

## Disziplinarrecht im Berner Notariat – Praxisübersicht 2015 bis 2020<sup>1</sup>

*Dr. iur. Melchior Glatthard, Rechtsanwalt und Notar, Brienz, und  
Adrian Glatthard, Rechtsanwalt und Notar, Brienz<sup>2</sup>*

### I. Einleitung

Dieser Beitrag befasst sich mit dem Disziplinarrecht im Berner Notariat von 2015 bis 2020. Die Disziplinarfälle in diesem Zeitraum stützen sich auf das Notariatsrecht von 2006<sup>3</sup>. Das Notariatsrecht wurde kürzlich revidiert. Das geänderte Notariatsgesetz sowie die beiden Berufsverordnungen (Notariatsverordnung, Gebührenverordnung) sind am 1. Juni 2021 in Kraft getreten<sup>4</sup>. Die Berufspflichten und das Disziplinarrecht erfahren keine grundlegenden Änderungen. So bleiben die notariatsrechtlichen Berufspflichten im Kern unverändert (beispielsweise Urkundspflicht, Wahrheitspflicht, Interessenwahrungspflicht, Geheimhaltungspflicht, Rechtsbelehrungspflicht und Ausstandspflicht). Der bernische Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, dass die qualitativen Anforderungen an das bernische Notariat unverändert hoch bleiben sollen.<sup>5</sup>

1 Vgl. «Disziplinarrecht im Berner Notariat – Praxisübersicht 2009 bis 2015», Adrian Glatthard, Rechtsanwalt und Notar, Brienz (BN 2016, S. 311 ff.).

2 Für ihre Hinweise und massgebliche Unterstützung bei der Zusammenfassung der Entscheide danken wir Herrn Notar Olivier Krapf, Frau MLaw Mara Morell und Herrn Rechtsanwalt Ciril Härdi.

3 Notariatsgesetz (NG; BSG 169.11), Notariatsverordnung (NV; BSG 169.112), Verordnung über die Notariatsgebühren (GebVN; BSG 169.81); seit dem 1. Juli 2006 in Kraft.

4 Beschluss des Regierungsrats des Kantons Bern vom 28. April 2021.

5 Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Notariatsgesetz (Fassung vom 27. Dezember 2018).

## II. Publierte Disziplarentscheidungen (Quellen)

Die bernische Notariatsaufsicht publiziert die Disziplarentscheidung<sup>6</sup> auf der Website der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ).<sup>7</sup> Einige der Entscheidungen finden auch Eingang in die Zeitschrift «Der bernische Notar» und in die jährlichen Rechtsprechungsübersichten von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli. Die Zahl der publizierten Disziplinarfälle hat zwar zugenommen. Das Fehlverhalten bernischer Notarinnen und Notare<sup>8</sup> ist jedoch nach wie vor die Ausnahme.<sup>9</sup>

## III. Tendenzen in der Rechtsprechung

Die nachfolgende chronologische Kurzzusammenfassung der publizierten Rechtsprechung zeigt nur einige Tendenzen in den drei relevanten Bereichen Disziplinarartbestände (1), Schuldzumessung (2) und Disziplinarmassnahmen (3) auf. Ziel ist die Einladung zur vertieften Lektüre der allesamt spannenden und gut redigierten Entscheidungen.

Denn wer Fehler studiert (gleich ob eigene oder fremde), lernt mehr über die Fehlervermeidung, erfährt von Risiken im Notariat und dem Umgang damit und hat insgesamt einen vertieften Einblick in unsere Berufspraxis und einige ihrer Aspekte, die für die meisten Notarinnen und Notare sonst unbekannt bleiben.

6 Die Notariatsaufsicht veröffentlicht grundsätzlich alle Disziplarentscheidungen betreffend das Notariat. Nicht alle Anzeigen führen zu einem Disziplarentscheid. Verschiedentlich kann die Notariatsaufsicht das Verfahren nach der Anzeige und einem Schriftenwechsel abschreiben. Ausserdem werden Beschwerden gegen notarielles Fehlverhalten vor einer Anzeige an die DIJ von der Ombudsstelle für das Bernische Notariat geschlichtet und kommen nicht zur Anzeige (vgl. zur Ombudsstelle: <https://ombudsstelle-bernernotariat.ch>).

Off ist es den Anzeigenden nicht bewusst, dass sie nicht Prozessparteien in einem Disziplinarverfahren sind. Wer anzeigt, kann indes verlangen, dass ihm Auskunft über die Erledigung der Anzeige gegeben wird (Art. 101 Abs. 2 VRPG).

7 <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/aufsicht/notariat/Entscheidung/Disziplarentscheidung.html> (zuletzt eingesehen am 25. April 2021).

8 Die weibliche Form «Notarin» ist hiernach stets mitgemeint.

9 Gleich für den Zeitraum 2009 bis 2015, vgl. FN 1.

## **IV. 16 Entscheide zur Verletzung der Individualisierungspflicht nach Art. 28 Abs. 4 NV (Zusammenfassung der Rechtsprechung 2015–2020)**

Von den insgesamt seit 2015 publizierten 61 Disziplarentscheiden betreffen 16 Entscheide die Verletzung der Individualisierungspflicht (Art. 28 Abs. 4 NV).<sup>10</sup> Aufgrund dieses grossen Anteils von mehr als einem Viertel (26%) aller publizierten Fälle und der Ähnlichkeit der Sachverhalte werden zunächst die Grundsätze der Individualisierungspflicht und die wichtigsten Erwägungen der DIJ und des bernischen Verwaltungsgerichts in den 16 Entscheiden summarisch zusammengefasst.

### **1. Sachverhalte**

Die Individualisierungspflicht bestimmt, dass die Notarin oder der Notar anvertraute Gelder der Klientschaft, welche den Betrag von CHF 20 000.00 übersteigen, innert 40 Tagen auf den Namen der oder des Berechtigten oder auf den Namen der Notarin oder des Notars (unter Angabe der oder des Berechtigten) bei einer Schweizer Bank anzulegen haben. Normzweck ist der Schutz der Klientengelder.<sup>11</sup> Üblicherweise lauten die Konten in Kaufsachen auf die Verkäuferschaft. Die Käuferschaft ist nur in Ausnahmefällen die Berechtigte.<sup>12</sup> Die Individualisierungspflicht löst zwar zu Lasten der Klientschaft Bankspesen und Kosten für Zusatzaufwendungen aus, schützt aber deren Interesse und widerspricht nicht der Interessenwahrungspflicht des Notars. Die vorschriftsgemässe Aufbewahrung von Geldern (Art. 37 Abs. 3 NG) und damit auch die Individualisierungspflicht sind vielmehr Ausdruck der Interessenwahrungspflicht des Notars.<sup>13</sup>

10 Siehe Entscheide JGK 26.11–15.63 vom 30. März 2016; JGK 26.11–15.65 vom 23. Juni 2016; Entscheid JGK 26.11–15.64 vom 9. September 2016; JGK 26.11–15.52 vom 1. Februar 2017; JGK 26.11–16.61 vom 11. April 2017 und VGE BE 100.2017.140 vom 15. Mai 2018 = BN 2019 S. 42; JGK 26.11–16.80 vom 2. Mai 2017; JGK 26.11–16.75 vom 7. August 2017; JGK 26.11–17.28 vom 7. August 2017; JGK 26.11–18.30 vom 13. Dezember 2018; JGK 26.11–17.59 vom 19. Februar 2019; JGK 26.11–18.33 vom 22. Mai 2019; JGK 26.11–18.33 vom 22. Mai 2019; 2020. DIJ.1639 vom 18. Mai 2020; 2019. DIJ.405 vom 28. Mai 2020; 2020. DIJ.952 vom 4. August 2020; 2020. DIJ.951 vom 10. August 2020; 2020. DIJ.1640 vom 18. September 2020.

11 Siehe Urteil VGE BE 100.2017.252U vom 4. April 2019, E. 4.2 f. mit einer anschaulichen Übersicht der gesetzlichen Grundlagen und Abläufe.

12 Entscheid DIJ 2019. DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 2.4.2. f.

13 Entscheid JGK 26.11–17.28 vom 7. August 2017, E. 2.2.

Verfügt die DIJ bei einem Notar eine verschärfte Individualisierungspflicht (bspw. die Individualisierung der Klientengelder bereits ab einem Betrag von CHF 1000.00<sup>14</sup> oder CHF 5000.00<sup>15</sup>), hat deren Verletzung die gleichen Folgen wie eine Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV und wird von der DIJ als Berufspflichtverletzung beurteilt.<sup>16</sup>

Verletzungen der Individualisierungspflicht werden in einem «Treppensystem» geahndet. Der erste Verstoss gegen die Individualisierungspflicht führt i.d.R. zur Ermahnung durch die Revisionskommission (RevKo) des Verbandes bernischer Notare (VbN). Ein zweiter Verstoss innert der folgenden drei Jahre hat eine weitere Ermahnung durch die RevKo und die Androhung einer Anzeige bei der verbandsinternen Disziplinarkommission (DiKo) bzw. der DIJ zur Folge. Bei einem dritten Verstoss innert der nächsten drei Jahre erstattet die RevKo Anzeige bei der DiKo oder, falls die betroffene Person nicht Mitglied des VbN ist, bei der DIJ. Bei einem vierten Verstoss werden auch Verbandsmitglieder bei der DIJ angezeigt. Gibt die Notarin bzw. der Notar nach einem Verstoss in den drei folgenden Jahren zu keinen Beanstandungen mehr Anlass, beginnt sie bzw. er in diesem «Treppensystem» wieder von vorne.<sup>17</sup>

## 2. Erwägungen

Die Individualisierung muss vor Ablauf der gesetzlichen Frist erfolgen. Der Nachweis der rechtzeitigen Individualisierung obliegt der Notarin und dem Notar. Die blosser Eröffnung eines individualisierten Klientengelderkontos schliesst die Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV nicht aus.<sup>18</sup> Auch fahrlässige<sup>19</sup> oder geringfügige Überschreitungen der Frist (bspw. um zwei<sup>20</sup> oder zehn<sup>21</sup> Tage) oder des Grenzbetrags (bspw. um CHF 15.00) verletzen Art. 28 Abs. 4 NV. Es besteht kein Spielraum für eine Handhabung von Art. 28 Abs. 4 NV mit «Augenmass».<sup>22</sup>

14 Siehe Entscheide JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016; JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017.

15 Siehe Entscheid JGK 26.11 – 17.59 vom 19. Februar 2019.

16 Siehe Entscheide JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, E. 4.1; JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017, E. 4.1; JGK 26.11 – 17.59 vom 19. Februar 2019, E. 4.1.

17 VGE BE 100.2017.252U vom 4. April 2019, E. 4.3 und E. 6.

18 Entscheid JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, E. 3.2.; Entscheid JGK 26.11 – 17.59 vom 19. Februar 2019, E. 3.3.1.

19 Siehe Entscheid JGK 26.11 – 18.33 vom 22. Mai 2019, E. 3.3.1 m.w.V.

20 Entscheid JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, E. 3.2.

21 Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, E. 2.2.

22 Siehe VGE BE 100.2017.252U vom 4. April 2019, E. 5.4.3 m.w.V.

Gebühren- und Honorarforderungen des Notars können eine Überschreitung des vorgeschriebenen Kontosaldos während eines längeren Zeitraums als 40 Tagen rechtfertigen. Die Forderungen des Notars müssen aber in Rechnung gestellt sein, belegt werden und die Zeitspanne betreffen, in welcher die Individualisierungspflicht verletzt wurde.<sup>23</sup> Auch bei einer verschärften Individualisierungspflicht können die in Rechnung gestellten und tatsächlich erbrachten Gebühren- und Honorarforderungen des Notars abgezogen werden.<sup>24</sup> Solange der Notar demgegenüber keine Akontorechnung oder Zwischenabrechnung für geleistete Arbeiten gestellt hat, gilt ein Kostenvorschuss als anvertrautes Klientengeld i.S. von Art. 28 Abs. 4 NV und muss individualisiert werden.<sup>25</sup> Das gilt auch, wenn der Notar irrtümlicherweise davon ausgeht, dass eine an ihn bezahlte Entschädigung des Gerichts für ihn und nicht für seine Klientenschaft bestimmt sei<sup>26</sup> oder beim geltend gemachten Abzug eines Verwaltungsratshonorars des Notars *pro rata temporis*.<sup>27</sup>

Weder dringende Geschäfte vor Weihnachten<sup>28</sup> noch die verzögerte Unterzeichnung eines Erteilungsvertrages und die entsprechend verzögerten Auszahlungen rechtfertigen die Verletzung der Individualisierungspflicht. Der Notar hat das Risiko von Erteilungsverzögerungen in seine Fristberechnung einzubeziehen.<sup>29</sup> Auch die verspätete Anmeldung eines Geschäfts beim Grundbuchamt, welche zum verspäteten Abzug der Handänderungssteuer erst nach Ablauf der 40 Tage führt, rechtfertigt die Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV nicht.<sup>30</sup> Ebenso rechtfertigen der Wechsel der Kanzlei oder die Einstellung einer neuen Mitarbeiterin keinen Verstoss gegen Art. 28 Abs. 4 NV.<sup>31</sup> Will ein Notar einen von ihm angestellten Notar mit einer Aufgabe betrauen, so muss er sicherstellen, dass der Betraute die erforderlichen Zahlungsanweisungen selbst vornehmen

23 JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017, E. 3.3.

24 Entscheid JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, E. 3.3.

25 Entscheid JGK 26.11 – 15.52 vom 1. Februar 2017, E. 4.2; JGK 26.11 – 16.80 vom 2. Mai 2017, E. 3.2; VGE BE 100.2017.252U vom 4. April 2019, E. 5.5; VGE BE 100.2017.140 vom 15. Mai 2017, E. 4.2.

26 Entscheid JGK 26.11 – 18.33 vom 22. Mai 2019, E. 3.3.2.

27 Entscheid JGK 26.11 – 15.63 vom 30. März 2016, E. 3.2.

28 JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017, E. 3.2.

29 JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017, E. 3.3.

30 JGK 26.11 – 15.52 vom 1. Februar 2017, E. 4.3.

31 Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, E. 2.2.

kann.<sup>32</sup> Der Notar ist gehalten, sein Büro so zu organisieren, dass Art. 28 Abs. 4 NV auch bei Ferienabwesenheiten eingehalten wird.<sup>33</sup>

Es liegt gemäss der DIJ «wahrscheinlich» keine Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV vor, wenn allein aufgrund einer Fehlbuchung des Notars auf ein falsches Konto die Schwelle von CHF 20 000.00 überschritten wird.<sup>34</sup> Ein vom Notar geltend gemachter Buchungsfehler, welcher zur Zusammenlegung von zwei Konten führt, entbindet den Notar aber nicht von seiner Individualisierungspflicht.<sup>35</sup>

### 3. Disziplarmassnahme

Da eine Anzeige der Revisionskommission bei der DIJ wegen einer Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV erst nach wiederholten Verstössen erfolgt, wird die Verletzung der Individualisierungspflicht praxisgemäss nicht als leichter Fall eingestuft. Eine bloss mahnende Disziplarmassnahme (Verweis) genügt nicht mehr.<sup>36</sup> Bei mittelschwerem Verschulden und bisher einwandfreier Berufsausübung wird regelmässig eine Busse von CHF 1000.00 als angemessen erachtet.<sup>37</sup> Bei wiederholten Disziplarmassnahmen wegen Verletzungen von Art. 28 Abs. 4 NV wurden Bussen von CHF 1500.00,<sup>38</sup> CHF 2000.00,<sup>39</sup> CHF 2500.00,<sup>40</sup> CHF 3000.00,<sup>41</sup> CHF 4000.00<sup>42</sup> und CHF 5000.00 ausgesprochen. Dem Umstand, dass einem Notar, der nicht Mitglied des VbN ist, eine Etappe der «Treppenpraxis» fehlt, trägt die DIJ dadurch Rechnung, dass die Busse bei

32 Entscheid DIJ 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020, E. 2.3.10.

33 Entscheide JGK 26.11 – 18.30 vom 13. Dezember 2018, E. 3.3.1; JGK 26.11 – 17.59 vom 19. Februar 2019, E. 3.3.2.

34 Entscheid JGK 26.11 – 16.75 vom 7. August 2017, E. 3.2 f.

35 Entscheid JGK 26.11 – 16.80 vom 2. Mai 2017, E. 3.2.

36 Anstatt vieler Entscheide JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, E. 4.1; JGK 26.11 – 15.52 vom 1. Februar 2017, E. 6.2.

37 Entscheid JGK 26.11 – 15.63 vom 30. März 2016, (E. 4.3, S. 6); Entscheid JGK 26.11 – 16.80 vom 2. Mai 2017, E. 4.3; Entscheid JGK 26.11 – 16.75 vom 7. August 2017, E. 4.3; Entscheid JGK 26.11 – 18.30 vom 13. Dezember 2018, E. 4.3; Entscheid DIJ 2020.DIJ.1639 vom 18. Mai 2020, E. 3.3 (zweiter Verstoss, aber unter Berücksichtigung der «Treppenpraxis»);

38 Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, E. 3.3.

39 JGK 26.11 – 15.65 vom 23. Juni 2016, E. 4.3; JGK 26.11 – 15.52 vom 1. Februar 2017, E. 6.2; Entscheid JGK 26.11 – 18.33 vom 22. Mai 2019, E. 4.3.

40 Entscheid DIJ 2019.DIJ.405 vom 28. Mai 2020, E. 3.3.

41 Entscheid JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, E. 4.3.; Entscheid JGK 26.11 – 17.59 vom 19. Februar 2019, E. 4.3; Entscheid DIJ 2020.DIJ.951 vom 10. August 2020, E. 3.3.

42 Siehe Entscheid JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017, E. 4.2; und VGE BE 100.2017.140 vom 15. Mai 2018 = BN 2019 S. 42.

einer erstmaligen Disziplinar massnahme wegen eines Verstosses gegen Art. 28 Abs. 4 NV auf CHF 500.00 anstatt wie sonst praxisgemäss auf CHF 1000.00 festgesetzt wird.<sup>43</sup>

Das Verschulden wurde bei Verletzungen von Art. 28 Abs. 4 NV in der untersuchten Periode nur in einem Fall als schwer<sup>44</sup> und sonst als leicht bis mittelschwer<sup>45</sup> bzw. mittelschwer<sup>46</sup> beurteilt.

Straferhöhend wirken sich unter anderem die wiederholte Begehung,<sup>47</sup> die Gleichgültigkeit des Notars (bspw. wenn auch in der folgenden Referenzperiode dieselben Klientengelder noch nicht individualisiert worden sind),<sup>48</sup> erneute Verstösse auf demselben Konto<sup>49</sup> und die Notwendigkeit einer Zwischenprüfung aus.<sup>50</sup> Berücksichtigt wurde auch, dass zwei der zu beurteilenden Verstösse gegen die Individualisierungspflicht im Zusammenhang mit Disziplinarverfahren betreffend die mangelhafte Weiterüberweisung von Kaufpreiszahlungen stehen und dass für den Fall erneuter Verstösse gegen Art. 28 Abs. 4 NV bereits die Suspendierung des Registereintrags in Aussicht gestellt worden war.<sup>51</sup> Strafmildernd kann die fahrlässige Begehung,<sup>52</sup> die zeitliche Dauer der Überschreitung (bspw. nur 10 Tage)<sup>53</sup> und die betragsmässige Höhe der Überschreitung (bspw. nur CHF 494.44)<sup>54</sup> berücksichtigt werden.

43 Entscheid DIJ 2020.DIJ.1639 vom 18. Mai 2020, E. 2.4; vgl. VGE BE 100.2017.252U vom 4. April 2019, E. 7.2; Entscheid JGK 26.11–17.28 vom 7. August 2017, E. 2.4.

44 Entscheid DIJ 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020, E. 3.3.

45 JGK 26.11–15.52 vom 1. Februar 2017, E. 6.2; Entscheid JGK 26.11–18.30 vom 13. Dezember 2018, E. 4.3; Entscheid JGK 26.11–18.33 vom 22. Mai 2019, E. 4.3; Entscheid DIJ 2020.DIJ.1639 vom 18. Mai 2020, E. 3.3.; Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, E. 3.3.

46 Entscheid JGK 26.11–15.63 vom 30. März 2016, (E. 4.3); Entscheid JGK 26.11–15.64 vom 9. September 2016, E. 4.3; Entscheid JGK 26.11–16.80 vom 2. Mai 2017, E. 4.3; Entscheid JGK 26.11–16.75 vom 7. August 2017, E. 4.3; JGK 26.11–15.65 vom 23. Juni 2016, E. 4.3; siehe Entscheid JGK 26.11–16.61 vom 11. April 2017, E. 4.2; Entscheid JGK 26.11–17.59 vom 19. Februar 2019, E. 4.3; Entscheid DIJ 2019.DIJ.405 vom 28. Mai 2020, E. 3.3; Entscheid DIJ 2020.DIJ.951 vom 10. August 2020, E. 3.3.

47 Entscheid DIJ 2020.DIJ.951 vom 10. August 2020, E. 3.3.

48 Entscheid DIJ 2019.DIJ.405 vom 28. Mai 2020, E. 3.3; Entscheid DIJ 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020, E. 3.3.

49 Entscheid DIJ 2020.DIJ.951 vom 10. August 2020, E. 3.3.

50 Entscheid DIJ 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020, E. 3.3.

51 Entscheid DIJ 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020, E. 3.3.

52 Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, E. 3.3.

53 Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, E. 3.3.

54 Entscheid DIJ 2020.DIJ.951 vom 10. August 2020, E. 3.3.

## V. Weitere Disziplarentscheide 2015–2020

### 1. **Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 13. November 2015, Verstoss gegen Wahrheitspflicht sowie Verletzung der Bestimmungen über das ordentliche Beurkundungsverfahren und nachträgliche Änderungen**

#### a. **Sachverhalt**

Der Notar lässt die Parteien an der Beurkundung einer Mutation im Vermessungswerk einen Planentwurf unterzeichnen. Später unterzeichnet der Notar im Namen der Parteien den definitiven, mit dem Planentwurf identischen Situationsplan (Original) und ändert das Datum.

#### b. **Erwägungen**

Der Notar verletzt die Wahrheitspflicht betreffend die im Zeitpunkt der Beurkundung vorhandenen bzw. hier fehlenden Messakten.<sup>55</sup> Die nachträgliche Abänderung von Daten verstösst gegen Art. 36 NV. Da aus dem Schlussverbal des Nachtrages weder das Beurkundungsverfahren noch die Form der Identitätsfeststellung ersichtlich sind, verletzt der Notar ferner Art. 34 NV.<sup>56</sup> Mit der nachträglichen Genehmigung der Unterlagen durch Unterzeichnung verstösst der Notar auch gegen das Verbot der Selbstbeteiligung.<sup>57</sup>

#### c. **Disziplinarermassnahme**

Die JGK würdigt das Verschulden des Notars als schwer und auferlegt dem Notar eine Busse von CHF 10 000.00.<sup>58</sup>

### 2. **Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 12. Januar 2016, Ansehen des Notariatsstands; auftragsrechtliche Informationspflicht bei Kaufpreistrückbehalt**

#### a. **Sachverhalt**

Die Notarin überweist nur einen Teil des bei ihr eingegangenen Kaufpreises an die Verkäuferschaft. Sie behält den anderen Teil des Kaufpreises als Rückstellung für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer

55 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 13. November 2015, E. 3.3.

56 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 13. November 2015, E. 3.4.

57 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 13. November 2015, E. 3.6.

58 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 13. November 2015, E. 4.3.

zurück, ohne dass die Parteien ihr dazu eine klare Anweisung erteilt haben. Die Notarin informiert die Parteien nicht über die Zahlungen und deren Hintergründe.

### **b. Erwägungen**

Die Entgegennahme und Weiterleitung des Kaufpreises durch die Notarin sind als Erfüllung einer auftragsrechtlichen Verpflichtung nach Art. 394 ff. OR zu qualifizieren.<sup>59</sup> Gemäss Art. 400 Abs. 1 OR hat die Notarin die Parteien über die von ihnen getätigten Zahlungen zu informieren. Durch ihre Unterlassung verletzt die Notarin ihre auftragsrechtliche Informationspflicht und damit das Ansehen des Notariats.<sup>60</sup>

### **c. Disziplarmassnahme**

Die JGK würdigt das Verschulden der Notarin als leicht und sieht unter Würdigung der bisher einwandfreien Berufsausübung von einer disziplinarischen Bestrafung ab.<sup>61</sup>

## **3. Entscheid JGK 26.11 – 15.53 vom 12. Januar 2016, Verletzung Ausstandspflicht wegen eidesstattlicher Erklärung in eigener Sache (Strafverfahren)**

### **a. Sachverhalt**

Gegen den Notar wird ein Strafverfahren geführt. Der Notar reicht in diesem Verfahren die Beglaubigung der eigenen Unterschrift sowie eine eigene eidesstattliche Erklärung als Beweismittel zu seinen Gunsten ein.

### **b. Erwägungen**

Für die Beglaubigung der eigenen Unterschrift besteht kein Ausstandsgrund. Dagegen verletzt der Notar durch die Beurkundung einer eigenen eidesstattlichen Erklärung zur Verwendung in dem gegen ihn hängigen Strafverfahren das Verbot der Selbstbeteiligung.<sup>62</sup>

### **c. Disziplarmassnahme**

Das Verschulden des Notars wird als schwer beurteilt und eine Busse von CHF 7500.00 als angemessen erachtet.<sup>63</sup>

59 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 12. Januar 2016 = BN 2016 S. 282, E. 4.2.

60 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 12. Januar 2016 = BN 2016 S. 282, E. 4.4.

61 Entscheid JGK 26.11 – 14.71 vom 12. Januar 2016 = BN 2016 S. 282, E. 5.2.

62 Entscheid JGK 26.11 – 15.53 vom 12. Januar 2016 = BN 2016 S. 354, E. 3.5.

63 Entscheid JGK 26.11 – 15.53 vom 12. Januar 2016 = BN 2016 S. 354, E. 4.3.

#### **4. Entscheid JGK 26.11–14.73 vom 30. März 2016, Verschleppung; verspätete Auszahlung von Klientengeldern (französisch)**

##### **a. Sachverhalt**

Der Notar leistet einen Teil des Kaufpreises an den Berechtigten erst nach schriftlicher Anzeige und den Restbetrag erst unter Druck des Disziplinarverfahrens und nach mehrfachen Aufforderungen durch den Anzeiger. Zahlreiche Schreiben und Mahnungen bleiben unbeantwortet.

##### **b. Erwägungen**

Der Notar hat den Kaufpreis grundsätzlich gleichentags oder in den Tagen nach Eingang weiterzuleiten (Art. 394 ff. OR). Unklarheiten hierüber muss der Notar spätestens beim Zahlungseingang klären und die nötigen Zustimmungserklärungen einholen.<sup>64</sup> Der Notar reagiert trotz wiederholter Aufforderungen nicht. Damit verletzt er seine Sorgfalts- und Treuepflicht gemäss Art. 398 Abs. 2 und 400 Abs. 1 OR,<sup>65</sup> das Ansehen des Notariats sowie den Grundsatz der einwandfreien Berufsausübung.<sup>66</sup>

Eine Zeitdauer von zwei Monaten zwischen der Beurkundung bzw. der Anmeldung beim Grundbuchamt und dem Versand der Ausfertigungen an die Parteien ist nicht als Verschleppung gemäss Art. 37 Abs. 2 NG zu qualifizieren.<sup>67</sup>

##### **c. Disziplinar-massnahme**

Das Fehlverhalten des Notars wird als mittelschwer beurteilt und der Notar gerügt.<sup>68</sup>

#### **5. Entscheid JGK 26.11–15.63 vom 30. März 2016, Verletzung der Individualisierungspflicht nach Art. 28 Abs. 4 NV (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervoor).**

64 Entscheid JGK 26.11–14.73 vom 30. März 2016, E. 3.4.

65 Entscheid JGK 26.11–14.73 vom 30. März 2016, E. 3.3.

66 Entscheid JGK 26.11–14.73 vom 30. März 2016, E. 3.4.

67 Entscheid JGK 26.11–14.73 vom 30. März 2016, E. 3.5.

68 Entscheid JGK 26.11–14.73 vom 30. März 2016, E. 4.3.

**6. Entscheid JGK 26.11 – 15.35 vom 29. April 2016,  
Verschleppung bei Eröffnung Testament;  
Verletzung der Interessenwahrungspflicht**

**a. Sachverhalt**

Der Notar eröffnet eine bei ihm hinterlegte Verfügung von Todes wegen erst sieben Monate nach der Verfügung des Erbschaftsamtes der Stadt Bern, mit welcher er aufgefordert wurde, die bei ihm hinterlegte Verfügung von Todes wegen den involvierten Personen zu eröffnen.

**b. Erwägungen**

Verfügungen von Todes wegen sind innert Monatsfrist zu eröffnen (Art. 557 Abs. 1 ZGB). Mit der Eröffnung darf nicht zugewartet werden, bis alle Adressen der Erben bekannt sind.<sup>69</sup> Durch die verschleppte Eröffnung der Verfügung von Todes wegen verletzt der Notar die Interessenwahrungspflicht (Art. 37 NG).<sup>70</sup> Der Notar antwortet nicht auf Anrufe und Briefe des Anzeigers und dessen Rechtsvertreters. Er lässt die Frist zur Stellungnahme verstreichen, womit er das Gebot der einwandfreien Berufsausübung verletzt.<sup>71</sup>

**c. Disziplarmassnahme**

Das Verschulden des Notars wird als mittelschwer beurteilt und eine Busse von CHF 1000.00 als angemessen erachtet.<sup>72</sup>

**7. Entscheid JGK 26.11 – 15.65 vom 23. Juni 2016,  
Verletzung Individualisierungspflicht nach Art. 28 Abs. 4 NV  
(siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

**8. Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016,  
keine Berufspflichtverletzung**

**a. Sachverhalt**

Anfang Dezember 2014 beurkundet der Notar den Kauf eines Miteigentumsanteils (1/38). Am Folgetag ersucht der Notar die Miteigentümer um Erteilung einer schriftlichen Zustimmungserklärung. Ende März 2015 (4

69 Entscheid JGK 26.11 – 15.35 vom 29. April 2016, E. 3.2.

70 Entscheid JGK 26.11 – 15.35 vom 29. April 2016, E. 3.2.

71 Entscheid JGK 26.11 – 15.35 vom 29. April 2016, E. 3.4.

72 Entscheid JGK 26.11 – 15.35 vom 29. April 2016, E. 4.3.

Monate später) wiederholt der Notar seine Aufforderung zur Zustimmung, weil noch sieben Erklärungen fehlen. Nach Eingang aller Zustimmungen meldet der Notar den Kaufvertrag zur Registrierung im Grundbuch an und überweist den Kaufpreis an die Verkäuferschaft.

## **b. Erwägungen**

Indem der Notar im Kaufvertragsentwurf und im Mailversand auf die Kaufpreishinterlegung sowie auf Notwendigkeit der Zustimmung der Miteigentümer hinweist, erfüllt er seine Rechtsbelehrungspflicht (Art. 35 NG)<sup>73</sup>. Mit der vertragskonformen Einholung der Zustimmungserklärungen verletzt er keine Berufspflicht.<sup>74</sup>

Weder die Kaufpreisüberweisung am Tag vor der Grundbuchanmeldung<sup>75</sup> noch die Indossierung eines Schuldbriefs nach explizit erteiltem Auftrag<sup>76</sup> verletzen die auftragsrechtlichen Sorgfalts- und Treuepflichten des Notars. Die Behauptung, die Korrespondenz mit dem Notar sei unbeantwortet geblieben, wird nicht belegt. Die Pflicht zur einwandfreien Berufsausübung wird nicht verletzt.<sup>77</sup>

## **c. Disziplinarmaßnahme**

Von einer Disziplinierung wird abgesehen.<sup>78</sup>

# **9. Entscheid JGK 26.11 – 15.43 vom 4. August 2016, Verletzung der Interessenwahrungspflicht durch Verschleppung eines Erbscheins und Erbschaftsinventars**

## **a. Sachverhalt**

Die Notarin stellt einen Erbschein ca. zehn Monate nach der Rogation aus. Bis zur Zustellung des Erbteilungsvertragsentwurfs verstreicht ohne Begründung ca. ein Jahr.

## **b. Erwägungen**

Durch die monatelange Inaktivität bei der Ausstellung des Erbscheins verletzt die Notarin ihre Erledigungs- bzw. Interessenwahrungspflicht

73 Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016, E. 3.3.

74 Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016, E. 3.4.

75 Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016, E. 3.5.

76 Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016, E. 3.6.

77 Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016, E. 3.7.

78 Entscheid JGK 26.11 – 15.48 vom 4. August 2016, E. 4.

(Art. 37 Abs. 2 NG), während beim Nachtrag das Beharren der Notarin auf einen vom Zivilstandsamt berichtigten Familienschein keine Verschleppung und Berufspflichtverletzung darstellt.<sup>79</sup>

Indem die Notarin über ein Jahr lang die Erteilung verschleppt, verletzt sie ihre auftragsrechtliche Sorgfaltspflicht und das Ansehen des Notariatsstandes.<sup>80</sup>

Der Vorwurf, dass die Notarin Korrespondenz ignoriere, erfolgt unbelegt.<sup>81</sup>

### c. Disziplinar massnahme

Das Verschulden der Notarin wird auch unter Berücksichtigung des geringen Schadenpotenzials als leicht beurteilt und von einer disziplinarischen Bestrafung abgesehen.<sup>82</sup>

**10. Entscheid JGK 26.11 – 15.64 vom 9. September 2016, wiederholter Verstoss gegen Art. 28 Art. 4 NV; Verstoss gegen verschärfte Individualisierungspflicht (französisch, siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

**11. Entscheid JGK 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016 und Verwaltungsgerichtsentscheid vom 8. Dezember 2017, unvereinbare Liegenschaftsvermittlung; Organstellung in Vermittlungs-AG**

### a. Sachverhalt

Dem Notar gehört als Alleinaktionär eine AG, die «das Erbringen von Dienstleistungen auf dem Gebiet des Liegenschaftsvermögens sowie in der Vermögensverwaltung» bezweckt. Er ist Verwaltungsrat mit Einzelunterschrift.

Die AG stellte zwei Pauschalrechnungen für Verkaufsbemühungen von Liegenschaften, wobei der Notar die einzelnen Arbeitsschritte erst nach Abschluss des Kaufvertrags im Leistungserfassungssystem gebucht hat.

79 Entscheid JGK 26.11 – 15.43 vom 4. August 2016, E. 3.4.

80 Entscheid JGK 26.11 – 15.43 vom 4. August 2016, E. 3.5.

81 Entscheid JGK 26.11 – 15.43 vom 4. August 2016, E. 3.3.

82 Entscheid JGK 26.11 – 15.43 vom 4. August 2016, E. 4.1 f.

## b. Erwägungen

Die Erwähnung der Vermittlungstätigkeit im Gesellschaftszweck fehlt zwar. Die Vermittlungstätigkeit der AG (zwei Vermittlungen in zwei Jahren) ist zudem gering.<sup>83</sup> Trotzdem ist die Tätigkeit des Notars insbesondere aufgrund der Pauschalrechnungen, der erst nachträglich ausgeschiedenen Arbeitsstunden<sup>84</sup>, der Definition des Zeitaufwands als Prozentwert des Verkaufserlöses, der fehlenden Stundenansätze in den Offerten und des nicht genügend nachvollziehbaren Aufwands eine erfolgsabhängige Liegenschaftsvermittlung. Der Notar verstösst gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und gegen das Ansehen des Notariats.

Der Notar verletzt zudem das Gebot der unabhängigen und freien Berufsausübung, indem er nicht über seine Doppelrolle als Liegenschaftsvermittler und beurkundender Notar aufklärt.<sup>85</sup> Das VGer ergänzt, dass der Notar, welcher die Liegenschaft gegen Provision vermittelt, bei der Beurkundung nicht mehr unparteiisch ist, worin ein Verstoß gegen die Unvereinbarkeits- und Interessenwahrungsvorschriften liegt.<sup>86</sup>

## c. Disziplinarmassnahme

Das Verschulden wird als schwer beurteilt. Aufgrund der bisher einwandfreien Berufstätigkeit wird dem Notar eine Busse von CHF 15 000.00 auferlegt.<sup>87</sup>

## 12. Entscheid JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016, unvereinbare Liegenschaftsvermittlung gegen Provision

### a. Sachverhalt

Der Notar vermittelt zwei Liegenschaftskäufe. Einen der beiden Kaufverträge beurkundet er zudem.

Im ersten Liegenschaftsverkauf erhält der Notar ein Entgelt von CHF 24 960.00, welches von Mitarbeitenden der Kanzlei als «Verkaufsprovision» betitelt wurde. Im Buchhaltungsprogramm (ALAN) wurden lediglich Vermittlungsleistungen von CHF 3651.00 verbucht.

83 Entscheid JGK 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016, E. 3.2 f.

84 Entscheid JGK 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016, E. 3.4.

85 Entscheid JGK 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016, E. 3.5.

86 VGE BE 100.2016.295U vom 8. Dezember 2017, E. 5.2.3.

87 Entscheid JGK 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016, E. 4.3.

Im zweiten Liegenschaftsverkauf stellte der Notar CHF 52 581.00 als «Honorar gemäss Verkaufsauftrag» in Rechnung, während im Buchhaltungsprogramm lediglich eine einzige Buchung über CHF 48 000.00 unter dem Titel «Honorar für unsere Arbeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft Neumattweg 13, in U.» ersichtlich ist.

## b. Erwägungen

Beide Vermittlungstätigkeiten des Notars werden als gelegentliche Liegenschaftsvermittlungen und mit dem Notariatsberuf vereinbar beurteilt.<sup>88</sup>

Der Notar verstösst aber gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und gegen das Ansehen des Notariats, weil der Verdacht, dass Vermittlungsprovisionen nicht nach dem Zeitaufwand berechnet sind, von der JGK bestätigt wurde.<sup>89</sup> Erst im Disziplinarverfahren eingereichte, undatierte Excel-Tabellen über die vom Notar geltend gemachten Arbeiten vermögen diesen Verdacht nicht zu entkräften.<sup>90</sup> Ob auch die anschliessende Beurkundung Berufspflichten verletzt, wird offengelassen.<sup>91</sup>

## c. Disziplinar massnahme

Das Verschulden des Notars wird als schwer beurteilt. Die Busse von CHF 15 000.00 ist trotz erstmaliger Disziplinierung angemessen,<sup>92</sup> da sich eine unzulässige Liegenschaftsvermittlung wirtschaftlich nicht lohnen soll und eine gesetzliche Grundlage für die Abschöpfung des Gewinns aus einer unzulässigen Liegenschaftsvermittlung fehlt.<sup>93</sup>

88 Entscheid JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016, E. 1.1. und E. 3.2.

89 Entscheid JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016, E. 3.2.

90 Entscheid JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016, E. 3.2.

91 Entscheid JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016, E. 3.3.

92 Entscheid JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016, E. 4.3.

93 Vgl. Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Notariatsgesetz, S. 15 Art. 47 Abs. 2a E-NG: «In der Aufsichtspraxis hat sich gezeigt, dass die maximale Höhe der Busse (CHF 20 000.00 gemäss Art. 47 Abs. 1 Bst. b NG) dann nicht sachgerecht ist, wenn wegen einer mit dem Notariatsberuf nicht vereinbaren Tätigkeit (gemäss geltendem Recht beispielsweise die Liegenschaftsvermittlung) ein deutlich höheres Honorar generiert wurde. Mit der Ergänzung in Abs. 2a dieser Bestimmung soll es neu möglich sein, dass der unrechtmässig generierte Gewinn zusätzlich zur Busse abgeschöpft werden kann. Dieses notariatsrechtliche Einzugsrecht ist subsidiär zu einem allfälligen strafrechtlichen Einzugsrecht, wenn nebst einem Disziplinarverfahren auch noch ein Strafverfahren eröffnet wurde.»

### **13. Entscheid JGK 26.11 – 15.70 vom 15. Dezember 2016, allfällige Berufspflichtverletzung**

#### **a. Sachverhalt**

Das Bankfach einer Erblasserin wird nicht vom Notar selbst, sondern von der Bankleiterin und der Tochter der Erblasserin geöffnet. Ein Goldbarren und zehn Goldmünzen werden übersehen (Wert: CHF 30 000.00). Der Notar zählt persönlich nicht nach und übernimmt die Angaben von Bankleiterin und Tochter der Erblasserin.

#### **b. Erwägungen**

Der Notar verletzt bei der Prüfung des Tresorinhalts seine Pflicht, den Beurkundungsgegenstand selbst sinnlich wahrzunehmen (Wahrheitspflicht, Art. 34 NG). Er hat die Gegenstände nachzuzählen und sich zu vergeuern, dass der gesamte Tresorinhalt aufgenommen ist.<sup>94</sup>

#### **c. Disziplinarermassnahme**

Das Verschulden des Notars wird als leichte Fahrlässigkeit beurteilt. Von einer Strafe wird abgesehen werden (erstmalige Beanstandung, Orientierung der JGK durch den Notar und Annahme einer zukünftig einwandfreien Berufsausübung).<sup>95</sup>

### **14. Entscheid JGK 26.11 – 16.18 vom 30. Januar 2017, Verletzung der Ausstandspflicht bei Errichtung eines Eigentümerschuldbriefs**

#### **a. Sachverhalt**

Der Notar (Verwaltungsratsmitglied der Bank A.) beurkundet die Errichtung eines Eigentümerschuldbriefs. In der öffentlichen Urkunde wird er ermächtigt, den Schuldbrief in einen Namensschuldbrief zugunsten der Bank A. umzuwandeln (Indossament). Es besteht von Anfang an die Absicht, der Bank A. einen Namensschuldbrief einzuliefern.

#### **b. Erwägungen**

Durch das gewählte Vorgehen soll der Ausstand des Notars (VR-Mitglied der Gläubigerbank) entfallen. Der Umweg über das Indossament stellt

94 Entscheid JGK 26.11 – 15.70 vom 15. Dezember 2016, E. 3.6.

95 Entscheid JGK 26.11 – 15.70 vom 15. Dezember 2016, E. 4.1 f.

eine offenkundige Gesetzesumgehung dar.<sup>96</sup> Gleiches gilt bei einer Übertragungsvollmacht ausserhalb der öffentlichen Urkunde.<sup>97</sup>

### c. Disziplarmassnahme

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt. Unter Berücksichtigung, dass die Unzulässigkeit des Verhaltens ohne Weiteres erkennbar ist, der Notar bereits diszipliniert worden war, der Grundbuchverwalter aber die Vorgehensweise des Notars nie beanstandet hat, wird der Notar mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>98</sup>

### 15. Entscheid JGK 26.11 – 15.52 vom 1. Februar 2017, Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV; Individualisierungspflicht gilt auch für Advokatur-Kostenvorschüsse (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).

### 16. Entscheid JGK 26.11 – 16.26 vom 1. Februar 2017, Verletzung Ausstandspflicht

#### a. Sachverhalt

Der Notar ist VR der Bank B. Er beurkundet die Löschung von Namensschuldbriefen zugunsten der Bank B., die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen und überträgt diese neu errichteten Eigentümerschuldbriefe an die Bank B. (Gläubigerwechsel).

Ferner beurkundet der Notar die Pfandhaftausdehnung für einen Registerschuldbrief zugunsten der Bank B. auf drei Grundstücken.

#### b. Erwägungen

Der Notar umgeht seine Ausstandspflicht, (als VR der Bank B.), wenn er an Stelle von Namensschuldbriefen die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen beurkundet und das Gläubigerrecht an diesen Titeln anschliessend mit Gläubigerwechsel auf die Bank B. überträgt.<sup>99</sup>

Die Bank B. ist durch die bestehenden Namensschuldbriefe als Gläubigerin beteiligt, weshalb der Notar die Ausstandspflicht gemäss Art. 32 Abs. 1 Bst. d i.V.m. Abs. 2 Bst. b NG verletzt.<sup>100</sup>

96 Entscheid JGK 26.11 – 16.18 vom 30. Januar 2017 = BN 2017 S. 66, E. 3.4.

97 Entscheid JGK 26.11 – 16.18 vom 30. Januar 2017 = BN 2017 S. 66, E. 3.5.

98 Entscheid JGK 26.11 – 16.18 vom 30. Januar 2017 = BN 2017 S. 66, E. 4.3.

99 Entscheid JGK 26.11 – 16.26 vom 1. Februar 2017, E. 3.4.

100 Entscheid JGK 26.11 – 16.26 vom 1. Februar 2017, E. 3.5 f.

### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt. Unter Berücksichtigung der bisher einwandfreien Berufsausübung wird eine Busse von CHF 1000.00 ausgesprochen.<sup>101</sup>

## **17. Entscheid JGK 26.11 – 16.42 vom 6. März 2017, Verletzung Interessenwahrungspflicht wegen Verschleppung eines Steuerinventars**

### **a. Sachverhalt**

Der Notar wird im November 2014 mit der Erstellung eines Steuerinventars beauftragt. Er wird mehrmals, letztmals mit Frist bis am 30. November 2015, zur Einreichung des Inventars aufgefordert. Im Dezember 2015 stellt er der Klientschaft einen Inventarentwurf zu. Das Inventar selbst wird am 2. November 2016 (zwei Jahre nach der Rogation) eingereicht.

Der Notar reagiert auf die Mahnungen einzig mit einer E-Mail und ersucht weder um eine Fristverlängerung noch informiert er über die Gründe für die Verzögerung. Er reicht trotz wiederholter Aufforderung der Aufsichtsbehörde keine Stellungnahme ein.

### **b. Erwägungen**

Bis zum Vertragsentwurf am 1. Dezember 2015 wäre die Interessenwahrungspflicht noch nicht verletzt gewesen,<sup>102</sup> während das anschliessende Liegenlassen des Geschäfts bis am 2. November 2016 eine Verschleppung des Geschäfts darstellt.<sup>103</sup>

Die mehrfache Nichtbeantwortung der behördlichen Korrespondenzen verletzt das Gebot der einwandfreien Berufsausübung.<sup>104</sup>

### **c. Disziplinar massnahme**

Unter Berücksichtigung des mittelschweren Verschuldens und der wiederholten Disziplinierung, aber auch der schwierigen Situation des Notars wird eine Busse von CHF 1000.00 als angemessen erachtet.<sup>105</sup>

101 Entscheid JGK 26.11 – 16.26 vom 1. Februar 2017, E. 4.3.

102 Entscheid JGK 26.11 – 16.42 vom 6. März 2017, E. 3.3.

103 Entscheid JGK 26.11 – 16.42 vom 6. März 2017, E. 3.4.

104 Entscheid JGK 26.11 – 16.42 vom 6. März 2017, E. 3.5.

105 Entscheid JGK 26.11 – 16.42 vom 6. März 2017, E. 4.3.

## **18. Entscheid JGK 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017, Interessenwahrungspflicht verletzt durch verspätete Grundbuchanmeldung, Verletzung Auftragsrecht durch zu späte Weiterleitung des Kaufpreises (französisch)**

### **a. Sachverhalt**

Die Parteien beauftragen den Notar, am 23. Juli 2015 CHF 548 000.00 an die Verkäuferschaft zu überweisen. Der Notar bezahlt am 12. August 2015 nur den Betrag von CHF 538 000.00 und erst am 17. Februar 2016 die verbleibenden CHF 10 000.00. Die Grundbuchanmeldung des Kaufvertrags erfolgt sieben Monate nach der Beurkundung.

### **b. Erwägungen**

Der Notar überweist den Kaufpreis drei Wochen bzw. sieben Monate später als vereinbart. Er informiert weder Klientschaft und Bank noch reagiert er auf Nachfragen. Dadurch verletzt er seine auftragsrechtliche Informations-, Sorgfalts- und Treuepflicht und notariatsrechtlich das Gebot der einwandfreien Berufsausübung und der Wahrung des Ansehens des Notariats.<sup>106</sup>

Indem der Notar sieben Monate (anstatt 30 Tage, Art. 128 EG ZGB) bis zur Grundbuchanmeldung verstreichen lässt, ohne die Klientschaft zu orientieren, fördert er u. a. das Risiko eines Doppelverkaufs und verletzt seine hauptberufliche Informations- und Interessenwahrungspflicht.<sup>107</sup>

### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt. Da der Notar bereits diszipliniert worden ist und der Klientschaft ein Zinsschaden (über CHF 1600.00) entsteht, wird eine Busse von CHF 2000.00 als angemessen erachtet.<sup>108</sup>

106 Entscheid JGK 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017, E. 3.3–3.6.

107 Entscheid JGK 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017, E. 3.8.

108 Entscheid JGK 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017, E. 4.3.

## **19. Entscheid JGK 26.12 – 15.75 vom 23. März 2017 und Verwaltungsgerichtsentscheid vom 13. April 2018; Interessenwahrungspflicht; verspätete Grundbuchanmeldung wegen Einsparung HG ohne Information der Parteien**

### **a. Sachverhalt**

Im Frühling 2014 beurkundet der Notar einen Grundstückkauf. Er meldet den Kaufvertrag im Januar 2015 dem Grundbuch zur Registrierung an. Der Notar will der Käuferschaft dadurch den Erlass der Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800 000.00 ermöglichen, was das Inkrafttreten des revidierten Handänderungssteuerrechtes am 1. Januar 2015 voraussetzt.

### **b. Erwägungen**

Die verzögerte Grundbuchanmeldung stellt keine Steuerumgehung dar. Sie setzt aber die Aufklärung der Vertragsparteien über die Verzögerungsrisiken (wie Doppelverkauf, Ableben einer Vertragspartei u.dgl.) und deren Zustimmung zur Verzögerung voraus.<sup>109</sup> Der Notar hat diese Aufklärung unterlassen. Er teilt der Verkäuferschaft zudem fälschlicherweise mit, dass die Verzögerung zu einem kleineren Spekulationszuschlag führt, obwohl eine Ausnahme vom Spekulationszuschlag (Art. 147 Abs. 2 StG) vorliegt.<sup>110</sup> Der Notar hat seine Auskunftspflicht (Art. 35 NG) und Interessenwahrungspflicht (Art. 37 Abs. 1 f. NG<sup>111</sup>) und die Pflicht zur Grundbuchanmeldung innert der Frist von 30 Tagen verletzt (Art. 128 EG-ZGB).<sup>112</sup>

### **c. Disziplinarermassnahme**

Das Verschulden des Notars wird als mittelschwer beurteilt. Da schon mit summarischer Prüfung die Risiken der Eintragungsverzögerung erkennbar sind, wird eine Busse von CHF 2000.00 als angemessen erachtet.<sup>113</sup>

109 Entscheid JGK 26.12–15.75 vom 23. März 2017, E. 2.2.

110 Entscheid JGK 26.12–15.75 vom 23. März 2017, E. 2.4.

111 Entscheid JGK 26.12–15.75 vom 23. März 2017, E. 2.5.

112 Entscheid JGK 26.12–15.75 vom 23. März 2017, E. 2.6.

113 Entscheid JGK 26.12–15.75 vom 23. März 2017, E. 3.

## **20. Entscheid JGK 26.11 – 15.86 vom 23. März 2017; Gebot der einwandfreien Berufsausübung; Verletzung auftragsrechtlicher Pflichten bei Zahlungsabwicklung**

### **a. Sachverhalt**

Die Notarin beurkundet einen Kaufvertrag. Darin vereinbaren die Parteien u. a. die Zahlung der Kaufpreisrestanz von CHF 2 850 000.00 per 1. Mai 2015. Der Käufer bezahlt nur CHF 2 450 000.00 (86%). Das unwiderruffliche Zahlungsverprechen der Bank A. des Käufers beruht unter anderem auf einer Bankgarantie einer zweiten Bank des Käufers (Bank C.) von CHF 400 000.00 (Garantie für Eigenmittel der Käuferschaft). Diese Bankgarantie der Bank C. lautete auf den Namen der Notarin. Die Auszahlung des garantierten Betrags war von der Abrufung bei der Bank C. durch die Notarin und dies wiederum von einer entsprechenden Anweisung des Käufers abhängig. Dass die Bank A. mit ihrer Bezahlung von CHF 2 450 000.00 die Verpflichtungen aus ihrem Zahlungsverprechen nicht vollständig, sondern in einem um den Betrag von CHF 400 000.00 reduzierten Umfang erfüllt hat, ist darauf zurückzuführen, dass sie die Zahlung der Bank C. – sei es an die Notarin oder an sie selbst – vorausgesetzt hat und eine entsprechende Zahlungsanweisung nicht erfolgt ist.

### **b. Erwägungen**

Die Nichtanmeldung des Kaufvertrags im Grundbuch stellt keine Verletzung der Interessenwahrungspflicht der Notarin dar, wenn die Käuferschaft ihre Eintragungsbewilligung widerruft und weder den Kaufpreis noch die Handänderungssteuer vollständig bezahlt.<sup>114</sup>

Die Notarin verletzt aber die Pflicht zur einwandfreien Berufsausübung (Art. 45 Abs. 1 NG), weil sie die Beteiligten nicht auf die Notwendigkeit der Anweisung des Käufers an die Notarin, die Garantiesumme einzufordern, aufmerksam macht,<sup>115</sup> sie die Bank C. nicht darüber orientiert, dass die Garantie fälschlicherweise auf sie ausgestellt worden ist<sup>116</sup> und sie gestützt auf den in diesem Zeitpunkt bereits nichtigen Vertrag mit der Teilzahlung der Käuferschaft die auf dem Kaufgegenstand lastenden Hypotheken schon ablöst.<sup>117</sup>

114 Entscheid JGK 26.11 – 15.86 vom 23. März 2017, E. 3.1.

115 Entscheid JGK 26.11 – 15.86 vom 23. März 2017, E. 3.3.

116 Entscheid JGK 26.11 – 15.86 vom 23. März 2017, E. 3.3.

117 Entscheid JGK 26.11 – 15.86 vom 23. März 2017, E. 3.4.

### c. Disziplinar massnahme

Aufgrund des mittelschweren Verschuldens und der bisher unbeanstandeten Berufsausübung der Notarin wird eine Busse von CHF 1000.00 ausgesprochen.<sup>118</sup>

## 21. Entscheid JGK 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017; Verstoss gegen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung wegen Verletzung auftragsrechtlicher Pflichten bei Abwicklung Zahlungsverkehr

### a. Sachverhalt

Der Notar leitet den bei ihm einbezahlten Kaufpreis rund einen Monat zu spät an die Verkäuferschaft weiter, dies trotz (mehrfachen) Mahnungen der Verkäuferschaft.

Nach der definitiven Veranlagung der Grundstückgewinnsteuern (Steuerbetrag: null) unterlässt der Notar es, die Rückstellung für Gewinnsteuern von CHF 10 000.00 wie vereinbart ohne Verzug an die Verkäuferschaft zu überweisen. Der Notar reagiert nicht auf mehrere E-Mail-Anfragen der Verkäuferschaft.

### b. Erwägungen

Ohne anderslautende Anweisungen verstösst der Notar gegen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung, wenn er den Kaufpreis nicht gleichentags oder in den darauffolgenden Tagen, sondern erst einen Monat später und nach zwei Mahnungen weiterüberweist.<sup>119</sup>

Der Notar verletzt weiter seine auftragsrechtliche Sorgfalts- und Treuepflicht, wenn er die Rückstellung für Grundstückgewinnsteuern nach definitiver Veranlagung nicht unverzüglich weiterleitet. Durch die Nichtbeantwortung der E-Mails verletzt er seine auftragsrechtliche Informationspflicht.<sup>120</sup>

### c. Disziplinar massnahme

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt und aufgrund von bereits erfolgten Anzeigen mit Disziplinierung eine Busse von CHF 3000.00 als angemessen erachtet.<sup>121</sup>

118 Entscheid JGK 26.11 – 15.86 vom 23. März 2017, E. 4.3.

119 Entscheid JGK 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017, E. 3.3.

120 Entscheid JGK 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017, E. 3.4.

121 Entscheid JGK 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017, E. 4.3.

## **22. Entscheid JGK 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017; Verletzung Interessenwahrungspflicht und Gebot der einwandfreien Berufsausübung; Zahlungsverkehr**

### **a. Sachverhalt**

Im November 2015 wird dem Notar vertragsgemäss der Kaufpreis von CHF 218 500.00 einbezahlt. Fünf Tage später leitet er CHF 200 000.00 an die Verkäuferschaft weiter und behält CHF 18 500.00 als Rückstellung für die Grundstückgewinnsteuer. Die Grundbuchanmeldung erfolgt am 18. Januar 2016. Die Grundstückgewinnsteuer bezahlt der Notar vier Monate nach der Rechnungsstellung. Die Saldierung des Rückstellungskontos und Überweisung der Restanz an die Verkäuferschaft unterlässt der Notar während längerer Zeit.

### **b. Erwägungen**

Die Weiterüberweisung von CHF 200 000.00 fünf Tage nach Eingang beim Notar rechtfertigt keine Disziplinar massnahmen.<sup>122</sup> Demgegenüber verletzt der Notar seine auftragsrechtliche Treue- und Sorgfaltspflicht durch die um vier Monate verzögerte Bezahlung der Steuerrechnung sowie durch die Nichtüberweisung die Restanz.<sup>123</sup> Die Nichtbeantwortung der Korrespondenz der Klientschaft und deren Rechtsanwalt verletzt das Gebot der einwandfreien Berufsausübung und die Auskunftspflicht (Art. 400 OR).<sup>124</sup> Der Notar verletzt schliesslich seine Interessenwahrungspflicht, wenn er nicht unverzüglich informiert, dass sich die Grundbuchanmeldung aufgrund eines Verzugs durch eine Vertragspartei (angebliche Nichtbezahlung der Handänderungssteuern) verzögert (Art. 37 Abs. 1 NG).<sup>125</sup>

### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden des Notars wird als mittelschwer beurteilt. Der Notar war bereits in mehreren Disziplinarverfahren mit ähnlichen Vorwürfen konfrontiert,<sup>126</sup> weshalb eine Busse von CHF 4000.00 verhängt wird.

122 Entscheid JGK 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017, E. 3.3.

123 Entscheid JGK 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017, E. 3.4.

124 Entscheid JGK 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017, E. 3.5.

125 Entscheid JGK 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017, E. 3.6.

126 Siehe Entscheide JGK Nr. 26.11 – 14.73 vom 30. März 2016; Nr. 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017; Nr. 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017; dabei wurde der Notar bereits gemahnt und musste Bussen im Betrag von CHF 2000.00 und CHF 3000.00 bezahlen.

Im Wiederholungsfall wird zu prüfen sein, ob der Notar weiterhin Gewähr für die einwandfreie Ausübung des Berufs bietet (Art. 9 Abs. 1 lit. c. NG).<sup>127</sup>

### **23. Entscheid JGK 26.11 – 16.55 vom 11. April 2017; Verletzung Wahrheitspflicht durch nachträgliche Abänderung einer Urschrift**

#### **a. Sachverhalt**

Der Notar beurkundet am 7. April 2016 einen Erbenschein und meldet die Urkunde zur grundbuchlichen Registrierung an. Am 13. Mai 2016 reicht er dem Registeramt eine inhaltlich geänderte Ausfertigung des Erbenscheins ein, ohne eine Nachbeurkundung vorgenommen zu haben.

#### **b. Erwägungen**

Die Vorschriften gemäss Art. 36 NV (Änderungen) kommen nach Abschluss des Beurkundungsverfahrens nicht mehr zur Anwendung.<sup>128</sup>

Das Schlussverbal (Datum) wird unwahr, wenn der Notar nachträglich Änderungen am Urkundeninhalt vornimmt, was zum Verlust der Urkundeneigenschaft führt (Art. 24 lit. d NG i.V.m. Art. 34 NG und Art. 51 NV).<sup>129</sup> Der Notar verletzt ausserdem in Bezug auf die Ausfertigungen der ursprünglichen und später geänderten Urschrift seine Wahrheitspflicht.<sup>130</sup> Er hätte die Ausfertigungen zurückverlangen, seine Urschrift durch einen Nachtrag aufheben, die Ausfertigungen vernichten und einen neuen Erbenschein beurkunden können. Diese Lösung schafft Übersicht und ist einem Nachtrag vorzuziehen.<sup>131</sup>

#### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer bis schwer beurteilt. Unter Berücksichtigung der einwandfreien Berufsausübung ist eine Busse von CHF 2000.00 angemessen.<sup>132</sup>

127 Entscheid JGK 26.11 - 16.33 vom 11. April 2017, E. 4.3.

128 Entscheid JGK 26.11 - 16.55 vom 11. April 2017, E. 2.1.

129 Entscheid JGK 26.11 - 16.55 vom 11. April 2017, E. 2.2.

130 Entscheid JGK 26.11 - 16.55 vom 11. April 2017, E. 2.3.

131 Entscheid JGK 26.11 - 16.55 vom 11. April 2017, E. 2.4.

132 Entscheid JGK 26.11 - 16.55 vom 11. April 2017, E. 3.3.

**24. Entscheid JGK 26.11 – 16.61 vom 11. April 2017 und Verwaltungsgerichtsentscheid vom 15. Mai 2018; Verletzung von NV 28 Abs. 4 und gegen Weisung für verschärfte Individualisierungspflicht Voraussetzung für Verrechnung offene Honorare mit Klientengeldern (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

**25. Entscheid JGK 26.11 – 16.52 vom 2. Mai 2017; Interessenwahrungspflicht verletzt durch Verschleppung Inventar, Nichtbeantwortung von Korrespondenzen**

**a. Sachverhalt**

Der Notar schliesst ein Erbschaftsinventar auch mehr als zwei Jahre nach dem Tod des Erblassers nicht ab und reagiert weder auf Korrespondenzen des Anzeigers und noch auf Verfügungen des ABA.

**b. Erwägungen**

Der Notar nennt keine wesentlichen Gründe, wieso er das Erbschaftsinventar zwei Jahre lang nicht abgeschlossen hat. Durch sein Verhalten verletzt er die Interessenwahrungspflicht gemäss Art. 37 NG.<sup>133</sup> Indem er die Korrespondenzen der Klientschaft und Behörden unbeantwortet lässt, verletzt er die Pflicht zur einwandfreien Berufsausübung.<sup>134</sup>

**c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden des Notars wird als mittelschwer beurteilt. Der Notar war bereits wegen Berufspflichtverletzung und Verschleppung diszipliniert worden.<sup>135</sup> Eine Busse von CHF 2000.00 wurde als angemessen erachtet.<sup>136</sup>

133 Entscheid JGK 26.11 – 16.52 vom 2. Mai 2017, E. 3.3.

134 Entscheid JGK 26.11 – 16.52 vom 2. Mai 2017, E. 3.4.

135 Siehe Entscheid JGK Nr. 26.11 – 12.55 vom 22. November 2012 betreffend Verletzung von Berufspflichten sowie Entscheid JGK Nr. 26.11 – 14.13 vom 15. August 2014, betreffend Verletzung der Interessenwahrungspflicht (Verschleppung) mit Bussen von CHF 2000.00 und CHF 3000.00.

136 Entscheid JGK 26.11 – 16.52 vom 2. Mai 2017, E. 4.3.

- 26. Entscheid JGK 26.11 – 16.80 vom 2. Mai 2017;  
Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV  
(siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**
- 27. Entscheid JGK 26.11 – 16.75 vom 7. August 2017; Verletzung  
von Art. 28 Abs. 4 NV; falsche Verbuchung von Zahlungen im  
Rahmen Erbteilung Inventar und Part. Erbteilungsvertrag  
(siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**
- 28. Entscheid JGK 26.11 – 16.76 vom 7. August 2017,  
Verwaltungsgerichtsentscheid vom 17. Januar 2018 und  
Bundesgerichtsentscheid vom 6. September 2018;  
Unzulässige Liegenschaftsvermittlung wegen  
erfolgsabhängigem Honorar nach Zeitaufwand.**

#### **a. Sachverhalt**

Das Notariat A, B + C wird mit einer Liegenschaftsvermittlung beauftragt. Notar A vereinbart für den Erfolgsfall die Abrechnung nach Stundenaufwand und ein Kostendach. Die Vermittlungsarbeiten besorgt ein Notariatsangestellter (Treuhandler) des Büros A, B + C. Nach erfolgreicher Vermittlung beurkundet Notar A den Kaufvertrag. Für die Vermittlungstätigkeit stellt das Notariat CHF 20 000.00 in Rechnung, ohne Hinweis auf den effektiven Zeitaufwand und die ausgeführten Arbeiten.

Notar A reicht eine nachträgliche Zustimmung der Käuferschaft zu seiner Doppelrolle als vermittelnder und beurkundender Notar ein.

#### **b. Erwägungen**

Notar A. hat den Maklervertrag allein unterschrieben und den Kaufvertrag selbst beurkundet. Das Disziplinarverfahren wird deshalb gegen ihn und nicht auch gegen seine Bürokollegen B und C geführt. Der Treuhandler ist Angestellter des Notariats A, B + C. Seine Tätigkeit ist direkt Notar A zuzurechnen. Weder das vereinbarte Aufwandhonorar (Stundensatz von CHF 200.00) noch das Kostendach von CHF 20 000.00 werden beanstandet. Da das Honorar nur im Erfolgsfall geschuldet ist und die Vermittlungsarbeiten nicht umgehend in der Buchhaltung aufgenommen wurden, wird das Honorar zumindest teilweise als erfolgsabhängig beurteilt.<sup>137</sup>

137 Entscheid JGK 26.11 – 16.76 vom 7. August 2017, E. 3.3.

Die Erfolgsabhängigkeit des Honorars begründet ein unzulässiges Sonderinteresse des Notars bzw. eine abstrakte Interessenkollision, welche das Gebot der unabhängigen Berufsausübung verletzt.<sup>138</sup> Die «heilende Wirkung» der Zustimmung zur Doppelrolle des Notars kann nur dann eintreten, wenn die übrigen Voraussetzungen einer zulässigen Liegenschaftsvermittlung erfüllt wären.<sup>139</sup>

### c. Disziplinar massnahme

Das Verschulden wird als schwer beurteilt und der Notar mit CHF 12 000.00 gebüsst.<sup>140</sup>

## 29. Entscheid JGK 26.11 – 17.28 vom 7. August 2017, Verstoss gegen Art. 28 Abs. 4 NV; Stufenpraxis der Revko wird bestätigt; Verrechnung von Gebühren und Honoraren (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).

## 30. Entscheid JGK 26.11 – 17.27 vom 20. Oktober 2017, Unzulässige Liegenschaftsvermittlung

### a. Sachverhalt

Im Rahmen einer 20 Jahre dauernden Erbschaftsabwicklung wird der Notar mit dem Verkauf von Liegenschaften beauftragt. Der Notar kann seinen Zeitaufwand der letzten 20 Jahre nicht mehr nachvollziehen. Er vereinbart deshalb für seine Verkaufsbemühungen ein pauschales Honorar von 2% des Kaufpreises (CHF 21 210.00). Der Notar beurkundet den entsprechenden Kaufvertrag. Die Käufer sind mit seiner Doppelrolle als Liegenschaftsvermittler und beurkundender Notar einverstanden.

### b. Erwägungen

Der Wortlaut der Rechnung, das Fehlen einer schriftlichen Maklervereinbarung oder einer Vereinbarung eines Honorars nach Zeitaufwand und die Nichterfassung der Verkaufsbemühungen in der Buchhaltung lassen auf eine kaufpreisabhängige Provision schliessen.<sup>141</sup> Die Vereinbarung von Kostenlimiten, die sich anhand des Verkaufspreises berechnen, rufen

138 Siehe BGer 2C\_183 / 2018 vom 6. September 2018 E. 5.

139 Entscheid JGK 26.11 – 16.76 vom 7. August 2017, E. 3.4; siehe dazu VGE BE 100.2017.257U vom 17. Januar 2018, E. 5 und BGer 2C\_183 / 2018 vom 6. September 2018, E. 5.

140 Entscheid JGK 26.11 – 16.76 vom 7. August 2017, E. 4.3.

141 Entscheid JGK 26.11 – 17.27 vom 20. Oktober 2017, E. 3.3.

im Zusammenspiel mit der Beurkundung von Kaufverträgen ein verpöntes Sonderinteresse des Notars hervor.<sup>142</sup>

Der Notar verletzt das Gebot der unabhängigen Berufsausübung (Unvereinbarkeits- und Unabhängigkeitsregeln von Art. 3 und 4 NG), wenn von einem zumindest teilweise erfolgsabhängigen Honorar auszugehen ist, selbst wenn die Interessenskollision nur abstrakt ist.<sup>143</sup>

### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als schwer beurteilt. Da das erfolgsabhängige Honorar zwar eine lange Vertragsperiode umfasst, es sich gleichzeitig aber um einen Wiederholungsfall handelt, wird der Notar mit CHF 10 000.00 gebüsst.<sup>144</sup>

## **31. Entscheid JGK 26.11 – 16.88 vom 21. März 2018, Verstoss gegen Gebot der einwandfreien Berufsausübung; Schlussabrechnung Grundstückgewinnsteuer erst knapp drei Jahre nach Veranlagung**

### **a. Sachverhalt**

Im Kaufvertrag von 2012 wird der Notar mit der Vertretung im Grundstückgewinnsteuerveranlagungsverfahren beauftragt. Am 17. Januar 2014 erfolgt die definitive Veranlagung. Im April und Oktober 2016 fordert die Klientschaft den Notar auf, die Schlussabrechnung vorzulegen und die Restanz auszuführen. Ende März 2017 – über drei Jahre nach der Steuerveranlagung – bezahlt der Notar die Restanz. Der Notar stellt den Parteien die für sie bestimmten Ausfertigungen fünf Jahre nach der Beurkundung zu.

### **b. Erwägungen**

Der Notar verletzt seine Sorgfalts- und Treuepflichten und das Gebot der einwandfreien Berufsausübung, wenn er erst nach mehr als drei Jahren und ohne Begründung über die Rückstellung für die Grundstückgewinnsteuern abrechnet.<sup>145</sup> Zudem verletzt er das Gebot der einwandfreien Berufsausübung, wenn er nicht auf Schreiben der Klientschaft reagiert.<sup>146</sup>

142 Entscheid JGK 26.11 – 17.27 vom 20. Oktober 2017, E. 3.3.

143 Entscheid JGK 26.11 – 17.27 vom 20. Oktober 2017, E. 3.3.

144 Entscheid JGK 26.11 – 17.27 vom 20. Oktober 2017, E. 4.3.

145 Entscheid JGK 26.11 – 16.88 vom 21. März 2018, E. 3.3.

146 Entscheid JGK 26.11 – 16.88 vom 21. März 2018, E. 3.4.

Der Notar verletzt schliesslich seine Interessenwahrungspflicht (Art. 37 Abs. 2 NG), weil er die Parteiausfertigungen erst fünf Jahre nach der Beurkundung zustellt.<sup>147</sup>

### c. Disziplarmassnahme

Das Verschulden wird als leicht bis mittelschwer beurteilt und unter Berücksichtigung, dass der Notar noch nie diszipliniert worden war, eine Busse von CHF 1000.00 ausgesprochen.<sup>148</sup>

## 32. Entscheid JGK 26.11 – 17.32 vom 6. April 2018, Verletzung Wahrheitspflicht durch fehlerhafte Abänderung einer Urschrift und Verwendung Vollmacht einer urteilsunfähigen Person

### a. Sachverhalt

Ein Sohn (S) vertritt seine leicht demente Mutter (M) bei einem Grundstückkauf. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die KESB. Gemäss dem nach der Beurkundung eingeholten Arztzeugnis war M allerdings nicht mehr fähig, selbst Entscheidungen zu treffen, weshalb die KESB das Rechtsgeschäft nicht genehmigt.

Der Notar ändert nun die Urschrift handschriftlich, indem er die bisherige Vertretungsregelung durchstreicht und folgenden Text einfügt: «*laut Vollmacht vom (...), welche als Original mit dieser Urschrift aufbewahrt wird.*» Zudem streicht der Notar den Genehmigungsvorbehalt der KESB in der Urschrift. Als Beilage legt der Notar eine Vollmacht von M für S zur Urschrift. Dann meldet er das Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt zur Registrierung an.

### b. Erwägungen

Die in der Urschrift eingefügten Änderungen erfolgen einige Tage nach der Beurkundung des Kaufvertrages und nicht als Nachtrag. Der Notar verletzt dadurch die Einheit des Aktes (Art. 44 NV). Das Schlussverbal und die Datumsangabe sind inhaltlich teilweise unwahr. Diese Verletzung der Wahrheitspflicht führt zum Nichtentstehen der Urkunde.<sup>149</sup> Die nachträgliche Verwendung der Vollmacht von M für S verstösst nach dem negativen Bescheid der KESB und in Kenntnis des Arztzeugnisses

147 Entscheid JGK 26.11 – 16.88 vom 21. März 2018, E. 3.5.

148 Entscheid JGK 26.11 – 16.88 vom 21. März 2018, E. 4.3.

149 Entscheid JGK 26.11 – 17.32 vom 6. April 2018 = BN 2019 S. 86, E. 3.3.

gegen die Interessenwahrungspflicht nach Art. 37 NG.<sup>150</sup> Die Feststellung des Notars, wonach M durch S rechtsgültig vertreten werde, verletzt die Wahrheitspflicht, da davon auszugehen ist, dass M bereits im Zeitpunkt der Vollmachtserteilung nicht mehr handlungsfähig war.<sup>151</sup>

### c. Disziplinarmassnahme

Das Verschulden wird als besonders schwer beurteilt. Insbesondere wird berücksichtigt, dass der Kaufvertrag die Eigenschaft als öffentliche Urkunde verloren hat. Die Registerbehörden müssen sich auf die Wahrheit der notariellen Feststellungen verlassen können. Mit Blick auf die bisher einwandfreie Berufsausübung des Notars und die Einsicht in sein Fehlverhalten wird eine Busse von CHF 18 000.00 für angemessen erachtet.<sup>152</sup>

## **33. Entscheid JGK 26.11 – 17.36 vom 6. April 2018 und Verwaltungsgerichtsentscheid vom 10. Mai 2017, Beurkundung Steuerinventar ohne Rogation wegen angefochtener Inventaranordnung; Verletzung Interessenwahrungspflicht, weil nicht alle Erben zur Inventaraufnahme eingeladen**

### a. Sachverhalt

Der Inventarnotar beurkundet das Inventar noch vor Ablauf der 30-tägigen Rechtsmittelfrist gegen die Rogation und ohne förmliche Einladung der Erben. Die Beschwerde von zwei Erben gegen die Einsetzungsverfügung wird vom VGer gutgeheissen und das Inventar mangels gültiger Rogation für ungültig erklärt.

### b. Erwägungen

Die Inventaraufnahme und die Beurkundung des Steuerinventars dürfen erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist vorgenommen werden, sofern der Notar nicht von sämtlichen Erben vorgängig einen Beschwerdeverzicht einholt. Andernfalls verletzt er Art 32 Abs. 1 NV.<sup>153</sup> Dass die Erben innert 10 Tagen einen anderen Notar vorschlagen können, heilt die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nicht.<sup>154</sup>

150 Entscheid JGK 26.11 – 17.32 vom 6. April 2018 = BN 2019 S. 86, E. 3.4.2.

151 Entscheid JGK 26.11 – 17.32 vom 6. April 2018 = BN 2019 S. 86, E. 3.4.3.

152 Entscheid JGK 26.11 – 17.32 vom 6. April 2018 = BN 2019 S. 86, E. 4.3.

153 Entscheid JGK 26.11 – 17.36 vom 6. April 2018, E. 3.2.

154 Siehe VGE BE 100.2016.270U vom 10. Mai 2017, E. 2.4. und E. 4.

Indem der Notar einzig die Witwe und nicht alle Erbberechtigten zur Inventaraufnahme eingeladen hat, verstösst er gegen Art. 21 Abs. 2 InvV und gegen seine Interessenwahrungspflicht.<sup>155</sup>

### **c. Disziplinarmassnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt und der Notar unter Berücksichtigung, dass es sich um einen Wiederholungsfall handelt, mit CHF 4000.00 gebüsst.<sup>156</sup>

## **34. Entscheid JGK 26.11 – 17.43 vom 6. April 2018, Verletzung Gebot der einwandfreien Berufsausübung wegen Nichtbeantwortung von Korrespondenzen**

### **a. Sachverhalt**

Die Notarin lässt Korrespondenzen der Ausgleichskasse während mehrerer Monate unbeantwortet. Sie begründet dies damit, dass sie infolge Arbeitsüberlastung, Krankheit und Umzug vergessen habe, die Verfügung der Ausgleichskasse an die Erben weiterzuleiten und ihr Lernender sie über diverse Telefonate nicht orientiert.

### **b. Erwägungen**

Indem es die Notarin über einen Zeitraum von mehr als einem halben Jahr unterlässt, die Korrespondenz und die telefonischen Kontaktversuche zu beantworten, verstösst sie gegen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung. Die persönlichen Umstände der Notarin vermögen dies nicht zu rechtfertigen. Sie hätte zumindest ihre Kanzeleimitarbeiter instruieren müssen.<sup>157</sup>

### **c. Disziplinarmassnahme**

Das Verschulden wird als leicht beurteilt und die Notarin unter Berücksichtigung der Reue und Einsicht sowie der persönlichen Umstände mit CHF 1000.00 gebüsst.<sup>158</sup>

155 Entscheid JGK 26.11 – 17.36 vom 6. April 2018, E. 3.3.

156 Entscheid JGK 26.11 – 17.36 vom 6. April 2018, E. 4.3.

157 Entscheid JGK 26.11 – 17.43 vom 6. April 2018, E. 3.2.

158 Entscheid JGK 26.11 – 17.43 vom 6. April 2018, E. 4.3.

**35. Entscheid JGK 26.11 – 17.44 vom 6. April 2018,  
Verstoss gegen Art. 28 Abs. 1 NV;  
Vermischung von Klientengeldern mit Privatvermögen**

**a. Sachverhalt**

Der Notar bucht einen Betrag von CHF 15 000.00 ab einem Klientengeldkonto auf ein Konto ausserhalb der Notariatsbuchhaltung. Nachdem der Revisor den Notar darüber informiert, bucht dieser am selben Tag den Betrag wieder zurück auf das Klientengeldkonto.

**b. Erwägungen**

Indem der Notar die ihm anvertrauten Gelder nicht getrennt von seinen privaten Mitteln hält und es zu einer vorübergehenden Vermischung von Klientengeldern und privaten Vermögenswerten des Notars kommt, verletzt er Art. 28 Abs. 1 NV.<sup>159</sup>

**c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden des Notars wird als mittelschwer beurteilt. Strafschärfend ist zu berücksichtigen, dass der Notar die Vermischung von Klientengeldern mit privaten Vermögenswerten nicht selbst bemerkt hat. Unter Berücksichtigung der bisher einwandfreien Berufsausübung sowie der Einsicht und schnellen Reaktion des Notars wurde eine Busse von CHF 2000.00 als angemessen erachtet.<sup>160</sup>

**36. Entscheid JGK 26.11 – 17.58 vom 19. April 2018,  
Abgrenzung Abänderungen nach Art. 36 NV;  
Nachtragsbeurkundung; Korrektur von Schreibfehlern**

**a. Sachverhalt**

In einem ersten Fall beurkundet der Notar einen Kaufpreis von «CHF 285'00.00» (in Worten «zweihundertfünfundachtzigtausend Franken»). In einem zweiten Fall beurkundet derselbe Notar in einem Nachtrag eine Pfandsomme von «CHF 3'0000'000.00» (in Worten «dreihundertertausend Franken»).

In beiden Fällen erscheint der Notar persönlich auf dem Grundbuchamt, verlangt die Grundbuchakten heraus und fügt auf seiner Urschrift sowie

159 Entscheid JGK 26.11 – 17.44 vom 6. April 2018, E. 3.2 und E. 4.3.

160 Entscheid JGK 26.11 – 17.44 vom 6. April 2018, E. 4.3.

auf der Grundbuchausfertigung den Betrag von «CHF 285'000.00» in Ziffern ein bzw. streicht eine Null in «CHF 3'0000'000.00». Anschliessend datiert und unterzeichnet diese Ergänzung.

## **b. Erwägungen**

Im ersten Fall ergibt sich der gewollte Kaufpreis ohne Bezug von externen Unterlagen aus dem Urkundenzusammenhang (Abzahlungsbestimmungen). Dieser inhaltliche Widerspruch darf als Schreibfehler ohne Nachtrag korrigiert werden.<sup>161</sup>

Im zweiten Fall lässt sich die tatsächlich gewollte Höhe der Pfandsumme nicht unzweideutig aus dem Nachtrag ermitteln. Die ursprüngliche Urschrift darf nicht beigezogen werden, da der Nachtrag eine neue Urschrift ist.<sup>162</sup> Da die Korrektur des Nachtrags ohne einen neuen (zweiten) Nachtrag erfolgt, wird das Schlussverbal inhaltlich unwahr. Der Notar verstösst somit gegen den Grundsatz der Einheit des Aktes und die Wahrheitspflicht.<sup>163</sup> Ferner führt die vom Notar vorgenommene Korrektur ohne Mitwirkung der Urkundspartei dazu, dass dem Nachtrag die Eigenschaft als öffentliche Urkunde fehlt, bzw. abhandenkommt (Art. 24 Bst. e NG).<sup>164</sup>

## **c. Disziplarmassnahme**

Das Verschulden wird als leicht beurteilt. Da sich die JGK zum ersten Mal ausführlich zu diesen Fragen äussert, wird in Anwendung von Art. 45 Abs. 2 NG von einer Disziplinierung abgesehen. In Zukunft wird die JGK in ähnlichen Fällen jedoch kein leichtes Verschulden mehr annehmen.<sup>165</sup>

## **37. Entscheid JGK 26.11 – 17.60 vom 29. Mai 2018, Gebot der einwandfreien Berufsausübung; Schlechterfüllung wegen Nichteinholung BVG-Anmerkung und Nichtbeantwortung von Korrespondenz**

### **a. Sachverhalt**

Die Notarin nimmt (irrtümlich) an, die Pensionskasse habe die Löschungsbewilligung für die Anmerkung «Veräusserungsbeschränkung BVG» dem Grundbuchamt direkt zugestellt. Sie meldet einen Schenkungsvertrag

161 Entscheid JGK 26.11 – 17.58 vom 19. April 2018 = BN 2018 S. 306, E. 3.2 und E. 3.3.

162 Entscheid JGK 26.11 – 17.58 vom 19. April 2018 = BN 2018 S. 306, E. 3.4.1.

163 Entscheid JGK 26.11 – 17.58 vom 19. April 2018 = BN 2018 S. 306, E. 3.4.2.

164 Entscheid JGK 26.11 – 17.58 vom 19. April 2018 = BN 2018 S. 306, E. 3.4.2.

165 Entscheid JGK 26.11 – 17.58 vom 19. April 2018 = BN 2018 S. 306, E. 4.1 f.

beim Grundbuch zur Registrierung an. Die Notarin reagiert weder auf die Mitteilung des Grundbuchamtes («Reklamation») noch Kontaktversuchen von Registeramt und Parteien.

## **b. Erwägungen**

Die Notarin verletzt ihre auftragsrechtliche Treue- und Sorgfaltspflicht (Art. 398 Abs. 2 OR), indem sie nicht alles tut, was zur Erreichung des Auftragserfolges (Einholen der unterzeichneten Löschungsbewilligung) nötig ist. Im Weiteren verletzt die Notarin die Pflicht zur Rechenschaftsablegung gemäss Art. 400 Abs. 1 OR, da sie nicht über die fehlende Löschungsbewilligung informiert.<sup>166</sup> Durch die dauernde, fehlende Reaktion auf Kontaktversuche und Korrespondenzen verletzt sie zudem das Gebot der einwandfreien Berufsausübung<sup>167</sup>. Der Umstand, dass die Notarin krankheitsbedingt einige Monate kaum mehr arbeiten kann, rechtfertigt diese Verletzungen nicht.<sup>168</sup>

## **c. Disziplarmassnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt. Die Notarin wird, da es sich um einen Wiederholungsfall handelt, aber auch unter Berücksichtigung ihrer Einsicht, ihrer aufrichtigen Reue und der gesundheitlichen Probleme mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>169</sup>

# **38. Entscheid JGK 26.11 – 17.61 vom 21. August 2018, Interessenwahrungspflicht verletzt durch Verschleppung Inventar**

## **a. Sachverhalt**

Der Notar reicht ein Erbschaftsinventar mehr als drei Jahre lang nicht ein, lässt die Arbeiten daran über Monate ruhen, erhält vier Mal eine Fristverlängerung, lässt ein Schreiben des Regierungsstatthalteramtes mehr als ein halbes Jahr unbeantwortet und stellt auch kein Fristverlängerungsgesuch mehr. Nach einer Anzeige bei der JGK wird das Inventar eingereicht.

166 Entscheid JGK 26.11 – 17.60 vom 29. Mai 2018, E. 3.3.1.

167 Entscheid JGK 26.11 – 17.60 vom 29. Mai 2018, E. 3.3.2.

168 Entscheid JGK 26.11 – 17.60 vom 29. Mai 2018, E. 3.3.1 und 3.3.2.

169 Entscheid JGK 26.11 – 17.60 vom 29. Mai 2018, E. 4.3.

## **b. Erwägungen**

Auch bei einer personellen Unterbesetzung verletzt das Liegenlassen des Geschäfts während insgesamt zehn Monaten die Interessenwahrungspflicht des Notars (Art. 37 Abs. 2 NG).<sup>170</sup> Indem der Notar das Schreiben des Regierungsstatthalteramtes dauernd unbeantwortet lässt und kein Fristverlängerungsgesuch zur Einreichung des Inventars mehr stellt, verstösst er zudem gegen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung.<sup>171</sup>

## **c. Disziplarmassnahme**

Das Verschulden wird als leicht beurteilt und unter Berücksichtigung der ansonsten einwandfreien Berufsausübung ein Verweis als angemessen erachtet.<sup>172</sup>

## **39. Entscheid JGK 26.11 – 18.13 vom 22. August 2018, Verletzung Ausstandspflicht durch Beurkundung Schuldbrief; Notar ist VR der Gläubigerbank**

### **a. Sachverhalt**

Der Notar ist Verwaltungsratspräsident der Bank E. Er beurkundet einen Kaufvertrag, in welchem die zugunsten der Bank E. bestehenden Papier-Schuldbriefe neu geordnet, erhöht und in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden.

### **b. Erwägungen**

Indem Notar A. vorliegend trotz seines Mandats als Verwaltungsratspräsident der Bank E. den Kaufvertrag mit dem darin enthaltenen Grundpfandvertrag zur Zusammenlegung, Erhöhung, Umwandlung und Neuaufteilung von Schuldbriefen zugunsten der Bank E. beurkundet, verstösst er gegen die Ausstandspflicht gemäss Art. 32 Abs. 1 Bst. d NG.<sup>173</sup>

### **c. Disziplarmassnahme**

Das Verschulden wird als leicht bis mittelschwer beurteilt und der Notar unter Berücksichtigung von Einsicht und aufrichtiger Reue mit CHF 500.00 gebüsst.<sup>174</sup>

170 Entscheid JGK 26.11 – 17.61 vom 21. August 2018, E. 3.3 und E. 4.3.

171 Entscheid JGK 26.11 – 17.61 vom 21. August 2018, E. 3.4.

172 Entscheid JGK 26.11 – 17.61 vom 21. August 2018, E. 4.3.

173 Entscheid JGK 26.11 – 18.13 vom 22. August 2018, E. 3.5.

174 Entscheid JGK 26.11 – 18.13 vom 22. August 2018, E. 4.3.

#### **40. Entscheid JGK 26.11 – 18.09 vom 1. November 2018, Verletzung Interessenwahrungspflicht und Gebot der einwandfreien Berufsausübung durch Nichtbeantwortung von behördlichen Anfragen und Fristansetzungen; Wiederholungsfall**

##### **a. Sachverhalt**

Der Notar reicht dem Grundbuchamt im Juni und Juli 2017 mehrere Geschäfte ein, welche zu einer Reklamation führen. Der Notar reicht krankheitsbedingt den Nachtrag erst nach Ablauf der Frist zur Bereinigung, mehreren Mahnungen und Nachfristansetzungen sowie einer Abweiserungsverfügung im Februar 2018 ein.

##### **b. Erwägungen**

Indem der Notar trotz schriftlicher Reklamation und mehrfacher Mahnung die Geschäfte während mehr als einem halben Jahr nicht erledigt und darüber hinaus das Grundbuchamt, die Klientschaft und allenfalls weitere betroffene Personen nicht auf seine momentane Verhinderung der Berufsausübung aus Krankheitsgründen hinweist, verstösst er sowohl gegen die Erledigungspflicht (Art. 37 Abs. 1 NG) als auch gegen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung (Art. 45 Abs. 1 NG).<sup>175</sup>

##### **c. Disziplinarermassnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt. Da es sich um einen Wiederholungsfall handelt,<sup>176</sup> und unter Berücksichtigung der schwierigen gesundheitliche Lage,<sup>177</sup> wird der Notar mit CHF 5000.00 gebüsst. In einem allfälligen Wiederholungsfall behält sich die JGK die Anordnung der Löschung des Eintrags im Notariatsregister vor.<sup>178</sup>

#### **41. Entscheid JGK 26.11 – 18.15 vom 4. Dezember 2018, Verletzung Wahrheitspflicht wegen falscher Unterschriftsbeglaubigung**

##### **a. Sachverhalt**

Eine Notarin beurkundet, dass eine Unterschrift von Frau B. E. geleistet worden sei, obwohl diese sich durch Herrn J. E. hat vertreten lassen.

<sup>175</sup> Entscheid JGK 26.11 – 18.09 vom 1. November 2018, E. 3.4 f.

<sup>176</sup> Disziplinarstrafen wegen mehrfacher Nichtbeantwortung von Korrespondenzen, siehe Entscheid JGK 26.11 – 15.35 vom 29. April 2016 (Busse von CHF 1000.00) und Entscheid JGK 26.11 – 16.42 vom 6. März 2017 (Busse von CHF 1000.00).

<sup>177</sup> Entscheid JGK 26.11 – 18.09 vom 1. November 2018, E. 4.3.1.

<sup>178</sup> Entscheid JGK 26.11 – 18.09 vom 1. November 2018, E. 4.3.2.

## **b. Erwägungen**

Dadurch, dass die Notarin die Unterschrift von Herrn J. E. wahrheitswidrig als diejenige von Frau B. E. beglaubigt, verletzt sie sowohl die Wahrheitspflicht (Art. 34 NG) als auch Art. 62 NV (Beglaubigungsvorschriften).<sup>179</sup>

## **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt und die Notarin in Anbetracht der bisher einwandfreien Berufsausübung, Einsicht und aufrichtigen Reue mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>180</sup>

### **42. Entscheid JGK 26.11 – 18.30 vom 13. Dezember 2018, Verstösse gegen Art. 28 Abs. 4 NV (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

### **43. Entscheid JGK 2019.JGK.56 vom 19. Februar 2019, Verletzung Ausstandspflicht wegen Mitwirkung Ehefrau an Beurkundung**

#### **a. Sachverhalt**

Der Notar beurkundet einen Kaufvertrag. Die Ehefrau des Notars wirkt als Vertreterin der Verkäuferschaft an der Beurkundung mit.

#### **b. Erwägungen**

Indem der Notar einen Kaufvertrag beurkundet, bei dem seine Ehefrau eine Vertragspartei vertritt, verletzt er die Ausstandspflicht (Art. 32 Abs. 2 lit. b und c NG).<sup>181</sup>

#### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als leicht bis mittelschwer beurteilt. Dem Notar wird Einsicht und aufrichtige Reue zugutegehalten. Unter Berücksichtigung, dass er bereits früher seine notariellen Pflichten verletzt hat, wird eine Busse von CHF 1000.00 als angemessen beurteilt.<sup>182</sup>

### **44. Entscheid JGK 26.11 – 17.59 vom 19. Februar 2019, Verletzung Art. 28 Abs. 4 NV und verschärfte Individualisierungspflicht (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

179 Entscheid JGK 26.11 – 18.15 vom 4. Dezember 2018, E. 3.2. und E. 4.3.

180 Entscheid JGK 26.11 – 18.15 vom 4. Dezember 2018, E. 4.3.

181 Entscheid JGK 2019.JGK.56 vom 19. Februar 2019, E. 3.3. und E. 4.3.

182 Entscheid JGK 2019.JGK.56 vom 19. Februar 2019, E. 4.3.

**45. Entscheid JGK 2-7-3 2018.JGK.6900 vom 9. Mai 2019,  
Verletzung Wahrheitspflicht wegen nicht zutreffender  
Ausfertigungsbescheinigung**

**a. Sachverhalt**

Die Notarin beurkundet die Errichtung eines Schuldbriefes mit einer Pfandsumme von CHF 150 000.00. Sie reicht dem Grundbuchamt die Ausfertigung der Urkunde zur Registrierung ein. Diese Ausfertigung enthält aber den Antrag auf Errichtung eines Schuldbriefes mit einer Pfandsumme von CHF 100 000.00 und ein falsches Beurkundungsdatum.

**b. Erwägungen**

Indem die Notarin durch die Unterzeichnung des Ausfertigungsverbals die wortgetreue Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift bestätigt, obwohl die Ausfertigung nicht der Urschrift entspricht, verletzt sie die Wahrheitspflicht gemäss Art. 68 NV und Art. 34 NG.<sup>183</sup>

**c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als leicht bis mittelschwer beurteilt und die Notarin unter Berücksichtigung ihrer Einsicht und Bereitschaft, die Kosten des Rückzugs des Geschäfts beim Grundbuchamt zu tragen, mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>184</sup>

**46. Entscheid JGK 26.11 – 18.33 vom 22. Mai 2019,  
Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV  
(siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

**47. Entscheid JGK 2018.JGK.7482 vom 26. Juni 2019; Verletzung  
Wahrheitspflicht wegen nicht zutreffender Ausfertigungs-  
bescheinigung; ausnahmsweise leichter Fall nach NG 45 II**

**a. Sachverhalt**

Der Notar reicht dem Grundbuchamt eine elektronische Ausfertigung (Scan) ein und bestätigt mit digitaler Signatur die genaue Übereinstimmung von Ausfertigung und der Urschrift. Zwei Zeilen der Urschrift sind vom Scan (Word zu PDF) allerdings nicht erfasst.

183 Entscheid JGK 2-7-3 2018.JGK.6900 vom 9. Mai 2019 = BN 2019 S. 157, E. 3.2 und E. 4.3.

184 Entscheid JGK 2-7-3 2018.JGK.6900 vom 9. Mai 2019 = BN 2019 S. 157, E. 4.3.

## **b. Erwägungen**

Da die Urschrift hier nicht mit der elektronischen Ausfertigung übereinstimmt, verletzt der Notar die Wahrheitspflicht nach Art. 34 Abs. 2 NG.<sup>185</sup> Der Notar muss auch die Ausfertigung in elektronischer Form auf deren Vollständigkeit hin überprüfen.<sup>186</sup>

## **c. Disziplarmassnahme**

Unter Berücksichtigung, dass es sich um den ersten Disziplinarfall im Zusammenhang mit einer elektronischen Ausfertigung handle, dass der Notar einsichtig ist und Massnahmen ergriffen hat, um den Fehler zu bereinigen und künftig zu vermeiden und kein wesentlicher Vertragspunkt betroffen war, wird ein leichter Fall angenommen und von einer Bestrafung abgesehen (Art. 45 Abs. 2 NG). In ähnlichen Fällen wird zukünftig kein leichter Fall mehr angenommen werden.<sup>187</sup>

## **48. Entscheid JGK 26.11 – 17.23 vom 21. August 2018 und Verwaltungsgerichtsentscheid vom 12. August 2019, unzulässige Liegenschaftsvermittlung.**

### **a. Sachverhalt**

Notar A. ist Mehrheitsaktionär der «A. Verwaltungen AG». Seiner Tochter B. (auch Notarin) gehört eine Aktie. Die Gesellschaft vermittelt vier Liegenschaften in zwei Jahren. Notarin B. beurkundet die von der «A. Verwaltungen AG» vermittelten Kaufverträge.

### **b. Erwägungen**

Die Anzahl der Vermittlungsgeschäfte (vier Fälle in zwei Jahren) ist gering. Die vier Fälle stehen jeweils im Zusammenhang mit anderen Notariatsgeschäften, womit keine gewerbsmässige Liegenschaftsvermittlung vorliegt.<sup>188</sup>

Ein Vermittlungsauftrag wird mit einer «einmaligen Abschlusspauschale» abgerechnet. Es handelt sich um eine «pauschalisierte Aufwandsentschädigung». Der Zeitaufwand wird nicht detailliert ausgewiesen. Der effektive Arbeitsaufwand ist nicht relevant. Vielmehr liegt eine unzulässige,

185 Entscheid JGK 2018.JGK.7482 vom 26. Juni 2019 = BN 2019 S. 294, E. 3.3.

186 Entscheid JGK 2018.JGK.7482 vom 26. Juni 2019 = BN 2019 S. 294, E. 4.2.

187 Entscheid JGK 2018.JGK.7482 vom 26. Juni 2019 = BN 2019 S. 294, E. 4.2.

188 Entscheid JGK 26.11 – 17.23 vom 21. August 2018, E. 3.3.

erfolgsabhängige Honorarvereinbarung vor, die mit dem Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und mit der Pflicht zur Wahrung des Ansehens des Notariats nicht vereinbar ist.<sup>189</sup>

Ein vom Kaufpreis abhängiges Honorar ist eine unzulässige Provision, die nicht bezogen werden muss, um eine notariatsrechtliche Disziplinierung auszulösen.<sup>190</sup>

Notar A. kann als Mehrheitsaktionär beherrschenden Einfluss auf die AG nehmen. Er hat an ihren Geschäften ein direktes Interesse. Die Handlungen der AG werden deshalb notariatsrechtlich Notar A. direkt zugerechnet. Notar A. übt durch die AG eine mit dem Notariatsberuf nicht vereinbare Liegenschaftsvermittlung aus. Er verstösst gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und gegen das Ansehen des Notariats (Art. 4 Abs. 3 NG).<sup>191</sup>

Notarin B. hat nur eine Aktie und keine Organstellung in der AG. Deshalb rechnet ihr die JGK die Handlungen der AG nicht direkt an. Das VGer schliesst dagegen auf einen massgebenden Einfluss der Notarin auf die AG u. a. daraus, dass auf den Rechnungen der AG der Rechnungsbetrag als «Guthaben der Notarin» bezeichnet wird. Das VGer rechnet deshalb die Vermittlungstätigkeit der AG direkt auch Notarin B. an und lässt offen, ob Notarin B. faktische Geschäftsführerin der Gesellschaft ist.<sup>192</sup> Allein die Möglichkeit eines Interessenkonflikts genügt, um die Beurkundung der Kaufverträge durch Notarin B. als mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar erscheinen zu lassen. Auch Sonderinteressen von Personen aus dem Kreis der Verwandten in gerader Linie (Eltern, Kinder) können zum Anschein eines Interessenkonflikts führen. Notarin B. verletzt einerseits die Interessenwahrungspflicht, da ihr Vater die Liegenschaftsvermittlerin beherrscht (JGK)<sup>193</sup> bzw. ihr die Handlungen der AG direkt zuzurechnen sind, andererseits auch die Unvereinbarkeitsvorschriften (VGer).<sup>194</sup>

189 Entscheid JGK 26.11–17.23 vom 21. August 2018, E. 3.3.1 f.; siehe dazu VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 6.2.

190 Entscheid JGK 26.11–17.23 vom 21. August 2018, E. 3.3.4; siehe dazu VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 6.1.

191 Entscheid JGK 26.11–17.23 vom 21. August 2018, E. 3.4; siehe auch VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 5.2.

192 VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 5.3.

193 Entscheid JGK 26.11–17.23 vom 21. August 2018, E. 3.5.

194 VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 7.

### c. Disziplarmassnahmen

Das Verschulden von Notar A. wird als schwer beurteilt. Unter Berücksichtigung von vergleichbaren Fällen<sup>195</sup> und weil das Verbot der Liegenschaftsvermittlung gegen Provision einer der Hauptfälle der Unvereinbarkeit mit der Ausübung des Notariatsberufs darstellt, wird Notar A. mit CHF 15 000.00 gebüsst.<sup>196</sup>

Das Verschulden von Notarin B. wird als mittelschwer beurteilt. Sie wird unter Berücksichtigung der Bedeutung der verletzten Unvereinbarkeitsregeln sowie der bisher einwandfreien Berufsausübung mit CHF 7500.00 gebüsst.<sup>197</sup>

## 49. Entscheid JGK 26.11 – 18.14 vom 30. Oktober 2019; Verletzung Interessenwahrungspflicht (Vertrag wird nicht vom Umfang einer Spezialvollmacht gedeckt)

### a. Sachverhalt:

Sachverhalt 1: E. und I. kaufen zwei Grundstücke zu hälftigem Miteigentum. Der beurkundende Notar D. stirbt und Notarin A. übernimmt sein Büro. Später will E.  $\frac{3}{10}$  seiner Miteigentumsanteile für CHF 300 000.00 an die Miteigentümerin I. übertragen. An der Beurkundung lässt E. sich mit Vollmacht vertreten. Die Notarin A. beurkundet einen Nachtrag zum Kaufvertrag des Notars D. und passt lediglich die Miteigentumsverhältnisse an, ohne einen Kaufpreis zu nennen.

Sachverhalt 2: E. verkauft ferner die ihm verbliebenen  $\frac{2}{10}$  Miteigentumsanteile zum Preis von CHF 94 666.00 an seine Miteigentümerin I. Er lässt sich wiederum mit Vollmacht vertreten. Später stellt sich E. auf den Standpunkt, er möge sich nicht an die Unterzeichnung der Vollmacht erinnern und hätte das Geschäft aufgrund des geringen Kaufpreises niemals autorisiert.

### b. Erwägungen:

Zu Sachverhalt 1: Die Notarin muss aufgrund der Vollmacht davon ausgehen, dass der Abschluss eines neuen Kaufvertrags beabsichtigt ist.

195 Siehe Entscheide JGK 26.11 – 15.27 vom 30. September 2016 und JGK 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016.

196 Entscheid JGK 26.11 – 17.23 vom 21. August 2018, E. 4.3.1; VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 8.2.

197 Entscheid JGK 26.11 – 17.23 vom 21. August 2018, E. 4.3.2; vom VGer als «sehr mild» bezeichnet, siehe VGE BE 100.2018.313U vom 12. August 2019, E. 8.3.

Durch die Beurkundung des Nachtrages missachtet Notarin A. den Inhalt der Vollmacht und verletzt die Interessenwahrungspflicht nach Art. 37 Abs. 1 NG.<sup>198</sup>

Zu Sachverhalt 2: Die Echtheitskontrolle einer Vollmacht beschränkt sich auf eine summarische Prüfung. Hat die Notarin keinen direkten Kontakt mit dem Vollmachtgeber, hat sie auf die Beglaubigung der Unterschrift des Vollmachtgebers zu bestehen.<sup>199</sup> Der beurkundete Kaufvertrag entspricht hier der Vollmacht. Der Vergleich der Unterschrift auf der Vollmacht und verschiedenen, durch E. unterzeichneten Dokumenten zeigt keine Auffälligkeiten. Deshalb liegt keine Verletzung der Interessenwahrungspflicht vor.<sup>200</sup>

### **c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird bei Sachverhalt 1 als mittelschwer beurteilt und die Notarin mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>201</sup>

## **50. Entscheid DIJ 2019.JGK.1075 vom 23. April 2020, Verletzung Wahrheitspflicht wegen falscher Rechtslagebescheinigungen in Erbscheinen**

### **a. Sachverhalt**

Die Notarin erwähnt in einem ersten Erbschein die Zuweisung der Nutzniessung (Art. 473 ZGB) nicht, führt die nutzniessungsberechtigte Ehefrau als Erbin auf und stellt fest, dass die gesetzliche Erbfolge nicht abgeändert werde.

Im zweiten Erbschein gibt die Notarin die Nutzniessung nach Art. 473 ZGB korrekt wieder, führt aber die nutzniessungsberechtigte Witwe weiter als Erbin auf.

### **b. Erwägungen**

Die Notarin verletzt die Wahrheitspflicht (Art. 34 NG).<sup>202</sup> Sie führt aus, dass eine falsche Vorlage verwendet worden sei und sie eine unwahre Feststellung getroffen hat.

198 Entscheid JGK 26.11 – 18.14 vom 30. Oktober 2019, E. 4.1 f.

199 Entscheid JGK 26.11 – 18.14 vom 30. Oktober 2019, E. 4.1.

200 Entscheid JGK 26.11 – 18.14 vom 30. Oktober 2019, E. 4.2.

201 Entscheid JGK 26.11 – 18.14 vom 30. Oktober 2019, E. 5.3.

202 Entscheid DIJ 2019.JGK.1075 vom 23. April 2020, E. 2.3.2.

### c. Disziplarmassnahme

Das Verschulden wird als mittelschwer beurteilt und die Notarin unter Berücksichtigung der Gefährdung der Rechtssicherheit, aber andererseits auch des Eingeständnisses und der bisher einwandfreien Berufsausübung der Notarin mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>203</sup>

## 51. Entscheid DIJ 2018.JGK.7917 vom 23. April 2020, Verletzung Wahrheitspflicht wegen Auswechseln von Beilagen ohne Nachtragsbeurkundung

### a. Sachverhalt

Bei der Begründung von Stockwerkeigentum liegen vier Aufteilungspläne und der Situationsplan vor. Die Parteien unterzeichnen diese Dokumente, welche als Beilagen mit der Urschrift aufbewahrt werden. Nach Erstellung der Ausfertigungen erhält die Notarin bereinigte, von den Parteien unterzeichnete Pläne (mit verbesserter Farbintensität und einer Legende). Die Notarin tauscht diese nach Überprüfung der sonstigen Übereinstimmung aus.

### b. Erwägungen

Da in der Urschrift das Datum der Ausstellung der (alten) Pläne genannt wird, sich das Schlussverbal auf den Beurkundungszeitpunkt bezieht und das genaue Datum der Pläne weder aus den Änderungen selbst noch sonst wie erkennbar ist, wäre die Beurkundung eines Nachtrages notwendig gewesen. Indem Notarin A. die Pläne als integrierenden Bestandteil der Urkunde ohne Nachbeurkundung ausgetauscht hat, verletzte sie die Einheit des Aktes (Art. 44 NV) sowie die Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG. Dass nur die Farbqualität und die Legende der Pläne abgeändert wurden und keine inhaltlichen Änderungen vorliegen, vermag daran etwas zu ändern.<sup>204</sup>

### c. Disziplarmassnahme

Das Verschulden wird als leicht bis mittelschwer beurteilt und die Notarin unter Berücksichtigung des Eingeständnisses, der sofortigen Massnahmen und der bisher einwandfreien Berufsausübung mit CHF 2000.00 gebüsst.<sup>205</sup>

203 Entscheid DIJ 2019.JGK.1075 vom 23. April 2020, E. 3.2.

204 Entscheid DIJ 2018.JGK.7917 vom 23. April 2020, E. 2.3.

205 Entscheid DIJ 2018.JGK.7917 vom 23. April 2020, E. 3.2.

**52. Entscheid DIJ 2019.DIJ.6739 vom 30. April 2020, Verletzung Ausstandspflicht; Selbstbeteiligung durch Erteilung Nachgangserklärung als Bevollmächtigter in eigener Urkunde**

**a. Sachverhalt**

Der Notar wird im Kaufvertrag vom Mai 2019 ermächtigt, den Nachgang für ein Verkäuferpfandrecht zu erklären. In der Urkunde zur Errichtung eines Register-Schuldbriefes hält er fest: «*Gemäss Bevollmächtigung im Kaufvertrag vom 29. Mai 2019 erklärt der unterzeichnete Notar (...) den Nachgang gegenüber dem hiervor errichteten Registerschuldbrief.*»

**b. Erwägungen**

Entscheidend ist, ob der Notar eine eigene Willenserklärung beurkundet hat und somit formell selbst beteiligt ist. Die Formulierung «*[...] erklärt der unterzeichnete Notar [...] den Nachgang*» stellt eine Willenserklärung des Notars dar. Der Notar hätte nur den Hinweis auf eine separat zu erteilende Nachgangserklärung in die Urkunde aufnehmen dürfen.

Durch seine aktive formelle Beteiligung verletzt der Notar die Ausstandspflicht (Art. 32 Abs. 1 lit. a NG). Eine gültige Urkunde ist nicht entstanden (Art. 24 Abs. 1 lit. c NG).<sup>206</sup>

**c. Disziplinar massnahme**

Das Verschulden wird als leicht bis mittelschwer beurteilt und der Notar unter Berücksichtigung, dass keine öffentliche Urkunde entstanden ist und gegen den Notar bereits ein Disziplinarverfahren geführt worden war,<sup>207</sup> der Notar sich andererseits aber auch keinen materiellen Vorteil verschaffen wollte, mit CHF 1000.00 gebüsst.<sup>208</sup>

**53. Entscheid DIJ 2020.DIJ.1639 vom 18. Mai 2020, Verstoss gegen Art. 28 Abs. 4 NV (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

**54. Entscheid DIJ 2019.DIJ.405 vom 28. Mai 2020, Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

206 Entscheid DIJ 2019.DIJ.6739 vom 30. April 2020, E. 2.3.

207 Vgl. Entscheid 2018.DIJ.7482 vom 26. Juni 2019 = BN 2020 S. 294.

208 Entscheid DIJ 2019.DIJ.6739 vom 30. April 2020, E. 3.3.

55. **Entscheid DIJ 2020.DIJ.952 vom 4. August 2020, Verstoss gegen Art. 28 Abs. 4 NV**  
(siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiavor).
56. **Entscheid DIJ 2020.DIJ.951 vom 10. August 2020, Verletzung von Art. 28 Abs. 4 NV**  
(siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiavor).
57. **Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, Verletzung Interessenwahrungspflicht (verspätete Grundbuchanmeldung) und Gebot der einwandfreien Berufsausübung (verspätete Abwicklung Zahlungsverkehr)**

**a. Sachverhalt**

Ein Kaufpreis wird am 15. Dezember 2018 an den Notar überwiesen. Nach Rückzahlung der Hypothek soll die Restanz der Verkäuferschaft weitergeleitet werden. Die Grundbuchanmeldung erfolgt am 7. Februar 2019. Der Notar überweist der Verkäuferschaft die Kaufpreisrestanz mehr als sechs Monate später. Der Notar antwortet weder auf die Schreiben der Anzeigerin noch auf jene von deren Rechtsschutzversicherung und ihres Rechtsanwalts.

**b. Erwägungen**

**Zur verzögerten Grundbuchanmeldung:** Die Käuferschaft hat vertraglich auf eine Rückstellung für die Grundstückgewinnsteuer verzichtet und der Notar hätte die steuerrechtliche Situation ohne Weiteres vor oder nach der Beurkundung klären können.<sup>209</sup> Der Notar war zudem vertraglich zur Einholung einer BVG-Löschungsbewilligung (Art. 30e BVG) ermächtigt und hätte frühzeitig alle Schritte einleiten müssen. Ausserdem hätte er mit einer Feststellung des Ablebens des Ehemannes (Vorsorgebezüger) im Kaufvertrag gemäss Art. 30e Abs. 3 lit. b BVG die Löschung von Amtes wegen beantragen können.<sup>210</sup> Durch die verspätete Grundbuchanmeldung hat der Notar seine Interessenwahrungspflicht verletzt.<sup>211</sup>

209 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 2.3.2.

210 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 2.3.3.

211 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 2.3.4.

**Zur verzögerten Kaufpreisüberweisung:** Der Notar war nicht zum Rückbehalt eines Teilbetrages für die Grundstücksgewinnsteuer verpflichtet und hätte die Weiterüberweisung sofort vornehmen müssen. Durch die verzögerte Überweisung verletzt der Notar die einwandfreie Berufsausübung.<sup>212</sup>

Schliesslich stellt die Nichtbeantwortung der Kontaktversuche eine Verletzung der einwandfreien Berufsausübung dar.<sup>213</sup>

### c. Disziplinarmassnahme

Das Verschulden des Notars wird als schwer beurteilt. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund seines Verhaltens bereits an der Zahlungsunfähigkeit des Notars gezweifelt und eine Inspektion der Kanzlei ausgelöst wurde. Ausserdem handelt es sich um einen Wiederholungsfall.<sup>214</sup> Der Notar wurde nicht suspendiert, da in den letzten zwei Jahren keine ähnliche Beschwerde gegen ihn erhoben wurde. Die DIJ berücksichtigt im Entscheid zudem, dass der erneut disziplinierte Notar von allen im Notariatsregister eingetragenen Notaren derjenige sei, der bisher die meisten Disziplinarmassnahmen veranlasst hat. Für angemessen wird eine Busse von CHF 7500.00 erachtet.<sup>215</sup>

**58. Entscheid DIJ 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020, wiederholte Verletzung von Art. 28 Art. 4 NV (siehe summarische Zusammenfassung unter Ziff. IV hiervor).**

**59. Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019 und Verwaltungsgerichtsentscheid vom 30. September 2020; Verletzung Geheimhaltungspflicht durch Versand Vertragsentwurf per E-Mail; Ausschluss von Beurkundung durch Vorbefassung an Bauprojekt verneint; Interessenwahrungspflicht und Abänderung Vertragsentwurf durch Notar; Gebot einwandfreie Berufsausübung und eigenmächtige Bestellung Messurkunde**

212 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 2.4.2 f.

213 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 2.5.

214 Siehe Entscheidungen JGK 26.11 – 14.73 vom 30. März 2016 (Verwarnung); 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017 (Geldstrafe von CHF 2000.00); 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017 (Geldstrafe von CHF 3000.00) und 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017 (Geldstrafe von CHF 4000.00 und Androhung der Suspendierung im Wiederholungsfall) wegen ähnlicher Sachverhalte und schliesslich 2019.DIJ.405 vom 28. Mai 2020 (Geldstrafe von CHF 2500.00 wegen Verletzung der Individualisierungspflicht nach Art. 28 Abs. 4 ON).

215 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020, E. 3.3.

### a. Sachverhalt

Der Notar berät einen Projektentwickler, der eine Überbauung plant. Er beurkundet einen projektrelevanten Grundstückskaufvertrag. Der Vertrag wird betreffend die Indossierung der Schuldbriefe geändert und von den Parteien unterzeichnet. Die Änderung wird zuvor nicht (wie die Entwürfe der Urschrift) von einer Rechtsanwältin kontrolliert.

Der Notar stellt den Entwurf einer Parzellierung ohne das Einverständnis der Anzeigerin via E-Mail unter anderem dem Bauleiter der Totalunternehmerin der Anzeigerin zu.

Die Anzeigerin unterbreitet dem Notar per E-Mail zwei Rechnungen mit der Bitte um Erklärung. Der Notar beantwortet nach Kontaktaufnahme durch den Projektleiter die Fragen der Anzeigerin und orientiert den Projektleiter in Kopie. Die Anzeigerin bezahlt die Notariatsrechnungen nicht. Der Notar betreibt die Anzeigerin und nennt als Forderungstitel die «Rechnung vom 17. 02. 2017».

Der Notar gibt beim Geometer die Erstellung einer neuen Messurkunde gemäss Änderungswünschen der Anzeigerin in Auftrag, ohne dass er dazu ausdrücklich von der Anzeigerin beauftragt worden ist.

### b. Erwägungen

**Zur Ausstandspflicht:** Es liegt keine Verletzung der Ausstandspflicht durch Selbstbeteiligung vor, da der Notar weder selbst noch über eine juristische Person materiell am Geschäft beteiligt ist.<sup>216</sup> Da der Notar den Projektentwickler auch nie als Rechtsanwalt in einem förmlichen Verfahren vertreten hat und unter Hinweis auf die herrschende Lehre wird auch keine Verletzung der Interessenwahrungspflicht gemäss Art. 37 Abs. 1 NG erkannt.<sup>217</sup>

**Zur Abänderung des Vertragstextes:** Der Vertreter der Anzeigerin hätte die Unterzeichnung der Urschrift verweigern und die Prüfung des geänderten Vertrags veranlassen können. Die Abänderung des Vertragstextes stellt keine Verletzung der Interessenwahrungspflicht gemäss Art. 37 NG dar.<sup>218</sup>

216 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 4.2.1.

217 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 4.2.2.

218 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 5.

**Zur Verletzung der Geheimhaltungspflicht durch E-Mail-Versand:** Notar A. durfte mit der Anzeigerin per E-Mail kommunizieren, weil diese den Notar auch mehrfach per E-Mail kontaktiert hat.<sup>219</sup>

Der mit E-Mail verschickte Parzellierungsentwurf war weder allgemein bekannt noch öffentlich zugänglich und unterlag somit der Geheimhaltungspflicht (vgl. Art. 36 Abs. 4 NG). Auch der Bauleiter der Totalunternehmerin gilt als unbefugter Dritter i.S.v. Art. 36 Abs. 1 NG. Der Notar hat seine Geheimhaltungspflicht verletzt, indem er den Parzellierungsentwurf mit E-Mail an den Bauleiter zugestellt hat,<sup>220</sup> auch wenn die Anzeigerin zu verstehen gab, dass sie Wert auf einen offenen Austausch unter den Projektbeteiligten lege.<sup>221</sup>

Die vor Verwaltungsgericht vorgebrachte Tatsache, dass ein Mitarbeiter die E-Mail verschickt hatte, ändert nichts, da der Notar die Verantwortung für die von seinem Angestellten versandte E-Mail trägt.<sup>222</sup>

**Zur Verletzung der Geheimhaltungspflicht durch Erklärung der Rechnungen:** Da die Anzeigerin die Rechnungen selbst an den Projektentwickler geschickt hat, ist nicht ersichtlich, welche Informationen der Notar durch die Erklärung der Rechnungen offenbart haben soll. Deshalb stellt die Beantwortung der Anfrage per E-Mail durch den Notar keinen Verstoss gegen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung dar.<sup>223</sup>

**Zur Verletzung der Geheimhaltungspflicht durch Betreibung:** Die Betreibung mit dem Forderungstitel «Rechnung vom 17.02. 2017» wurde als zulässig beurteilt, da dadurch keine Rückschlüsse auf Geheimniseinhalte gezogen werden können.<sup>224</sup>

**Zur Bestellung einer Messurkunde ohne ausdrücklichen Auftrag:** Bei Bestellung einer Messurkunde ohne die Erteilung eines Auftrags könnte aus disziplinarrechtlicher Sicht eine Verletzung des Gebots der einwandfreien Berufsausübung gegeben sein. Die Beurteilung, ob ein Auftrag bestanden hatte, obliegt den Zivilgerichten.<sup>225</sup>

219 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 6.1.2.

220 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 6.1.2.

221 VGE BE 100.2019.383U vom 30. September 2020, E. 3.3.1.

222 VGE BE 100.2019.383U vom 30. September 2020, E. 3, insbes. E. 3.3.2.

223 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 6.2.2.

224 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 6.3.2 f.

225 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 7.4.

### c. Disziplarmassnahme

Das Verschulden des Notars wird als leicht gewürdigt und auch unter Berücksichtigung, dass der Notar bereits einmal diszipliniert worden war,<sup>226</sup> ein Verweis ausgesprochen.<sup>227</sup>

## 60. Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, Verletzung Interessenwahrungspflicht (wiederholt verspätete Grundbuchanmeldung) und Gebot der einwandfreien Berufsausübung (wiederholt verspätete Abwicklung Zahlungsverkehr und Grundstückgewinnsteuern)

### a. Sachverhalt

Der Notar leitet eine Kaufpreisrestanz trotz wiederholten Aufforderungen erst nach 33 Tagen und in vier Teilzahlungen an die Verkäuferschaft weiter. Die Grundbuchanmeldung des Kaufvertrags vom August 2018 erfolgt nach wiederholten Aufforderungen des Anzeigers im Februar 2019 (sechs Monate später). Der Notar bezahlt die ihm am 11. Juli 2019 mitgeteilte und am 30. Juli 2019 fällige Grundstückgewinnsteuer am 21. August 2019, was zu Verzugszinsen führt. Erst nach wiederholter Aufforderung und Mandatierung eines Rechtsanwaltes wurden am 5. Mai 2020 CHF 7115.00 (Restanz) an die Verkäuferschaft überwiesen. Die Zinsen blieben unbezahlt.

### b. Erwägungen

Indem der Notar die Grundbuchanmeldung im Februar 2019 vornimmt, obwohl er bereits im August 2018 die Zustimmungsvoraussetzungen (Art. 172 DBG) gekannt hat, und ihm am 24. Oktober 2018 die Zustimmung vorgelegen war, verletzt er seine Interessenwahrungspflicht.<sup>228</sup> Der Notar hätte spätestens nach Vorlage der Zustimmungserklärung die volle Kaufpreisrestanz überweisen müssen.<sup>229</sup>

Durch die verzögerte Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer, die verzögerte Überweisung der Restanz, die ungenügende Information und die verspätete Mandatsbeendigung, verletzt der Notar seine auftragsrechtlichen Pflichten<sup>230</sup> bzw. die einwandfreie Berufsausübung (mehrfach).<sup>231</sup>

226 Siehe Entscheid 26.11 – 13.94 vom 20. September 2016.

227 Entscheid JGK 2018.JGK.925 vom 30. Oktober 2019, E. 8.3.

228 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, E. 2.3.

229 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, E. 2.4.2.

230 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, E. 2.4.3 f.

231 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, E. 2.4.5.

Schliesslich stellt die wiederholte Nichtbeantwortung der Korrespondenz des Anzeigers einen Verstoss gegen den Grundsatz der einwandfreien Berufsausübung dar.<sup>232</sup>

### **c. Disziplinarmassnahme**

Das Verschulden wird als schwer beurteilt. Die DIJ berücksichtigt insbesondere die Verlängerung, die Rechtsunsicherheit bis zur Grundbuchanmeldung bzw. Mandatsbeendigung, die ungenügende Information, das Risiko für das öffentliche Vertrauen in das Notariat, die systematische Verzögerungstaktik des Notars und dass als Folge dieses Verhaltens Gerüchte über die Zahlungsunfähigkeit des Notars kursieren, was zu einer Zwischenrevision der Kanzlei geführt hat. Es handelt sich zudem um einen Wiederholungsfall.<sup>233</sup> Schliesslich berücksichtigt die DIJ, dass der Notar von allen im Notariatsregister eingetragenen Notaren derjenige ist, der die meisten Disziplinarmassnahmen veranlasst hat und büsst den Notar mit CHF 12 000.00.<sup>234</sup>

## **61. Entscheid DIJ 2019.DIJ.4992 vom 11. November 2020, Suspendierung wegen wiederholter Verletzung des Gebots der einwandfreien Berufsausübung**

### **a. Sachverhalt**

Der Notar beurkundet im Dezember 2016 einen Grundstückskaufvertrag. Darin vereinbaren die Parteien einen Rückbehalt von CHF 30 000.00 zur Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer.

Die Grundstückgewinnsteuer wird im Juli 2018 auf CHF 39 320.45 (definitiv) veranlagt. Im Januar 2019 wird zufolge Nichtbezahlung dieser Steuer ein gesetzliches Pfandrecht eingetragen. Am 5. Juli 2019 mandatieren die Anzeiger einen Rechtsanwalt. Am 9. Januar 2020 – 2½ Jahre nach der definitiven Veranlagung und nach Einleitung eines Gerichtsverfahrens – bezahlt der Notar die Grundstückgewinnsteuern.

232 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, E. 2.5.

233 Siehe Entscheidungen der JGK 26.11 – 14.73 vom 30. März 2016 (Verwarnung), 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017 (Geldbusse von CHF 2000.00), 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017 (Geldbusse von CHF 3000.00), 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017 (Geldbusse von CHF 4000.00 und Suspendierung in Aussicht gestellt) und 2019.DIJ.2216 vom 9. September 2020 (Geldbusse von CHF 7500.00); siehe auch Entscheidungen wegen Verletzungen von Art. 28 Abs. 4 NV 2019.DIJ.405 vom 28. Mai 2020 und 2020.DIJ.1640 vom 18. September 2020.

234 Entscheid DIJ 2019.DIJ.2215 vom 29. Oktober 2020, E. 3.3.

## b. Erwägungen

Wenn der zurückbehaltene Betrag nicht zur Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer ausreicht, muss der Notar die Verkäuferschaft (und die Käuferschaft) umgehend informieren, den noch fehlenden Betrag einverlangen sowie den zurückbehaltenen Betrag bezahlen, um die Höhe des Pfandbetrages zu reduzieren.<sup>235</sup> Dass der Notar die Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer nicht erhalten hat, wird als wenig glaubhaft beurteilt. Nachdem der Notar von der Grundstücksgewinnsteueranlagung wusste, liess er vier Monate verstreichen, bis er aktiv wurde.<sup>236</sup>

Dies und wie in den anderen gegen den Notar geführten Verfahren<sup>237</sup> zusätzlich auch die systematische Nichtbeantwortung der an den Notar gerichteten Korrespondenz verletzen das Gebot der einwandfreien Berufsausübung.<sup>238</sup>

## c. Disziplarmassnahme

Das Verschulden des Notars wird als besonders schwer beurteilt, da sein Verhalten zur Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts geführt hat und das Vertrauen in das Notariat erschüttert. Der Notar übernahm weder Verantwortung für sein Verhalten noch war er bereit, seine Fehler zu korrigieren. Ausserdem nahm der Notar während des gesamten Verfahrens nie Stellung zu dem Fall und zeigte damit eine beispiellose Gleichgültigkeit. Es handelte sich zudem um einen Wiederholungsfall.<sup>239</sup> Folglich sieht sich die DIJ veranlasst, eine disziplinarische Suspendierung von sechs Monaten auszusprechen.<sup>240</sup>

235 Entscheid DIJ 2019.DIJ.4992 vom 11. November 2020, E. 2.3.2.

236 Entscheid DIJ 2019.DIJ.4992 vom 11. November 2020, E. 2.3.2.

237 Siehe Entscheide DIJ 2019.DIJ.2216 und 2019.DIJ.2215.

238 Entscheid DIJ 2019.DIJ.4992 vom 11. November 2020, E. 2.5.

239 Siehe Entscheide JGK 26.11 – 14.73 vom 30. März 2016 (Verwarnung), 26.11 – 16.1 vom 13. März 2017 (Geldstrafe von CHF 2000.00), 26.11 – 16.16 vom 24. März 2017 (Geldstrafe von CHF 3000.00) und 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017 (Geldstrafe von CHF 4000.00) wegen ähnlicher Sachverhalte. Mit Entscheidung 26.11 – 16.33 vom 11. April 2017 wurde dem Notar in Aussicht gestellt, dass im Wiederholungsfall eine disziplinarische Suspendierung in Betracht gezogen wird.

240 Entscheid DIJ 2019.DIJ.4992 vom 11. November 2020, E. 3.3.

## Résumé

### **Droit disciplinaire dans le notariat bernois – aperçu de la pratique 2015 à 2020**

Cet article traite du droit disciplinaire dans le notariat bernois de 2015 à 2020. La loi sur le notariat de 2006, récemment révisée, constitue la base des cas disciplinaires de cette période. La modification de la loi ainsi que la révision des deux ordonnances professionnelles (ordonnance sur le notariat, ordonnance sur les émoluments) sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2021.

Les obligations professionnelles et le droit disciplinaire ne subissent pas de changements fondamentaux. Ainsi, les obligations professionnelles du droit notarial restent pour l'essentiel inchangés (par exemple, l'obligation d'instrumenter, l'obligation de véracité, l'obligation de sauvegarder les intérêts, l'obligation du secret professionnel, l'obligation d'information juridique et l'obligation de récusation). Le législateur bernois exprime ainsi clairement le fait que les exigences qualitatives du notariat bernois doivent rester inchangées à un niveau d'excellence.