

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

Unser Zeichen: 26.11 - 07.449 JAD

Bern, 25. August 2010

Ihr Zeichen:

## **DIE JUSTIZ-, GEMEINDE- UND KIRCHENDIREKTION DES KANTONS BERN**



hat in der Disziplinarsache gegen

**Notar X**

betreffend

Aufsichtsanzeige von Herrn Y vom 24. Juli 2007

### **in Erwägung:**

**1.**

**1.1** Mit Eingabe vom 24. Juli 2007 hat Y der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) als Aufsichtsbehörde über das Notariat den folgenden Sachverhalt zur Kenntnis gebracht: Die Immobiliengesellschaft X & Partner AG, Bern, habe im Jahre 2006 die Liegenschaft A zum Verkauf ausgeschrieben. Er habe sich dafür interessiert und sei in der Folge mit der Firma handelseinig geworden. Da die Notare X und Z beide Aktionäre der X & Partner AG und für diese Gesellschaft zeichnungsberechtigt gewesen seien, habe er für die Beurkundung des Geschäfts einen neutralen, mit der Sache nicht vorbefassten Notar bestimmen wollen, was aber von Notar X als Vertreter der X & Partner AG abgelehnt worden sei. Dieser habe bestimmt, dass er das Geschäft selber beurkunden wolle, obschon er in der Verkaufsdokumentation als

Auskunftsperson aufgeführt worden sei. Am 22. Dezember 2006 habe er den Kaufvertrag schliesslich beurkundet und damit gegen den Grundsatz der Unabhängigkeit des Notars verstossen. Dass Notar X den Kaufvertrag nicht unabhängig abgewickelt habe, gehe auch daraus hervor, dass er in Art. 14 des Vertrages die Bestimmung aufgenommen habe, es bestünden keine amtlichen Verfügungen und Auflagen betreffend das Vertragsobjekt, obschon die Heizung des Vertragsobjekts bereits vorher amtlich abgesprochen worden sei. Dieser Sachverhalt sei auch aus der Verkaufsdokumentation nicht ersichtlich gewesen. Für den ihm dadurch entstandenen Schaden wolle er sowohl die Verkäuferin der Liegenschaft als auch die X & Partner AG haftbar machen, weshalb er die Rechnung des Notars bis zur Klärung dieser Frage nicht bezahle. Eine weitere Berufspflichtverletzung begehe der Notar dadurch, dass er einen auf dem Vertragsobjekt lastenden Schuldbrief als Pfand für seine noch offene Rechnung zurückbehalte.

**1.2** In seiner Stellungnahme vom 23. August 2007 führt Notar X – soweit hier von Bedeutung – aus, Y habe erstmals am 6. Oktober 2006 mit der X & Partner AG telefonisch Kontakt aufgenommen und eine Verkaufsdokumentation für die Liegenschaft A verlangt. Die Besichtigung der Liegenschaft habe einige Tage später zusammen mit einer Mitarbeiterin der X & Partner AG stattgefunden. Nach einer weiteren Besichtigung habe Y am 7. Dezember 2006 erstmals mit ihm selber Kontakt aufgenommen und ihn um die Berechnung der Kaufsnebenkosten und Steuern bei einem offerierten Kaufpreis von Fr. 3'400'000.-- gebeten. Über die Wahl des beurkundenden Notars sei bei diesem Telefonat nicht gesprochen worden. Y habe ihm auch nicht mitgeteilt, welchen Notar er beauftragen werde. Nach einer weiteren Besichtigung der Liegenschaft zusammen mit einem Mitarbeiter der X & Partner AG am 8. Dezember 2006 – Y sei bei dieser Gelegenheit auf die Sanierungsfristen betreffend die Heizung hingewiesen worden – habe dieser seine Offerte mit Schreiben vom 9. Dezember 2009 im Umfang der Kaufsnebenkosten nach unten korrigiert und ihn gebeten, ihm einen entsprechenden Vertragsentwurf zuzustellen. Damit sei er als Notar rogiert worden. Mit E-Mail vom 14. Dezember 2006 habe sich die Verkäuferin mit der Offerte einverstanden erklärt und den Notar gebeten, den Kaufvertrag auszuarbeiten. Y habe ihn sodann zusätzlich mit der Beurkundung von Schuldbrieferrichtungen beauftragt. Den Vorwurf, er habe die Beurkundung des Geschäfts durch einen anderen Notar abgelehnt, weist er zurück. Weder sei über diese Frage gesprochen worden noch habe Y ihn bis zu seiner Aufforderung, ihm einen Vertragsentwurf zuzustellen, informiert, welchen anderen

Notar er allenfalls für das Geschäft beauftragen werde. Im Übrigen sei der Kaufvertrag korrekt abgefasst und entspreche dem Standard von Grundstückskaufverträgen.

Notar X weist darauf hin, dass die beiden Unternehmen X & Z Notare und X & Partner AG räumlich getrennt und buchhalterisch sowie personell unabhängig voneinander arbeiteten. Die Verkaufsdokumentation betreffend die Liegenschaft A sei von Mitarbeitern der X & Partner AG erstellt worden. Da er während dieser Zeit stark mit der Planung seines Bürorumzuges beschäftigt gewesen sei, habe er sich während des ganzen Jahres nicht mit Verkaufsaufträgen aus der Liegenschaftsverwaltung befassen können. Es treffe zu, dass in der Verkaufsdokumentation aus Versehen nicht auf die Sanierungspflicht betreffend die Heizung hingewiesen worden sei. Y sei jedoch bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrages mündlich darauf hingewiesen worden. Er selber habe von diesem Sanierungsfall bei der Beurkundung keine Kenntnis gehabt. Wäre er orientiert gewesen, hätte er im Vertrag auf diesen Umstand hingewiesen. Am 10. August 2007 – also rund acht Monate nach Beurkundung des Kaufvertrages – habe eine Besichtigung der Liegenschaft A stattgefunden, an welcher Y und sein beratender Architekt, ein Vertreter der Verkäuferin, ein Mitarbeiter der X & Partner AG, Notar Z und er selber teilgenommen hätten. Dabei sei es um einen Wasserschaden am Objekt und die zu sanierende Heizung gegangen. Bei dieser Gelegenheit habe er Y in aller Form angefragt, ob er nun anlässlich des Besichtigungstermins vom 8. Dezember 2006 über das Vorhandensein einer Sanierungsfrist unterrichtet worden sei oder nicht, worauf dieser wider Erwarten erklärt habe, er sei damals tatsächlich darauf hingewiesen worden. Im Weiteren bestätigt Notar X, dass er den auf dem Vertragsobjekt lastenden und zusammen mit der Beurkundung des Kaufvertrages neu errichteten Eigentümerschuldbrief von Fr. 350'000.-- zurückbehalte, bis seine Gebühren- und Auslagenrechnung bezahlt werde.

In Bezug auf die X & Partner AG führt Notar X aus, Aktionäre dieser Gesellschaft seien er selber und sein Bürokollege Notar Z, dieser jedoch nur mit einer Aktie. Die Gesellschaft betreibe Liegenschaftsverwaltung im klassischen Sinne, betreue die Liegenschaften von Stockwerkeigentümergeinschaften und erstelle die Abrechnungen, stelle bei Bauvorhaben die Bautreuhandtschaft sicher und schreibe im Einzelfall im Auftrag von Klienten Liegenschaften aus und verkaufe sie. Mit Ausnahme ihrer Geschäftsliegenschaft besitze sie keine Liegenschaften und habe nie solche besessen. Die Mitarbeiter hätten in ihrem Aufgabenbereich grossen Handlungsspielraum, genossen volles Vertrauen der

beiden Notare und sorgten mit ihrer selbständigen Arbeitsweise für die nötige Unabhängigkeit zwischen Notariat und Liegenschaftsverwaltung.

In einer weiteren Stellungnahme vom 26. September 2007 legt Notar X dar, weshalb er aus seiner Sicht im vorliegenden Fall als Notar nicht gegen die gesetzliche Interessenwahrungspflicht verstossen habe, obschon die von ihm beherrschte X & Partner AG für den Verkauf der Liegenschaft A besorgt war. Auf seine Argumente und den weiteren Schriftenwechsel wird im Folgenden einzugehen sein.

## **2.**

**2.1** Gemäss Art. 37 Abs. 1 Notariatsgesetz (NG)<sup>1</sup> hat der Notar die Interessen der Beteiligten nach bestem Wissen und Gewissen gleichmässig und unparteiisch zu wahren. Es handelt sich dabei um eine der grundlegendsten Berufspflichten des Notars. Sie spielt insbesondere im freiberuflichen Notariat eine zentrale Rolle, indem sie das Vertrauen zum Notar als unabhängiger Urkundsperson gewährleisten soll. Ein wesentlicher Aspekt der Interessenwahrungspflicht ist die Unparteilichkeitspflicht (dazu BRÜCKNER CHRISTIAN, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, Rz. 895 ff.). Die Unparteilichkeit des Notars wird in ihrem Kern zwar grundsätzlich durch die Ausstandsvorschriften (Art. 32 f. NG) sichergestellt. Über die zwingenden gesetzlichen Ausstandsgründe hinaus kann im Einzelfall jedoch auch die Interessenwahrungspflicht dem Notar nahe legen, zwecks Wahrung der Unparteilichkeit in den Ausstand zu treten. Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Notar einem Beteiligten besonders nahe steht oder eine Partei bereits im Vorfeld der Beurkundung beraten hat, und er sich ausser Stande sieht, die Interessen der Beteiligten unparteiisch zu wahren (KBN<sup>2</sup>-ARON PFAMMATTER, N. 10 f. zu Art. 37 NG).

**2.2** Im vorliegenden Fall war die Immobiliengesellschaft X & Partner AG als Verwalterin der Liegenschaft A von der Eigentümerin mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt worden. Sie schrieb diese daraufhin öffentlich aus, erstellte eine Verkaufsdokumentation und gab diese an Interessenten ab. Auf dem Deckblatt der Dokumentation sind als Kontaktpersonen aufgeführt: «Herrn B oder X». Y wandte sich für die Vertragsverhandlungen denn auch direkt an Notar X, liess von diesem die Kaufsnebenkosten und die Steuern bei dem von ihm offerierten Kaufpreis von Fr. 3'400'000.-- berechnen und unterbreitete

---

<sup>1</sup> BSG 169.11.

<sup>2</sup> Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, herausgegeben von Prof. Dr. Stephan Wolf, Bern, 2009.

dem Notar am 9. Dezember 2006 eine zweite, um die Kaufsnebenkosten und Handänderungssteuern nach unten korrigierte Offerte. Der Notar leitete diese Offerte an die Verkäuferschaft weiter und beriet diese nach seinen eigenen Angaben dahingehend, sie zu akzeptieren. Daraufhin beurkundete er den Kaufvertrag und die Errichtung von Schuldbriefen. Nach der Beurkundung führte die X & Partner AG mit Y einen Briefwechsel betreffend die zu sanierende Heizung und weitere vom Käufer geltend gemachte Mängel. Am 10. August 2007 fand im Beisein von Y und Notar X eine Besichtigung der Liegenschaft statt, wobei es sich um Gewährleistungsfragen handelte, nämlich insbesondere um Feuchtigkeitsschäden und die zu sanierende Heizung. Da die notarielle Abwicklung des Kaufvertrages und der Schuldbrieferrichtung längstens abgeschlossen war – die Schlussabrechnung von Notar X datiert vom 27. März 2007 – kann die Anwesenheit von Notar X bei der Besichtigung nur in dem Sinne verstanden werden, dass er als Vertreter der X & Partner AG und diese im Interesse der Verkäuferschaft teilgenommen haben. Dies ist auch aus seiner Stellungnahme vom 23. August 2007 zu schliessen, wonach er Y wegen der Verfügung über die Absprache der Heizung zur Rede gestellt und dieser wider Erwarten bestätigt habe, es sei ihm davon bereits bei der Besichtigung vom 8. Dezember 2006 Kenntnis gegeben worden. Diese Gewährleistungsfrage betraf Notar X in seiner Funktion als Urkundsnotar in keiner Weise, wohl aber die Verkäuferschaft und die X & Partner AG als Liegenschaftsvermittlerin, die es nach Ansicht von Y unterlassen hatten, ihn auf die Sanierungspflicht betreffend die Heizung hinzuweisen. Wenn Notar X heute geltend macht, er habe die Besprechung vom 10. August 2007 im Sinne einer neutralen Interessenwahrung veranlasst, ist dem entgegenzuhalten, dass er auch gemäss dem von ihm zu den Akten gegebenen und von Notar Z verfassten Besprechungsprotokoll als Vertreter der X & Partner AG teilgenommen hat und nicht als neutrale Person oder Urkundsnotar.

**2.3** Als Beauftragte der Verkäuferschaft hatten die X & Partner AG und damit auch Notar X als Organ der Gesellschaft (Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift) beim Verkauf der Liegenschaft A aufgrund der auftragsrechtlichen Treue- und Sorgfaltspflicht (Art. 398 Abs. 1 und 2 OR<sup>3</sup>) in erster Linie die Interessen der Verkäuferschaft zu wahren. Als beurkundender Notar dagegen war Notar X gemäss Art. 37 Abs. 1 NG verpflichtet, für die Wahrung der Interessen aller Beteiligten – also sowohl der Verkäuferschaft wie auch des Käufers – nach bestem Wissen und Gewissen gleichmässig und unparteiisch

---

<sup>3</sup> SR 220.

besorgt zu sein. In Konstellationen wie der vorliegenden zeigt sich, dass die gleichzeitige Erfüllung sowohl der auftragsrechtlichen Sorgfaltspflichten gegenüber dem einen Beteiligten wie auch der notariellen Berufspflichten gegenüber allen Beteiligten zu Schwierigkeiten führen kann und beides unter Umständen nicht vereinbar ist. Dies ergibt sich schon aus dem Vorhalt von Y, Notar X habe trotz Kenntnis der Verfügung, wonach die Heizung des Vertragsobjekts zu sanieren sei, im Kaufvertrag die Klausel aufgenommen, wonach keine amtlichen Verfügungen und Auflagen bestünden. Ungeachtet dessen, ob der Notar von der Sanierungsverfügung Kenntnis hatte oder nicht, aber im Hinblick darauf, dass die Verfügung der X & Partner AG als Verwalterin der Liegenschaft unbestrittenermassen bekannt war, ist schon dieser Vorhalt als solcher geeignet, die notarielle Unparteilichkeit des Notars in Zweifel zu ziehen. Im Weiteren stellt insbesondere auch das Verhalten von Notar X nach der Beurkundung des Kaufvertrages und nach Abschluss des notariellen Geschäfts die Einhaltung seiner Interessenwahrungspflicht und die Wahrung des Ansehens des Notariats in Frage. Wie bereits dargelegt, nahm Notar X an der Besprechung vom 10. August 2007 als Beauftragter der Verkäuferschaft und somit in deren auftragsrechtlicher Abhängigkeit teil. Die Wahrnehmung der Interessen der Verkäuferschaft geht auch aus der Korrespondenz der X & Partner AG mit dem Käufer hervor, insbesondere aus den von Notar X zu den Akten gegebenen Schreiben vom 7. Februar 2007 und 12. Juli 2007 betreffend Mängelfragen. In beiden Schreiben werden die vom Käufer geltend gemachten Mängel am Vertragsobjekt im Namen der Verkäuferschaft mehrheitlich bestritten. Zwar hat Notar X diese Schreiben nicht selber unterzeichnet, muss sie sich jedoch als beherrschender Aktionär der X & Partner AG und als Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift anrechnen lassen.

Aufgrund seiner Doppelfunktion als beurkundender Notar einerseits und Beauftragter der Verkäuferschaft andererseits ergibt sich aus den vorliegenden Umständen, dass Notar X der Wahrung seiner Interessenwahrungspflicht gemäss Art. 37 Abs. 1 NG nicht nachgekommen ist und diese damit verletzt hat. Schon die aufgrund der bisherigen Verwaltung der Liegenschaft im Auftrag der Verkäuferschaft bestehende nahe Beziehung zur dieser hätten den Notar unter dem Gesichtspunkt der Unparteilichkeit zum Ausstand veranlassen sollen. Auch das Verhalten des Notars als Vertreter der X & Partner AG in Bezug auf Gewährleistungsfragen nach der Beurkundung des Kaufvertrages und nach Abschluss des notariellen Geschäfts stellt, soweit nicht von einer Verletzung der Interessenwahrungspflicht auszugehen ist, einen Verstoss gegen das Ansehen des Notariats im Sinne von Art. 45 Abs. 1 NG dar. Der Klient des Notars

muss damit rechnen dürfen, dass dieser sich gegenüber allen Beteiligten auch nach Abschluss eines Geschäfts unparteiisch verhält.

**2.4** Y macht geltend, er habe für die Beurkundung des Kaufvertrages einen anderen Notar bestimmen wollen, was aber von Notar X abgelehnt worden sei. Notar X bestreitet dies. Tatsächlich können den Akten keine Anhaltspunkte entnommen werden, die den Standpunkt von Y erhärten würden. Vielmehr geht aus dem Schreiben von Y vom 9. Dezember 2006 an die X & Partner AG, wonach er Notar X um die Zustellung eines Vertragsentwurfs ersucht hat, die Rogation klar hervor. Zu beachten ist dagegen, dass Notar X als Notar und zugleich beherrschender Aktionär sowie als Organ der X & Partner AG von Anfang an eine doppelte Funktion ausgeübt hat, nämlich einerseits diejenige des von der Verkäuferschaft beauftragten Liegenschaftsvermittlers und andererseits die als Urkundsnotar. Unter diesen Umständen wäre es Pflicht des Notars gewesen, Y auf diese Doppelrolle ausdrücklich hinzuweisen und die Rogation erst nach Vorliegen einer eindeutigen Erklärung von Y anzunehmen, wonach dieser von der Doppelrolle des Notars Kenntnis und dagegen nichts einzuwenden habe. Ein solcher Hinweis ist weder den Akten noch den Umständen zu entnehmen. Notar X hätte deshalb – wie bereits erwähnt – zur Wahrung der Interessenswahrungspflicht für die Beurkundung des Kaufvertrages von sich aus in den Ausstand treten müssen.

**2.5** Y wirft Notar X im Weiteren vor, dieser behalte einen auf dem Vertragsobjekt lastenden Schuldbrief zu Unrecht zurück und verletze damit seine Berufspflichten. Notar X bestreitet die Rückbehaltung eines gleichzeitig mit dem Abschluss des Kaufvertrages errichteten Eigentümerschuldbriefes von Fr. 350'000.-- nicht. Er habe Y seine Rechnung im Zusammenhang mit der Beurkundung des Kaufvertrages und der gleichzeitigen Schuldbrieferrichtung am 27. März 2007 zugestellt. Dabei habe er ihn darauf hingewiesen, dass er ihm den zurückbehaltenen Eigentümerschuldbrief nach Bezahlung der Rechnung zustellen werde. Da die Rechnung nach wie vor nicht bezahlt sei, befinde sich der Schuldbrief noch in seinem Besitz. Y macht geltend, er wolle für den ihm im Zusammenhang mit der Heizungssanierung entstandenen Schaden sowohl die Verkäuferin der Liegenschaft als auch die X & Partner AG haftbar machen, weshalb er bis zur Klärung dieser Frage die Rechnung des Notars nicht bezahle.

Das bernische Notariatsrecht enthält keine Bestimmungen über ein besonderes notarielles Retentionsrecht. Art. 24 des Gesetzes über das Notariat vom 31. Januar 1909, welcher seinerzeit ein solches Retentionsrecht vorgesehen hatte, ist

ersatzlos gestrichen worden. Allerdings gilt nach herrschender Lehre das allgemeine zivilrechtliche Retentionsrecht von Art. 895 ff. ZGB auch für öffentlich-rechtliche Forderungen (BK-ZOBL, N. 169 zu Art. 895 ZGB) und damit auch für die Gebührenforderung des Notars (PETER RUF, Notariatsrecht, Langenthal, 1995, Rz. 1215 ff.; MICHEL MOOSER, Le droit notarial en Suisse, Berne, 2005, Rz. 413). Somit kann der Notar – bei gegebenen Voraussetzungen (Fälligkeit der Forderung, bewegliche Sachen oder Wertpapiere im Eigentum des Schuldners, die sich mit dessen Willen im Besitz des Notars befinden, Konnexität zwischen Forderung und Retentionsgrund sowie Verwertbarkeit des retinierten Gegenstandes) – das Retentionsrecht an Gegenständen im Eigentum der Klientenschaft, die sich bei ihm in Verwahrung befinden, ausüben (KBN-MÜLLER/GENNA, N. 55 zu Art. 50 NG). Es kann festgestellt werden, dass die Rechnung von Notar X fällig geworden ist (siehe KBN-MÜLLER/GENNA, Nr. 51 f zu Art. 50 NG) und Y kein Gesuch um Festsetzung der Gebühren und Auslagen gemäss Art. 54 Abs. 1 NG gestellt hat. Die von Y erwähnte Verrechnung mit Gewährleistungsansprüchen kommt ohnehin nicht in Frage, da der Notar für die verkaufte Liegenschaft nicht gewährleistungspflichtig ist. Der retinierte Eigentümerschuldbrief stellt ein Wertpapier im Eigentum von Y dar und ist deshalb retinierbar (BK-ZOBL, N. 96 zu Art. 895 ZGB). Da Notar X mit der Anmeldung der Schuldbrieferrichtung und der Rückerhebung des Titels beauftragt worden ist, befindet sich dieser mit dem Willen des Schuldners Y beim Notar. Die Rechnung von Notar X beinhaltet unter Anderem die Errichtung des retinierten Schuldbriefes, weshalb auch die Konnexität zwischen Forderung und Retentionsgrund gegeben ist. Als Wertpapier ist der Schuldbrief verwertbar. Seine Rückbehaltung durch Notar X ist damit zulässig und stellt keine Berufspflichtverletzung dar.

### **3.**

**3.1** 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, namentlich durch aufdringliche Werbung, 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).

Wie unter Ziffer 2.3 und 2.4 oben festgehalten, hat Notar X vorliegend die Interessenwahrungspflicht gemäss Art. 37 Abs. 1 NG verletzt und gegen das Ansehen des Notariats verstossen. Von einem leichten Fall im Sinne von Art. 45



Abs. 2 NG kann schon angesichts des Umstandes, dass die Verletzung der Interessenwahrungspflicht die Verletzung einer der zentralen Berufspflichten bedeutet, nicht die Rede sein. Aber auch die oben erörterte enge Verstrickung des Notars in Gewährleistungsfragen schliesst die Annahme eines leichten Falles von vornherein aus. Notar X ist deshalb mit einer disziplinarischen Sanktion zu belegen.

**3.2** Disziplinar massnahmen gemäss Art. 47 Abs. 1 NG sind: a) Verweis, b) Busse bis zu 20'000 Franken, c) Suspendierung des Eintrags im Notariatsregister für die Dauer von einem Monat bis zu zwei Jahren und d) Löschung des Eintrags im Notariatsregister. Die Massnahme wird nach dem Verschulden des Notars bestimmt. Zu berücksichtigen sind die Beweggründe 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. Mit der Disziplinar massnahme soll demnach eine Motivation dafür geschaffen werden, dass ein fehlbares Verhalten in Zukunft unterbleibt (BN 1995, S. 111 ff.; BVR 2000, S. 166 E. 8a mit Hinweisen). Disziplinarische Massnahmen haben einen administrativen und keinen pönalen Charakter. Sie haben sowohl general- wie auch spezialpräventive Funktion (Polenda, in: FELLMANN/ ZINDEL, Kommentar zum Anwaltsgesetz, Zürich, 2005, Art. 17 N. 14 f). Für die Bemessung einer Disziplinar massnahme gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit: Die Widerhandlung und die Disziplinar massnahme 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 (BN 2000, S. 226 mit Hinweisen). Da vorliegend die Ermahnung des Notars im Vordergrund steht, entfallen die Suspendierung und Löschung des Eintrags im Notariatsregister. Angesichts der im Anschluss an den beurkundeten Kaufvertrag aufwendig abgewickelten Gewährleistungsfragen im Interesse der Verkäuferschaft fällt der Verweis als die leichteste Variante der Disziplinar massnahmen weg, weshalb eine Busse auszusprechen ist.

**3.3** Das Verschulden von Notar X ist als nicht leicht zu werten. Als Notar musste ihm bekannt sein, dass es im Spannungsfeld zwischen Liegenschaftsvermittlung und Notariat zu Interessenskonflikten kommen kann und unter Umständen auch muss. Bereits das auch heute noch massgebende «Kreisschreiben der Justizdirektion des Kantons Bern an die praktizierenden Notare des Kantons Bern über die Pflichten beim Liegenschaftshandel und bei der Vermittlung von Liegenschaften» vom 30. März 1965 (BN 1965, S. 1 ff.) hat

auf diese Problematik hingewiesen. Aufgrund der Verwaltung der Liegenschaft A durch die X & Partner AG bestand zwischen dem Notar und der Verkäuferschaft eine besonders nahe Beziehung. Notar X hat es ohne plausiblen Grund unterlassen, in Bezug auf Interessenskonflikte gegenüber Y klare Verhältnisse zu schaffen und diesem die Gelegenheit zu geben, einen anderen Notar zu rogieren. Dass Notar X als Vertreter der X & Partner AG, die ihrerseits in einem Auftragsverhältnis mit der Verkäuferschaft stand, an Verhandlungen über die Gewährleistung von Sachmängeln teilgenommen hat, erschwert sein Verschulden erheblich. Zugunsten des Notars ist festzustellen, dass seine bisherige Berufsausübung – soweit ersichtlich – bisher zu keinen Beanstandungen geführt hat. Unter diesen Umständen erscheint eine Busse von Fr. 2'500.-- als angemessen.

**4.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Kosten nach den Grundsätzen von Art. 107 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 8 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) Notar X auferlegt. Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung des Anzeigers besteht nicht (Art. 107 Abs. 3 VRPG).

**erkannt:**

1. Notar X wird wegen der Verletzung von notariellen Berufspflichten zu einer Busse von **Fr. 2'500.--** verurteilt.
2. Die Kosten des Verfahrens, bestimmt auf 900.--, werden Notar X auferlegt.
3. Diese Verfügung ist Notar X mit Gerichtsurkunde zu eröffnen.

Der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektor:

*sig. Ch. Neuhaus*

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.