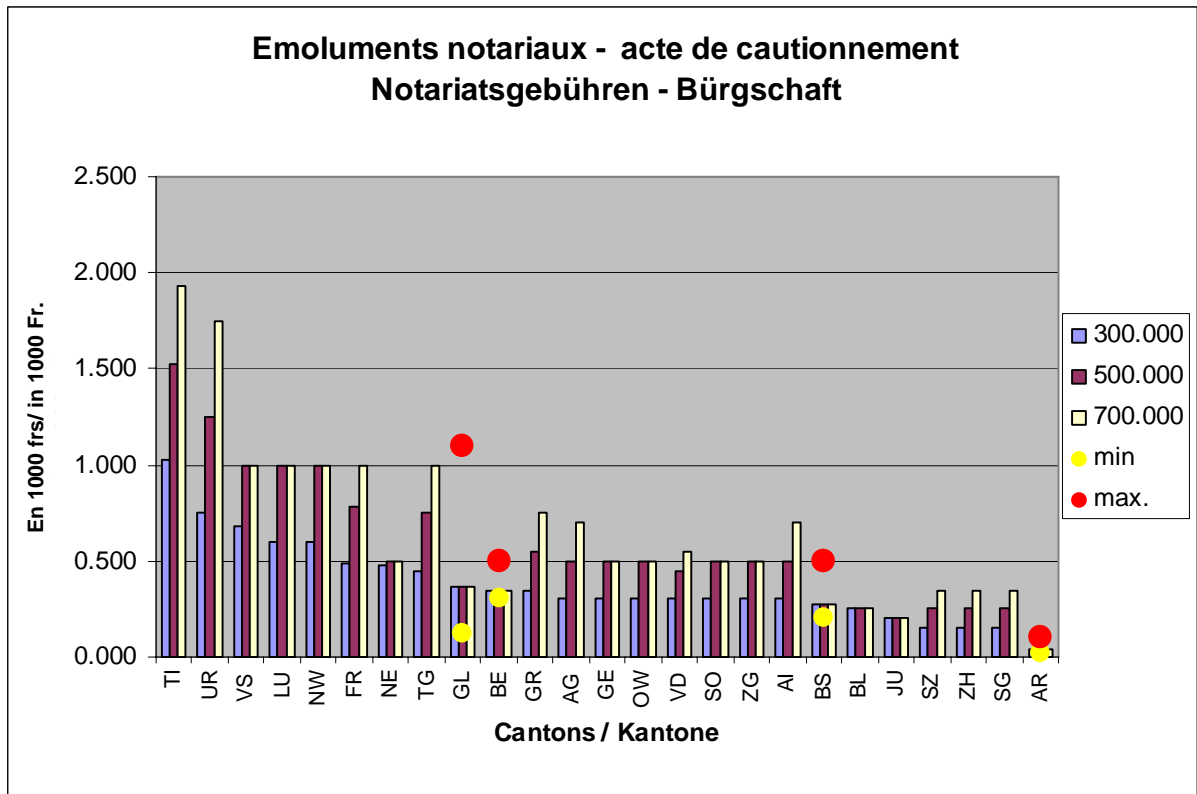
- Der Tarif in GE sieht eine Basisgebühr zwischen Fr. 500.- und Fr. 2'000.- zuzüglich eine zum Kapital proportionale Gebühr vor. Für den Vergleich geht die Berechnung von einer mittleren Basisgebühr von Fr. 1'250.- aus, welcher eine wertabhängige Gebühr hinzugefügt wird.
- Die hohen Gebühren in BS sind der Tatsache zuzuschreiben, dass der Tarif auch die Kosten eines Statutenentwurfs beinhaltet, was bei anderen Kantonen zusätzlich verrechnet wird.
- Wie schon erwähnt kennt der Kanton SO das gemischte Notariatssystem. Die oben aufgeführte Tariftabelle wird von den privaten Notaren angewendet und beinhaltet einen Pauschaltarif zwischen Fr. 600.- und Fr. 2'000.- zuzüglich eine zum Kapital proportionale Gebühr. Für den Vergleich wurde ein mittlerer Pauschaltarif von Fr. 1'300.- angenommen. Die vorgesehene Gebühr bei einem Amtsnotariat beträgt mindestens Fr. 500.- und höchstens Fr. 8'000.-.
- Der Tarif im VD sieht eine Basisgebühr zwischen Fr. 200.- und Fr. 2'000.- vor, welcher eine wertabhängige Gebühr hinzugefügt wird. Für den Vergleich wurden die Gebühren auf Basis eines mittleren Pauschaltarifs von Fr. 1'100.- festgelegt.



### 3.6 Gebühren für einen Bürgschaftsvertrag

25 Kantone wurden verglichen, der Tarif von SH konnte nicht berücksichtigt werden. Bei 21 Kantonen wird die Gebühr im Verhältnis zum Kautionsbetrag festgelegt. Der Tarif in BL legt eine Gebühr von Fr. 250.- fest. Eine Gebühr zwischen einem Minimum und einem Maximum wird in den Kantonen BE (Fr. 300.- bis Fr. 500.-), BS (Fr. 200.- bis Fr. 500.-) und AR (Fr. 20.- bis Fr. 100.-) festgelegt. Für den nachfolgenden Vergleich wurden für diese drei Kantone Beträge von Fr. 350.- für BE, Fr. 275.- für BS und Fr. 40.- für AR in Betracht gezogen (erstes Quartil zwischen Minimum und Maximum).

Grafik 7:



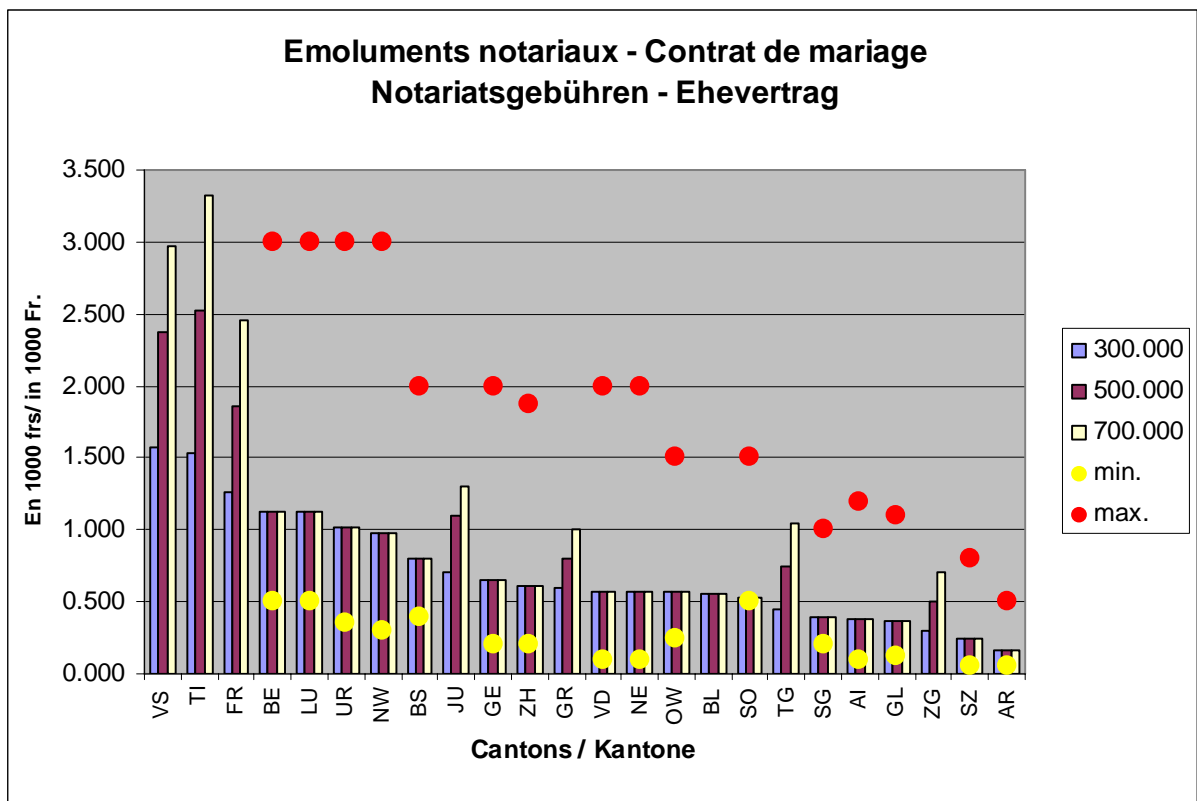
Der Tarif im TI ist der höchste. Dieser Tarif beinhaltet jedoch nur ein Maximum, der Notar kann eine tiefere Gebühr verrechnen. Die Tarife in LU und NW sehen eine wertabhängige Gebühr von 2 ‰ vor, mit einem Maximum von Fr. 1'000.- und einem Minimum von Fr. 300.- beziehungsweise Fr. 200.-. Im JU beträgt die Gebühr 1 ‰ der garantierten Summe, höchstens aber Fr. 200.-.



### 3.7 Gebühren für einen Ehevertrag

Für den Vergleich wurden 24 Kantone in Betracht gezogen. Die Gebühr im AG wird anhand der aufgewendeten Zeit berechnet. Der Tarif von SH konnte nicht berücksichtigt werden. Der in sieben Kantonen angewendete wertabhängige Tarif stützt sich auf das Vermögen der Eheleute. BL kennt eine pauschale Gebühr von Fr. 500.-. Für die restlichen 15 Kantone ist nur ein Minimum und ein Maximum vorgesehen: BE (500-3'000), LU (500-3'000), UR (350-2'000), NW (300-3'000), BS (400-2'000), GE (200-2'000), ZH (200-7'500), VD (200-2'000), NE (100-2'000), OW (250-1'500), SO (200-1'500), SG (200-1'000), AI (100-1'200), SZ (50-800), AR (50-500). Für diese Kantone wurde die in der folgenden Grafik berücksichtigte Gebühr beim ersten Quartil zwischen Minimum und Maximum festgelegt. Das Maximum von Fr. 7'500.- für ZH wurde durch einen Betrag ersetzt, der sich aus dem Mittelwert der verwendeten Maxima in den anderen Kantonen zusammensetzt (Fr. 1'868.-). Die Berücksichtigung eines Maximums von Fr. 7'500.-, was im Vergleich zu den Maxima in den anderen Kantonen extrem hoch liegt, würde zu einer nicht repräsentativen Gebühr führen.

Grafik 8:



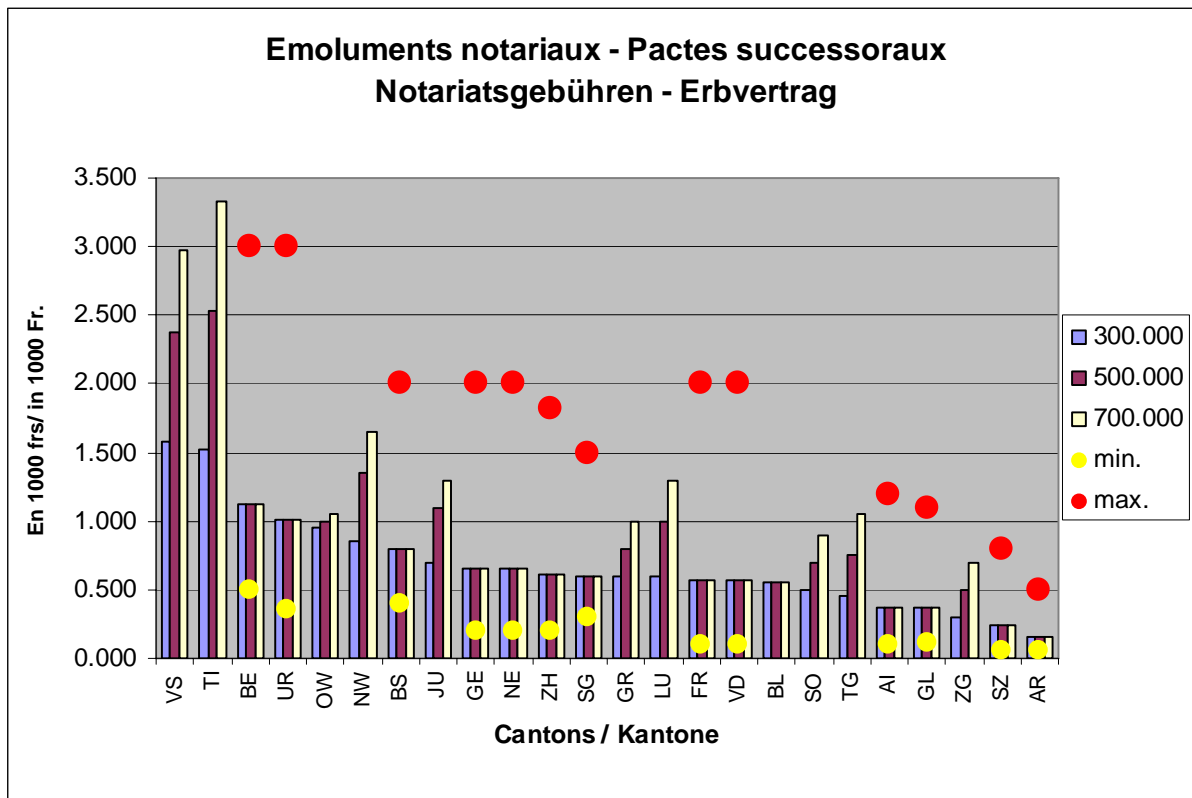
Falls der Ehevertrag eine Immobilientransaktion beinhaltet, so sehen die meisten oben angeführten Tarife die Anwendung des Immobilientransaktionstarifs oder eines speziellen wertabhängigen Tarifs vor.



### 3.8 Gebühren für einen Erbvertrag

Wie beim Ehevertrag legt der grösste Teil der kantonalen Notariatstarife für einen Erbvertrag oder ein Testament keinen wertabhängigen Tarif fest, sondern nur ein Minimum und ein Maximum. Von 24 analysierten Tarifen (AG hat eine Gebühr gemäss Zeitaufwand, der Tarif in SH konnte nicht bestimmt werden), haben nur zehn Kantone eine Tariftabelle. In BL wird ein fixer Betrag von Fr. 550.- erhoben. Eine Gebühr zwischen Minimum und Maximum wird in den folgenden zwölf Kantonen festgelegt: BE (500-3'000), UR (350-3'000), BS (400-2'000), GE (200-2'000), NE (200-2'000), ZH (200-20'000), SG (300-1'500), FR (100-2'000), VD (100-2'000), AI (100-1'200), SZ (50-800), AR (50-500). Für diese Kantone wurde die in der folgenden Grafik berücksichtigte Gebühr am ersten Quartil zwischen Minimum und Maximum festgelegt. In ZH wird ein Maximum von Fr. 1'818.- berücksichtigt, das aus dem Mittelwert der in den anderen Kantonen festgelegten Maxima resultiert. Die Berücksichtigung eines Maximums von Fr. 20'000.- würden zu einer nicht repräsentativen Gebühr führen.

Grafik 9:



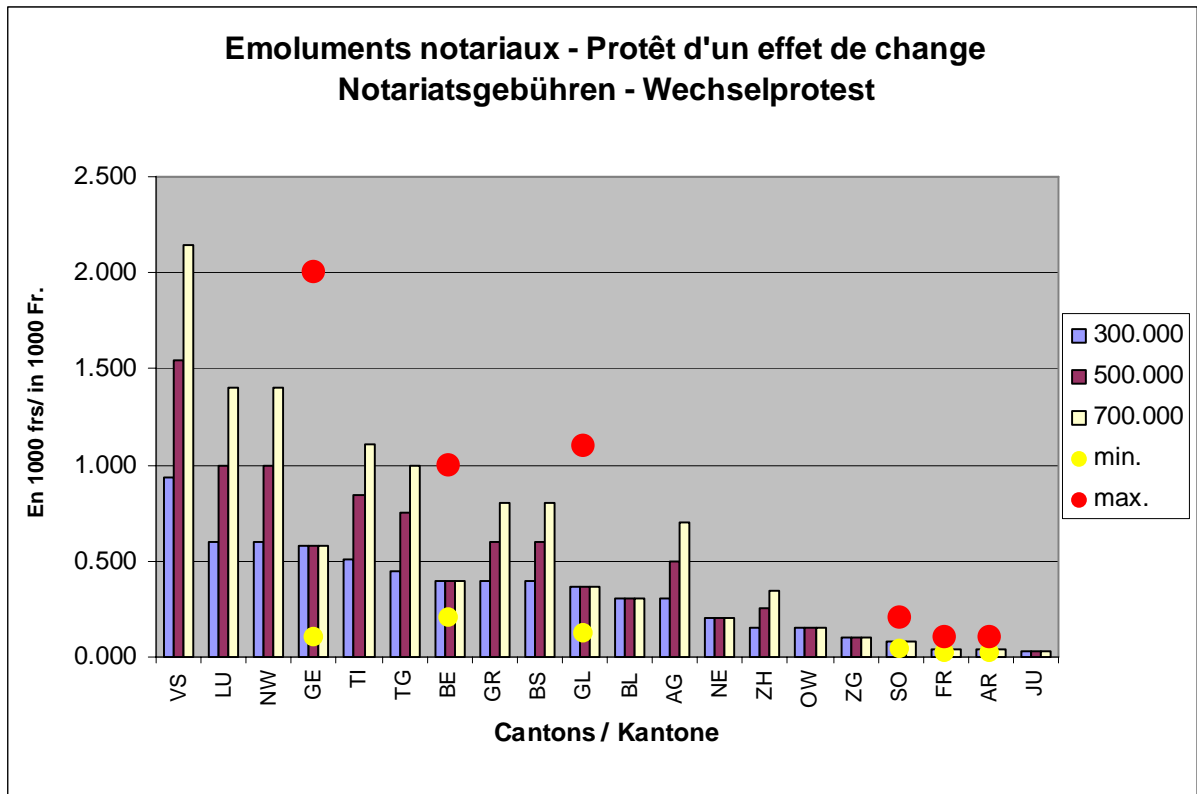
Die Gebühren im VS und im TI (für diesen Kanton ist der Tarif jedoch nicht obligatorisch) heben sich im Vergleich zu den anderen Kantonen besonders ab. Der Tarif in OW sieht eine Basispauschale von Fr. 250.- bis Fr. 1'500.- vor, zuzüglich einer wertabhängigen Gebühr von ¼ ‰. In NW gilt eine Gebühr zwischen 3 ‰ und 0.5 ‰ mit einem Minimum von Fr. 300.-. Bei GE, NE und FR wird der für Immobilien transaktionen vorgesehene Tarif oder ein wertabhängiger Tarif verwendet, falls die Beurkundung eine Immobilien transaktion beinhaltet. Falls das Vermögen grösser ist als Fr. 2 Millionen, wird im VD zusätzlich folgender wertabhängiger Tarif angewendet: 0.5 ‰ von Fr. 2-10 Millionen; 0.25 ‰ von Fr. 10-20 Millionen; 0.125 ‰ auf einen höheren Betrag als Fr. 20 Millionen.



### 3.9 Gebühren für einen Wechselprotest

13 von 20 Tarifen (die Tarife in UR, VD, AI, SZ, SH, SG konnten nicht bestimmt werden) bestimmen eine Gebühr, welche im Verhältnis zur garantierten Summe steht und 5 Tarife eine zwischen einem Minimum und einem Maximum, d.h. in GE 100-2'000, in BE 200-1'000, in SO 40-200, in FR 25-100 und in AR 20-100. Bei diesen Kantonen beläuft sich die in der folgenden Grafik berücksichtigte Gebühr auf Fr. 575.- für GE, Fr. 400.- für BE, Fr. 80.- für SO, Fr. 44.- für FR und Fr. 40.- für AR (erstes Quartil zwischen Minimum und Maximum). Die Gebühr in Basel beläuft sich auf Fr. 300.-.

Grafik 10:



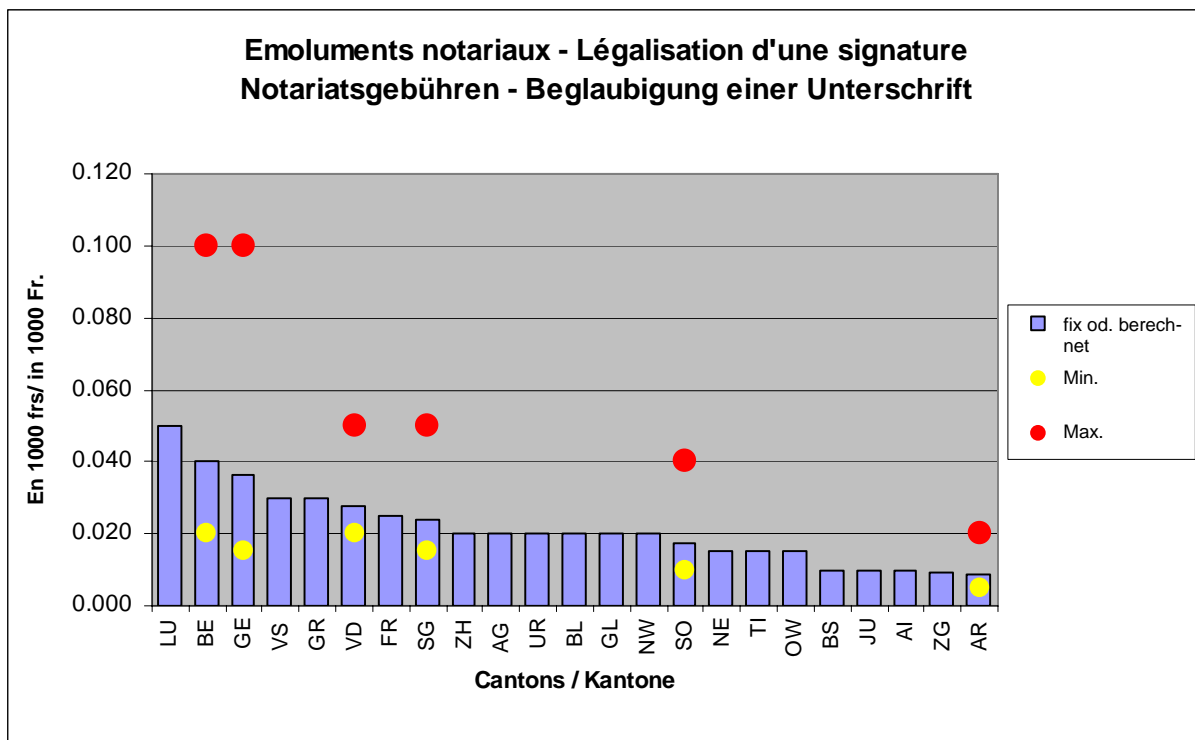
Die oben stehende Grafik zeigt bezüglich den Wechselprotesten grosse Gebührenunterschiede zwischen den Kantonen. Die Beträge belaufen sich von einigen Dutzend Franken (JU, FR, AG, SO) bis hin zu mehreren hundert Franken, und zwar unabhängig vom Notariatssystem.



### 3.10 Gebühren für eine Unterschriftsbeglaubigung

Von 23 untersuchten Tarifen (die Gebühren in TG, SH, SZ konnten nicht bestimmt werden), sehen 16 Tarife eine pauschale Gebühr zwischen Fr. 10.- und Fr. 50.- vor. In 7 Kantonen wird die Gebühr zwischen den folgenden Minima und Maxima festgelegt: BE 20-100, GE 15-100, VD 20-50, SG 15-50, SO 10-40, AR 5-20, ZH 20-250. Für diese Kantone wurde die in der folgenden Grafik berücksichtigte Gebühr beim ersten Quartil zwischen Minimum und Maximum festgelegt. Bei ZH wurde eine Gebühr von Fr. 20.- berücksichtigt, dies aufgrund der Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden, die darauf hinweist, dass in der Regel eine Gebühr von Fr. 20.- zu verrechnen sei.

Grafik 11:



Lektürebeispiel: Der Tarif in BE sieht für die Unterschriftsbeglaubigung eine Gebühr zwischen Fr. 20.- und Fr. 100.- vor. Die in der Grafik berücksichtigte Gebühr beläuft sich auf Fr. 40.- (d.h. Fr. 20.- +  $\frac{1}{4}$  der Differenz zwischen Minimum und Maximum). In ZG kostet die Unterschriftsbeglaubigung 9 Franken.





## 4 SCHLUSSWORT UND EMPFEHLUNG

Zusammenfassend zeigen die angestellten Vergleiche, dass die vom Klienten bezahlten Gebühren für einen analogen Rechtsakt je nach Wohnkanton beachtlich variieren können. Die Form des Notariatsystems spielt eine entscheidende Rolle. So befinden sich die Kantone, welche das Amtsnotariat kennen, sprich Zürich, Thurgau und Appenzell-Ausserrhoden, bei den meisten Beurkundungen generell unter den Kantonen mit den tiefsten Gebühren. Jedoch treten auch bedeutende Gebührenunterschiede zwischen Kantonstarifen auf, welche dem gleichen Notariatsystem angehören. Dies ist vor allem im freien Notariat der Fall.

Für den Preisüberwacher sind diese Preisunterschiede schwer zu akzeptieren, umso mehr, als dass es sich einerseits um einen obligatorischen Konsum handelt und dem Klienten andererseits keine Wahl hinsichtlich Preis zusteht.

Der Preisüberwacher hat diesen Bericht den kantonalen Behörden zukommen lassen.

Der Preisüberwacher empfiehlt:

- 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.

Der Preisüberwacher steht den kantonalen Behörden zur Verfügung:

- um andere statistische Daten zu liefern, im Besonderen die Gebührenberechnungen für verschiedenen Transaktionssummen.
- um Tarifänderungsvorhaben zu überprüfen und dazu Stellung zu nehmen
- für Besprechungen.

Der Preisüberwacher erwartet von jedem Kanton:

- eine Stellungnahme und seine Absichten betreffend die Gebührentarife für die öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften.