

Bern erteilt Preisüberwacher eine vorläufige Absage

Die vom Preisüberwacher kritisierten Notariatstarife bleiben unverändert hoch.

Marc Lettau

Wer den Traum von den eigenen vier Wänden wahr machen will, muss nicht nur für den Immobilienkauf an sich genug Geld hinblättern. Ein paar Tausender müssen auch noch für den Notar bereitliegen, der den neuen Besitz verkundet. Für jene, die eine Bleibe im Kanton Bern wählen, geht die Verurkundung ins gute Tuch: Wie Preisüberwacher Stefan Meierhans letzte Woche in seinem Jahresbericht monierte, gehören die Berner Notariatstarife für Immobilientransaktionen schweizweit zu den höchsten, zusammen mit jenen der Kantone Genf, Waadt, Wallis und Jura. Über den Daumen gepeilt stellt der Berner Notar für die Verschreibung einer gut 700 000 Franken teuren Eigentumswohnung über 3000 Franken in Rechnung. In Zürich kostet das gleiche Rechtsgeschäft etwa 700 Franken.

«Wettbewerbsdenken ist tabu»

Das Notariatswesen ist kantonal geregelt. Die Notare sind laut Meierhans also stets in einer «Monopolstellung» ohne Preiswettbewerb. Mit Blick in die Hochpreiskantone formuliert er es in seinem Jahresbericht noch schärfer: Das Notariatswesen sei «eine Domäne, in der Wettbewerbsdenken noch weitgehend tabu ist». Das Problem verschärfe sich laufend, weil die Immobilienpreise stiegen. Das gilt insbesondere auch für Bern: Weil die Höhe der Tarife nicht an den Aufwand, sondern an den Aktenwert des Geschäfts gekoppelt ist, habe dies in den letzten Jahren zu einem «ungerechtfertigten Anstieg der Gebühren» geführt. Der Forderungskatalog des Preisüberwachers lautet deshalb: Anpassung der Tarife nach unten; oder ein neues Berechnungsmodell; oder die grundsätzliche Liberalisierung der Tarife.

Regierung will zuwarten

Zufällig hat die bernische Regierung fast zeitgleich mit Meierhans Stellung bezogen, was sie als Sofortmassnahme

zur Milderung der geschilderten Entwicklung als angezeigt erachtet: im Moment nichts. In ihrer Ende Februar verabschiedeten Antwort auf einen Vorstoss von Patric Bhend (SP, Steffisburg), der die massiv angestiegenen Immobilientransaktionskosten abgedeckt haben will, hält die Regierung nämlich fest, dass fürs Erste an den Tarifen nicht gerüttelt werden soll.

9,5 Prozent höhere Gebühren

Dabei stellt die Regierung das Grundproblem gar nicht grundsätzlich in Abrede. Während Bhend angriffig argumentiert, die Notare dürften heute bei gleichem Aufwand deutlich höhere Gebühren in Rechnung stellen, weil der Preis von Wohneigentum in den letzten Jahren derart stark gestiegen sei, sagt der Regierungsrat etwas defensiver Ähnliches: Tatsächlich habe eine «nicht unbeachtliche Preissteigerung» bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen stattgefunden, die sich auch auf Notariatstarife ausgewirkt habe. Die in den letzten fünf Jahren bei Einfamilienhäusern festgestellte Preissteigerung von durchschnittlich 15,5 Prozent habe «zu Mehrgebühren von durchschnittlich 9,5 Prozent geführt». Ob es richtig ist, dass eine Gebühr bei gleichbleibendem Arbeitsaufwand um 9,5 Prozent steigt, lässt der Regierungsrat unbeantwortet.

Nicht heute, vielleicht morgen

Wie Justizdirektor Christoph Neuhaus gestern auf Anfrage sagte, bedeute die abwartende Haltung keine Absage an die Forderungen des Preisüberwachers. Man beobachte die weitere Entwicklung genau. Zurzeit seien die Preissteigerungen vor allem im Saanenland, in Grindelwald und in geringerem Ausmass in Stadt und Region Bern festzustellen. Neuhaus: «Wenn wir merken, dass der Trend anhält, werden wir bestimmt handeln müssen.» Anpassungen seien also möglich, «aber nicht heute, sondern morgen oder allenfalls übermorgen».

Birgit Biedermann, die Präsidentin des Verbands bernischer Notare, betont ebenfalls, dass die Immobilienpreise keineswegs im ganzen Kantonsgebiet stiegen. Und keineswegs sei immer der (hohe) Verkehrswert die Bemessungsgrundlage für die Notariatsgebühr, sondern manchmal auch der (tiefe) amtliche Wert. Verkannt werde zudem der Umstand, dass die Honorare bernischer Notare nach 2006 in Kraft gesetzten Anpassungen gesunken seien: «Eine weitere Anpassung ist nicht angezeigt.»

Bhend ist pessimistisch

Hier Kritik, dort abwiegeln und da Gegenargumente: Die Ausgangslage für die im März geplante Grossratsdebatte über Notariatstarife ist angeregt. Motiönär Bhend zeigt sich kämpferisch. Den Notaren sei bewusst, dass sie von sehr privilegierten Voraussetzungen profitierten. Ein Notar aus dem Berner Oberland habe ihm gegenüber eingeräumt, die zu erhebenden Gebühren grenzten angesichts des geringen Zeitaufwands manchmal an Wucher. Schuld daran sei der Berner Notariatstarif, der Mindestgebühren kenne. Eine Gebühr festzulegen, die nicht unterschritten werden dürfe, sei sehr störend: «Ein Notar, der sieht, dass er ein Routinegeschäft mit recht wenig Aufwand abwickeln kann, muss also auch dann den Minimaltarif in Rechnung stellen, wenn er ihn als überhöht erachtet.» Damit werde jeglicher Wettbewerb unterbunden.

Gleichwohl zweifelt Bhend daran, das Parlament überzeugen zu können. Woher der Pessimismus? Bhend: «Der rotgrüne Regierungsrat spielt in dieser Sache Anwalt der Notare und nicht Anwalt der Konsumentinnen und Konsumenten.» Und im Parlament verfügten die Notare über eine starke Lobby: «Selbst Parteien wie die FDP, die stets Liberalisierung fordern, werden sich hier wohl erneut vehement für die geschützte Werkstatt der Notare einsetzen und dabei gar überrissene Tarife befürworten.»