

**V1918 Interpellation (Mitte Fraktion BDP-CVP-EVP-glp) „Die Gemeinde Köniz und das Notariatswesen“**

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

**Vorstosstext**

Während andere Kantone das sogenannte Amtsnotariat kennen, wird das Notariatswesen im Kanton Bern von selbständigen Notarinnen und Notaren betrieben. Das Berner Notariatswesen ist dennoch stark reguliert. Gegenwärtig wird das Notariatsgesetz revidiert. Unter anderem soll dieses liberaler und marktnäher ausgestaltet werden.

Auch die Gemeinde Köniz bezieht notarielle Dienstleistungen.

Der Gemeinderat ist gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie oft bezieht die Gemeinde Köniz Notariatsdienstleistungen? Wie hoch waren in den letzten zehn Jahren die Kosten hierfür?
2. Im Rahmen des heutigen Notariatsgesetzes besteht eine Tarifbandbreite. Nutzt die Gemeinde den diesbezüglichen Spielraum, um ihre Kosten zu optimieren?
3. Wie sieht das Vergabeverfahren der Gemeinde Köniz für Notariatsdienstleistungen aus?
4. Wie viele verschiedene und welche Notar(inn)en hat die Gemeinde Köniz in den letzten zehn Jahren beauftragt? Werden auch ausserkantonale Notar(inn)en beauftragt?
5. Gibt es aus Sicht des Gemeinderats im Berner Notariatswesen einen funktionierenden Markt?

**Eingereicht**

27.05.2019

**Unterschrieben von 15 Parlamentsmitgliedern**

Casimir von Arx, Sandra Röthlisberger, Roland Akeret, Andreas Lanz, Beat Biedermann, Heidi Eberhard, Heinz Nacht, Ruedi Lüthi, Elena Ackermann, Iris Widmer, Christina Aebischer, Bernhard Zaugg, Matthias Müller, Toni Eder, Katja Niederhauser

**Antwort des Gemeinderates**

Bevor die Fragen beantwortet werden, sind einige Vorbemerkungen nötig:

- Wir beschränken uns bei den Antworten auf den Bereich der Grundbuchgeschäfte. Die Bereiche Erbschaften, Firmengründungen usw. welche auch zum Notariatsgeschäft gehören, werden nicht behandelt. Die Gemeinde hat damit nur selten zu tun und / oder hat keine Entscheidungskompetenz.
- Im Kanton Bern ist es üblich, dass der Käufer, der Baurechtsnehmer eines Grundstücks oder der Dienstbarkeitsberechtigte die Verschreibungskosten bezahlt. Demzufolge kann er auch den Notar bestimmen.
- Die Honorarnote setzt sich aus drei Teilen (Gebühr, Honorar und Auslagen/Drittkosten) zusammen. Die Notariatsgebühr wird aufgrund der Bedeutung des Geschäftes und der übernommenen Verantwortung bemessen. Je nach der beanspruchten Dienstleistung (z.B. Errichtung von Dienstbarkeiten, Übertragung von Grundeigentum: Kauf, Tausch, Schenkung) stellt der Notar dafür Rechnung. Der Betrag muss sich innerhalb einer Bandbreite (Bemessungsgrundlage) bewegen. Ob der obere oder der untere Bereich der

Bandbreite in Rechnung gestellt wird, hängt u.a. von der Komplexität und Verantwortung des Auftrags ab. Der zweite Teil der Rechnung besteht aus dem Honorar. Dieses fällt bei aufwendigen Sachverhalten an, und / oder wenn sich die beteiligten Parteien nicht einig sind und der Notar Vertragsverhandlungen führen und zahlreiche Entwürfe herstellen muss. In solchen Fällen kann das Honorar wesentlich höher sein als die Gebühr. Die Stundenansätze, welche die Notare anwenden, sind sehr unterschiedlich. Auf dem Platz Bern reichen sie von ca. 160.-- CHF pro Stunde für den Notar bis deutlich über 300.-- CHF. In den meisten Notariatsbüros werden die erbrachten Leistungen minutiös festgehalten und jeweils der Rechnung beigelegt. Der in Rechnung gestellte Betrag kann dadurch nachvollzogen werden.

- Der dritte Teil setzt sich aus den Auslagen und Drittkosten zusammen wie zum Beispiel die Geometerkosten, Kopien usw. In extremen Fällen können diese mehr ausmachen als die beiden anderen Teile.

### **Frage 1**

*Wie oft bezieht die Gemeinde Köniz Notariatsdienstleistungen? Wie hoch waren in den letzten zehn Jahren die Kosten hierfür?*

Diese Frage kann man nicht genau beantworten. Die Dienstleistungen des Notars hängen häufig mit einem Bauprojekt zusammen. In den betreffenden Baukrediten wird ein Betrag für Geometer, Notar und Grundbuch eingestellt. Dieser macht in der Regel im Verhältnis zum Gesamtkredit einen sehr kleinen Teil aus. Zudem dauern solche Bauwerke häufig mehrere Jahre und die letzte Rechnung des Notars kommt erst, wenn das Grundbuch das Geschäft verarbeitet hat. Das kann ohne weiteres ein Jahr oder länger dauern.

Man kann von einem durchschnittlichen Auftragsvolumen von 50 bis 100'000.-- CHF pro Jahr ausgehen, verteilt auf 30 bis 50 Einzelaufträge. Diese werden nicht statistisch erfasst, d.h. eine Rekonstruktion über 10 Jahre wäre sehr aufwendig.

### **Frage 2**

*Im Rahmen des heutigen Notariatsgesetzes besteht eine Tarifbandbreite. Nutzt die Gemeinde den diesbezüglichen Spielraum, um ihre Kosten zu optimieren?*

Die Gemeinde nützt den Spielraum aus, wobei der Notar mit den „billigsten Tarifen“ nicht der günstigste ist, wenn er mehr Instruktionen braucht und Fehler produziert. Die zu teuren Büros, also jene die hohe Honorarstundenansätze und die maximale Bemessungsgrundlagen anwenden sind bekannt und erhalten keine Aufträge.

Bei Grundbuchgeschäften kann, ohne das Geschäft vorgängig genau zu kennen, der erforderliche Aufwand häufig nicht oder nicht genau abgeschätzt werden. Eine Offerte würde sich daher auf den anzuwendenden Tarif und auf den Stundenansatz des Notars und seiner Angestellten beschränken, nicht aber eine Gesamtsumme enthalten. Wenn beispielsweise ein Grundstück zerstückelt wird, müssen die darauf lastenden Dienstbarkeiten entweder übertragen oder gelöscht werden. Dazu muss der Notar die bestehenden Dienstbarkeitsverträge und die dazugehörenden Pläne konsultieren. Viele dieser Verträge stammen aus der Zeit vor dem ZGB (vor 1912), wurden handschriftlich (z. T. in Spitzschrift) abgefasst und Pläne fehlen. Die Verortung der Rechte ist in solchen Fällen eine aufwendige Detektivarbeit. Früher wurden solche Dienstbarkeiten bei Abparzellierungen der Einfachheit halber oft auf alle Grundstücke übertragen. Insbesondere bei Durchleitungsrechten kam dies häufig vor. Das hat dazu geführt, dass viele Grundstücke mit Dienstbarkeiten belastet sind, welche örtlich nicht zutreffen. Solche "Altlasten" werden heute in der Regel bereinigt.

### **Frage 3**

*Wie sieht das Vergabeverfahren der Gemeinde Köniz für Notariatsdienstleistungen aus?*

Notariatsgeschäfte fallen einzeln an, und sie werden auch einzeln vergeben. Sie werden freihändig vergeben, da die Schwelle von CHF 150000 (zum Einladungsverfahren) nie erreicht

wird. Das Verfahren der freihändigen Vergabe von Notariatsaufträgen ist nicht geregelt (z.B. durch Reglement oder Weisung). Im Folgenden wird beschrieben, was Usus ist.

Der Notar wird nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Ist er bereits in das Geschäft involviert? (Begründung: Vorkenntnisse erleichtern die Instruktion (Zeitersparnis) und vermeiden Fehler.
- Ist sein Büro geographisch in der Nähe des Objekts? (Begründung: Kurze Wege für alle Beteiligten).
- Passt er zu den anderen Vertragsparteien? (Begründung: Erfolgreiche Notariatsgeschäfte setzen voraus, dass alle beteiligten Parteien dem zu beauftragenden Notar vertrauen. Wenn dies bei einer Partei nicht der Fall ist, lohnt es sich in der Regel, einen anderen Notar auszuwählen).
- Hat er die Fähigkeiten, um das Geschäft möglichst ohne Komplikationen abzuwickeln? (Begründung: Die Leistungsfähigkeit resp. die Fehlerhäufigkeit der verschiedenen Notare ist sehr unterschiedlich).
- Hat das Büro des Notars genügend Kapazität, um ein grösseres Geschäft speditiv abzuwickeln? (Begründung: der günstigste Tarif nützt nichts, wenn das Geschäft jahrelang liegen bleibt).
- Nimmt der Notar überhaupt Aufträge aus dem Bereich Grundbuch / Sachenrecht an? (Begründung: Diverse Notariatsbüros haben sich eher auf Firmengründungen, Nachfolgeregelungen, Erbschafts- und Steuergeschäfte spezialisiert. Wenn Grundbuchgeschäfte nur gelegentlich verarbeitet werden, fehlt die Übung. Es entstehen Fehler und Mehrkosten).
- Welche Aufträge hat das Büro in der letzten Zeit erhalten? (Begründung: gleichmässige Verteilung von aufwendigen und weniger aufwendigen Aufträgen).

#### **Frage 4**

*Wie viele verschiedene und welche Notar(inn)en hat die Gemeinde Köniz in den letzten zehn Jahren beauftragt? Werden auch ausserkantonale Notar(inn)en beauftragt?*

Wir gehen davon aus, dass alle in Köniz ansässigen Notariatsbüros, welche sich überhaupt mit Grundbuchgeschäften befassen, in den letzten 10 Jahren Aufträge erhalten haben. Hinzu kommt eine grössere Anzahl stadtberner Büros und eine kleinere Anzahl stadtnahe. Die Auswahl ist eine Folge der oben erwähnten Kriterien.

An ausserkantonale Büros wurden mit Sicherheit keine Aufträge erteilt.

#### **Frage 5**

*Gibt es aus Sicht des Gemeinderats im Berner Notariatswesen einen funktionierenden Markt?*

Diese Frage kann vom Gemeinderat nicht beantwortet werden. Wie oben erwähnt, ist der Preis einer Dienstleistung nur eines unter mehreren Kriterien. Kenntnisse, Kapazität und Vertrauen sind wichtiger.

Was je nach Auffassung noch stört, ist die Quersubventionierung der sog. kleinen Geschäfte durch die grossen. Um dies zu ändern, bräuchte es einen Entscheid auf der Ebene des Kantons.

Köniz, 14. August 2019

Der Gemeinderat