

**Notare** Eines der letzten Monopole der Schweiz sorgt für Unmut. Besonders die Gebühren bei Immobilienkäufen bescheren der Branche gute Geschäfte.

# Lukrative Verschreiber

ARMIN MÜLLER UND JEAN FRANÇOIS TANDA

**B**ein Kauf im Jahr 2007 hatte die Eigentumswohnung in Genf noch 900'000 Franken gekostet. Der Maître Notaire stellte für seine Arbeit bei der Beurkundung 4800 Franken in Rechnung. Seither sind die Immobilienpreise im Kanton Genf gestiegen wie sonst nirgends in der Schweiz, um 64 Prozent gemäss Credit Suisse. Die Wohnung kostet nun 1.476'000 Franken. Doch nicht nur der Verkäufer profitiert vom Immobilienboom. Der Notar verlangt 6866 Franken – ein Plus von 43 Prozent für den gleichen Arbeitsaufwand.

Satte Einnahmesteigerungen realisierten auch Notare im Waadland. Für den Verkauf einer Wohnung in Nyon zum Preis von 700'000 Franken durfte ein Notar 2008 die staatlich festgelegte Gebühr von 2800 Franken in Rechnung stellen. Dank der Preisexplosion am Genfersee kassiert der Notar nun für das gleiche Objekt 3463 Franken – ein Plus von 24 Prozent.

Die Notare gehören zu den Gewinnern des aktuellen Immobilienbooms. «Sie profitieren ohne eigene Leistung einfach von den steigenden Immobilienpreisen», kritisiert Patric Bhend. Der SP-Politiker forderte im bernischen Grosse Rat einen «Ausgleich der kalten Progression» bei den Notariatstarifen.

## Genfer Notare am teuersten

Rangliste nach Höhe der Gebühren für Immobilienverkäufe

Rang	Kanton
1	Genf
2	Wallis
3	Uri
4	Tessin
5	Bern
6	Basel-Stadt
7	Jura
8	Aargau
9	Waadt
10	Neuenburg

NUR KANTONE MIT FREIEMUTLIHKEIT  
QUELLE: HOODSCHALE/LIEZERN (2007)

Doch die Motion des «Notaren-Schrecks» scheiterte im März mit 46 gegen 73 Stimmen. Es war bereits sein dritter Anlauf für mehr Wettbewerb und tiefere Gebühren im Berner Notariatswesen.

Die Gebühren für die Beurkundung von Immobilienkäufen stehen auch anderswo in der Kritik. In der Mehrheit der Kantone richten sie sich nach dem Verkehrswert, mit leicht degressiven, also bei steigendem Wert abnehmenden Tarifen. Diese werden ergänzt durch fixe Maximal- und oft auch Minimalbeträge, wobei die Ansätze je nach Kanton stark variieren.

## In Genf sechs Mal teurer als in Zürich

Das führt zu enormen Differenzen. Eine durchschnittliche Kaufbeurkundung kostet im Kanton Genf mehr als sechs Mal so viel wie in Zürich, Schaffhausen, Thurgau oder Schwyz, stellte der Preisüberwacher fest (siehe Grafik). Er prangert die «überhöhten Notariatsgebühren» seit Jahren an. 2007 untersuchte der damalige Preisüberwacher Rudolf Strahm die kantonalen Gebühren. Sein Nachfolger, Stefan Meierhans, doppelte nach. Allerdings hat er gegenüber den Kantonen keine Durchsetzungsbefugnis. Er kann nur Empfehlungen abgeben.

Die Anprangerung hat immerhin ein wenig gewirkt – die Kantone Aargau und Neuenburg haben

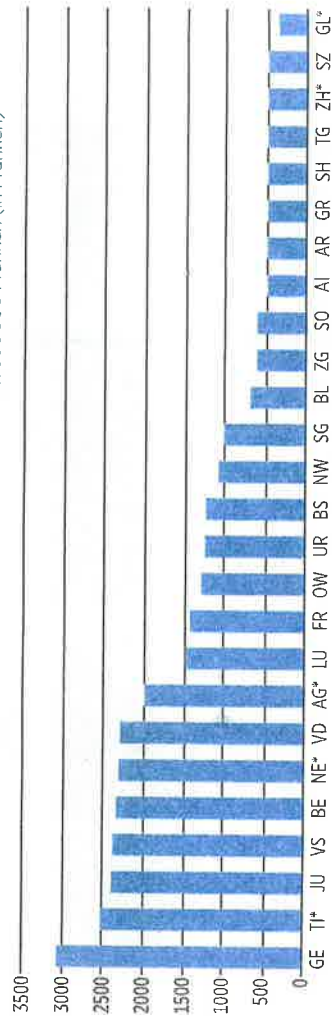
ihre Gebührenordnung seither revidiert, der Kanton Tessin arbeitet derzeit daran. Die Empfehlungen des Preisüberwachers ignoriert haben jedoch die teuren Kantone Genf, Waadt, Wallis, Bern und Jura. Preisüberwacher Meierhans hält deren Tarife weiterhin für zu hoch und bekräftigte deshalb kürzlich seine Forderung. «Wegen der steigenden Immobilienpreise und aufgrund anderer Faktoren fordert der Preisüberwacher nach wie vor eine Tarifanpassung.»

Nun erhält der Preisüberwacher Sukkours aus Bern. Ende März dieses Jahres schickte die Wettbewerbskommission (Weko) einen Fragebogen in die Vernehmlassung. Dabei geht es um die Frage, ob das Binnenmarktgesetz dahingehend revidiert werden muss, dass es auch auf Notare anwendbar ist. Wer heute im Kanton Bern ein Haus kauft, muss dies zwingend von einem Berner Notar beurkunden lassen. Kein Kanton lässt im Immobiliengeschäft ausserkantonale Notare zu. Eine Öffnung des Marktes über die Kantonsgrenzen hinweg würde zu mehr Wettbewerb führen, wie es ihn heute bereits in anderen Tätigkeitsbereichen der Notare gibt. Dazu zählen etwa Gesellschaftsgründungen, Eheverträge oder die Beurkundung von Testamenten und Erbverträgen.

Am Ursprung der Weko-Initiative steht ein Entscheid des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), des

## Teure und günstige Kantone

Notariatsgebühren für Immobilienverkäufe bei einem Transaktionswert von 500'000 Franken (in Franken)



\* GEBÜHREN WURDEN NACH DER KRITIK DES PREISÜBERWACHERS ANGEPAßT  
QUELLE: PREISÜBERWACHER (2007)

höchsten Gerichts der Europäischen Union. Der EuGH kam im Mai 2011 zum Schluss, dass Notare keine hoheitliche Funktion ausüben und sich folglich auf die EU-Binnenfreiheiten berufen können. Sie dürfen also ihren Beruf in jedem EU-Mitgliedsstaat ausüben. Die Weko will diese Freiheit in der Schweiz einführen, sodass kantonale Urkundspersonen schweizweit tätig sein dürfen. «Es geht um die berufliche Mobilität der Notare und die Wahlfreiheit der Konsumenten», sagt Nicolas Diebold, Leiter Binnenmarkt bei der Weko.

**Notare wehren sich**

Der Vorschlag stösst auf Widerstand. Die Notare wittern eine konzentrierte Aktion gegen das Schweizer Notariat. «Das heutige Modell ist wohl begründet», sagt der Berner Notar Jean-Pierre Becher, Generalsekretär des Schweizerischen Notarenverbands, «es gibt keinen Grund, das zu ändern.» Für die Beurkundung von Immobilienverkäufen benötige ein Notar vertiefte Kenntnisse der kantonalen Bestimmungen und der örtlichen Gegebenheiten.

Die Notare wehren sich gegen den Zangenangriff von Preisüberwacher und Weko. Es sei eine verfehlte Vorstellung, dass Notare dank Immobilienboom den grossen Reibach machen, sagt Christoph Nertz, Anwalt und Notar in Basel. Mehrfamilienhäuser würden

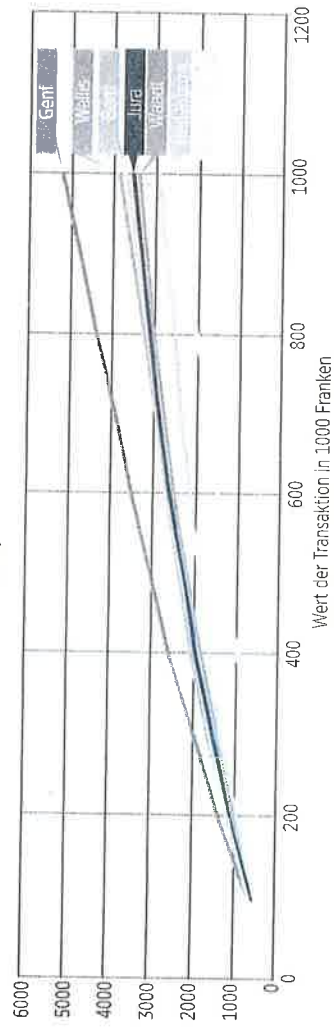
momentan nur selten verkauft, und neue Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gebe es im Kanton Basel-Stadt nicht viele. «Dass Notare von einem Boom profitieren könnten, stimmt grundsätzlich schon», sagt er. «Es kommt aber auf die Anzahl Handänderungen an.» Gemäss baselstädtischer Statistik sinkt die Zahl der Immobilienverkäufe. Im Jahr 2011 waren es noch 470 Verkäufe auf dem ganzen Kantonsgebiet. In den letzten zehn Jahren wurden einzig 2009 noch weniger Immobilien verkauft. Gleichzeitig steigen die Preise nur langsam.

Ähnliche Zahlen liefert der Kanton Baselland. 2011 wurden über 2700 Immobilien verkauft, deren Wert jedoch nicht erfasst wurde. In den Vorjahren, vor allem bis 2006, waren jeweils deutlich mehr Handänderungen verzeichnet worden.

Im Kanton Bern zeigten sich in den letzten Jahren enorme regionale Unterschiede. Während der Immobilienboom an manchen ländlichen Regionen wie dem Emmental unbemerkt vorüberging, kam es im Saanenland um Gstaad oder im Raum Bern zu heftigen Preisanstiegen. Eine allgemeine Senkung der Notariatsgebühren würde zu einer «nicht zu rechtfertigenden» regionalen Unterbrechung führen.

**Hohe Kosten in der Westschweiz**

Notariatsgebühren für Immobilienverkäufe (in Franken)



QUELLE: PREIS-ÜBERWACHER (2011)

Handelsstempel 27. Juni 2013

tigenden Ungleichbehandlung der Notarinnen und Notare in den verschiedenen Regionen führen», begründete der Berner Regierungsrat deshalb die Ablehnung der Gebührenanpassung.

Neben dem Genfersee verzeichnete der Grossraum Zürich die steilsten Preiserhöhungen. 2011 stiegen die Verkäufe bebauter Parzellen mit Wohnbauten um 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Handänderungen nahmen seit dem Jahr 2000 wertmässig um 71 Prozent zu. Profiteure des Booms waren hier jedoch nicht die Notare, sondern der Staat. Zürich und Schaffhausen kennen nämlich das sogenannte Amtsnotariat – Notare sind Staatsangestellte (siehe Beitrag oben). Die Westschweizer Kantone sowie das Tessin, Bern, Basel-Stadt, Aargau und Uri, die laut Preisüberwacher die höchsten Gebühren für ihre Dienstleistungen verrechnen, arbeiten allesamt mit freien, also selbstständig erwerbenden Notaren.

Die freien Notare protestieren gegen die Vergleiche mit Amtsnotariaten. «Wir haben Anhaltspunkte dafür, dass die Amtsnotariate nicht kostendeckend arbeiten», sagt Becher vom Notarenverband. Dies zu überprüfen, ist indes schwierig. Der Kanton Zürich beispielsweise weist die Kosten seiner Staatsnotariate nicht getrennt aus, sondern zusammen mit den Kosten für die Gerichte. Beide Institutionen zusammen wiesen 2012 einen operativen Verlust von 126 Millionen Franken aus.

Als Reaktion auf die Vorwürfe des Preisüberwachers und die Forderungen des «Notaren-Schrecks» Patric Bhend gab der Berner Regierungsrat eine eigene Untersuchung in Auftrag. So verglich das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern nur die Gebühren der Kantone mit freiem Notariat. Die Autoren kamen auf etwas andere Resultate als der Preisüberwacher. Genf jedoch liegt gemäss beiden Studien an der Spitze. Die beim Preisüberwacher weit vorne rangierenden Kantone Waadt und Jura gehören gemäss der Luzerner Studie jedoch nicht mehr zu den

allertertesten Kantonen. Neu auf die Ränge 2 und 3 schaffen es nun das Wallis und Uri (siehe Tabelle).

Ob dies politisch Einfluss hat oder nicht, wird sich weisen. Derzeit werte das Bundesamt für Justiz die Antworten zur Vernehmlassung über die Freizügigkeit von Notaren aus, sagt Sprecher Folco Galli. Der Bundesrat werde voraussichtlich noch in diesem Jahr über das weitere Vorgehen entscheiden.

Erste Stellungnahmen zeigen eine breite Abwehrfront gegen eine Änderung des heutigen Zustands. Zwar ist der Wirtschaftsdachverband Economiesuisse dafür, doch die Kantone sind ebenso dagegen wie CVP und SVP. Auch die FDP als liberale Partei spricht sich gegen mehr Wettbewerb aus. «Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der öffentlichen Beurkundung betraute Notar ausreichend über die Eigenheiten des lokalen Immobilienmarktes und die Besonderheiten des kantonalen und kommunalen Rechts sowie des Grundbuchs informiert ist», begründet FDP-Sprecherin Pia Guggenbühl. Nur so könne die Rechtssicherheit gewahrt werden.

Der Hauseigentümerverband (HEV), der im Interesse seiner Mitglieder für Wettbewerb im Notariatswesen eintreten müsste, hält sich vornehm zurück. Der HEV Schweiz will sich nicht dazu äussern und verweist an die kantonalen Sektionen. Dort haben jedoch nicht selten Anwälte und Notare das Sagen. Im Berner Vorstand sind 6 von 18 Mitgliedern inklusive dem Präsidenten Notare, drei weitere fürsprech. «Vielleicht müsste ich mal eine kantonale Volksinitiative lancieren», sagt Patric Bhend.

ANZEIGE

**Bieri**

Textile Lagerzeile / Hallen  
kurze Bauzeiten  
individuelle Grössen  
helle Innenräume  
günstige Konditionen

T 041 984 21 21  
www.bieri.ch