

## **RUNDSCHREIBEN NR. 1/2014**

### **an alle Notariatspersonen des Kantons Graubünden**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Rundschreiben werden verschiedene notariatsrechtliche Themen behandelt, mit denen sich die Notariatskommission in letzter Zeit aufgrund von Verfahren, Anregungen des Notariatsinspektors oder Hinweisen des Grundbuchinspektorats zu befassen hatte.

#### **A. Preisbekanntgabe für Notariatsdienstleistungen**

Im Rundschreiben Nr. 2/2012 wurde darüber informiert, dass auf den 1. April 2012 die revidierte Verordnung über die Bekanntgabe von Preisen (PBV, SR 942.211) in Kraft gesetzt wurde, nach welcher auch für Notare die Pflicht gilt, ihre Tarife von sich aus schriftlich bekannt zu geben (Art. 10 f. PBV). In diesem Zusammenhang weisen wir Sie auf das Informationsblatt des SECO zur Preisbekanntgabe für Notariatsdienstleistungen hin (<http://www.seco.admin.ch/themen/00645/00654/index.html?lang=de>, Ziff. 3 am Schluss), das im April 2013 aktualisiert wurde.

#### **B. Verbindlicher Charakter der Gebührenverordnung**

Der Notariatskommission sind Fälle bekannt, in denen auf Wunsch der Parteien die Gebühren angepasst wurden. Die Kommission nimmt dies zum Anlass, darauf hinzuweisen, dass die in der Verordnung über die Notariatsgebühren festgesetzten Tarife ver-

bindlich sind (Art. 1 Abs. 1 Gebührenverordnung). Verhandlungen über die Gebührenerhöhe, die Abwerbung von Parteien unter Hinweis auf allfällige tiefere Gebühren oder die Gewährung von Rabatten sind nicht statthaft.

### **C. Freie Notariatswahl bei der Beurkundung von Folgegeschäften**

Die Notariatskommission musste zur Kenntnis nehmen, dass sich gewisse Urkundspersonen in einem zu beurkundenden Vertrag (z.B. Grundstückskaufvertrag) die Beurkundung von Folgegeschäften (z.B. Grundpfandverträge) zu sichern versuchen. Die Notariatskommission beurteilt dieses Verhalten als unredlich sowie als unzulässig. Es bringt die Parteien in ein Abhängigkeitsverhältnis zum Notar und widerspricht daher dem Grundsatz, dass die Parteien bei der Auswahl der Notariatsperson frei sein sollen. Überdies ist dieses Vorgehen auch unter dem Aspekt der Notariatswerbung problematisch. Die Beurkundung von Vertragsklauseln, in welchen sich eine Person verpflichtet, künftige Beurkundungen durch die betreffende Urkundsperson vornehmen zu lassen, gilt als unzulässige Werbung (Christian Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, § 147 Rz. 3554 Fn. 124).

### **D. Werbung für Notariatsdienstleistungen**

Anlässlich ihrer Sitzung vom 12. Dezember 2013 hat sich die Notariatskommission mit der Frage befasst, inwieweit Notariatswerbung zulässig ist. Die bündnerische Gesetzgebung enthält keine explizite Bestimmung zur Zulässigkeit von Werbung für Notariatsdienstleistungen. Rechtsprechung und Lehre zeichneten sich früher durch eine restriktive Regelung der Werbung aus, während in neuerer Zeit die Tendenz erkennbar ist, auf die freiberuflichen Urkundspersonen die für Anwälte geltenden Regeln anzuwenden. Die Notariatskommission erachtet eine analoge Anwendung der Regeln über die Werbung für Anwaltsdienstleistungen (Art. 12 lit. d BGFA) ebenfalls als sachgerecht. Demnach dürfen Bündner Notarinnen und Notare für sich werben, solange die Werbung objektiv bleibt und solange sie dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit entspricht. Die Werbung muss der Wahrheit entsprechen, das Berufsgeheimnis wahren, einen sachlichen Bezug zur beruflichen Tätigkeit aufweisen und darf nicht verboten sein. Verboten ist u.a. aufdringliche Werbung, die das Ansehen des Notariats verletzt.

## **E. Beurkundungsformel bei Willenserklärungen**

Die Notariatskommission ruft in Erinnerung, dass – vorbehaltlich der bundesrechtlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Verfügungen von Todes wegen – nach Art. 34 Abs. 1 NotG in der Beurkundungsformel festzuhalten ist, dass die Urkunde den Parteien zur Kenntnis gebracht worden ist, den der Notariatsperson mitgeteilten Willen der Parteien enthält und von diesen unterzeichnet worden ist. Ob die Urkunde von den Parteien zuvor selbst gelesen oder durch den Notar vorgelesen wurde, braucht – soweit das kantonale Recht betroffen ist – in der Beurkundungsformel selbst nicht angegeben zu werden. Wesentlich ist aber zum einen, dass die Urkunde zuvor effektiv entweder durch die Parteien selbst gelesen oder von der Notariatsperson vorgelesen wurde (Art. 33 Abs. 1 NotG). Zum anderen hat die Beurkundungsformel, wird darin (freiwillig) ein Hinweis auf das Lesen bzw. Vorlesen der Urkunde aufgenommen, den tatsächlichen Vorgängen zu entsprechen.

## **F. Nachträgliche Änderungen von Urkunden**

Der Notariatskommission ist bekannt, dass einzelne Notare sich mittels einer entsprechenden Vertragsklausel ermächtigen lassen, allfällige Änderungen oder Anpassungen des Vertrags unter Information der Parteien nachträglich selbst vorzunehmen. Ein solches Vorgehen ist lediglich zulässig, wenn es um registertechnische Angaben geht (Art. 41 Abs. 2 NotG, Art. 20 NotV). Sobald andere nicht beurkundungspflichtige Angaben betroffen sind, können nachträgliche Änderungen nur unter Einbezug der Parteien – schriftliche Zustimmungserklärung der betroffenen Partei, Mitteilung an alle Urkundsparteien – vorgenommen werden (Art. 41 Abs. 3 NotG, Art. 19 NotV). Die gesetzliche Regelung von Art. 19 NotV geht einer vertraglichen Ermächtigung des Notars vor. Eine vorgängige, bereits im Zeitpunkt der Beurkundung erteilte Zustimmung, erweist sich damit als nicht rechtsgenügend. Im Einzelnen wird auf das Rundschreiben Nr. 2/2012 verwiesen.

## **G. Registrierung von Beurkundungen und Beglaubigungen**

Die Registrierung von Beurkundungen und Beglaubigungen ist in zwei Formen zulässig, nämlich mittels den Protokollbüchern A und B sowie in elektronischer Form (im Einzelnen siehe das Rundschreiben Nr. 1/2007, Ziff. A/3.). Leider sind neue Protokollbücher nicht mehr erhältlich. Aufgrund der hohen Kosten sowie der Möglichkeit elektronischer Registrierung verzichtet die Kommission vorerst auf eine Neuherstellung von Protokollbüchern. Diejenigen Notare, die noch über Protokollbücher verfügen, können diese

selbstredend weiter gebrauchen. Die anderen Notare sind gehalten, ihre Beurkundungen und Beglaubigungen elektronisch zu registrieren.

Falls das Register in elektronischer Form geführt wird, sind die auf der Homepage der Notariatskommission aufgeschalteten Vorlagen zu verwenden. Der Ausdruck eines Kalenderjahres ist jeweils bis am 31. Januar des Folgejahres dem Präsidenten der Notariatskommission einzureichen. Mit der Einlieferung soll gewährleistet werden, dass nachträgliche Abänderungen nicht oder nicht ohne Nachvollziehbarkeit möglich sein sollen. Um der Notariatskommission eine Kontrolle zu ermöglichen, ob alle elektronischen Geschäftsregister eingeliefert werden, sind die patentierten Notarinnen und Notare sowie die Kreisnotarinnen und Kreisnotare eingeladen, der Kommission mittels dem diesem Rundschreiben angehängten Formular innert 20 Tagen zu melden, welche Art der Registrierung sie handhaben.

#### **H. Neue Homepage der Notariatskommission**

Die Homepage der Notariatskommission wurde in das Bündnerische Justizportal ([www.justiz-gr.ch](http://www.justiz-gr.ch)) integriert. Auf der Homepage sind neben Informationen zur Kommission auch Formulare zum Protokollbuch A und B sowie diejenigen Rundschreiben, die seit 1999 veröffentlicht wurden und auch unter dem neuen Notariatsgesetz noch Gültigkeit haben, abrufbar.

Für allfällige Fragen steht Ihnen die Notariatskommission oder der Unterzeichnete zur Verfügung.

Für die Notariatskommission:



lic. iur. Thomas Nievergelt

**Verteiler:**

- Patentierte Notarinnen und Notare, Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter, Kreisnotarinnen und Kreisnotare
- Notariatsinspektor Dr. iur. Hans-Rudolf Bener
- Grundbuchinspektorat Graubünden, lic. iur. Ludwig Decurtins
- Handelsregister Graubünden, lic. iur. Arno Lombardini
- Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit Graubünden, Departementssekretär Justiz und Polizei, lic. iur. Daniel Spadin