

**Postulat Wolanin Jim und Mit. über zeitgemässe Notariatsgebühren:
mehr Markt, weniger Staat – Stundenaufwand statt Staffeltarife**

eröffnet am 26. März 2019

Der Regierungsrat wird ersucht, die geltende Regelung über die Notariatsgebühren zu überprüfen und ein neues Gebührensystem zu entwickeln, bei dem der gebotene Zeitaufwand das herausragende Hauptkriterium darstellt. Bei erheblicher Komplexität, hohem Geschäftswert und zeitlicher Dringlichkeit soll ein höherer Stundenansatz zum Einsatz kommen. Für kleinere, klar abgrenzbare Geschäfte, wie Unterschriftenbeglaubigungen, sollen weiterhin Pauschalen angewandt werden können.

Begründung:

Für etliche Rechtsgeschäfte, so zum Beispiel für den Erwerb von Wohneigentum, bei einer öffentlichen letztwilligen Verfügung oder beim Lottospielen, ist eine Notariatsperson erforderlich.

Ein Grossteil der Bevölkerung kommt früher oder später mit einer notariellen Beurkundung in Kontakt. Im Kanton Luzern wird das freie, lateinische Notariat ausgeübt. Im Vergleich zum Amtsnotariat ist dieses System kundenfreundlicher und schneller.

In diesem monopolisierten Bereich können die Betroffenen, dank dem freien Notariat, zwar zwischen den im Kanton Luzern tätigen Urkundspersonen auswählen, auf die daraus resultierenden Kosten können sie jedoch keinen Einfluss nehmen. Bei den Beurkundungsgebühren herrscht, im Gegensatz zur Honorarnote von Rechtsanwälten und Rechtsanwältinnen, kein Wettbewerb. Diese Gebühren sind in der Verordnung über die Beurkundungsgebühren (SRL Nr. 258) festgelegt.

Von wenigen Ausnahmen ausgenommen, sind diese Gebühren strikt einzuhalten, auch wenn das Rechtsgeschäft nur wenige Stunden Aufwand mit sich bringt und anhand eines Standardvertrages vollzogen wird. Die Standesregeln des Luzerner Notarenverbands führen in Artikel 10 infolgedessen aus: «Ausser in den in dieser Verordnung vorgesehenen Fällen darf er die Gebühren weder erhöhen noch ermässigen; auch dann nicht, wenn ihm ein vorformulierter Vertrag zur Beurkundung unterbreitet wird.»

Gute Arbeit darf auch etwas kosten, das ist unbestritten. Die Kosten sollen aber möglichst einen direkten Zusammenhang mit dem erbrachten Aufwand haben, besonders bei staatlich festgelegten Tarifen. Wie alle anderen staatlich festgelegten Gebühren, sind auch die Beurkundungsgebühren regelmässig zu überprüfen und dem effektiven Aufwand entsprechend anzupassen.

Der Preisüberwacher hat im Juli 2007 eine umfassende Überprüfung der Notariatsgebühren vorgenommen und führt unter anderem aus: «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. 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 gleichen.»

Aufgrund dieses Systems profitieren die Notariatspersonen von den steigenden Immobilienpreisen.

Aus verfassungsrechtlichen Gründen dürfen Notariatsgebühren nicht völlig frei von den Parteien verabredet werden. Das Notariatswesen stützt sich zwar auf das Bundesrecht, unterscheidet sich jedoch kantonal stark.

Zum Beispiel löst im Kanton Luzern die Übertragung von Grundeigentum im Umfang von 800'000 Franken eine Gebühr von 3 Promille auf den ersten 500'000 Franken und 2,5 Promille auf den restlichen 300'000 Franken aus. In den Kantonen Zürich, Thurgau oder Graubünden käme beim genau gleichen Geschäft ein einheitlicher Kostensatz von 1 Promille zur Anwendung. Es gibt auch gemeindeeigene Lösungen, so zum Beispiel in Steinhausen, dort käme eine Grundgebühr von 300 Franken und der effektive Stundenaufwand zu einem Kostensatz von 250 Franken pro Stunde für die Urkundsperson beziehungsweise 100 Franken pro Stunde für das Sekretariat zur Anwendung.

Im Kanton Bern wurde die Mindestgebühr abgeschafft. Der Berner Regierungsrat sieht nun in einem weiteren Schritt vor, die staatlich geschützten Tarife zu reduzieren. Dazu soll das Hauptkriterium nicht die Summe des zu beurkundenden Geschäfts sein, sondern der dazu notwendige Zeitaufwand.

Bei der Gebühr nach gebotenen Zeitaufwand wird sich der (Preis-)Wettbewerb aller Voraussicht nach verstärken. Für die Klienten sind die entscheidenden Parameter «Zeitaufwand» und «Stundenansatz» transparent, so dass für sie der Gebührenvergleich einfacher wird. Zudem hat die Notarin oder der Notar bei der Festlegung des konkreten Stundenansatzes einen grösseren Entscheidungsspielraum als bei den gestaffelten Tarifen.

Mit dem Begriff «gebotener Zeitaufwand» wird festgehalten, dass der sachlich notwendige Zeitaufwand und nicht jeder beliebige Zeitaufwand in Rechnung gestellt werden kann. Bei der Beurteilung, welcher Zeitaufwand sachlich notwendig ist, sollen die Notariatspersonen über einen Ermessensspielraum verfügen. Im Rahmen eines Moderationsverfahrens (amtliche Festsetzung von Notariatsgebühren) kann auf Gesuch hin durch die Aufsichtsbehörde überprüft werden, ob dieser Ermessensspielraum überschritten wurde.

Bei der Entschädigung nach dem Zeitaufwand handelt es sich um ein Entgeltsystem, welches vielerorts in der Wirtschaft und Verwaltung zur Anwendung kommt.

Wolanin Jim
Zemp Gaudenz
Amrein Ruedi
Burkard Ruedi
Gloor Daniel
Pfäffli-Oswald Angela
Amrein Othmar
Schmid-Ambauen Rosy