



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

**Preisbekanntgabe für
Notariatsdienstleistungen**

**Verordnung vom
11. Dezember 1978
über die Bekanntgabe
von Preisen (PBV)**

Informationsblatt
vom 1. April 2012
(aktualisiert April 2013)

1. Rechtliche Grundlagen und Zweck

Die Preisbekanntgabeverordnung (PBV)¹ stützt sich auf das Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)².

Sie bezweckt, dass die Preise für Konsumentinnen und Konsumenten klar und miteinander vergleichbar sind sowie irreführende Preisangaben verhindert werden. Die Preisbekanntgabe bildet ein Instrument zur Förderung des lautereren Wettbewerbs.

Für das Angebot der notariellen Dienstleistungen sind die folgenden Artikel von besonderer Bedeutung:

- Art. 10 Abs. 1 Bst. v und Abs. 2 PBV (Dienstleistungen);
- Art. 11 Abs. 1 und 2 PBV (Art und Weise der Preisbekanntgabe von Dienstleistungen).

2. Anwendungsbereich der PBV

Die PBV gilt für Waren und Dienstleistungen, die den Konsumentinnen und Konsumenten angeboten werden (Art. 3 und Art. 10 PBV).

Konsumentinnen und Konsumenten sind Personen, die Waren oder Dienstleistungen für Zwecke kaufen, die nicht im Zusammenhang mit ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit stehen (Art. 2 Abs. 2 PBV).

Adressaten der Preisbekanntgabepflicht sind alle Personen, welche Notariatsdienstleistungen erbringen, unabhängig von der Organisationsform des Notariats.

3. Organisationsformen des Notariats in der Schweiz

In der Schweiz bestehen heute drei verschiedene Organisationsformen des Notariats.

¹ SR 942.211 - http://www.admin.ch/ch/d/sr/c942_211.html

² SR 241 - <http://www.admin.ch/ch/d/sr/c241.html>

Zu unterscheiden ist zwischen dem freiberuflich organisierten Notariat, dem staatlich organisierten Amtsnotariat und dem gemischten Notariat. Die Organisationsform des Notariats ist der politischen Entscheidung und der Organisationsfreiheit des jeweiligen Kantons überlassen. Das Notariatswesen ist grundsätzlich kantonale Hoheit.

Alle drei Notariatsformen haben gemeinsame Elemente. Die Notare und Notarinnen erbringen staatlich geordnete Dienstleistungen und unterstehen der staatlichen Aufsicht. Es bestehen kantonale Tarif- und Gebührenverordnungen.

3.1 Freies Notariat

Das freie Notariat wird ausgeübt von einem freiberuflichen Notar mit kantonaler Zulassung. Es wird in den folgenden Kantonen gehandhabt: AG, BE, BS, FR, GE, NE, JU, TI, UR, VD und VS. Die Notarin oder der Notar ist dabei zwar einer staatlichen Überwachung unterstellt, arbeitet aber freiberuflich, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko.

3.2 Reines Amtsnotariat

Eine vom Staat angestellte Person betreut die Notariatsdienste. Das reine Amtsnotariat ist lediglich in den Kantonen AR, SH, TG und ZH gebräuchlich.

3.3 Gemischtes Notariat

Im gemischten Notariat wird nach Zuständigkeitsbereichen unterschieden. Grundbuchsachen werden dem Amtsnotariat, Handelsregistersachen und andere nicht sachenrechtliche Angelegenheiten dem freiberuflichen Notariat zugeordnet. Das gemischte Notariat besteht in den folgenden Kantonen: AI, BL³, GL, GR, LU, NW, OW, SG, SO, SZ und ZG. In dieser Organisationsform können sowohl freiberufliche wie auch vom Staat angestellte Notarinnen und Notare öffentliche Beurkundungen vornehmen. Teilweise können sogar andere Funktionsträgerinnen und Funktionsträger Beurkundungen vornehmen, z.B. Gemeindeschreiber/-in, Handelsregisterführer/-in, Geometer/-in und Grundbuchverwalter/-in. Voraussetzung ist die Beurkundungsbefugnis.

³ Der Kanton Basel-Landschaft hat zum freien Notariat gewechselt. Die Amtsnotariate werden nach einer Übergangsfrist per 31.12.2013 definitiv aufgehoben.

4. Welche Notariatsdienstleistungen sind erfasst?

Die der PBV unterstellten Notariatsdienstleistungen beinhalten alle Rechtsgeschäfte für Konsumentinnen und Konsumenten, welche auf Grund des Bundesrechts einer öffentlichen Beurkundung bedürfen (z.B. Kauf eines Grundstücks) und die damit zusammenhängenden Verrichtungen (z.B. die Anmeldung von eintragungsbedürftigen Geschäften beim Grundbuch oder beim Handelsregister). Eine öffentliche Beurkundung ist namentlich in folgenden Bereichen erforderlich:

Grundbuchsachen:

- Verträge auf Eigentumsübertragung, also Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge, Abtretungsverträge usw.
- Schuldbrieferrichtungen (neu alle Schuldbriefformen)
- Dienstbarkeiten (neu alle), dazu gehören auch die Errichtung von selbständigen und dauernden Baurechten, alle Personal- und Realdienstbarkeiten unbeschrieben der Frage, ob öffentliches Recht abgeändert wird oder nicht
- Gewisse Geometersachen

Handelsregistersachen:

- Errichtung von Stiftungen

Andere Sachen:

- Ehe- und Erbverträge, Erbenscheine, Testamente usw.
- Beglaubigungen
- Wechselproteste
- Gewisse Verrichtungen im Betreibungs- und Konkursrecht und in anderen Rechtsgebieten
- Eidesstattliche Erklärungen

5. Preisbekanntgabe von Notariatsdienstleistungen

Die Preisbekanntgabe soll es den Konsumenten und Konsumentinnen ermöglichen, im Voraus die Höhe der zu erwartenden Rechnung für die beanspruchte Dienstleistung erkennen zu können.

5.1 Grundlagen in Gebührenverordnung oder Tarifreglement

Alle Kantone haben unabhängig von der Organisationsform des Notariats die Preise der Notariatsdienstleistungen in einer Gebührenverordnung oder einem

Tarifreglement geregelt. Oftmals sind in diesen Gebührenverordnungen und Tarifreglementen lediglich Tarifrahmen mit Minimal- und Maximalpreisen vorgegeben.

5.2 Welcher Preis ist anzugeben?

Für konkret angebotene Notariatsdienstleistungen ist der tatsächlich zu bezahlende Preis in Schweizerfranken bekannt zu geben (Art. 10 Abs. 1 PBV). Aus der Bekanntgabe muss hervorgehen, auf welche Art und Einheit der Dienstleistung oder auf welche Verrechnungssätze sich der Preis bezieht (Art. 11 Abs. 1 und Abs. 2 PBV).

Im bekannt zu gebenden Preis müssen alle mit dem Rechtsgeschäft im Zusammenhang stehenden Kosten des Notars inkl. überwälzte öffentliche Abgaben (wie Mehrwertsteuern und Stempelabgaben) sowie andere nicht frei wählbare Zuschläge jeglicher Art enthalten sein (Art. 10 Abs. 2 PBV), soweit sie von der Notarin bzw. vom Notar direkt erhoben werden. Falls der Einschluss der Abgaben bzw. Zuschläge in den Preis nicht möglich ist, dürfen sie ausnahmsweise separat bekannt gegeben werden (vgl. unten Bst. a).

Drittkosten: Folgekosten wie Grundbuch oder Handelsregistereintragsgebühren oder Steuern, die als Folge des notariellen Geschäfts erhoben werden (wie Grundstückgewinnsteuern), können separat dazukommen. Die Notarin bzw. der Notar hat darauf hinzuweisen, dass solche Drittkosten nicht in ihrer/seiner Tarif- Preisliste bzw. Preisinformation enthalten sind.

a) Preis in Berücksichtigung des Transaktionswerts

Für eine Vielzahl von Notariatsdienstleistungen werden die Gebühren auf der Grundlage des Transaktionswertes (Kaufpreis, Schuldbriefsumme, Rohvermögen bei Inventaren, Kautionswert, usw.) berechnet, ausgehend von einer proportionalen oder degressiven **Tariftabelle in ‰ oder %**.

Beispiel: Übertragung von Grundeigentum

- bei Werten bis zu CHF 2 Mio. 0,25% zuzüglich MWST, mindestens jedoch CHF 540.--,
- vom Mehrbetrag über CHF 2 Mio. 0,2% zuzüglich MWST,
- vom Mehrbetrag über CHF 5 Mio. 0,1% zuzüglich MWST und

- vom Mehrbetrag über CHF 10 Mio. 0,075% zuzüglich MWST,
- höchstens jedoch CHF 54'000.-- (Maximalbetrag).

Beispiel: Übertragung von Grundeigentum (Kanton mit gemeinsamer Amtsstelle für Notariat und Grundbuch)

- Beurkundungsgebühr für die Beurkundung einer Eigentumsübertragung: Im Allgemeinen vom Verkehrswert des Grundstücks 1‰ zuzüglich MWST, mindestens CHF 108.--
- Grundbuchgebühr für die Eigentumsänderung: Im Allgemeinen vom Verkehrswert des Grundstücks 1,5‰ zuzüglich MWST, mindestens CHF 108.--

b) Tarifrahmen

Die Berechnung kann in einem **Tarifrahmen von CHF X bis CHF Y** erfolgen. Als Bemessungskriterien innerhalb des Tarifrahmens gelten der Arbeitsaufwand und die zeitliche Inanspruchnahme, die Bedeutung des Geschäftes, die Verantwortung des Notars und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Klienten.

Beispiel: Ehevertrag: von CHF 540.-- bis CHF 3'240.--

- Ehevertrag standardisiert Gütergemeinschaft: CHF 540.--
- Ehevertrag mit zusätzlichem Beratungsaufwand: CHF 1'080.--

c) Fixpreise oder Pauschalvergütungen

Es können auch **Fixpreise** oder **Pauschalvergütungen** bekannt gegeben werden.

Beispiel:

- Beglaubigen einer Unterschrift: CHF 40.--

d) Andere Verrechnungssätze

Es können für Notariatsdienstleistungen auch **andere Verrechnungssätze** (z.B. Std. - Ansätze, Preis pro Seite), bekannt gegeben werden. Diese Möglichkeit lässt die PBV bewusst für alle Dienstleistungen gelten, bei welchen eine genaue Kostenvorhersage schwierig ist.

Beispiel:

- Fotokopie pro Seite CHF 1.--
- Kosten für Folgearbeiten, die mit einer Beurkundung in Zusammenhang stehen: Nach Arbeitsaufwand CHF 230.-- pro Stunde

5.3 Wo und in welcher Form sind die Preise bekanntzugeben?

Konsumentinnen und Konsumenten haben Anspruch darauf, den zu erwartenden Preis nicht nur allgemein zu kennen, sondern bezogen auf das von ihnen in Aussicht genommene Rechtsgeschäft, und zwar vor Auftragserteilung.

Die Preise für die Notariatsdienstleistungen sind leicht zugänglich und gut lesbar bekannt zu geben, etwa **in Form von Preisanschlägen oder Preislisten**. Die Preisinformationen sind an Stellen anzubringen oder aufzulegen, wo die Konsumentinnen und Konsumenten sich normalerweise aufhalten (z.B. Empfang, Wartezimmer usw.). Auch die Webseite ist für die Preisbekanntgabe ein geeignetes Mittel.

Der blosse Hinweis auf Gebührenverordnungen oder Tarifreglemente genügt nicht. Diese sind in manchen Fällen für Konsumentinnen und Konsumenten nicht verständlich und bedürfen der Auslegung. Ferner enthalten sie die von der Notarin bzw. dem Notar überwälzten öffentlichen Abgaben in der Regel nicht (Mehrwertsteuer, Stempelabgaben usw.).

Konsumentinnen und Konsumenten sollten auch die Möglichkeit haben, Preise per Mail oder Telefon zu erfragen.

6. Verstösse

Der Vollzug der PBV obliegt den Kantonen. Die zuständigen kantonalen Stellen überwachen die vorschriftsgemässe Anwendung der PBV und verzeigen Verstösse bei den zuständigen kantonalen Instanzen. Das Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 22 Abs. 1 und Abs. 2 PBV).

Der Bund führt die Oberaufsicht. Sie wird durch das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO ausgeübt (Art. 23 PBV).

Widerhandlungen gegen die PBV werden mit Busse bis zu 20'000 Franken bestraft (Art. 24 UWG).

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO
Ressort Recht
Holzikofenweg 36, 3003 Bern
Tel: 031 322 77 70
E-mail: pbv-oip@seco.admin.ch
www.seco.admin.ch >Themen > Spezialthemen >
Preisbekanntgabe > Online-Shop