

Wer in Basel-Stadt Grundeigentum erwirbt oder überträgt, muss für die öffentliche Beurkundung einen staatlich vorgegebenen Notariatstarif bezahlen. Dieser richtet sich bei der Übertragung von Grundeigentum heute massgeblich nach dem Wert der Transaktion und nicht nach dem tatsächlich entstandenen Arbeitsaufwand.

Gemäss § 11 Ziff. 17 der Verordnung über den Notariatstarif beträgt die Taxe für die Übertragung von Grundeigentum bis zu einem Wert von 2 Mio. Franken im Kanton Basel-Stadt 0,25%. Für darüberliegende Beträge gelten abgestufte Prozentsätze. Damit beträgt die Taxe z.B. bei einem Grundstückswert von 1 Mio. Franken: 2'500 Franken, bei 2 Mio. Franken: 5'000 Franken, bei 5 Mio. Franken 11'000 Franken und bei 10 Mio. Franken bereits 16'000 Franken.

Diese Systematik ist nicht mehr zeitgemäss. Ein höherer Kaufpreis bedeutet nicht automatisch einen entsprechend höheren Aufwand für die notarielle Tätigkeit. Die Beurkundung einer Liegenschaft im Wert von 2 Mio. Franken verursacht nicht zwingend den vierfachen Aufwand einer Beurkundung einer Liegenschaft im Wert von 500'000 Franken. Trotzdem beträgt die tarifarische Taxe das Vierfache.

Besonders deutlich wird die fehlende Verknüpfung zwischen Aufwand und Vergütung bei § 6 der Verordnung über den Notariatstarif. Selbst wenn einer Notarin oder einem Notar eine Urkunde bereits fertig ausgearbeitet vorgelegt wird, ist grundsätzlich die volle Taxe zu berechnen, als wäre die Urkunde durch das Notariat selbst ausgearbeitet worden.

Hinzu kommt, dass Digitalisierung, standardisierte Vertragsvorlagen und moderne technische Hilfsmittel die Erstellung und Bearbeitung standardisierter Rechtsgeschäfte in den vergangenen Jahren erheblich vereinfacht haben. Eine Tarifordnung sollte deshalb stärker berücksichtigen, welcher effektive Aufwand für eine konkrete notarielle Leistung tatsächlich entsteht.

Dass eine andere Regelung möglich ist, zeigt der Kanton Basel-Landschaft. Dort sieht § 45 des Notariatsgesetzes vor, dass sich die Gebühren nach dem Aufwand und einem angemessenen Stundenansatz richten. Für Handänderungsverträge über Liegenschaften besteht grundsätzlich ein Gebührenrahmen von 800 bis 2'500 Franken, innerhalb dessen nach dem tatsächlichen Zeitaufwand abgerechnet wird. Ein Überschreiten dieses Rahmens ist bei entsprechendem Mehraufwand möglich, muss aber nachvollziehbar begründet werden.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb vergleichbare notarielle Leistungen nach unterschiedlichen Grundsätzen abgegolten werden sollen. Gerade bei höherpreisigen Grundstücken kann das baselstädtische System zu erheblich höheren Kosten führen, ohne dass diesen zwingend ein entsprechend höherer Arbeitsaufwand gegenübersteht. Eine Reform der Tarifordnung ermöglicht somit eine Entlastung von Käuferinnen und Käufern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern.

Ein transparentes, aufwandgerechtes Tarifsystem nach dem Vorbild des Kantons Basel-Landschaft würde die Nebenkosten von Grundstücksgeschäften insbesondere bei höheren Transaktionswerten reduzieren, Fehlanreize beseitigen und die Kosten stärker an die tatsächlich erbrachte Leistung koppeln.

Der Regierungsrat wird beauftragt, innert einem Jahr die gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Grundlagen des Notariatstarifs im Kanton Basel-Stadt so anzupassen, dass sich die Vergütung für notarielle Leistungen bei der Übertragung von Grundeigentum künftig primär nach dem tatsächlichen Aufwand und einem angemessenen Stundenansatz richtet. Die heutige, hauptsächlich vom Wert des Grundstücksgeschäfts abhängige Berechnung ist durch ein aufwandgerechtes Tarifsystem mit angemessenen Mindest- und Höchstgebühren zu ersetzen.

Joël Thüring, Pascal Messerli, Roger Stalder, Daniela Stumpf Rutschmann