



Newsletter

Datum 25.03.2014
Sperrfrist 25.03.2014, 11.00 Uhr

Nr. 2/14

INHALTSÜBERSICHT

1. HAUPTARTIKEL

Rechnungen von Kunden Genfer und Waadtländer Notare exzessiv gestiegen

2. MELDUNGEN

- *Entscheid Aargauisches Verwaltungsgericht: Aargauer Notare stehen im Wettbewerb*
- *Aktuellster Medikamenten-Auslandpreisvergleich bekräftigt die Forderung des Preisüberwachers nach einem Systemwechsel*
- *Neue Brandschutzvorschriften: Preisüberwacher gelangt an die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK)*
- *Telekommunikation: Revidierte Preisberechnung für die Mitbenutzung des Swisscom-Netzes verbessert endlich Marktchancen der Swisscom-Konkurrenten*

3. VERANSTALTUNGEN / HINWEISE

-



1. HAUPTARTIKEL

Rechnungen von Kunden Genfer und Waadtländer Notare exzessiv gestiegen

Analysiert man die Entwicklung der Immobilienpreise in den Kantonen Genf und Waadt seit ihrer letzten Revision der Notariatstarife 1996, zeigt sich, dass die von den Notaren erhobenen Gebühren ungerechtfertigt und exzessiv gestiegen sind. Nach Ansicht des Preisüberwachers sollten die Tarifrasterahmen für Immobiliengeschäfte korrigiert werden. Die Festsetzung von Höchsttarifen würde einen gewissen Wettbewerb schaffen.

Der Preisüberwacher hat bereits 2007 eine breit angelegte Untersuchung zu den in den Schweizer Kantonen geltenden Notariatstarifen publiziert. Der interkantonale Vergleich hatte damals gezeigt, dass **zwischen den Kantonen Unterschiede bei den Tarifen bestehen** und dass **die Kantone Genf und Waadt sehr hohe Tarife anwenden**. Dies gilt insbesondere für die Gebühren von Immobilienkaufverträgen, bei denen diese zwei Kantone mitunter zu den teuersten gehören. Beide verfügen zudem über **obligatorische Tarife**, bei denen sich die Notare nicht gegenseitig konkurrenzieren können. In den Kantonen Tessin und Aargau dagegen, die wie Genf und Waadt das freie Notariat anwenden, werden beispielsweise Höchstgebühren festgesetzt, wodurch ein gewisser Wettbewerb entsteht. Genf und Waadt sind der Empfehlung des Preisüberwachers bezüglich einer Tarifierpassung im Anschluss an die erwähnte Studie nicht gefolgt. In seinem Jahresbericht 2012 hat der Preisüberwacher namentlich gegenüber den Behörden der Kantone Genf und Waadt seine Aufforderung zur Anpassung ihrer jeweiligen Tarife wiederholt.

Die Gebühren für Immobilientransaktionen werden in Promille des Transaktionswerts berechnet und hängen somit von den Immobilienpreisen ab. **Ziehen die Immobilienpreise stark an**, müssen diese Gebühren ebenfalls angepasst werden, um einen **unverhältnismässigen Anstieg der Rechnung der Kunden für die erbrachte Dienstleistung** zu vermeiden. In den Kantonen Genf und Waadt wurden die Gebührenansätze für Notariatsdienstleistungen letztmals am 21. November 1996 bzw. am 1. Januar 1997 angepasst, also vor fast 20 Jahren. Vergleicht man die Immobilienpreise zwischen diesen Daten und heute, wird erneut deutlich, dass die Notariatstarife in diesen Kantonen unbedingt angepasst werden müssen.

Gebührenanstieg im Kanton Genf seit Inkrafttreten der Tarife im Jahr 1996

Die Gebühren für die Eigentumsübertragung von Immobilien wurden im Kanton Genf 1996 letztmals revidiert und sind am 21. November 1996 in Kraft getreten. Unsere Analyse der Daten von Wüest & Partner zeigt, dass sich die **Immobilienpreise in Genf seit 1996 mindestens verdoppelt** haben. Damit sind auch die Einnahmen der Notare für die gleiche Dienstleistung stark gestiegen. Gemäss den in Tabelle 1 im Anhang präsentierten Zahlen von Wüest & Partner kostete ein 5-Zimmer-Einfamilienhaus (Medianobjekt¹) 1996 CHF 660'000 und 2013 CHF 1'545'000 – also mehr als das Doppelte. Die Notariatsgebühr belief sich auf CHF 3'770 für den Immobilienwert von 1996 (CHF 660'000) und auf CHF 7'085 für den Wert von 2013 (CHF 1'545'000). Das entspricht einer **Preissteigerung für dieselbe Dienstleistung von 88 %**. Der Medianpreis für eine 5-Zimmer-Eigentumswohnung betrug 1996 CHF 540'000 und 2013 CHF 1'563'000, was praktisch einer Verdreifachung entspricht (vgl. Tabelle 1 im Anhang). In diesem Fall lagen die Notariatsgebühren für die gleiche Dienstleistung 1996 bei CHF 3'230 und 2013 bei CHF 7'139, was einen **Anstieg um 121 %** bedeutet. Zum Vergleich: Zwischen 1996 und 2013 ist der Landesindex der Konsumentenpreise gemäss

¹ Wüest & Partner ordnet die Marktpreise von Immobilien jeweils drei Kategorien zu. Die Kategorie «Median» entspricht dem 50 %-Quantil und bildet die Grenze zwischen den Segmenten «teuer» und «preisgünstig». Die Kategorie «preisgünstig» entspricht dem 10 %-Quantil und markiert die Grenze zwischen den 10 % preisgünstigsten und den übrigen Angeboten. Die Kategorie «teuer» entspricht dem 90 %-Quantil und somit der Grenze zwischen den 10 % teuersten und den restlichen Angeboten.

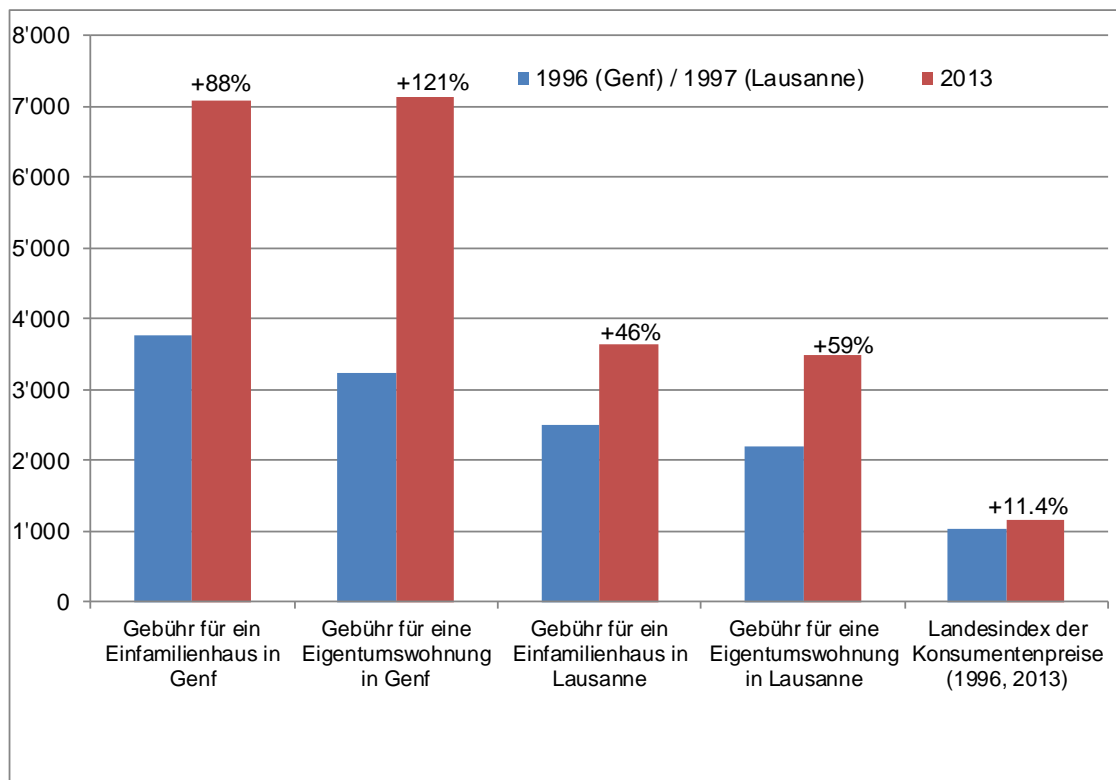


den Indizes der jahresdurchschnittlichen Werte des Bundesamtes für Statistik (BFS) um 11,4 % gestiegen.

Gebührenanstieg im Kanton Waadt seit Inkrafttreten der Tarife im Jahr 1997

Im Kanton Waadt sind die gemäss dem *Tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles* geltenden Notariatstarife seit dem 1. Januar 1997 in Kraft. Wie aus Tabelle 2 im Anhang ersichtlich ist, sind die Einnahmen der Notare für die gleiche Dienstleistung seit damals gestiegen – und zwar **nicht nur am Genferseebecken, wo der Markt überhitzt ist, sondern auch in den Regionen mit dem geringsten Preisanstieg wie La Broye oder Yverdon.**² Für den Verkauf eines *Einfamilienhauses* der Kategorie «Median» sind die Gebühren in La Broye um 23 % bzw. in der Region Yverdon um 26 % gestiegen. Für den Verkauf einer *Eigentumswohnung* verzeichneten in La Broye die Gebühren einen Anstieg um 37 % und in Yverdon um 27 %. Die Gebühren der Notare der Region Lausanne haben sich somit pro Kaufvertrag für *Einfamilienhäuser* um 46 % und für *Eigentumswohnungen* um 59 % erhöht. Der Landesindex der Konsumentenpreise hat gemäss den Indizes der jahresdurchschnittlichen Werte des Bundesamtes für Statistik zwischen 1997 und 2013 dagegen nur um 10,9 % angezogen.

Die untenstehende Grafik 1 zeigt den Anstieg der Notariatsgebühren für Immobilien der Kategorie «Median» in den Regionen Genf und Lausanne.



Grafik 1: Anstieg der Notariatsgebühren für den Verkauf von Immobilien der gleichen Kategorie (Median)

² Die von Wüest & Partner gesammelten Marktpreise sind nicht nach Kantonen aufgeschlüsselt, sondern nach Regionen gemäss BFS (MS-Regionen). Wir haben mehrere Regionen ausgewählt. Darunter die Region La Broye, die einen Teil des Kantons Freiburg umfasst und wo gemäss den verfügbaren Daten von Wüest & Partner der preisgünstigste Wohnraum zu finden ist.



Fazit

Die Untersuchung des Preisüberwachers von 2007 hatte gezeigt, dass die Notariatsgebühren in den Kantonen Genf und Waadt im interkantonalen Vergleich hoch sind. Analysiert man die Entwicklung der Immobilienpreise in diesen zwei Kantonen seit der letzten Revision der Notariatstarife, so wird deutlich, dass **die erhobenen Gebühren mit Blick auf die von den Notaren erbrachte Dienstleistung ungerechtfertigt angestiegen sind**. Bei der letzten Tarifrevision 1996 wurden die Gebühren zweifelsohne so festgelegt, dass sie mit dem Äquivalenzprinzip im Einklang standen, d.h. dass **die ausgeführte Leistung und die dafür in Rechnung gestellte Gebühr in einem vernünftigen Verhältnis standen**. Seither haben sich die Gebühren stark von diesem Gleichgewichtsverhältnis entfernt und sind daher nicht länger gerechtfertigt.

Die Genfer und Waadtländer Kunden sehen sich ferner nicht nur mit einem Anstieg der Gebühren für ein und dieselbe Dienstleistung konfrontiert. Da es sich dabei im Gegensatz zu anderen Kantonen, die ebenfalls das freie Notariat anwenden, **nicht um Höchstgebühren handelt**, können sie nämlich den Wettbewerb nicht spielen lassen. So ist in den Kantonen Aargau und Tessin beispielsweise der für Immobilientransaktionen festgelegte degressive Tarifrahmen als Maximum zu verstehen. Der Notar kann also im eigenen Ermessen Gebühren unterhalb dieser Obergrenze verrechnen.

Angesichts des starken Preisanstiegs auf dem Immobilienmarkt seit der letzten Tarifrevision in den Kantonen Genf und Waadt vor 17 Jahren und der hohen Tarife der Genfer und Waadtländer Notare im interkantonalen Vergleich, kommt der Preisüberwacher zum Schluss, dass **der Tarifrahmen für Immobiliengeschäfte korrigiert werden muss. Auf diese Weise soll wieder ein vernünftiges Verhältnis zwischen verlangten Gebühren und erbrachter Leistung geschaffen werden, das zudem dem Niveau der anderen Kantone entspricht**. Der Preisüberwacher wird an diese beiden Kantone konkrete Empfehlungen richten.

Dieser Newsletter beschäftigt sich in erster Linie mit den Kantonen Genf und Waadt. Es wenden aber auch andere Kantone zu hohe Tarifrahmen an. In seiner letzten im Jahresbericht 2012 enthaltenen Beurteilung der Notariatstarife bezeichnete der Preisüberwacher auch die Notariatsgebühren in den Kantonen Bern, Wallis und Jura als allgemein zu hoch.



Anhang

Objekt	Objekt-kategorie ³	Zimmer ⁴	Preis 1996 ⁵ (in Tausend)	Preis 2013 ⁶ (in Tausend)	Preis anstieg	Gebühr 1996	Gebühr 2013	Anstieg der Einnahmen pro Dienstleistung
Ein-familienhaus	Median	5	660	1'545	134%	3'770	7'085	+88%
	Preisgünstig	4	410	841	105%	2'645	4'564	+73%
	Teuer	6	1'300	2'687	107%	6'250	10'168	+63%
Eigentumswohnung	Median	5	540	1'563	189%	3'230	7'139	+121%
	Preisgünstig	4	320	891	178%	2'120	4'764	+125%
	Teuer	5	780	2'192	181%	4'310	8'930	+107%

Tabelle 1: Notariatsgebühren für den Verkauf einer Immobilie in der Region Genf⁷

Quelle: Marktpreise Immobilien gemäss Immo-Monitoring 1997 (S. 122–124 und S. 128–133) und Immo-Monitoring 2014/1 (S. 182 und 184) von Wüest & Partner. Notariatsgebühren für Kaufverträge gemäss dem auf der Website der Notariatskammer von Genf verfügbaren Tarifrechner (<http://www.notaires-geneve-cng.ch/fr/calc>).

³ Medianobjekt = 50 %; preisgünstiges Objekt = 10 %; teures Objekt = 90 %. Siehe Fussnote 1.

⁴ Küche generell nicht als Zimmer gezählt, halbe Zimmer abgerundet.

⁵ Januar bis August 1996.

⁶ Stand: 2. Quartal 2013.

⁷ Die Regionen entsprechen den vom Bundesamt für Statistik in der 2005 veröffentlichten Publikation «Die Raumgliederungen der Schweiz» festgelegten 106 Regionen, sogenannte MS-Regionen. Siehe <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/nomenklaturen/blank/blank/msreg/01.html>.



Objekt	Regionen	Preis 1997 ⁸ (in Tausend)	Preis 2013 ⁹ (in Tausend)	Preis- an- stieg	Gebühr 1997	Gebühr 2013	Anstieg der Einnahmen pro Dienstleistung
5-Zimmer- Ein- familien- haus	Lausanne	580	1'147	98%	2'500	3'646	+46%
	Morges	583	1'174	102%	2'506	3'686	+47%
	Yverdon	490	721	47%	2'270	2'852	+26%
	La Broye	464	660	42%	2'191	2'700	+23%
4-Zimmer- Eigen- tumswoh- nung	Lausanne	460	1'032	124%	2'180	3'473	+59%
	Morges	430	866	101%	2'090	3'157	+51%
	Yverdon	390	582	49%	1'970	2'505	+27%
	La Broye	300	512	71%	1'700	2'330	+37%

Tabelle 2: Notariatsgebühren für den Verkauf eines Medianobjekts in vier Regionen⁷ des Kantons Waadt

Quelle: Marktpreise Immobilien gemäss Immo-Monitoring 1998 (S. 138–139 und S. 46–147) und Immo-Monitoring 2014/1 (S.182–185) von Wüest & Partner. Notariatsgebühren bei Direktverkäufen gemäss dem auf der Website des Waadtländer Notarenverbands verfügbaren Tarifrechner (<http://www.notaires.ch/associations/vaud/le-notaire-vaudois.html>).

[Stefan Meierhans, Julie Michel]

⁸ Januar bis August 1997.

⁹ Stand: 2. Quartal 2013.



2. MELDUNGEN

Entscheid Aargauisches Verwaltungsgericht: Aargauer Notare stehen im Wettbewerb

Der neue Aargauer Notariatstarif, der keine tarifliche Untergrenze mehr vorsieht, ist rechtens. Gemäss einem Bericht der Aargauer Zeitung vom 13. März 2014 hat das Aargauische Verwaltungsgericht Beschwerden von zwei Aargauer Notaren und der Aargauischen Notarengesellschaft gegen den neuen Tarif abgelehnt. Gemäss dem am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Tarif beträgt der maximale Stundenansatz für die amtliche Tätigkeit des Notars 300 Franken. Eine solche tarifliche Obergrenze macht Sinn. Auf einen ursprünglich vorgesehenen Mindeststundenansatz von 180 Franken im Tarif wurde seinerzeit auch auf Empfehlung des Preisüberwachers hin verzichtet. Die Beschwerdeführer verlangten die Wiedereinführung einer Mindestgrenze. Der Entscheid des Aargauer Verwaltungsgericht bestätigt nun den Tarif mit einer Obergrenze, aber ohne Mindestgrenze, was den Wettbewerb unter den Notaren nach Ansicht des Preisüberwachers nur beleben kann.

[Catherine Josephides Dunand]

Aktuellster Medikamenten-Auslandpreisvergleich bekräftigt die Forderung des Preisüberwachers nach einem Systemwechsel

Mitte Februar hat der Krankenkassenverband Santésuisse zusammen mit den Pharmavereinigungen interpharma und vips den Medikamenten-Auslandpreisvergleich 2013 vorgestellt. Auf den ersten Blick ist der Unterschied der Fabrikabgabepreise bei den patentgeschützten Originalpräparaten zu den sechs Vergleichsländern (Deutschland, Österreich, Frankreich, Niederlande, Dänemark und Grossbritannien) von fünf Prozent relativ gering. Der Vergleich entspricht allerdings nicht der vollen Realität. In Deutschland beispielsweise gibt es gesetzlich vorgeschriebene Rabatte, die bis Ende 2013 bei 16 Prozent lagen. Diese wurden jedoch nicht berücksichtigt. Ein weiterer Punkt, der den Vergleich mit dem Ausland verzerrt, ist die Wechselkurs-Toleranzmarge von 5 Prozent. Anstatt wie bei allen anderen handelbaren Gütern den effektiven, nominalen Wechselkurs zu verwenden, wird mit einem künstlich überhöhten Kurs gerechnet. Um einen aussagekräftigen Vergleich zu erhalten, sollten ausserdem möglichst viele Länder berücksichtigt werden. Insbesondere Italien, als eines unserer Nachbarländer, sowie die uns strukturell ähnlichen Länder Schweden und Norwegen gehören auf jeden Fall in den Länderkorb.

Erschreckend jedoch ist der grosse Preisunterschied bei den Generika von fast 50 Prozent. Dies liegt insbesondere an der heutigen Preisfestsetzung, der sogenannten „Abstandsregel“, die einen Preiswettbewerb einschränkt. Die Preisüberwachung fordert deshalb die Einführung eines Festbetragssystems, das bereits über 20 europäische Länder kennen. Dabei werden alle patentabgelaufenen Medikamente und Generika mit demselben Wirkstoff in eine Gruppe eingeteilt. Pro Gruppe bzw. pro Wirkstoff wird nur noch ein fixer Betrag durch die Krankenkasse vergütet, und zwar auf Basis eines günstigen Generikums. In diesem System können die Patienten weiterhin zwischen dem Originalpräparat und einem Generikum wählen, müssen aber den gesamten Preisunterschied selber bezahlen, sofern sie sich ohne medizinische Indikation für ein teures Generikum oder Originalpräparat entscheiden. Mit einem solchen System könnte ein dreistelliger Millionenbetrag eingespart werden. Ausserdem ist ein Preiswettbewerb zu erwarten, da mehr Patienten das günstigste Produkt wählen werden, was zu weiteren hohen Millionen-Einsparungen führen würde. Dies zeigt auch der Blick ins Ausland: Länder mit hohen Generikaanteilen haben tiefe Generikapreise.

[Mirjam Trüb]



Neue Brandschutzvorschriften: Preisüberwacher gelangt an die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK)

In Zusammenhang mit der Frankenstärke hatte die Preisüberwachung den Auftrag, die Preisdifferenzen zu den Nachbarländern verstärkt zu beobachten und zu analysieren. Dabei stiess sie häufig auf Marktbarrieren, welche für die hohen Preise in der Schweiz verantwortlich gemacht werden. Die Preisüberwachung erhält auch regelmässig Konsumentenbeschwerden über Marktbarrieren, die die Produkte in der Schweiz verteuern und es nicht zulassen, ein identisches Produkt günstiger direkt im Ausland zu beziehen. Paradebeispiel dafür sind die Heizungen, welche in der Schweiz aufwändige Zulassungsverfahren durchlaufen müssen.

Die Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) hat zuhanden der Kantone die bestehenden Brandschutzvorschriften letztes Jahr überarbeitet. Diese bedürfen allerdings noch der Genehmigung durch die Kantone. Bei der Analyse der neuen Brandschutzvorschriften der VKF fiel der Preisüberwachung auf, dass diese *immer noch* schweizerisch spezifische Zulassungsverfahren vorsehen.

Dies überrascht, gilt doch generell das Prinzip, dass technische Handelshemmnisse so weit wie möglich vermieden werden sollen. Deshalb gelangte der Preisüberwacher kürzlich mit einem Brief an die BPUK, mit der Bitte für Brandschutzprodukte keine schweizerisch spezifische Produktzulassungen mehr vorzusehen. Solche Marktzulassungen sind nämlich geeignet, den Schweizer Markt abzuschotten und in der Schweiz überhöhte Preise zu verlangen.

[Stefan Meierhans, Agnes Meyer Frund]

Telekommunikation: Revidierte Preisberechnung für die Mitbenutzung des Swisscom-Netzes verbessert endlich Marktchancen der Swisscom-Konkurrenten

Am 14. März 2014 hat der Bundesrat im Rahmen einer Revision der Fernmeldedienstverordnung entschieden, die Berechnung der Preise für die Mitbenutzung des Swisscom-Netzes den aktuellen Verhältnissen anzupassen. Ab dem 1. Juli 2014 wird Swisscom ihr Netz alternativen Anbietern (z.B. Sunrise, Green und VTX etc.) zu günstigeren und faireren Konditionen zur Mitbenutzung anbieten müssen. Ebenfalls erlässt der Bundesrat zusätzliche Bestimmungen, um alternative Anbieter vor Diskriminierungen durch Swisscom zu schützen.

Mit dieser Revision werden endlich einige langjährige Forderungen der Preisüberwachung zumindest teilweise erfüllt. Insbesondere wird der Entwicklung, das auch beim Hausanschluss Glasfasernetze die traditionellen Kupferanschlussnetze ersetzen, nun Rechnung getragen. Für Kupferanschlussleitungen, deren Leistungsfähigkeit gegenüber Glasfaserleitungen wesentlich geringer ist, darf Swisscom künftig nur noch einen reduzierten Mitbenutzungspreis verlangen.

Die Revision verbessert die Marktchancen der Swisscom-Konkurrenten. Dies stimuliert den Wettbewerb auf dem Schweizer Telekommarkt, was zu mehr Innovationen und einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis der Produkte führt.

[Simon Pfister]



3. VERANSTALTUNGEN / HINWEISE

-

Kontakt/Rückfragen:

Stefan Meierhans, Preisüberwacher, Tel. 031 322 21 02

Beat Niederhauser, Geschäftsführer, Tel. 031 322 21 03

Rudolf Lanz, Leiter Recht und Kommunikation, Tel. 031 322 21 05