



Newsletter

Datum

14.08.2007

Nr. 6/07

INHALTSÜBERSICHT

1. HAUPTARTIKEL

Gesamterhebung der Preisüberwachung zeigt grosse Unterschiede der Notariatstarife zwischen den Kantonen

L'enquête de la Surveillance des prix montre de grandes différences de tarifs notariaux entre les cantons

2. KURZMELDUNGEN

- *Strompreise*
- *Prix de l'électricité*
- *Prezzi dell'elettricità*

3. VERANSTALTUNGEN/HINWEISE

-



1. HAUPTARTIKEL

Gesamterhebung der Preisüberwachung zeigt grosse Unterschiede der Notariatstarife zwischen den Kantonen

Zwischen den Kantonen werden für ein und dieselben Leistungen eines Notars extrem unterschiedliche Tarife angewandt. Dies geht aus einer Erhebung der behördlich festgelegten Notariatstarife für standardisierte Rechtsakte hervor, die 2006 von der Preisüberwachung in allen 26 Kantonen und Halbkantonen durchgeführt worden ist und nun ausgewertet vorliegt. Die Notarkosten sind in den Kantonen Wallis, Genf, Bern und Tessin am höchsten, in den Kantonen Schwyz, Appenzell Ausserrhoden, Schaffhausen und Zug am tiefsten. Am teuersten sind die Kantone mit einem freien Notariat, meist günstiger jene mit einem Amtsnotariat oder einer Mischform von beiden. Verglichen wurden die Tarife von neun notariellen Rechtsakten, die nach Bundesrecht vollzogen werden.

Notariatstarife sind *staatlich administrierte Preise*. Der Notar erfüllt als Urkundsperson 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.

Weil es sich um administrierte Preise handelt, hat der Preisüberwacher gegenüber den Kantonen ein *Empfehlungsrecht zu den Notariatstarifen*. Die vorliegende Preisvergleichsanalyse richtet sich demzufolge in erster Linie an die Kantonsregierungen und die zuständigen Instanzen in den Kantonen und nicht an die Notare.

Vergleichbare Rechtsakte des Notars

Die Notare haben insbesondere ins Feld geführt, die Tätigkeit des Notars sei von Kanton zu Kanton enorm verschieden und nicht vergleichbar. Wir können dieser Einwendung 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 schweizweit gewiss vergleichbar.

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 300'000 Fr., 500'000 Fr. und 700'000 Fr.:

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

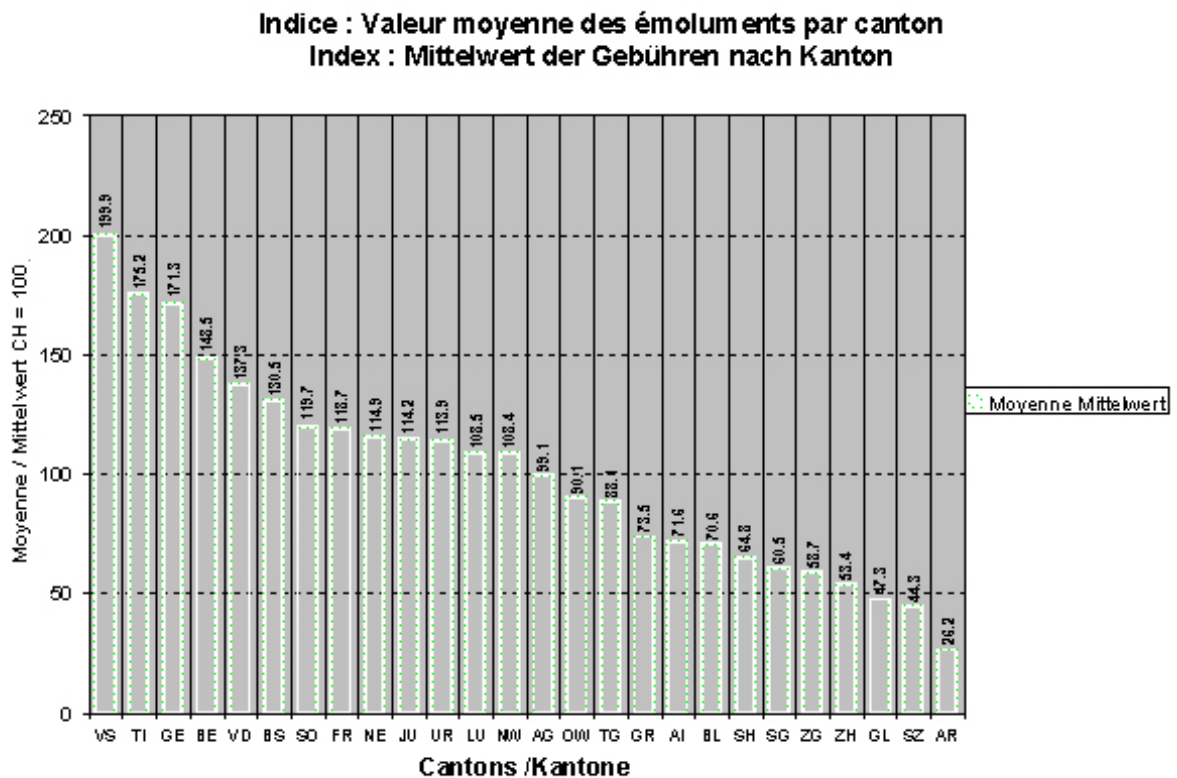


Die öffentliche Beurkundung dieser Rechtsakte ist bundesrechtlich vorgesehen. Der qualitative und quantitative Notariatsaufwand und die Tarife sind quer durch alle Kantone durchaus vergleichbar. Zusatzaufwände wie Mediation, Recherchen, etc. sind überall ausgeklammert worden und werden separat verrechnet.

Die Resultate der Erhebung

Der Handwechsel eines Grundstücks im Wert von 500 000 Fr. (ohne die separat gerechnete Grundpfandverschreibung) kostet in den Kantonen Schwyz, Zürich, Thurgau, Schaffhausen, Graubünden und in den beiden Appenzell rund 500 Franken, in Genf jedoch 3000 Franken und in den Kantonen Jura, Bern, Neuenburg, Waadt, Wallis und Tessin je rund 2300 Franken und mehr.

Wenn die Notariatstarife aller neun verglichenen Rechtsakte ungewichtet gemittelt werden, resultiert ein Indexwert von 26 für den Kanton Appenzell-Ausserrhoden, und ein solcher von 200 im Wallis und von 175 im Tessin. Wir haben also extreme Unterschiede; der teuerste Kanton ist 8 mal teurer als der billigste.



Der Tarifvergleich der streng vergleichbaren, standardisierten Rechtsakte führt zu folgenden Befunden:

1. Die Kantone mit Amtsnotariat liegen am günstigsten (ZH, TG, AR).
2. Die Kantone mit gemischtem Notariat (freiberufliche und Amtsnotare) liegen auf mittlerem Niveau (LU, OW, NW, SO, BL, SG, ZG, GR, AI, SH, GL, SZ).
3. Die Kantone mit ausschliesslich freiberuflichem Notariat sind am teuersten, zum Teil sogar enorm teuer (GE, VD, VS, FR, NE, JU, BE, AG, BS, UR und TI).



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. Die Differenzen hängen heute vor allem von den gewachsenen historischen Institutionen und vom politischen Einfluss der Notare und Anwälte in den betreffenden kantonalen Parlamenten und Behörden ab.

Empfehlungen des Preisüberwachers an die Kantone

Aus der *Sicht der Kostendämmung unterbreitet der Preisüberwacher folgende Empfehlungen:*

1. *Die Tariffdifferenzen zwischen den Kantonen müssen kleiner werden, denn es handelt sich um den notariellen Vollzug der gleichen Rechtsakte nach Bundesrecht.*
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.*
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 auf Bundesebene.**

[Rudolf Strahm, Marcel Chavaillaz]

Die vollständige Studie über die Notariatstarife ist auf deutsch und französisch gedruckt bei der Preisüberwachung erhältlich und im Internet zugänglich:

www.preisueberwacher.admin.ch unter: Themen → Diverse → Notariat.

Zusätzliche Auskünfte:

Rudolf Strahm, Tel. 031 322 21 02

Marcel Chavaillaz, Tel. 031 322 21 04



L'enquête de la Surveillance des prix montre de grandes différences de tarifs notariaux entre les cantons

Des tarifs extrêmement différents sont appliqués d'un canton à l'autre pour une seule et même prestation notariale. C'est ce qui ressort d'une enquête sur les tarifs notariaux fixés par les autorités pour des actes juridiques standardisés menée en 2006 par la Surveillance des prix dans les 26 cantons et demi-cantons, et disponible dès à présent. Les émoluments les plus élevés sont appliqués dans les cantons du Valais, de Genève, de Berne et du Tessin alors que les plus bas le sont dans les cantons de Schwyz, d'Appenzell-Rhodes Extérieures, de Schaffhouse et de Zoug. Les cantons à notariat libre sont les plus onéreux, les moins chers étant ceux à notariat étatique ou à notariat mixte. Les tarifs de neuf actes notariaux exécutés sur la base du droit fédéral ont été comparés.

Les tarifs notariaux sont des *prix administrés par l'Etat*. Le notaire effectue, en tant qu'officier public, des tâches relevant de la puissance publique au nom de l'Etat, il doit remplir certaines exigences professionnelles et de droit public ; en contrepartie, il a droit à l'indemnité fixée par le canton.

S'agissant de prix administrés, le Surveillant des prix a un *droit de recommandation sur les tarifs notariaux* à l'égard des cantons. La présente analyse comparative de prix s'adresse avant tout aux gouvernements cantonaux et aux instances compétentes dans les cantons, et pas aux notaires.

Comparaison des actes notariaux

Les notaires ont en particulier souligné que l'activité d'un notaire était extrêmement différente d'un canton à l'autre et, par conséquent, incomparable. Nous n'admettons pas cette objection, car, dans tous les cantons, le notaire authentifie des actes juridiques prévus par le Code civil (CC) et le Code des obligations (CO) indépendamment des prescriptions et des procédures cantonales et de son statut institutionnel. Lesdits actes sont certainement comparables à l'échelle suisse.

Les actes notariaux standardisés suivants sont comparés dans l'analyse des tarifs des 26 cantons/demi-cantons, et ce (sauf pour la légalisation d'une signature) pour des valeurs d'actes de 300'000, 500'000 et 700'000 francs:

1. Acte de vente immobilière
2. Contrat de gage immobilier
3. Etablissement d'un inventaire
4. Constitution d'une société anonyme
5. Etablissement d'un cautionnement
6. Etablissement d'un contrat de mariage
7. Etablissement d'un pacte successoral
8. Etablissement d'un protêt
9. Légalisation d'une signature

La forme authentique requise pour ces actes est une notion du droit fédéral. La charge de travail qualitative et quantitative du notaire ainsi que les tarifs sont donc



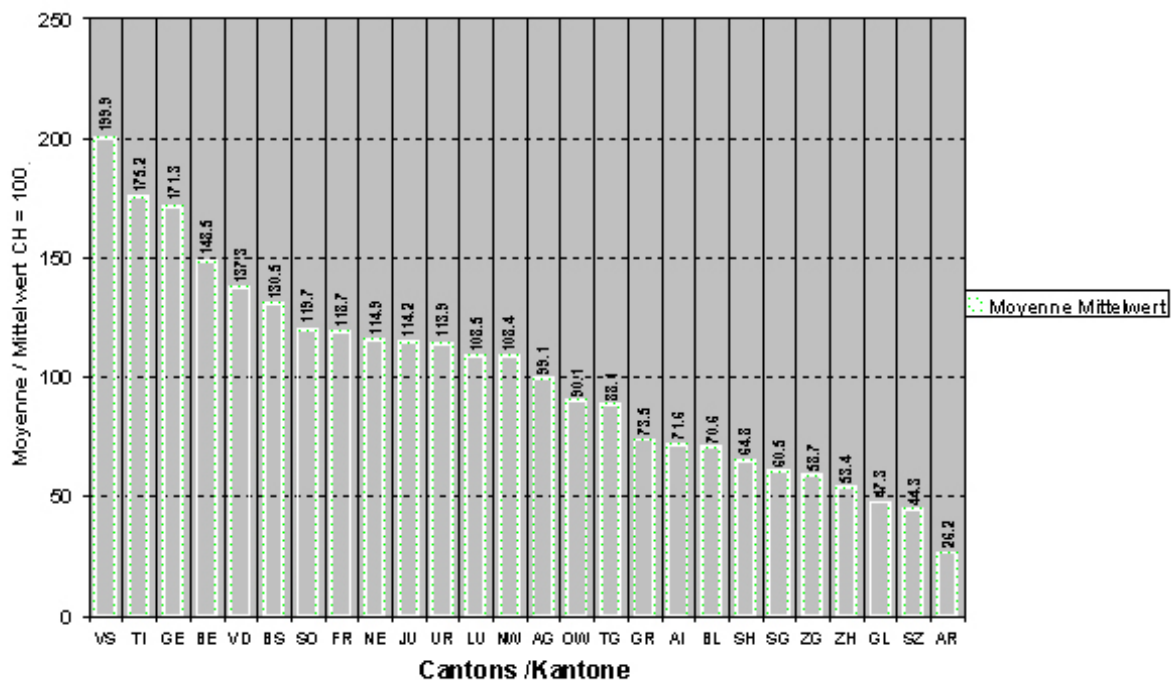
comparables entre tous les cantons. Des coûts supplémentaires liés à la médiation, aux recherches, etc. ont été exclus et sont calculés séparément.

Les résultats de l'enquête

L'acte notarié relatif à la vente d'un bien immobilier d'une valeur de 500'000 francs (sans l'hypothèque, calculée séparément) coûte 500 francs environ dans les cantons de Schwyz, de Zurich, de Thurgovie, de Schaffhouse, des Grisons et les deux Appenzell, alors qu'il s'élève à 3000 francs à Genève et à 2300 francs ou plus dans les cantons du Jura, de Berne, de Neuchâtel, de Vaud, du Valais et du Tessin.

Lorsqu'on fait une moyenne non pondérée des tarifs notariaux pour les neuf actes juridiques comparés, la valeur d'indice s'élève à 26 pour le canton d'Appenzell-Rhodes Extérieures et atteint 200 pour le Valais et 175 pour le Tessin. Nous arrivons donc à des disparités extrêmes ; le canton le plus cher l'est 8 fois plus que le canton meilleur marché.

Indice : Valeur moyenne des émoluments par canton
Index : Mittelwert der Gebühren nach Kanton



La comparaison tarifaire des actes notariaux strictement comparables et standardisés donne les résultats suivants:

1. Les cantons à notariat étatique sont les moins chers (ZH, TG, AR).
2. Les cantons à notariat mixte (notaires indépendants et notaires fonctionnaires) se situent dans la moyenne (LU, OW, NW, SO, BL, SG, ZG, GR, AI, SH, GL, SZ).
3. Les cantons à notariat libre exclusivement sont les plus chers, parfois même extrêmement chers (GE, VD, VS, FR, NE, JU, BE, AG, BS, UR et TI).



La Fédération Suisse des Notaires a fait remarquer que les notaires indépendants doivent faire face à des coûts plus élevés. Cet argument a pu être relativisé, après consultation des cantons à notariat étatique : par exemple, le canton de ZH, à notariat étatique, a clairement établi que les émoluments de ses notaires, employés et payés par l'Etat, correspondent à une couverture totale des coûts. Les différences dépendent avant tout des institutions historiques et de l'influence politique des notaires et avocats auprès des autorités et des parlements cantonaux.

Recommandations du Surveillant des prix à l'intention des cantons

Dans l'optique d'une *baisse des coûts*, le *Surveillant des prix* a formulé les **recommandations suivantes**:

1. *Les différences tarifaires entre les cantons doivent diminuer*, puisqu'il s'agit de l'instrumentation notariale des mêmes actes selon le droit fédéral.
2. La tarification des actes notariaux ne doit pas se baser, comme c'est le cas aujourd'hui, sur une protection locale des prix en faveur des notaires. On peut envisager une *solution qui laisse en partie jouer la concurrence avec une fourchette de tarifs ou avec la fixation d'un prix plafond*. Pour les tarifs *ad valorem* (part en pour-cent ou pour-mille de la valeur), il y a lieu, dans l'intérêt du consommateur, de fixer dans chaque cas *une limite supérieure avec un montant absolu en francs*.
3. Les actes notariaux plus simples, comme les légalisations, devraient pouvoir être effectués par l'*administration communale* contre un émolument couvrant les coûts.
4. Comme les notaires exercent une fonction officielle au nom de l'Etat, la loi fédérale sur le marché intérieur n'est pas applicable. *Il faudrait examiner la mise en place d'une réglementation spéciale pour les notaires à l'échelle nationale*.

[Rudolf Strahm, Marcel Chavaillaz]

L'étude complète sur les tarifs notariaux est disponible en allemand et en français sous format imprimé auprès de la Surveillance des prix ou accessible sur internet:

www.monsieur-prix.admin.ch rubrique: Thèmes → Divers → Notariat

Pour d'éventuelles questions, s'adresser à:
Rudolf Strahm, tél. 031 322 21 02
Marcel Chavaillaz, tél. 031 322 21 04



2. KURZMELDUNGEN

Strompreise

2003 hat die Preisüberwachung auf ihrer Homepage eine Seite aufgeschaltet, mit der man die Elektrizitätspreise der verschiedenen Elektrizitätsversorgungsunternehmen (EVU) der Schweiz vergleichen kann (<http://strompreise.preisueberwacher.ch>). Diese Seite wurde anhand der Meldungen der EVU laufend aktualisiert. Seit Anfang Jahr werden sämtliche EVU angeschrieben, die nie eine Änderung gemeldet haben, mit der Bitte, der Preisüberwachung allfällige bisherige oder in den nächsten Monaten geplante Änderungen mitzuteilen, so dass die Seite weiterhin möglichst aktuell ist. Damit können sowohl die grössten Änderungen wie auch die höchsten Preise identifiziert werden. Die Resultate sind erst später verfügbar. Bis zum Inkrafttreten des Stromversorgungsgesetzes auf den 1. Januar 2008 bleibt die Preisüberwachung zuständig für die Preisbeurteilung und wird die notwendigen Massnahmen zur Bekämpfung eines allfälligen Preismissbrauchs ergreifen.

[Stefan Burri, Véronique Pannatier, Pamela Pestoni]

Prix de l'électricité

En 2003, la Surveillance des prix a ouvert un site Internet permettant de comparer les prix de l'électricité facturés par les différentes entreprises électriques de Suisse (<http://prix-electricite.monsieur-prix.ch>). Ce site a été constamment actualisé, sur la base des informations livrées par les entreprises. Début 2007, les entreprises qui n'ont pas annoncé de modifications tarifaires depuis l'ouverture du site ont été contactées et priées d'informer la Surveillance des prix sur les éventuelles modifications tarifaires intervenues de manière à ce que le site puisse être actualisé. La Surveillance des prix demande aux entreprises envisageant d'adapter leurs tarifs dans les mois à venir de l'en informer également. Le site actualisé mettra en évidence les plus fortes modifications tarifaires ainsi que les prix les plus élevés. Les résultats concrets seront disponibles plus tard. La loi sur l'approvisionnement en électricité n'entrant en vigueur que le premier janvier 2008, le Surveillant des prix conserve, jusque là, ses compétences actuelles et prendra les mesures nécessaires pour lutter contre d'éventuels abus de prix.

[Stefan Burri, Véronique Pannatier, Pamela Pestoni]

Prezzi dell'electricità

Nel 2003 la Sorveglianza dei prezzi ha creato un sito internet che permette di paragonare i prezzi dell'elettricità fatturati dalle varie aziende elettriche svizzere (<http://prezzi-elettricità.mister-prezzi.ch>). Esso è stato costantemente aggiornato sulla base delle informazioni fornite dalle aziende. All'inizio del 2007 sono state contattate tutte le aziende che, dall'apertura del sito, non avevano mai annunciato delle modifiche tariffarie, invitandole a informare la Sorveglianza dei prezzi sugli eventuali cambiamenti tariffari intervenuti e su quelli previsti, in modo da mantenere aggiornato il sito internet. Si potranno quindi identificare le modifiche tariffarie più importanti nonché i prezzi più elevati. I risultati saranno disponibili in seguito. La legge sull'approvvigionamento elettrico entrerà in vigore solamente il primo gennaio 2008,



perciò il Sorvegliante dei prezzi conserva, fino ad allora, le sue competenze attuali e prenderà le misure necessarie per lottare contro eventuali abusi di prezzo.

[Stefan Burri, Véronique Pannatier, Pamela Pestoni]

3. VERANSTALTUNGEN/HINWEISE

-

Für zusätzliche Auskünfte zum Newsletter können Sie sich an den Informationsbeauftragten der Preisüberwachung, Rudolf Lanz, Tel. 031 322 21 05 bzw. rudolf.lanz@pue.admin.ch wenden.

Pour des renseignements complémentaires vous pouvez vous adresser à Marcel Chavailleaz, tél. 031 322 21 04 resp. marcel.chavailleaz@pue.admin.ch.