

4. November 2013

NZZ



Die Wohnung wird noch gebaut. Vertraglich geregelt hat den Kauf hoffentlich ein fähiger Notar.

KARIN HOFER / NZZ

Beim Notar lohnt der Vergleich

Unterschiedliche Sachkenntnisse spielen ebenso eine Rolle wie Preisdifferenzen

Wenn es ums Erben, Ehelichen und den Erwerb von Wohneigentum geht, geht es oft aufs Notariat. Auch wenn der Wettbewerb bei Notaren kaum spielt, kann sich der Vergleich auszahlen.

Christian Gattringer

Die Tätigkeit des Notars steht im Ruf, eine vorteilhafte Kombination aus moderaten Arbeitszeiten und ansprechender Vergütung zu ermöglichen. Im Einzelfall muss dies nicht unbedingt zutreffen. Als Ganzes aber braucht sich die Berufsgruppe immerhin keine Gedanken über die Akquisition von genügend Neugeschäft zu machen. Wann die Schweizer den Gang aufs Notariat antreten müssen, ist in Bundesgesetzen genau festgeschrieben.

Die wichtigsten Angelegenheiten, die in diese Kategorie fallen, sind Liegenschaftsgeschäfte, etwa Kauf, Übertragung und Belehnung von Wohneigentum, sowie Ehe- und Erbangelegenheiten. Aber auch Bürgschaften bedürfen – so sie die Summe von 2000 Fr. übersteigen – der öffentlichen Beurkundung durch den Notar. Von Kanton zu Kanton unterschiedlich ist dagegen die Organisation der Notariate. In der Romandie, aber etwa auch in Bern und im Aargau gilt das freiberuf-

liche Notariat. In dessen Rahmen werden öffentliche Beurkundungen und damit verbundene Dienstleistungen von freiberuflichen Notaren erbracht. Diese sind meist parallel als Rechtsanwälte tätig. In Zürich, Schaffhausen und dem Thurgau gilt das Amtsnotariat, bei dem Staatsangestellte die Beurkundungen vornehmen. In den übrigen Kantonen kommen Mischformen zur Anwendung.

Die Gebühren, die für die Dienste des Notars anfallen, variieren zwischen den einzelnen Kantonen zum Teil ebenfalls beträchtlich. Jeder Kanton habe eine Gebührenverordnung mit spezifischen Bandbreiten von Kosten, sagt Nicolas Müller vom VZ Vermögenszentrum. Die Höhe der Rechnung sei meist abhängig von den betroffenen Vermögenswerten und dem eventuellen zusätzlichen Aufwand für den Notar. Bei Liegenschaftsgeschäften werde meist ein bestimmter Promillesatz des Verkehrswertes veranschlagt.

In jedem Fall lohnt auch bei der öffentlichen Beurkundung der Vergleich von Angeboten – schon wegen der unterschiedlichen Sachkenntnis verschiedener Notare. Müller empfiehlt, gerade bei Ehe- und Erbangelegenheiten stets eine Zweitmeinung einzuholen, auch wenn dies einen gewissen Aufwand erfordere. Bisweilen könne der eine Notar eine nachhaltigere vertragliche Lösung bieten, wo der andere nur nach «Schema F» vorgehe. Bei Übertra-

gungen von Liegenschaften sei eine Zweitmeinung nicht in jedem Fall erforderlich; viele Verträge seien mehr oder weniger standardisiert. Ausgenommen davon blieben Fälle, in denen ein Kunde etwa eine noch nicht gebaute Liegenschaft erwerbe, wodurch die Modalitäten der Übernahme sowie Fragen der Gewährleistung stärker an Bedeutung gewannen.

Auch der Preisvergleich kann unter Umständen lohnen. Zwar dürfen Notare derzeit noch nicht ausserhalb des Kantons, in dem sie zugelassen sind, tätig werden. Doch bei Ehe- und Erbangelegenheiten darf man sich auch an Notare ausserhalb des Wohnkantons wenden. Gerade wenn es um grössere Summen geht, kann sich das Vergleichen mehrerer Angebote durchaus auszahlen. Zudem werden dem Vernehmen nach auch die kantonalen Gebührenverordnungen weniger streng ausgelegt, wenn die Gefahr besteht, sonst einen Auftrag an einen ausserkantonalen Notar zu verlieren. – Keinerlei Wettbewerb besteht dagegen bei Liegenschaftsgeschäften. Diese müssen mit wenigen sehr spezifischen Ausnahmen stets in dem Kanton beurkundet werden, in dem das Objekt liegt. Dennoch gilt auch hier, was für alle Dienstleistungen, auch die des Notars, gilt: Es ist ratsam, sich stets ein Angebot legen zu lassen, um am Ende nicht von der Rechnung unangenehm überrascht zu werden.