

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 106 vom 7. Oktober 2014

BE Verwaltungsgericht, 2014-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2013_106

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 106 du 7 octobre 2014

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 106 del 7 ottobre 2014

Regeste

Disziplinarwesen - Verletzung von Berufspflichten als Notar (Verfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 12. März 2013 - 26.11-11.107) | Disziplinarwesen

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 40 Abs. 1 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 [NG; BSG 169.11]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde allerdings insoweit, als der Beschwerdeführer eigens die Feststellung verlangt, nicht gegen die Wahrheitspflicht verstossen zu haben und nicht mit einer Disziplinar massnahme belegt zu werden (vgl. vorne Bst. C). Feststellungsbegehren bedürfen eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses und sind gegenüber Leistungs- und Gestaltungsbegehren subsidiär und damit nur zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers nicht mit solchen Begehren gewahrt werden kann (vgl. BVR 2014 S. 33 E. 1.4, 2011 S. 564 E. 3.3, 2010 S. 337 E. 3.2). Ein besonderes Feststellungsinteresse ist hier weder geltend gemacht noch ersichtlich, könnte doch den Interessen des Beschwerdeführers mit der Aufhebung der angefochtenen Verfügung vollständig Rechnung getragen werden.

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

E. 2.1

Gemäss Art. 45 Abs. 1 NG wird die Notarin oder der Notar unabhängig von der vermögens- und strafrechtlichen Verantwortlichkeit disziplinarisch sanktioniert, wenn sie oder er vorsätzlich oder fahrlässig Berufspflichten verletzt oder gegen die Bestimmungen des Notariatsgesetzes oder seiner Ausführungserlasse, das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung oder gegen das Ansehen des Notariats verstösst, namentlich durch aufdringliche Werbung. In leichten Fällen kann von einer Bestrafung abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass die Notarin oder der Notar den Beruf künftig einwandfrei ausüben wird (Art. 45 Abs. 2 NG). Als Berufspflichten im Sinn von Art. 45 NG

gelten nach dem Gesetzeswortlaut und ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts nicht bloss die in Art. 30 ff. NG ausdrücklich als «Berufspflichten» bezeichneten Regeln, sondern sämtliche Vorschriften, die eine Notarin oder ein Notar bei der Berufsausübung allgemein zu beachten hat, so auch die Bestimmungen über die einzelnen Beurkundungsverfahren (BVR 2013 S. 264 E. 3.1; vgl. auch Adrian Glatthard, in Stephan Wolf [Hrsg.], Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, 2009, Art. 45 NG N. 22; Hans Marti, Bernisches Notariatsrecht, 1983, Art. 40 aNG [GS 1980 S. 148 ff.] N. 8).

E. 2.2

Eine zentrale Berufspflicht der Notarinnen und Notare ist die Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG. Danach darf die Notarin bzw. der Notar nur Willenserklärungen und Tatsachen beurkunden, die sie bzw. er selbst vorschriftsgemäss wahrgenommen hat (Abs. 1). Die Vermutung, dass eine öffentliche Urkunde einen richtigen Inhalt hat (vgl. Art. 9 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]), setzt voraus, dass die Art und Weise ihres Zustandekommens Gewähr für ihre inhaltliche Wahrheit bietet (vgl. BVR 2000 S. 154 E. 4b; Aron Pfammatter, in Stephan Wolf [Hrsg.], Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, 2009, Art. 34 NG N. 2). Die Notarin bzw. der Notar hat daher bei der urkundlichen Bezeugung ihrer bzw. seiner Feststellungen nach bestem Wissen und Gewissen Wahrheit anzustreben. Sie dürfen nur solche Tatsachen in der Gestalt des notariellen Zeugnisses, d.h. als eigene Aussage beurkunden, von deren Wahrheit sie überzeugt sind. Es genügt nicht, dass die Urkundsperson irgendwelche unkontrollierten, subjektiven Vorstellungen gemäss dem eigenen Fürwahrhalten zu Papier bringt; sie darf nur beurkunden, wovon sie sich durch sorgfältige Ermittlungsarbeit überzeugt hat (vgl. Christian Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, 1993, Rz. 1078 ff.; zum Ganzen auch BGer 6S.30/2002 vom 6.3.2003, in ZBGR 2004 S. 126 E. 2.1 f. und 2.3.3; BGer 6P.34/2002 vom 20.9.2002, E. 8.3). Als Inhaber der Beurkundungsbefugnis sind die Notarinnen und Notare Organe der nichtstreitigen Gerichtsbarkeit und erfüllen so eine öffentliche Aufgabe (BGE 133 I 259 E. 2.2, 131 II 639 E. 6.1, 128 I 280 E. 3, 124 I 297 E. 4a [Pra 88/1999 Nr. 1]). Die Wahrheitspflicht ist insofern auch Ausdruck einer Treuepflicht gegenüber

dem Staat, die verliehene Staatsgewalt nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, 2005, Rz. 177).

E. 2.3

Die Urkunde ist nicht nur wahrheitsgetreu, sondern auch klar abzufassen (Klarheitspflicht; Art. 34 Abs. 2 NG). Die Notarin bzw. der Notar ist gehalten, keine unklaren oder mehrdeutigen Erklärungen zu beurkunden und die Urkunde sprachlich klar sowie inhaltlich widerspruchsfrei abzufassen. Der von den Parteien verfolgte Zweck soll unmissverständlich zum Ausdruck kommen und Interpretationsspielräume sollen möglichst vermieden werden. Zur Klarheit gehört daher auch die Vollständigkeit der Urkunde, deren Sinn und Zweck es ist, klare rechtliche Verhältnisse zu schaffen, um künftige Rechtsstreite zu vermeiden (vgl. VGE 2012/131 vom 19.3.2013, in BN 2013 S. 82 und ZBGR 2014 S. 242, E. 5.1; Hans Marti, a.a.O., Art. 29 aNG N. 8; Peter Ruf, Notariatsrecht, 1995, Rz. 868 ff.; Michel Mooser, a.a.O., Rz. 208 f.; Aron Pfammatter, a.a.O., Art. 34 N. 17 ff; so bereits Justizdirektion des Kantons Bern vom 7.5.1952, in MBVR 1953 S. 285 E. 1.).

E. 2.4

Die JGK hat erkannt, der Beschwerdeführer habe die Wahrheitspflicht verletzt, da er in der Urschrift Nr. 521 und im Nachtrag dazu die Feststellungen betreffend das Grundstück, das verkauft werden sollte, gestützt auf unzureichende Grundlagen getroffen habe. Ein Eigentümerwechsel sei nicht erstellt, da weder ein Fusionsvertrag noch gültige Fusionsbeschlüsse der betroffenen Vereine vorlägen. Mithin habe der Beschwerdeführer die beurkundeten Tatsachen nicht vorschriftsgemäss wahrgenommen. Zudem sei es widersprüchlich und verletze die Klarheitspflicht, gestützt auf eine angebliche Fusion eine Namensänderung festzustellen. Unklar bleibe aufgrund der Urkunden des Beschwerdeführers sodann, welche Rechtsträger fusioniert haben sollen. Gleichzeitig bestehe Verwirrung darüber, ob eine Fusion im Rechtssinn oder eine Vermögensübertragung nach Art. 181 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) vorliegen solle, sei doch in der Urschrift Nr. 521 von einer Fusion und im Nachtrag dazu von einer Vermögensübertragung die Rede. – Der Beschwerdeführer bestreitet, seine Berufspflichten verletzt zu haben. Aufgrund der Unterlagen, die ihm vorgelegen hätten, sei erstellt, dass die Fusion tatsächlich rechtsgültig zustande gekommen sei und er «eine der Wahrheit entsprechende Feststellung beurkundet» habe. Es genüge nicht, dass die JGK behaupte, die festgestellte Fusion entspreche nicht der Wahrheit; vielmehr müsste sie «den Gegenbeweis erbringen, dass die Fusion tatsächlich nicht erfolgt [sei] und damit die notarielle Feststellung nicht der Wahrheit» entspreche. Im Übrigen sei das Grundbuchamt gar nicht befugt gewesen, von ihm die Einreichung von Fusionsvertrag und Fusionsbeschlüssen zu verlangen. Weil die Feststellung der Tatsache entspreche, dass «der Verkäufer (Verein D. _____) infolge Fusion in C. _____ umbenannt worden» sei, liege auch keine Verletzung der Klarheitspflicht

vor. Weiter sei bereits in der Urschrift Nr. 521 festgehalten worden, dass eine Fusion erfolgt sei, weshalb dies im Nachtrag nicht wiederholt werden müssen.

E. 3

Fusionsvertrag vom 3. August 2004. Diese drei Unterlagen haben dem Notar im Original vorgelegen. Sie werden als beglaubigte Kopien als Beilagen Nrn. 1 bis 3 mit dieser Urschrift aufbewahrt. [...]» Aus dieser Musterurkunde, die der Beschwerdeführer entweder hätte kennen oder konsultieren müssen, ergibt sich unmissverständlich, dass ein fusionsbedingter Eigentumsübergang gestützt auf eine Konsultation von Fusionsvertrag und Fusionsbeschlüssen zu bescheinigen ist. Zwar muss die Urkundsperson die betreffenden Dokumente dem Grundbuchamt nicht einreichen; sie muss sie aber zur Kenntnis nehmen und zusammen mit der erstellten Urschrift aufbewahren. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, sich entsprechend diesen Vorgaben vom Vorliegen einer Fusion bzw. eines auf einer solchen beruhenden Eigentumsübergangs am Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ versichert zu haben. Mithin steht fest, dass er sich nicht auf vorschriftsgemässe Art und Weise vom Vorliegen der bescheinigten Tatsache versichert und dadurch gegen die Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG (vgl. vorne E. 2.2) verstossen hat. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern daran Aussagen der früheren Vorstandsmitglieder des Vereins D. _____ oder des ehemaligen

Grundbuchverwalters etwas zu ändern vermöchten. Der Beweisantrag des Beschwerdeführers, diese Personen als Zeugen zu befragen (vgl. Beschwerde, S. 14), wird deshalb abgewiesen.

E. 3.1

Unter einer Fusion versteht man die vertraglich vereinbarte, liquidationslose Vereinigung von zwei oder mehreren Gesellschaften oder Vereinen zu einer einzigen rechtlichen Einheit (vgl. Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 11. Aufl. 2012, § 25 N. 29; Andreas C. Albrecht, in Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Vor Art. 3-28 N. 4 ff., auch zum Folgenden). Zwingende Voraussetzung und materielle Grundlage (rechtsgeschäftliche «causa») einer Fusion ist der Fusionsvertrag, der von den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen der beteiligten Gesellschaften oder Vereine abzuschliessen ist (vgl. Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung [FusG; SR 221.301]). Der Fusionsvertrag hat mindestens die in Art. 13 FusG vorgeschriebenen Punkte zu regeln und bedarf der Schriftform; er ist der Zustimmung der General- bzw. Mitgliederversammlungen der beteiligten Gesellschaften bzw. Vereine zu unterbreiten (Fusionsbeschluss; Art. 12 Abs. 2 FusG; vgl. auch Art. 2 Bst. b, f und h FusG), wobei ihm bei Vereinen eine Dreiviertelmehrheit zustimmen muss (Art. 18 Abs. 1 Bst. e FusG; vgl. zum Ganzen Jürg A. Luginbühl, in Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Art. 12 N. 1 ff., 12 ff. und 24 ff.). Die Fusion im Rechtssinn bewirkt, dass alle Aktiven und Passiven mindestens eines Vereins auf dem Weg der Universalsukzession auf den neuen Verein übergehen (vgl. Art. 22 Abs. 1 FusG), was namentlich auch Grundstücke mitumfasst, die ausserbuchlich d.h. ohne öffentliche Beurkundung, auf den übernehmenden Rechtsträger übertragen werden. Konstitutiv für den Eigentumsübergang ist grundsätzlich der Handelsregistereintrag (Art. 22 Abs. 1 FusG), während der Grundbucheintrag bloss deklaratorische Wirkung hat. Bei im Handelsregister nicht eingetragenen Vereinen wird die Fusion mit dem Vorliegen des Fusionsbeschlusses aller beteiligten Vereine rechtswirksam (Art. 22 Abs. 2 FusG; vgl. zum Ganzen Thomas Gelzer, in Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Art. 22 N. 2 ff., 7 und 9). Soweit in solchen Fällen Grundstücke betroffen sind, muss der übernehmende Rechtsträger den Übergang des Eigentums umgehend nach Eintritt der Rechtswirksamkeit beim Grundbuchamt

anmelden (Art. 104 Abs. 2 Bst. a FusG). Als Ausweis für die Eigentumsübertragung, der dem Grundbuch vorzuweisen ist, dient hier eine öffentliche Urkunde über die Tatsache, dass das Eigentum an den Grundstücken auf den übernehmenden Rechts- träger übergegangen ist (vgl. Art. 104 Abs. 3 FusG i.V.m. Art. 18a Abs. 1 Bst. b der hier noch anwendbaren Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [aGBV; BS 2 S. 530 ff.] in der am 1.7.2004 in Kraft getretenen Fassung [AS 2004 2669]). Die öffentliche Feststellungsurkunde ist auf der Basis des Fusionsvertrags sowie der relevanten Beschlüsse zu erstellen und hat sich in beschreibendem Nachvollzug darauf zu beziehen; sie enthält eine Liste der einzeln und präzise definierten Grundstücke (vgl. zum Ganzen Weibel/Cramer, in Zürcher Kommentar zum Fusionsgesetz, Art. 104 N. 3, 12 ff. und 18 ff.; Urs Fasel, Grundbuchverordnung, Kommentar zur aGBV, 2008, Art. 18a N. 8 ff. und 25 ff.; Roland Pfäffli, Fusionsgesetz und Grundbuchführung, in BN 2004 S. 236 ff.).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer hat seine Feststellung, es sei eine Fusion erfolgt, gemäss eigenen Angaben auf folgende (unbestrittene) Vorgänge bzw. Unterlagen gestützt (Beschwerde, S. 10 ff): Am 25. Oktober 2007 haben die Vereine D. _____ und E. _____ – unter Vorbehalt der Genehmigung durch den jeweiligen Vorstand – eine «verbindliche Absichtserklärung zur Vorbereitung der Fusion» unterzeichnet (vgl. Projektkonzept ..., Beschwerdebeilage [BB] 22 [act. 1C]). An der Sitzung des Vorstands des Vereins

E._____ vom 1. April 2008 informierte die Präsidentin dann, dass die «Fusionsarbeiten gut und zügig vorangehen» und führte zur Vorbereitung der anstehenden Vereinsversammlung aus, dass «zu Beginn [...] die beiden Vereine gemeinsam den neuen Verein gründen» und «anschliessend an die Gründungsversammlung [...] die beiden Vereine getrennt ihren Verein auflösen» werden (vgl. Traktanden 3 und 4 des Protokolls vom 2.4.2008, BB 24 [act. 1C]). Am 16. Mai 2008 haben die drei geplanten Versammlungen stattgefunden: An der Gründungsversammlung des Vereins C._____ wurde zunächst kurz über «die Vorgeschichte der Fusion» informiert; dann wurden die Statuten genehmigt und der Vorstand gewählt (vgl. Protokoll vom 11.6.2008, BB 5 [act. 1C]). Anschliessend führten die Vereine D._____ und E._____ je ihre Vereinsversammlung durch. Beide Vereine beschlossen ihre Auflösung per 31. Dezember 2008 sowie – unter Hinweis auf die Statutenbestimmungen betreffend «Liquidation» des Vereins und zweckgebundene Verwendung eines «allfälligen Aktivenüberschusses» – die Übertragung ihres Vermögens auf den neu gegründeten Verein: Gemäss Beschluss des Vereins D._____ waren die «Aktiven und Passiven [...] per 01.01.2009 auf den Verein C._____ [zu] übertragen», während der Verein E._____ beschloss, «das Vereinsvermögen nach Abschluss des laufenden Vereinsjahres dem neuen Verein C._____ zuzuführen». Dabei war die «Liquidation» in beiden Vereinen Sache des Vorstands (vgl. Protokoll vom 2.6.2008, Traktanden 4 und 5 [BB 9; act. 1C] sowie Protokoll vom 16.5.2008, Traktanden 2, 8 und 9 [BB 21; act. 1C]). Der

Beschwerdeführer verweist weiter auf eine Briefentwurf vom 19. Juni 2008, in dem die Leiterin des Projekts ... die Fusion gegenüber den betroffenen Gemeinden als «Tatsache» bezeichnet (BB 23; act. 1C). Schliesslich reicht der Beschwerdeführer Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Geschäftsbericht des Jahres 2009 des Vereins C._____ ein, aus denen sich ergebe, dass die Geschäftsbücher der Vereine D._____ und E._____ seit dem 1. Januar 2009 gemeinsam geführt würden (BB 25 und 26; act. 1C).

E. 3.3

Diesen Unterlagen kann zwar entnommen werden, dass sich die Vereine D._____ und E._____ zu einem neuen Verein zusammengeschlossen haben und allenfalls selber davon ausgegangen sind, dies durch eine Fusion zu tun. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist aber keineswegs belegt, dass es tatsächlich zu einer Fusion im Rechtssinn gekommen ist: Zum einen ist kein Fusionsvertrag aktenkundig, obschon ein solcher der Schriftform bedarf (vgl. vorne E. 3.1). Es ist auch nicht ersichtlich, dass den Vereinsversammlungen vom 16. Mai 2008 ein Fusionsvertrag vorgelegen hätte, als sie über ihre Auflösung beschlossen haben. Weiter lauten die entsprechenden Beschlüsse nicht auf Zustimmung zu einem Fusionsvertrag und zum Antrag, mit dem Verein D._____ bzw. dem Verein E._____ zu fusionieren, sondern bloss auf Liquidation des eigenen Vereins mit anschliessender Übertragung der Aktiven und Passiven bzw. des Vereinsvermögens auf den Verein C._____ (vgl. vorne E. 3.2). Auch wenn das Gesetz bei Fusionsbeschlüssen von Vereinen nicht ausdrücklich die Schriftform verlangt, ist bei diesen Gegebenheiten nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer aufgrund der ihm vorliegenden Dokumente hätte annehmen dürfen, die beiden Organisationen seien liquidationslos vereinigt worden. Es ist weder ersichtlich noch geltend gemacht, dass er Kenntnis von einem (schriftlichen) Fusionsvertrag hatte, und es gibt keine tauglichen Belege für die Behauptung, an den Vereinsversammlungen sei eine Vereinigung ohne Liquidation beschlossen worden. Hinzu kommt, dass der Verein C._____ im Zeitpunkt, in dem die betreffenden

Auflösungsbeschlüsse gefasst wurden, bereits gegründet war und deshalb nicht direkt aus einer Vereinigung der beiden Vorgängerorganisationen (sog. Kombinationsfusion) hätte entstehen können. Mithin wären wohl zwei separate Fusionen erforderlich gewesen, um die behauptete liquidationslose Vereinigung zu erreichen; es hätten parallel zueinander sowohl der Verein D. _____ als auch der Verein E. _____ mit dem Verein C. _____ fusionieren müssen (sog. Absorptionsfusion). Wie es sich damit verhält, braucht indes nicht weiter erörtert zu werden, da weder der Beschwerdeführer noch die beteiligten Vereine von einer solchen Vereinigung ausgehen.

E. 3.4

Dem Beschwerdeführer hätte zudem ohne weiteres bekannt sein müssen, wie er sich korrekterweise vom Vorliegen einer (liquidationslosen) Fusion hätte überzeugen müssen. Nach dem Gesagten hätte er bereits aufgrund seiner allgemeinen

Rechtskenntnisse erkennen sollen, dass er nicht zuverlässig auf eine Fusion der beiden Vereine schliessen konnte, ohne sich selber vom Vorliegen eines Fusionsvertrags und darauf bezugnehmender Fusionsbeschlüsse überzeugt zu haben. Stärker ins Gewicht fällt jedoch, dass das Erstellen öffentlicher Urkunden die Kernaufgabe der im Notariatsregister eingetragenen Notarinnen und Notare bildet (vgl. Art. 20 NG), so dass von diesen eine besondere Umsicht und Aufmerksamkeit erwartet werden kann, was die Qualität des Abfassens von amtlichen Dokumenten anbelangt. Dabei kann vorausgesetzt werden, dass die primären Hilfsmittel für die Ausarbeitung der Urkunden, zu denen insbesondere die Weisungen der JGK und die Musterurkundensammlung des Verbands bernischer Notare (VbN) zählen, bekannt sind und konsultiert werden (BVR 2013 S. 264 E. 5.3.4 und E. 5.3.2; vgl. auch BVR 2007 S. 145 E. 4.3 und 4.5.2 f.). Für Änderungen im Grundbuch infolge Fusion findet sich in der Musterurkundensammlung des VbN eigens ein Merkblatt, das sich explizit zur Feststellung des hier interessierenden Eigentumsübergangs an einem Grundstück infolge Fusion von zwei im Handelsregister nicht eingetragenen Vereinen äussert. Soweit hier interessierend lautet das Merkblatt Nr. 613 wie folgt (vgl. S. 5 f.): «A.B., Notar des Kantons Bern [...], beurkundet: Das Eigentum an den Grundstücken Thierachern-Grundbuchblatt Nrn. 15 und 71 ist durch Fusion vom Schützenverein Thierachern, Verein mit Sitz in Thierachern, auf die Schützengesellschaft Thun, Verein mit Sitz in Thun, übergegangen. Der Notar stützt sich dabei auf folgende Unterlagen: 1. Fusionsbeschluss des Schützenvereins Thierachern vom 17. Oktober 2004. 2. Fusionsbeschluss der Schützengesellschaft Thun vom 21. Oktober 2004.

E. 3.5

Was der Beschwerdeführer weiter vorbringt (vgl. vorne E. 2.4), ist nicht stichhaltig: Zwar trifft zu, dass Fusionsvertrag und Fusionsbeschlüsse dem Grundbuchamt nicht vorgelegt werden müssen (vgl. vorne E. 3.1 und 3.4), weshalb sich der Beschwerdeführer hätte weigern können, diesem Dokumente betreffend die angebliche Fusion der Vereine einzureichen. So oder anders musste er aber im Disziplinarverfahren offenlegen, aufgrund welcher Unterlagen und Erkenntnisse er sich vom Vorliegen einer Fusion überzeugt haben will. Im Übrigen handelte das Grundbuchamt im wohlverstandenen Interesse der Klientschaft des Beschwerdeführers, wenn es nicht unmittelbar zur Abweisung der offensichtlich untauglichen Grundbuchanmeldung schritt, sondern versuchte, den behaupteten, aber nicht korrekt ausgewiesenen ausserbuchlichen Eigentumsübergang zu verifizieren. Weiter übersieht der Beschwerdeführer, dass die JGK nicht etwa Beweis zu

führen hat, sondern als Aufsichtsbehörde vielmehr von Amtes wegen den entscheiderelevanten Sachverhalt feststellt (Art. 39 NG i.V.m. Art. 18 VRPG). Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist weder ersichtlich noch substantiiert geltend gemacht, wobei es sich weder bei der Frage, ob eine Fusion im Rechtssinn erfolgt ist, noch bei jener, ob der Beschwerdeführer seine berufliche Wahrheitspflicht verletzt hat, um Tatfragen handelt.

E. 4

Zu prüfen ist sodann, ob der Beschwerdeführer die Klarheitspflicht (vorne E. 2.3) verletzt hat. – Die JGK hält dem Beschwerdeführer diesbezüglich vor, dass die in der Urschrift Nr. 521 unter dem Titel «Namensänderung» gemachte Feststellung, dass «infolge Fusion der Verkäufer als Verein neu in C._____ umbenannt worden» sei (vgl. vorne Bst. A), terminologisch ungenügend bzw. unzutreffend ist. Zu Recht, führt doch eine Fusion – entgegen den beharrlichen Behauptungen des Beschwerdeführers (vgl. Beschwerde, S. 15) – nicht zu einer Namensänderung, sondern zur liqui- dationslosen Vereinigung der beteiligten Vereine (vgl. vorne E. 3.1). Aus der Urschrift Nr. 521 geht zudem nicht hervor, welche Rechtsträger fusioniert haben sollen (vgl. angefochtene Verfügung, E. 3), wobei der Nachtrag vom 9. September 2011 an dieser Unzulänglichkeit nichts geändert hat. Im Gegenteil: Dort ist nicht einmal mehr von einer Fusion, sondern nur noch von einer «Vermögensübertragung» die Rede (vgl. vorne Bst. A), was im Hinblick auf die fehlende Bezugnahme auf Fusionsvertrag und Fusions- beschlüsse (vgl. vorne E. 3.2 f.) für zusätzliche Verwirrung sorgt, käme doch insbesondere auch eine Vermögensübertragung im Sinn von Art. 181 OR in Frage, wie

die JGK zu Recht bemerkt hat (vgl. angefochtene Verfügung, E. 3 und E 2.3). Gerade mit Blick auf die Klarheitspflicht kann nach dem Gesagten keine Rede davon sein, dass es nicht nötig gewesen sei, im Nachtrag erneut den Begriff «Fusion» zu verwenden (vgl. E. 2.4 vorne). Es steht fest, dass die Beurkundungen des Beschwerdeführers den gesetzlichen Anforderungen an eine unmissverständliche und widerspruchsfreie Formulierung in keiner Weise genügen. Die angefochtene Verfügung ist mithin auch hinsichtlich Klarheitspflichtverletzung nicht zu beanstanden. Dies umso weniger, wenn vor Augen gehalten wird, dass der Beschwerdeführer mit seiner verunglückten Formulierung betreffend «Namensänderung» letztlich eine Feststellung im Sinn von Art. 104 Abs. 3 FusG treffen wollte (vgl. Beschwerde, S. 7 f. und 10 oben). Eine entsprechende Feststellungsurkunde, die als Ausweis für den Eigentumsübergang durch Fusion dient, wäre dem Grundbuchamt an sich «umgehend» einzureichen gewe- sen und hätte ausdrücklich auf Fusionsvertrag und Fusionsbeschlüsse Bezug nehmen müssen (vorne E. 3.1). Zwar ist nicht ausgeschlossen, den ausserbuchlichen Eigentumsübergang erst später anlässlich einer Weiterveräußerung des durch Fusion erworbenen Grundstücks anzumelden (vgl. hierzu den Entscheid der JGK vom 21.9.2012, E. 4.2.2 f. [act. 3A, pag. 125]). Eine entsprechende «Doppelmeldung» muss jedoch eine ordentliche Feststellung entsprechend der Musterurkunde gemäss Merk- blatt Nr. 613 des VbN (vgl. vorne E. 3.4) umfassen und kann sich nicht auf eine Art «Vorbemerkung» unter falschem Titel (Namensänderung) beschränken.

E. 5

Zu prüfen bleiben die Art und Höhe der verhängten Sanktion.

E. 5.1

Die Vorinstanz hat das Verschulden des Beschwerdeführers, der mit der Verletzung der Wahrheitspflicht gegen eine grundlegende Berufspflicht verstossen habe, als «nicht leicht» gewertet. Zu seinen Gunsten sei festzustellen, dass die bisherige Berufsausübung soweit ersichtlich zu keinen Beanstandungen geführt habe. Unter diesen Umständen sei eine Busse von Fr. 3'000.-- angemessen (vgl. angefochtene Verfügung, E. 5.3). – Der Beschwerdeführer macht geltend, die JGK habe mit der ausgefallenen Busse ihr Ermessen überschritten. Er habe weder unlautere noch rechtswidrige Absichten verfolgt. Zudem sei kein Schaden, ja nicht einmal eine Gefährdung entstanden. Demzufolge sei von einem geringen Verschulden auszugehen, was höchstens einen Verweis rechtfertige.

E. 5.2

Die Disziplinarstrafe wird nach dem Verschulden der Notarin bzw. des Notars bestimmt. Zu berücksichtigen sind nach ständiger Rechtsprechung die Beweggründe der bzw. des Fehlbaren, die gefährdeten oder verletzten Interessen sowie die Art und Weise der bisherigen Berufsausübung. Das Disziplinarrecht ist in die Zukunft gerichtet;

es will bewirken, dass sich die fehlbare Person künftig – wieder – beruflich korrekt verhält (vgl. BGE 133 II 468 E. 2). Mit der Disziplinarstrafe soll demnach eine Motivation dafür geschaffen werden, dass ein fehlbares Verhalten in Zukunft unterbleibt. Für die Bemessung einer Disziplinarstrafe gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (vgl. Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101]). Die Widerhandlung und die Disziplinarstrafe müssen mit Blick auf den Zweck des Disziplinarrechts in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Genügt eine mahnende Strafe, kommen nur Verweis oder Busse in Betracht; andernfalls ist eine befristete Suspendierung oder die Löschung des Eintrags im Notariatsregister auszusprechen (vgl. Art. 47 Abs. 1 NG; zum Ganzen BVR 2000 S. 154 E. 8a, 1998 S. 80. E. 3a je mit Hinweisen; VGE 2012/131 vom 19.3.2013, in BN 2013 S. 82 und ZBGR 2014 S. 242, E. 7.3; vgl. auch Adrian Glatthard, a.a.O., Art. 47 NG N. 1 ff.). Der JGK steht als Aufsichtsbehörde über die Notarinnen und Notare bei der Wahl und Bemessung der Disziplinarstrafe ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. BVR 2013 S. 264 E. 6.4 [nicht publ.], 1998 S. 80 E. 3b). Eine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung liegt vor, wenn das Ermessen über- oder unterschritten bzw. missbraucht worden ist. Solange die Vorinstanz ihr Ermessen pflichtgemäss ausübt, ist es dem Verwaltungsgericht verwehrt, sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen (vgl. BVR 2012 S. 193 E. 1.2, 2010 S. 481 E. 1.2 und 6.1 f., S. 1 E. 1.4 und 3.1; vgl. zum Ganzen auch VGE 2012/131 vom 19.3.2013, in BN 2013 S. 82 und ZBGR 2014 S. 242, E. 7.4 mit Hinweisen).

E. 5.3

Die begangenen Pflichtverletzungen betreffen – wie die JGK richtig festgestellt hat – zentrale notarielle Berufspflichten und zeugen von einem grob unsorgfältigen Vorgehen des Beschwerdeführers. Dieser hat insbesondere eine seiner Kernaufgaben nicht erfüllt, nämlich Gewähr zu bieten, für die inhaltliche Wahrheit der von ihm erstellten Urkunden (vgl. vorne E. 2.2). Obschon es ihm offensichtlich an der erforderlichen Fachkenntnis mangelte, hat er sich weder über die rechtlichen Voraussetzungen einer Fusion kundig gemacht noch das einschlägige Merkblatt mit Musterurkunde konsultiert (vgl. vorne E. 3.4). Weiter zeugt die unsorgfältige Formulierung der Urkunden von einem mangelhaften Bewusstsein des Beschwerdeführers um die Verantwortung seines Amtes (vgl. vorne E. 4). Entgegen seiner Behauptung kann ausserdem keine Rede davon sein, es sei kein Schaden entstanden. Die

Grundbuchanmeldung ist wegen seiner Pflichtvergessenheit abgewiesen und das Veräusserungsgeschäft um Jahre verzögert worden (vgl. vorne Bst. A), obschon der Käufer den Kaufpreis bereits bezahlt hatte (vgl. zum Ganzen die Korrespondenz zwischen Käufer, Notar, JGK und Grundbuchamt, Vorakten JGK [act. 3A], pag. 61 ff. und 111 ff.). Schliesslich ist festzustellen, dass sich der Beschwerdeführer bis heute nicht einsichtig zeigt. Auch wenn er bisher noch nie diszipliniert zu werden brauchte, ist die verhängte Busse von Fr. 3'000.-- nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, sondern als mild anzusehen; eine Verschärfung der

Sanktion ist dem Gericht zufolge des Verschlechterungsverbots (sog. *reformatio in peius*; vgl. BVR 2010 S. 169 E. 4.1) indes verwehrt.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist, soweit darauf eingetreten wird, abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 3 VRPG). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.