

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

Unser Zeichen: 26.11 - 17.58 FRL/kna Bern, 19. April 2018
Ihr Zeichen:

DIE JUSTIZ-, GEMEINDE- UND KIRCHENDIREKTION DES KANTONS BERN



_____ hat in der Disziplinarsache gegen

Notar A.,

betreffend

allfällige Berufspflichtverletzungen
(Aufsichtsanzeige des Grundbuchamts X. vom 29. August 2017)

erwogen:

1.

1.1 Mit Eingabe vom 29. August 2017 zeigte das Grundbuchamt X. der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (nachfolgend: JGK) folgende zwei Sachverhalte an:

Im ersten Fall habe Notar A. am 24. März 2017 einen am 23. März 2017 zwischen Frau C. D. und Herrn S. B. beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück I.-Grundbuchblatt Nr. 977 (Urschrift Nr. 12711 des Notars) eingereicht. Darin habe Frau C. D. ihren hälftigen Miteigen-

tumsanteil veräussert, worauf Herr S. B. Alleineigentümer dieses Grundstücks geworden sei. In Ziffer II./1. des Kaufvertrags vom 23. März 2017 sei ein Kaufpreis von "CHF 285'00.00" in Ziffern beurkundet worden; in Worten sei dagegen ein Kaufpreis von zweihundertfünfundachtzigtausend Schweizer Franken beurkundet worden. Mit Schreiben vom 14. Juli 2017 sei Notar A. durch die zuständige Sachbearbeiterin des Grundbuchamts X. auf die Divergenz beim Kaufpreis in Wort und Ziffer hingewiesen worden. Am 21. Juli 2017 habe der Notar beim Grundbuchamt X. persönlich vorgesprochen. Er habe dabei die Grundbuchausfertigung des Kaufvertrags vom 23. März 2017 verlangt. Die Grundbuchakten seien hierauf dem Notar in der Kanzlei des Grundbuchamts X. vorgelegt worden. Darauf hin habe Notar A. in den fraglichen Abschnitt des Kaufvertrags handschriftlich eine Null eingefügt, diese Ergänzung unterschrieben und mit 21. Juli 2017 datiert. Durch diese Einfügung habe sich der Betrag des Kaufpreises in Ziffern um den Faktor zehn vergrössert.

Im zweiten Fall habe Notar A. am 22. Juni 2017 eine am 3. November 2016 mit Herrn S. T. beurkundete Begründung von Stockwerkeigentum betreffend das Grundstück B.-Grundbuchblatt Nr. 10201 (Urschrift Nr. 12432 des Notars) eingereicht. Gegenstand des Vertrages seien zudem die Löschung von bestehenden aufhaftenden Grundpfandrechten sowie die Errichtung von vier Registerschuldbriefen zu je CHF 300'000.00, haftend auf den Grundstücken B.-Grundbuchblatt Nrn. 10201-2, 10201-3, 10201-4 und 10201-5, gewesen. Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 sei der Notar durch den zuständigen Sachbearbeiter des Grundbuchamts X. darum ersucht worden, einen Nachtrag unter Mitwirkung der Parteien betreffend die Ziffern III. und IV. der Urschrift zu beurkunden. In Ziffer III. seien die Grundbuchblattnummern nicht korrekt aufgeführt worden, indem irrtümlicherweise eine Wohneinheit statt die Einstellhalle in 18 Miteigentumsanteile aufgeteilt worden seien. Ziffer IV. habe sich ferner nicht entnehmen lassen, ob die Grundpfandrechte in Rangkonkurrenz im 1. Rang lasten bzw. als Gesamtpfandrechte oder Einzelpfandrechte einzutragen seien. Am 24. Juli 2017 habe Notar A. mit Herrn S. T. einen Nachtrag beurkundet, indem einerseits eine korrekte Aufteilung der Einstellhalle in 18 Miteigentumsanteile vorgenommen worden sei. Andererseits sei in diesem Nachtrag Ziffer IV. des ursprünglichen Vertrags aufgehoben und das Grundbuchamt X. darum ersucht worden, die aktuell aufhaftenden Schuldbriefe zu löschen sowie vier Registerschuldbriefe von "CHF 3000'000.00" (in Worten dreihunderttausend Franken) auszufertigen. Mit Schreiben vom 26. Juli 2017 sei der Notar durch den zuständigen Sachbearbeiter des Grundbuchamts X. darauf hingewiesen worden, dass in diesem Nachtrag die Pfandsumme nicht korrekt aufgeführt sei. Am 2. August 2017 habe Notar A. erneut auf dem Grundbuchamt X. vorgesprochen. Er habe dabei die Herausgabe der Grundbuchausfertigung verlangt. Hierauf habe der Notar auf der Grundbuchausfertigung eine Null gestrichen, dies unterschrieben und mit 2. August 2017 datiert.

Das Grundbuchamt X. hielt in seiner Anzeige abschliessend fest, dass nach abgeschlossener Beurkundung Änderungen nur noch durch eine Nachtragsbeurkundung erfolgen könnten. Ohne formelle Nachbeurkundung sei einzig die Korrektur von Schreibfehlern zulässig gewesen. Richtigerweise hätte Notar A. einen Nachtrag zu seinen Urschriften erstellen können, in welchen

die korrekten Ziffern zu beurkunden gewesen wären; davon hätte der Notar dem Grundbuchamt eine Ausfertigung nachreichen können.

1.2 Mit Verfügung vom 20. September 2017 eröffnete das bei der JGK zuständige Amt für Betriebswirtschaft und Aufsicht (nachfolgend: ABA) das vorliegende Disziplinarverfahren gegen Notar A.. Das ABA ersuchte den Notar, bis am 23. Oktober 2017 eine Stellungnahme zur Anzeige einzureichen.

1.3 Mit Schreiben vom 21. September 2017 nahm Notar A. zur Aufsichtsanzeige des Grundbuchamts X. vom 29. August 2017 Stellung. Er führte dabei aus, die Tatsachen (gemäss Anzeige) würden nicht bestritten. Die Korrekturen seien offensichtlich. In der Urschrift bzw. im Nachtrag sei dies entsprechend bescheinigt worden. Der Notar hielt weiter fest, dass es sich für ihn in beiden Fällen um die Korrektur eines Schreibfehlers bei der Bezeichnung in Zahlen handle. Es sei ihm klar, dass eine derartige Korrektur bei der Bezeichnung in Worten nicht zulässig wäre. Er habe bis jetzt die ausgeschriebene Bezeichnung (in Worten) als massgebend erachtet.

1.4 Mit Schreiben vom 29. September 2017 gelangte das ABA an Notar A. und teilte diesem mit, dass seine Stellungnahme vom 21. September 2017 noch nicht ausreiche, um eine Würdigung des Sachverhalts vorzunehmen. Das ABA ersuchte den Notar noch einmal, bis am 31. Oktober 2017 die Urschriften Nrn. 12711 und 12432 im Original einzureichen. Das ABA müsse nachprüfen können, wie genau der Notar die beiden Urschriften korrigiert habe. Der Notar könne auch je eine von ihm beglaubigte Kopie einreichen, aus denen hervorgehe, wie die Korrekturen im Detail vorgenommen worden seien. Das ABA habe zwar festgestellt, dass der Notar mit seinen Korrekturen jeweils den Betrag in Zahlen mit dem Betrag in Worten in Übereinstimmung gebracht habe. Das ABA wies den Notar jedoch auf den Entscheid 26.11-16.55 der JGK vom 11. April 2017 hin, in welchem ein Notar wegen fehlerhaft vorgenommener Abänderung einer Urschrift gebüsst worden sei.

1.5 Mit Schreiben vom 10. Oktober 2017 nahm Notar A. erneut Stellung zur Aufsichtsanzeige des Grundbuchamts X. vom 29. August 2017. Er reichte dabei die beglaubigte Kopie des Nachtrags vom 24. Juli 2017 zu seiner Urschrift Nr. 12432, die beglaubigte Kopie der Urschrift Nr. 12711 vom 23. März 2017 sowie die beglaubigte Kopie des Nachtrags vom 4. Oktober 2017 zu seiner Urschrift Nr. 12711 ein.

In seiner Stellungnahme führte der Notar insbesondere aus, dass er nach wie vor der Meinung sei, einzig einen Schreibfehler korrigiert und damit eine berichtigende Korrektur eines offensichtlichen Tippfehlers, die ohne weiteres nachvollziehbar sei, vorgenommen zu haben. Die jeweilige Zahl sei in Worten richtig dargestellt und es handle sich mithin um einen für jedermann erkennbaren Schreibfehler, insbesondere im Hinblick auf die Stellung der fehlenden bzw. der zu viel getippten Zahl Null. Durch die Behebung des Schreibfehlers werde der Text in Zahlen – gegenüber der mit einem offensichtlichen Tippfehler behafteten ursprünglichen Version – richtig dargestellt. Bezeichnenderweise seien in den Reklamationen des Grundbuchamts X. denn auch eine Ergänzung verlangt worden. Der Notar verwies zur weiteren Begründung auf

PETER RUF, Notariatsrecht, Langenthal 1995, N 1467 und 1468. Notar A. hielt abschliessend fest, dass keine materielle Änderung vorgenommen worden sei.

1.6 Mit Schreiben vom 20. Dezember 2017 schloss das ABA den Schriftenwechsel und stellte Notar A. einen Entscheid des Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektors in Aussicht.

2.

Gemäss Art. 38 Abs. 2 Bst. c i.V.m. Art. 1 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 (NG; BSG 169.11) ist die JGK zuständig für die Durchführung von Disziplinarverfahren, die sich gegen im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragene Notare richten. Sie wird dabei gestützt auf Art. 46 Abs. 1 NG entweder von Amtes wegen oder auf Anzeige hin tätig. In Ermangelung spezialrechtlicher Verfahrensvorschriften richtet sich die Durchführung des Disziplinarverfahrens nach den Regeln des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21).

Die JGK ist im Rahmen der ihr obliegenden polizeilichen Aufsicht über die Notare verpflichtet, einer Anzeige nachzugehen, die erforderlichen Untersuchungen einzuleiten und im Bedarfsfall auch die erforderlichen Massnahmen anzuordnen (vgl. hierzu JACOBI, N. 13 zu Art. 39 NG, in: Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Prof. Dr. Stephan Wolf [Hrsg.], Bern 2009 [zit.: KNB], mit weiterführenden Hinweisen).

3.

Es gilt nachfolgend zu prüfen, ob das vom Grundbuchamt X. angezeigte Verhalten von Notar A. disziplinarisch zu ahnden ist.

3.1 Gemäss Art. 45 Abs. 1 NG ist der Notar insbesondere dann disziplinarisch zu bestrafen, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig Berufspflichten verletzt oder gegen Bestimmungen des NG und seiner Ausführungserlasse verstösst. Als Berufspflichten gelten nach Lehre und Rechtsprechung nicht bloss die in Art. 30 ff. NG ausdrücklich als solche bezeichneten Regeln, sondern sämtliche Vorschriften, die ein Notar bei der Berufsausübung zu beachten hat (vgl. KNB-GLATTHARD, N 21 f. zu Art. 45 NG; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 7. Oktober 2014 in: Bernische Verwaltungsrechtsprechung [zit. BVR], 2015 S. 55 E. 2.1; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 30. November 2012 in: BVR 2013 S. 264 E. 3.1).

Unter dem Titel "Änderungen" bestimmt Art. 36 Abs. 1 der Notariatsverordnung vom 26. April 2006 (NV; BSG 169.112), dass in einer Urkunde nicht radiert werden darf, gestrichene Textteile leserlich bleiben müssen und Beifügungen in der Urkunde vorzunehmen sind. Der Notar hat die Änderungen in der Urkunde unter Angabe der Anzahl der gestrichenen oder eingefügten Wörter, Ziffern oder Zeichen zu bescheinigen. Bezieht sich die Änderung auf eine Willenserklä-

rung, ist die Bescheinigung auch von den Urkundsparteien zu unterzeichnen (vgl. Art. 36 Abs. 2 NV). Gemäss Art. 36 Abs. 3 NV gelten sinnändernde Streichungen oder Beifügungen, die nicht unterschriftlich anerkannt sind, als nicht erfolgt.

Die Vorschriften von Art. 36 NV beziehen sich auf Änderungen einer Urkunde während des Beurkundungsverfahrens (vgl. Entscheid 26.11-16.55 der JGK vom 11. April 2017 E. 2.1). Wird der Notar nach Abschluss des Hauptverfahrens um Änderung der öffentlichen Urkunde ersucht, so ist dies nicht unter Anwendung von Art. 36 NV möglich. Ein solches Vorgehen würde gegen den Grundsatz der Einheit des Aktes (Art. 44 NV) verstossen (vgl. KNB-BADERTSCHER, N. 14 zu Art. 36 NV; RUF, Notariatsrecht, Langenthal 1995, N. 1463). Gemäss dem Grundsatz der Einheit des Aktes müssen die Urkundsparteien und der Notar während des ganzen Hauptverfahrens, das ohne wesentliche Unterbrechung durchzuführen ist, im Beurkundungsraum anwesend sein (vgl. Art. 44 Abs. 1 und Abs. 2 NV). Schliesslich würde bei einer nach Abschluss des Hauptverfahrens gestützt auf Art. 36 NV durchgeführten Änderung der Urkunde das Schlussverbal nicht mehr mit dem tatsächlichen Verfahrensablauf übereinstimmen (vgl. KNB-BADERTSCHER, N. 14 zu Art. 36 NV; RUF, Notariatsrecht, Langenthal 1995, N. 1463), was eine Verletzung der Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG zur Folge haben könnte (vgl. Entscheid 26.11-16.55 der JGK vom 11. April 2017 E. 2.2).

Ist die Beurkundung einmal abgeschlossen, können Änderungen daher grundsätzlich nur noch durch eine Nachtragsbeurkundung erfolgen (vgl. Entscheid 26.11-16.55 der JGK vom 11. April 2017 E. 2.1 f.; KNB-BADERTSCHER, N. 15 zu Art. 36 NV; MARTI, Bernisches Notariatsrecht, Bern 1983, N. 3 zu Art. 7 aND; RUF, Notariatsrecht, Langenthal 1995, N. 1463). Hiervon ausgenommen sind jedoch Schreibfehler (vgl. Entscheid 26.11-16.55 der JGK vom 11. April 2017 E. 2.1; KNB-BADERTSCHER, N. 17 zu Art. 36 NV). Der Grundtypus des Schreibfehlers ist der schlichte Orthographiefehler. Daneben dürfen gemäss Lehre – mit der gebotenen Zurückhaltung – auch inhaltliche Widersprüche in der Urkunde als Schreibfehler korrigiert werden, sofern sich aus der Urkunde selber klar und unzweideutig (und ohne Beizug von Unterlagen ausserhalb der öffentlichen Urkunde) die richtige Version entnehmen lässt (vgl. RUF, Die Korrektur der öffentlichen Urkunde, in: Der Bernische Notar [zit. BN], 1993 S. 71). Die Korrektur von Schreibfehlern kann also direkt, ohne Nachtragsbeurkundung erfolgen (vgl. RUF, Notariatsrecht, Langenthal 1995, N. 1467), wobei auch hier die Korrekturen ersichtlich bleiben müssen und der Notar die nachträgliche Korrektur in der Urschrift zu bescheinigen und zu datieren hat. Es ist auch bei der Korrektur von Schreibfehlern darauf zu achten, dass nicht vorschnell ein Schreibfehler angenommen wird (vgl. KNB-BADERTSCHER, N. 17 zu Art. 36 NV). Die Abgrenzung des Schreibfehlers von notariellen Feststellungen oder Willens- oder Wissenserklärungen der Urkundsparteien hat restriktiv zu erfolgen; im Zweifel darf nicht ein Schreibfehler angenommen werden (vgl. RUF, Notariatsrecht, Langenthal 1995, N. 1468).

Gemäss Art. 35 Abs. 5 NV sind Endsummen in Ziffern und in Wörtern zu schreiben. Die Ausschreibung von Endsummen in Ziffern und in Wörtern soll vor Fälschungen und Irrtümern Schutz bieten (vgl. KNB-BADERTSCHER, N. 11 zu Art. 35 NV; RUF, Notariatsrecht, Langenthal

1995, N. 1634). Hinsichtlich der Berichtigung falsch geschriebener Zahlen ist der Lehre zu entnehmen, dass eine solche Berichtigung meist als inhaltsändernde Korrektur, welche nur während des Beurkundungsvorganges vorgenommen werden kann, zu qualifizieren ist (vgl. BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, N. 1312, N. 1320). In Übereinstimmung mit RUF (Die Korrektur der öffentlichen Urkunde, BN 1993 S. 71) hält jedoch auch BRÜCKNER fest, dass bei der Berichtigung falsch geschriebener Zahlen ausnahmsweise eine berichtigende Korrektur – welche auch nach Abschluss des Beurkundungsvorgangs vorgenommen werden kann – anzunehmen ist, wenn sich die richtige Zahl aus dem Urkundenzusammenhang ableiten lässt (vgl. BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, N. 1312, N. 1326). Bestehen zwischen einer urkundlich genannten Zahl und ihrer Wiederholung in Worten Diskrepanzen, so gilt der von den Parteien wirklich gewollte Betrag – in der Regel der in Zahlen geschriebene Betrag – als massgebend (vgl. BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, N. 1313).

3.2 Vorliegend gilt folgender Sachverhalt als erwiesen: Im ersten Fall beurkundete Notar A. am 23. März 2017 einen Kaufvertrag zwischen Frau C. D. und Herrn S. B. über den hälftigen Miteigentumsanteil des Grundstücks I.-Grundbuchblatt Nr. 977 (Urschrift Nr. 12711 des Notars). In Ziffer II./1. des Kaufvertrags wurde als Kaufpreis ein Betrag in Ziffern von "CHF 285'00.00" festgehalten. In Worten wurde als Kaufpreis dagegen ein Betrag von zweihundertfünfundachtzigtausend Schweizer Franken genannt. Nach Intervention des Grundbuchamts X. fügte der Notar am 21. Juli 2017 handschriftlich auf seiner Urschrift Nr. 12711 sowie auf der entsprechenden Grundbuchausfertigung den Betrag von CHF 285'000.00 in Ziffern ein. Diese Ergänzung datierte und unterzeichnete der Notar. Schliesslich beurkundete der Notar am 4. Oktober 2017 einen Nachtrag zur Urschrift Nr. 12711, in welchem der Kaufpreis in Worten und Zahlen auf CHF 285'000.00 festgesetzt wurde.

Im zweiten Fall begründete Notar A. am 3. November 2016 für Herrn S. T. am Grundstück B.-Grundbuchblatt Nr. 10201 Stockwerkeigentum (Urschrift Nr. 12432 des Notars). Nach der Intervention des Grundbuchamts X. wegen Unstimmigkeiten in den Ziffern III. und IV. der Urschrift, beurkundete der Notar am 24. Juli 2017 einen Nachtrag zu seiner Urschrift Nr. 12432. Darin ersuchte der Notar das Grundbuchamt X., die aktuell auf dem Grundstück haftenden Schuldbriefe zu löschen und vier Registerschuldbriefe von je "CHF 3000'000.00" (in Worten dreihunderttausend Franken) auszufertigen. Nach erneuter Intervention des Grundbuchamts X. strich der Notar im Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 vom 24. Juli 2017 sowie in der entsprechenden Grundbuchausfertigung eine Null in "CHF 3000'000.00" durch, datierte dies mit 2. August 2017 und fügte seine Unterschrift hinzu.

3.3 Im vorliegenden Fall stellt sich in einem ersten Schritt die Frage, ob Notar A. mit der nachträglichen Ergänzung des Betrags von CHF 285'000.00 (in Ziffern) in der Urschrift Nr. 12711 und in der entsprechenden Grundbuchausfertigung lediglich einen Schreibfehler korrigiert hat oder ob es sich dabei um eine Änderung der Willenserklärung der Urkundsparteien gehandelt hat, die einer formellen Nachbeurkundung bedurft hätte.

Notar A. ist der Ansicht, dass es sich vorliegend um die Korrektur eines Schreibfehlers bei der Bezeichnung des Kaufpreises in Zahlen und nicht um eine materielle Änderung der Urkunde gehandelt habe. Es sei ihm klar, dass eine derartige Korrektur bei der Bezeichnung des Kaufpreises in Worten nicht zulässig gewesen wäre. Der Notar erachtet die ausgeschriebene Bezeichnung des Kaufpreises in Worten als massgebend.

Demgegenüber vertritt das Grundbuchamt X. die Auffassung, dass es sich nicht bloss um die Korrektur eines Schreibfehlers gehandelt habe. Durch die Einfügung des Betrags von CHF 285'000.00 in Ziffern habe sich der Betrag des Kaufpreises (in Ziffern) um den Faktor zehn vergrössert. Der Notar hätte richtigerweise einen Nachtrag erstellen sollen, in welchem die korrekten Ziffern zu beurkunden gewesen wären.

Vorweg ist festzuhalten, dass das Grundbuchamt X. das von Notar A. angemeldete Geschäft zu Recht beanstandet hat, da aufgrund der ursprünglichen Divergenz des Kaufpreises in Zahlen (CHF 28'500.00) und in Worten (zweihundertfünfundachtzigtausend) der für die Grundbucheintragung erforderliche Rechtsgrundaussweis nicht klar und widerspruchsfrei war (vgl. etwa MÜHLEMATTER/STUCKI, Grundbuchrecht für die Praxis, 2017, S. 191).

Vorliegend waren die Urschrift Nr. 12711 sowie die entsprechende Grundbuchausfertigung von Notar A. ursprünglich insofern fehlerhaft, als in Ziffer II./1. des Kaufvertrags vom 23. März 2017 der Kaufpreis in Zahlen lediglich "CHF 285'00.00" betrug, der Kaufpreis in Worten dagegen mit zweihundertfünfundachtzigtausend Franken umschrieben wurde. Der eigentliche Fehler bestand somit darin, dass sich der Kaufpreis in Zahlen und in Worten um den Faktor zehn unterschied. Bei diesem Fehler handelt es sich nicht um einen simplen Orthographiefehler, weshalb bei dessen Korrektur – ausserhalb einer formellen Nachbeurkundung – Zurückhaltung geboten ist. In Übereinstimmung mit der unter Ziffer 3.1 hievorigen zitierten Lehre dürfen jedoch auch inhaltliche Widersprüche in der Urkunde als Schreibfehler – und damit ausserhalb einer formellen Nachbeurkundung – korrigiert werden, sofern sich aus der Urkunde selber klar und unzweideutig die richtige Version entnehmen lässt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. In Ziffer II./2. des Kaufvertrags vom 23. März 2017 wurde die Kaufpreistilgung geregelt. Danach hat Herr S. B., als Käufer, die Hypothekarschuld der Verkäuferin C. D. in der Höhe von CHF 260'000.00 zu übernehmen und den Saldo des Kaufpreises in der Höhe von CHF 25'000.00 der Verkäuferin per 1. April 2017 zu bezahlen. Ohne Beizug von Unterlagen ausserhalb der öffentlichen Urkunde ergibt sich daraus, dass der Kaufpreis insgesamt CHF 285'000.00 betragen soll. Dieser Betrag stimmt denn auch mit der Umschreibung des Kaufpreises in Worten (zweihundertfünfundachtzigtausend) überein.

Die JGK kommt daher zum Schluss, dass Notar A. mit der Einfügung der Zahl "285'000.00" in der Urschrift Nr. 12711 und in der entsprechenden Grundbuchausfertigung in zulässigerweise einen Schreibfehler korrigiert hat. Im vorliegenden Fall ist die Berichtigung der falsch geschriebenen Zahl „285'00.00“ (ausnahmsweise) als berichtigende Korrektur, die auch nach Abschluss des Hauptverfahrens vorgenommen werden kann, zu qualifizieren, da sich der von den Parteien wirklich gewollte Betrag von CHF 285'000.00 aus dem Urkundenzusammenhang ableiten lässt. Eine formelle Nachbeurkundung wäre damit nicht nötig gewesen. Im Weiteren hat der Notar die

Änderung der Urschrift Nr. 12711 und der Grundbuchausfertigung auch in formeller Hinsicht korrekt vorgenommen, indem er die Einfügung datiert und unterzeichnet hat. Aufgrund des Gesagten kann Notar A. in diesem Fall keine Verletzung von notariellen Berufspflichten vorgeworfen werden, weshalb der Anzeige insoweit keine weitere Folge zu geben ist.

3.4 In einem zweiten Schritt ist sodann zu prüfen, ob Notar A. mit der Streichung einer Null im Betrag "CHF 3000'000.00" im Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 und in der entsprechenden Grundbuchausfertigung wiederum lediglich einen Schreibfehler korrigiert hat.

3.4.1 Notar A. ist auch in diesem Fall der Ansicht, dass es sich um die Korrektur eines Schreibfehlers gehandelt habe. Dagegen ist das Grundbuchamt X. hier ebenfalls der Auffassung, der Notar hätte richtigerweise einen Nachtrag erstellen sollen, in welchem die korrekten Ziffern zu beurkunden gewesen wären.

Vorweg ist wiederum festzuhalten, dass das Grundbuchamt X. den von Notar A. angemeldeten Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 zu Recht beanstandet hat, da aufgrund der ursprünglichen Divergenz der Pfandsumme in Zahlen ("CHF 3000'000.00") und in Worten (dreihunderttausend Franken) der für die Grundbucheintragung erforderliche Rechtsgrundaussweis nicht klar und widerspruchsfrei war.

Vorliegend waren der Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 sowie die entsprechende Grundbuchausfertigung ursprünglich insofern fehlerhaft, als in Ziffer IV./b) des Nachtrags vom 24. Juli 2017 die Pfandsumme für die vier zu errichtenden Registerschuldbriefe in Zahlen je "CHF 3000'000.00" betrug, die Pfandsumme in Worten dagegen mit je dreihunderttausend Franken umschrieben wurde. Der eigentliche Fehler bestand somit erneut darin, dass sich die Pfandsumme in Zahlen und Worten je um den Faktor zehn unterschied. Bei diesem Fehler handelt es sich ebenfalls nicht um einen Orthographiefehler, weshalb bei dessen Korrektur – ausserhalb einer formellen Nachbeurkundung – erneut Zurückhaltung geboten ist. Der vorliegende Fall unterscheidet sich nun jedoch in einem zentralen Punkt von dem unter Ziffer 3.3 hievordargestellten Fall. Im Gegensatz zur Urschrift Nr. 12711 des Notars kann sich allein aus dem ursprünglichen Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 des Notars nicht klar und unzweideutig die richtige bzw. die von der Urkundspartei tatsächlich gewollte Höhe der Pfandsumme ermitteln lassen. Der Notar hat erst mit der Änderung des Nachtrags zur Urschrift Nr. 12432 bzw. der entsprechenden Grundbuchausfertigung am 2. August 2017 Klarheit geschaffen, dass die Pfandsumme für die vier Registerschuldbriefe tatsächlich je CHF 300'000.00 betragen soll. Davor konnte die von der Urkundspartei gewollte Pfandsumme ohne Beizug von Unterlagen ausserhalb des Nachtrags zur Urschrift Nr. 12432 nicht eindeutig bestimmt werden. Da gemäss der Lehrmeinung in Ziffer 3.1 für die Ermittlung des tatsächlich gewollten Betrags keine Unterlagen ausserhalb der betreffenden Urkunde beizuziehen sind, kann sich vorliegend die von der Urkundspartei gewünschte Pfandsumme auch nicht mit Hilfe der ursprünglichen Urschrift Nr. 12432 ermitteln lassen. Dies mag stossend erscheinen, da die ursprüngliche Urschrift Nr. 12432 und der entsprechende Nachtrag inhaltlich zusammen gehören. Das ändert jedoch

nichts daran, dass der Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 eine neue Urschrift darstellt, aus deren Inhalt sich die gewünschte Pfandsumme hätte alleine ableiten lassen müssen.

In Übereinstimmung mit der unter Ziffer 3.1 hievorigen zitierten Lehre kommt die JGK daher zum Schluss, dass der inhaltliche Widerspruch in der Urkunde nach Beendigung des Hauptverfahrens nicht mehr als blosser Schreibfehler korrigiert werden konnte. Bei der vorliegenden Berichtigung falscher Zahlen handelt es sich um eine inhaltsändernde Korrektur, welche nur während des Hauptverfahrens hätte vorgenommen werden können. Demnach hätte der Notar im vorliegenden Fall im Rahmen einer (erneuten) formellen Nachbeurkundung die tatsächlich gewollte Pfandsumme von je CHF 300'000.00 richtigstellen müssen.

Dem Argument des Notars, wonach die Pfandsumme in Worten und nicht diejenige in Zahlen massgeblich sein soll, kann nicht gefolgt werden. Art. 35 Abs. 5 NV hält lediglich fest, dass Endsummen in Ziffern und Wörtern auszuschreiben sind. Die Bestimmung äussert sich jedoch nicht zur Frage, welche Fassung im Falle einer Diskrepanz massgebend sein soll. Diesbezüglich ist daher der in Ziffer 3.1 hievorigen zitierten Lehre zu folgen, wonach der von den Parteien wirklich gewollte Betrag massgebend sein soll, wenn zwischen einer urkundlich genannten Zahl und ihrer Wiederholung in Worten Diskrepanzen bestehen. Im vorliegenden Fall kann jedoch – wie zuvor erwähnt – der von den Parteien wirklich gewollte Betrag nicht aus dem Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 ermittelt werden. Im diesem Fall ist daher ebenfalls die vorgängig genannte Lehre einschlägig, wonach – entgegen der Auffassung des Notars – in der Regel der in Zahlen geschriebene Betrag dem von den Parteien wirklich gewollten Betrag entspricht (vgl. BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, N. 1313).

3.4.2 Notar A. hat die Abänderung der Zahl 3'000'000.00 in die Zahl 300'000.00, welche vorliegend wie dargelegt nicht mehr als blosser Schreibfehler qualifiziert werden kann, erst am 2. August 2017 – und damit nach Abschluss des Hauptverfahrens am 24. Juli 2017 – vorgenommen. Dadurch hat der Notar nach der unter Ziffer 3.1 hievorigen zitierten Lehre gegen den Grundsatz der Einheit des Aktes gemäss Art. 44 NV verstossen, da zwischen der inhaltsändernden Korrektur am 2. August 2017 und der ursprünglichen Beurkundung des Nachtrags zur Urschrift Nr. 12432 am 24. Juli 2017 eine wesentliche Unterbrechung bestand.

Als Folge der nach Abschluss des Hauptverfahrens erfolgten Korrektur der Zahl 3'000'000.00, welche im vorliegenden Fall als inhaltsändernde Berichtigung des Nachtrags zur Urschrift Nr. 12432 gilt, hat Notar A. ausserdem wie folgt gegen die Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG verstossen: Da das Schlussverbal den Beurkundungszeitpunkt nennt, wird es inhaltlich un- wahr, wenn nachträglich eine Änderung am Inhalt der Urkunde vorgenommen wird, ohne dass dies formell in einem Nachtrag mit neuem Schlussverbal festgehalten wird. Notar A. hat den Nachtrag zur Urschrift Nr. 12432 am 24. Juli 2017 beurkundet. Die Berichtigung erfolgte am 2. August 2017. Aus dieser Nachträglichkeit ergeben sich zwei verschiedene Beurkundungsda- ten, nämlich der 24. Juli 2017 und der 2. August 2017. Daraus ergibt sich, dass das im unver- änderten Schlussverbal aufgeführte Datum nur noch teilweise – nämlich in Bezug auf den nicht geänderten Text – richtig und in Bezug auf den geänderten Inhalt falsch ist und damit der

Wahrheit nicht mehr entspricht (vgl. Entscheid der Notariatskammer vom 19. Mai 1992, in: BN 1993, S. 66). Wie einleitend festgehalten, hat der Notar damit die Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG verletzt (vgl. auch den Entscheid 26.11-16.55 der JGK vom 11. April 2017 E. 2.2).

Schliesslich hat die vom Notar vorgenommene Korrektur des Nachtrags zur Urschrift Nr. 12432 zur Folge, dass diesem die Eigenschaft als öffentliche Urkunde fehlt respektive abhanden gekommen ist. Gemäss Art. 24 Bst e NG entsteht insbesondere dann keine öffentliche Urkunde, wenn die Urkundsparteien nicht in der vorgeschriebenen Weise Kenntnis vom Inhalt der Urkunde erhalten oder ihre Zustimmung nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt haben. Beides trifft im vorliegenden Fall zu. Indem der Notar die Korrektur ohne Mitwirkung der Urkundspartei vorgenommen hat, hat diese weder in der vorgeschriebenen Form (Rekognition aufgrund der Vorlesung durch den Notar bzw. Selbstlesung durch die Partei [vgl. Art. 46 f. NV]) Kenntnis davon erhalten, noch hat sie ihre Zustimmung dazu in der vorgeschriebenen Form (Unterzeichnung der Urschrift) erteilen können.

4.

4.1 Verletzt der Notar vorsätzlich oder fahrlässig Berufspflichten oder verstösst er gegen die Bestimmungen des Notariatsgesetzes und seiner Ausführungserlasse, das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung oder gegen das Ansehen des Notariats, wird er unabhängig von der vermögens- und strafrechtlichen Verantwortlichkeit disziplinarisch bestraft (Art. 45 Abs. 1 NG). In leichten Fällen kann von einer Bestrafung abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass der Notar den Beruf künftig einwandfrei ausüben werde (Art. 45 Abs. 2 NG).

Im vorliegenden Fall hat Notar A. eine Berufspflichtverletzung begangen, indem er den Grundsatz der Einheit des Aktes gemäss Art. 44 NV und die Wahrheitspflicht gemäss Art. 34 NG verletzt hat. Es stellt sich jedoch die Frage, ob es sich vorliegend allenfalls um einen leichten Fall im Sinne von Art. 45 Abs. 2 NG handelt, der es rechtfertigt, von einer disziplinarischen Bestrafung des Notars abzusehen.

4.2 Die JGK muss sich vorliegend zum ersten Mal im Rahmen eines Disziplinarverfahrens zur Abgrenzung zwischen der Berichtigung eines (blossen) Schreibfehlers und der Korrektur eines inhaltlichen Widerspruchs in einer Urkunde äussern. Wie vorgängig aufgezeigt wurde, ist die Abgrenzung zwischen zulässiger Korrektur eines Schreibfehlers und unzulässiger Abänderung einer Urschrift heikel. Im vorliegenden Fall ist die Auffassung von Notar A., wonach es sich bei der Streichung einer Null im Betrag "CHF 3000'000.00" lediglich um die Korrektur eines Schreibfehlers gehandelt habe (vgl. Ziffer 3.4 hievore) nicht völlig abwegig. Dies gilt umso mehr, weil er den Text in Zahlen mit dem Text in Worten in Übereinstimmung gebracht hat. Die JGK folgt an dieser Stelle jedoch der als formal streng zu betrachtenden Lehrmeinung und lässt die Korrektur eines inhaltlichen Widerspruchs in einer Urkunde als Schreibfehler nur dann zu, wenn sich aus der Urkunde selber klar und unzweideutig und ohne Beizug von Unterlagen

ausserhalb der öffentlichen Urkunde die richtige Version entnehmen lässt. Dies muss insbesondere für die Berichtigung von inhaltlichen Widersprüchen in den wichtigsten Vertragsbestandteilen, beim Kaufvertrag etwa der Kaufpreis oder beim Grundpfandvertrag die Grundpfandsumme Geltung haben. Hier muss die Annahme eines Schreibfehlers die absolute Ausnahme bleiben und nachträgliche Änderungen der wichtigsten Vertragsbestandteile sind deshalb in der Regel im Rahmen einer Nachtragsbeurkundung vorzunehmen.

In Würdigung der vorgängig geschilderten Umstände kommt die JGK daher zum Ergebnis, dass ein leichter Fall gemäss Art. 45 Abs. 2 NG vorliegt. Von einer disziplinarischen Bestrafung des Notars kann somit abgesehen werden. Nach Publikation des vorliegenden Entscheids kann in ähnlichen Fällen zukünftig jedoch kein leichter Fall mehr angenommen werden.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die auf CHF 500.00 bestimmten Kosten nach den Grundsätzen von Art. 107 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 8 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (Gebührenverordnung [GebV; BSG 154.21]) Notar A. zur Bezahlung auferlegt.

Demnach wird erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass Notar A. eine notarielle Berufspflicht verletzt hat.
2. In Anwendung von Art. 45 Abs. 2 NG wird von einer disziplinarischen Bestrafung von Notar A. gemäss Ziffer 1 hievor abgesehen.
3. Die **Verfahrenskosten**, bestimmt auf **CHF 500.00**, werden Notar A. zur Bezahlung auferlegt.
4. Diese Verfügung ist wie folgt zu eröffnen:
 - Notar A., (mit eingeschriebenem Brief)
 - Grundbuchamt X.,(mit A-Post)

Der Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.