

16. April 2019 ce/ds

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kantons Bern
Münstergasse 2
3011 Bern

Änderung des Notariatsgesetzes (NG; BSG 169.11); Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18. Januar 2019 laden Sie uns ein, zur Teilrevision des Notariatsgesetzes (NG) Stellung zu nehmen. Der Leitende Ausschuss unseres Verbands hat sich an seiner Sitzung vom 18. März 2019 sehr eingehend mit der Vorlage befasst und dabei auch einen Vertreter des uns angeschlossenen Verbands bernischer Notare (VbN) angehört. Die nachfolgende Stellungnahme wurde durch die aus Kunden von Notariatsdienstleistungen bestehende Verbandsleitung einstimmig beschlossen. Fristgerecht reichen wir diese bei Ihnen ein.

Anlass und Gegenstand

Heute legt der Regierungsrat einen Rahmentarif für die Höhe der Notariatsgebühren fest. Für öffentliche Urkunden mit einem Geschäftswert bemisst sich die Notariatsgebühr nach einem Staffeltarif mit Minimal-, Mittel- und Maximalgebühr.

Kernpunkte der durch den Regierungsrat zur Diskussion gestellten Revision sind:

- Der Regierungsrat schlägt vor, dass die Notariatsgebühren für die Erstellung von öffentlichen Urkunden neu ausschliesslich nach dem gebotenen Zeitaufwand bemessen werden. Entsprechend soll Artikel 52 des Notariatsgesetzes angepasst werden. Die zulässige Bandbreite für den Stundenansatz der Gebühr nach gebotenen Zeitaufwand soll in der Verordnung über die Notariatsgebühren (GebVN) festgelegt werden. Die bisherigen Rahmen- und Staffeltarife sollen aufgehoben werden. Der Entwurf der GebVN und der dazugehörige Vortrag liegen den Vernehmlassungsunterlagen ebenfalls bei.
- Der Notariatsberuf soll neu auch in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft (AG) oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ausgeübt werden können, sofern diese durch Personen beherrscht werden, die im Notariatsregister eingetragen sind. Weiter sollen die Vorschriften über die zulässigen Bürogemeinschaften gelockert werden. Notarinnen und Notare sollen neu Bürogemeinschaften mit Personen eingehen dürfen, die andere qualifizierte Beratungsdienstleistungen anbieten.

- Liegenschaftsvermittlung im marktüblichen Rahmen soll gemäss Vorschlag des Regierungsrats neu generell als mit dem Notariatsberuf vereinbar gelten.

Die Vernehmlassung dauert bis 17. April 2019. Der Regierungsrat plant, das geänderte Gesetz 2021 in Kraft zu setzen.

Stellungnahme

Die heutige Höhe des Staffeltarifs in einzelnen Tätigkeitskategorien der Notariate ist angesichts der Weiterentwicklung der realen Aufwände effektiv zu überprüfen und teilweise zu korrigieren. Für gewisse Geschäfte sind Ermässigungen (z.B. bei Schulbrieferrichtung bei hohen Summen) angezeigt, bei anderen (z.B. bei Dienstbarkeiten) müsste mit Erhöhungen gerechnet werden, nach Massgabe des effektiven Aufwandverhältnisses. Dazu sollten die geltenden Staffeltarife dem heutigen mittleren Aufwandverhältnis zwischen verschiedenen Geschäftsarten angepasst werden.

Auf das vom Regierungsrat vorgeschlagene Experiment eines radikalen und von keiner Seite politisch beantragten **Systemwechsels** zu einem reinen Zeittarif mit unbekanntem Konsequenzen ist dagegen zu verzichten. Dies würde dazu führen, dass die Geschäfte mit tiefen Geschäftswerten und die bisher querfinanzierten Geschäfte massiv teurer würden und somit für diese Geschäfte der Zugang zur öffentlichen Beurkundung erschwert würde, was insbesondere kleinere KMU empfindlich treffen dürfte. Günstige Lösungen von nicht genügend qualifizierten Anbietern würden der Qualität und Präzision der Abwicklung vieler heikler Geschäfte abträglich sein und könnten damit die Rechtssicherheit gefährden. Der in der Vorlage verwendete Begriff des «gebotenen Zeitaufwandes», der zu verrechnen wäre, ist schwammig und wird für den Kunden bei nicht offerierten Arbeiten die Voraussehbarkeit der Kosten und deren Nachvollziehbarkeit nicht verbessern, im Gegenteil. Damit würde die Transparenz der Notariatsgebühren nicht verbessert sondern verschlechtert. Würden die Notariatsgebühren dem Zeitaufwand entsprechend ausgestaltet werden, müssten richtigerweise auch alle anderen kantonalen Gebühren diesem System folgen (Gerichtsgebühren, Grundbuchgebühren, etc.), was zu einem immensen Regulierungsbedarf führen würde. Daraus wird ersichtlich, dass die neue Regelung des Regierungsrates deren Folgen nicht berücksichtigt, unausgereift und nicht durchdacht ist.

Die Möglichkeit zur Gründung einer **Notariats-AG** und der Notariats-GmbH begrüßen wir grundsätzlich. Die Vorlage lässt Regelungen zu Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der juristischen Personen sowie zu formellen Fragen vermissen.

Weil die Erlaubnis zur **Liegenschaftsvermittlung** auf Provisionsbasis die Glaubwürdigkeit, Unparteilichkeit und Unabhängigkeit der Notarinnen und Notare in Frage stellt, lehnen wir diese ab. Aus Kundensicht hat die Unabhängigkeit der Urkundsperson im Zentrum zu stehen. Der Kunde will Gewissheit, dass der Notar die Interessen aller am Geschäft Beteiligten gleichermaßen und absolut neutral wahr, dafür angemessen entschädigt wird, und keine weiteren Interessen verfolgt.

Fazit

Die vom Regierungsrat vorgelegte Teilrevision des Notariatsgesetzes und der daraus abgeleiteten Verordnung über die Notariatsgebühren (GebNV) sind in beinahe allen revidierten Bereichen nicht ausgereift und lassen die notwendige Sorgfalt sowie die Berücksichtigung von Abhängigkeiten und Wirkungen der Änderungen vermissen. Daher ist das revidierte Notariatsgesetz als Ganzes abzulehnen, so auch die daraus abgeleitete GebNV. Sodann ist bei einer allfälligen Nachrevision auf den von keiner Seite politisch beantragten Systemwechsel der Gebührenordnung zu einem reinen Zeittarif mit unbekanntenen Konsequenzen zu verzichten.

Freundliche Grüsse

Berner KMU



Toni Lenz
Präsident



Christoph Erb
Direktor

per E-Mail an
info.jgk@jgk.be.ch

Kopie per E-Mail zur Orientierung an

- die Mitglieder des Leitenden Ausschusses
- die Mitglieder der Parlamentarischen Gruppe Wirtschaft des Grossen Rates