

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

Unser Zeichen / N/réf.: 26.11 - 14.71 EGK

Bern, 12. Januar 2016

Ihr Zeichen / V/réf.:

DIE JUSTIZ-, GEMEINDE- UND KIRCHENDIREKTION DES KANTONS BERN



hat in der Disziplinarsache gegen

Notarin A.,

vertreten durch Fürsprecher X.,

betreffend

allfällige Berufspflichtverletzungen (Anzeige der Ehegatten B. vom 14. August 2014)

erwogen:

1.

1.1 Mit Eingabe vom 14. August 2014 liessen die Ehegatten S. und M. B. durch ihren Rechtsvertreter, Fürsprecher Y., eine aufsichtsrechtliche Anzeige gegen Notarin A. einreichen und ersuchten die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (kurz: JGK) um die Einleitung eines Disziplinarverfahrens. Der Notarin wird im Wesentlichen vorgeworfen, gegen das Gebot der unabhängi-

gen und einwandfreien Berufsausübung verstossen und auftragsrechtliche Sorgfaltspflichten verletzt zu haben, indem sie die treuhänderisch durch sie verwalteten Kaufpreisteilzahlungen entgegen der klaren Anweisung der Käuferschaft dennoch teilweise an die Verkäuferschaft weitergeleitet resp. zur Begleichung der Grundstückgewinnsteuer verwendet habe. Auf den dieser Anzeige zugrunde liegenden und in verschiedenen Belangen bestrittenen Sachverhalt wird – soweit entscheidungswesentlich – im Rahmen der einzelnen Erwägungen näher einzugehen sein.

1.2 In ihrer Stellungnahme vom 19. September 2014 beantragte die Notarin die Sistierung des Verfahrens bis zur Klärung der Frage, ob den Käufern durch die ausgelösten Zahlungen tatsächlich ein Schaden entstanden sei. Mit Schreiben vom 14. November 2014 wurde ihr seitens des für die Instruktion des Verfahrens zuständigen Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht mitgeteilt, dass dem Sistierungsantrag nicht gefolgt werden könne. Es wurde ihr stattdessen Gelegenheit eingeräumt, eine ausführliche Stellungnahme zu den erhobenen Vorwürfen einzureichen.

1.3 Mit Eingabe vom 27. Januar 2015 liess die Notarin ihren mittlerweile beigezogenen Rechtsvertreter, Fürsprecher X., ausführen, sie sei rechtlich dazu verpflichtet gewesen, die von der Käuferschaft erhaltenen Gelder der Verkäuferschaft weiterzuleiten. Ein anderes Verhalten hätte gegen das Ansehen des Notariats verstossen. Sodann hätten die nunmehr zerstrittenen Vertragsparteien die Notarin im beurkundeten Kaufvertrag gemeinsam beauftragt, die Kaufpreiszahlung zuhanden der Verkäuferschaft entgegenzunehmen und dieser (unter Vorbehalt der zu ermittelnden Grundstücksgewinnsteuer) weiterzuleiten. Die Käufer seien deshalb nicht berechtigt gewesen, nachträglich einseitige gegenteilige Anweisungen zu erteilen, da das Weisungsrecht nur sämtlichen Auftraggebern gemeinsam zustehe. Sodann hätten die Käufer selbst bei Annahme einer Anweisung nach Art. 466 des Bundesgesetzes betreffend das Obligationenrecht (OR; SR 220) die Weiterleitung der Zahlungen an die Verkäuferschaft nicht mehr einseitig widerrufen können, da die Notarin als Angewiesene den Verkäufern als Anweisungsempfänger vorbehaltlos die Annahme erklärt habe. Sie stellte den Antrag, das gegen sie eingeleitete Aufsichtsverfahren sei aufzuheben.

1.4 Die Anzeiger liessen sodann durch ihren Rechtsvertreter mit Stellungnahme vom 18. März 2015 ausführen, zwischen den Vertragsparteien habe Konsens darüber bestanden, dass die Kaufpreisrestanz nicht ohne Zustimmung der Käufer an die Verkäuferschaft weitergeleitet werden dürfe. Die entsprechenden Schreiben hätten auch der Notarin vorgelegen, weshalb sie darüber sehr wohl im Bilde gewesen sei. Sie habe sich im Übrigen mit E-Mail vom 26. März 2013 an die Käufer gewandt und nachgefragt, wann und in welchem Betrag sie eine allfällige Zahlung an die Verkäufer leisten dürfe. Sie habe somit bei der Ausführung ihres Auftrages eine Reihe grober Sorgfaltspflichtverletzungen begangen und dadurch das Ansehen des Notariats beeinträchtigt. Das Vertrauen der Käufer sei durch die Handlungen der Notarin arg erschüttert worden und sie würden sich hintergangen fühlen.

1.5 In ihrer Duplik vom 14. April 2015 bestätigte die Notarin ihren Antrag auf Aufhebung des Disziplinarverfahrens und liess ausführen, die im Kaufvertrag gewählte Lösung, wonach der Kaufpreis bei der Notarin einzubezahlen gewesen sei, entspreche der bewährten bernischen Praxis, die Eintragung eines Verkäuferpfandrechts zu vermeiden. Durch die gewählte Escrow-

Vereinbarung sei den jeweiligen Schutzbedürfnissen beider Vertragsparteien gleichermaßen entsprochen worden. Eine gemeinsame Weisung der Vertragsparteien an die beauftragte Notarin, von den vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten abzuweichen, sei jedoch nie erfolgt. Insbesondere sei eine solche Weisung nie unmittelbar an die Notarin gerichtet worden. Aufgrund der zwischen den Vertragsparteien ergangenen Korrespondenz, welche der Notarin jeweils nur in Kopie zugestellt worden sei, habe letztere nach Vertrauensprinzip davon ausgehen müssen, dass ein Konsens zwischen Käufern und Verkäufern höchstens insoweit bestehe, dass in Abweichung der ursprünglichen Escrow-Vereinbarung insgesamt CHF 40'000.00 bis auf weiteres auf dem von der Notarin errichteten Sperrkonto zurückzubehalten seien. Bei einem Sperrkonto-Saldo von CHF 38'349.75 per 31. März 2014 gelte diese zwischen den Vertragsparteien getroffene Abrede von der Notarin als respektiert.

1.6 Der Schriftenwechsel wurde vom ABA mit verfahrensleitender Verfügung vom 20. April 2015 geschlossen.

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 spezieller rechtlicher Verfahrensvorschriften richtet sich die Durchführung des Disziplinarverfahrens nach den Regeln des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21). Im Falle einer aufsichtsrechtlichen Anzeige sieht Art. 101 Abs. 2 VRPG vor, dass dem Anzeiger grundsätzlich keine Parteirechte zustehen, dass er aber verlangen kann, dass ihm Auskunft über die Erledigung der Anzeige gegeben wird. Die zu dieser Bestimmung entwickelte Rechtsprechung und Lehre (dargestellt etwa in MÜLLER, Bernische Verwaltungsrechtspflege, Bern 2011, S. 233) geht davon aus, dass der Anzeiger mangels Parteirechte weder Anspruch auf die blosser Behandlung seiner Anzeige hat, noch gar darauf, dass seitens der Behörde konkrete Anordnungen getroffen werden. Da die bernischen Notare jedoch aufgrund ihrer freiberuflichen Berufsausübung nicht mit kantonalen Verwaltungsbehörden gleichgesetzt werden können, fallen sie in aufsichtsrechtlicher Hinsicht nicht unter die Konstellation, die den aus Art. 101 VRPG abgeleiteten Grundsätzen zugrunde liegt. Die JGK ist daher 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.

3.1 Der von den Ehegatten B. zur Anzeige gebrachte Sachverhalt betrifft im Kern die Entgegennahme und Auszahlung von Geldern durch die Notarin, welche gemäss Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend das Notariatsgesetz vom 16. März 2005, Ziff. 3.33, S. 13 explizit unter die nebenberuflichen Tätigkeiten eines bernischen Notars fällt und somit nicht dem Monopolbereich unterliegt. Entsprechend wird diese Tätigkeit grundsätzlich auch nicht öffentlich-rechtlich geregelt, sondern privatrechtlich. Obschon diese Trennung im Notariatsrecht des Kantons Bern relativ streng vollzogen wird (vgl. etwa Art. 20 und 29 NG, welche insbesondere die Grundlage für die gebührenrechtlichen Regelungen in Art. 50 ff. NG bilden), ändert dies nichts daran, dass ein im bernischen Notariatsregister eingetragener Notar im Rahmen seiner nebenberuflichen Tätigkeit ebenfalls Berufspflichten verletzen, gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung verstossen oder das Ansehen des Notariatsstandes gefährden kann (siehe auch KNB-GLATTHARD, N. 14 zu Art. 45 NG). Dies kann beispielsweise auch dadurch geschehen, dass er die auftragsrechtlich begründete Sorgfalts- und Treuepflicht verletzt.

Um prüfen zu können, ob und inwiefern ein Verstoss gegen die Berufspflichten, gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und/oder gegen das Ansehen des Notariatsstandes vorliegt, gilt es zuerst den konkreten rechtserheblichen Sachverhalt zu ermitteln, der von den Anzeigern und der Notarin teilweise divergierend wiedergegeben wird.

3.2 Die Notarin hat im Rahmen der Abwicklung eines von ihr verurkundeten Grundstückkaufvertrages unbestrittenermassen die Kaufpreiszahlungen der Käuferschaft entgegengenommen, um daraus die anfallende Grundstückgewinnsteuern zu begleichen und den restlichen Betrag der Verkäuferschaft weiterzuleiten. In chronologischer Reihenfolge können bei der Notarin (soweit entscheiderelevant) folgende Geldflüsse festgestellt werden:

Datum	Eingang	Ausgang	Beschrieb Transaktion
01.02.2013	CHF 750'000.00		Eingang Teilkaufpreis
01.02.2013		CHF 750'000.00	Überweisung an Verkäufer
05.03.2013	CHF 240'000.00		Eingang Restkaufpreis
07.03.2013		CHF 40'000.00	Überweisung an Verkäufer
12.03.2013		CHF 15'000.00	Überweisung an Immobilienmakler
12.03.2013 21.03.2013	Anlage Sperrkonto, Umlagerung von CHF 35'000.00 auf ebendieses Umlagerung der restlichen CHF 150'000.00 auf das Sperrkonto		
12.06.2013		CHF 40'000.00	Überweisung an Verkäufer
28.06.2013		CHF 5.30	Transaktionsgebühr Sperrkonto
31.12.2013	CHF 122.65		Zinsabschluss Sperrkonto
08.01.2014		CHF 40'000.00	Überweisung an Verkäufer
31.01.2014		CHF 5.30	Transaktionsgebühr Sperrkonto
18.03.2014		CHF 33'360.85	Überweisung Grundstückgewinnsteuern S. C.
18.03.2014		CHF 33'390.85	Überweisung Grundstückgewinnsteuern R. C.

31.03.2014		CHF	10.60	Transaktionsgebühren Sperrkonto
------------	--	-----	-------	---------------------------------

Auf dem Sperrkonto verblieb somit per 31. März 2014 (ohne Berücksichtigung allfälliger dem Sperrkonto seither gutgeschriebener Zinserträge) ein Saldo von CHF 38'349.75. Dieser Betrag wurde bis zum Schluss des Schriftenwechsels nicht an die Verkäuferschaft ausbezahlt und befand sich zu diesem Zeitpunkt nach wie vor auf besagtem Konto.

Unbestritten ist weiter, dass die Anzeiger sich mit Schreiben vom 22. Februar 2013 an die Notarin wandten und sie darum baten, die am 4. März 2013 fällig werdende Restzahlung von CHF 240'000.00 infolge gravierender Mängel der Liegenschaft bis auf Weiteres nicht an die Verkäufer weiterzuleiten. Mit E-Mail vom 10. Juni 2013 forderten die Anzeiger die Notarin alsdann auf, CHF 40'000.00 an die Verkäufer zu überweisen (Überweisung getätigt am 12. Juni 2013). Am 21. Dezember 2013 wiesen sie die Notarin erneut an, weitere CHF 40'000.00 an die Verkäufer zu überweisen (Überweisung getätigt am 8. Januar 2014). Uneinigkeit herrscht jedoch über die Zulässigkeit der anderen seit dem 22. Februar 2013 durch die Notarin getätigten Zahlungen im Umfang von insgesamt CHF 121'751.70 (exkl. Bankspesen und Zinsgutschriften).

3.3 Die Anzeiger behaupten, die Notarin habe der unmissverständlichen Aufforderung, weitere Zahlungen an die Verkäuferschaft zu unterlassen, zuwidergehandelt. Gemäss Ausführungen der Anzeiger hätte sie die Zahlung vom 7. März 2013 über CHF 40'000.00 an die Verkäufer sowie die Zahlung vom 12. März 2013 über CHF 15'000.00 an den Immobilienmakler (Verkaufshonorar) nicht tätigen dürfen. Bei der Errichtung des Sperrkontos am 12. März 2013 habe der Kontosaldo im Unwissen der Anzeiger nur mehr CHF 185'000.00 betragen, statt CHF 240'000.00. Dies hätten die Anzeiger erstmals am 22. April 2014 erfahren. Denn als sie der Notarin mit E-Mail vom 10. Juni 2013 den Auftrag erteilt hätten, der Verkäuferschaft CHF 40'000.00 zu überweisen, hätten sie klar darauf hingewiesen, dass der restliche Betrag von CHF 160'000.00 nach wie vor gesperrt zu halten sei. Anlässlich des zweiten Überweisungsauftrages vom 21. Dezember 2013 hätten sie auf den Restsaldo von vermeintlich CHF 120'000.00 verwiesen. In beiden Fällen habe es die Notarin unterlassen, diesen Irrtum über den verbleibenden Kontosaldo richtig zu stellen. Es sei der Rechtsvertreter der Verkäufer gewesen, der die Anzeiger mit Schreiben vom 27. März 2014 darüber orientiert habe, dass der Saldo des Sperrkontos per 19. März 2014 nach Abzug der Grundstückgewinnsteuern nur noch CHF 38'250.00 betrage. Auf Intervention der Anzeiger hin habe die Notarin erst nach telefonischer Ermahnung reagiert, mit Schreiben vom 22. April 2014, dem sie eine Zusammenstellung über die Verwendung des Kaufpreises beigelegt habe. Die Anzeiger hätten somit erstmals dann realisiert, dass die Notarin weisungswidrig und zulasten der Anzeiger über das Sperrkonto verfügt habe. Im Übrigen habe sie gegenüber den Verkäufern mit Schreiben vom 3. April 2014 auch eingeräumt, dass sie die erfolgten Zahlungen nicht ohne Rücksprache mit den Anzeigern hätte tätigen dürfen. Die Notarin habe seit Anfang März 2013 gewusst, dass die Verkäufer zumindest mit einem Rückbehalt von CHF 40'000.00 einverstanden seien.

Aus der ihr stets in Kopie zugestellten Korrespondenz zwischen den Anzeigern und der Verkäuferschaft gehe auch unmissverständlich hervor, dass über die zurückbehaltene Kaufpreissumme gemäss Grundsatzvereinbarung der Vertragsparteien nicht mehr frei verfügt werden dürfe. Die Nota-

rin habe denn in ihrem E-Mail vom 26. März 2013 an die Anzeiger auch explizit geschrieben, sie sollen ihr bitte mitteilen, wieviel und wann sie eine allfällige Zahlung leisten könne. Der von den Vertragsparteien erteilte Auftrag über die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferschaft sei somit sowohl durch die Anzeiger, als auch durch die Verkäufer widerrufen worden. Hätte die Notarin dies anders gesehen, hätte sie auf die Schreiben der Anzeiger vom 22. Februar 2013, vom 30. März 2013, vom 10. Juni 2013 und vom 21. Dezember 2013 umgehend reagieren müssen.

3.4 Demgegenüber lässt die Notarin ausführen, der am 16. November 2012 verurkundete Kaufvertrag sehe ausdrücklich vor, dass sämtliche Zahlungen *"an die Notarin, zuhanden der Verkäuferschaft, zu erfolgen"* hätten. Auf die Errichtung eines Verkäuferpfandrechts sei verzichtet worden, dafür sei vereinbart worden, dass der Kaufvertrag beim Grundbuchamt erst nach Eingang der Kaufpreiszahlung angemeldet werde. Die Notarin sei ermächtigt worden, die Grundstücksgewinnsteuern zusammen mit den Verkäufern zu berechnen und vom Kaufpreis den entsprechenden Betrag bis zum Abschluss des Grundstücksgewinnsteuerverfahrens zurückzubehalten und treuhänderisch anzulegen. Zwar hätten die Anzeiger die Notarin mit Schreiben vom 22. Februar 2013 gebeten, die Restzahlung von CHF 240'000.00 bis auf weiteres nicht an die Verkäufer weiterzuleiten. Mit Schreiben vom 1. März 2013 hätten die Verkäufer den Anzeigern jedoch mitgeteilt, dass die Reparaturarbeiten inkl. Garantiewerke höchstens CHF 20'000.00 kosten würden. Kulanterweise hätten sich die Verkäufer in diesem Schreiben mit einem Rückbehalt von CHF 40'000.00 einverstanden erklärt und um Überweisung des Restbetrages ersucht. Dieses Schreiben sei der Notarin in Kopie zugestellt worden. Zudem hätten die Anzeiger der Notarin mit E-Mail vom 4. März 2013 mitgeteilt, dass sie noch weitere Abklärungen tätigen müssten und ihr baldmöglichst mitteilen würden, ob und in welchem Betrag sie eine Zahlung auslösen könne. In einem Schreiben der Anzeiger an die Verkäuferschaft vom 11. März 2013, welches der Notarin ebenfalls in Kopie zugegangen sei, hätten erstere alsdann festgehalten, die Notarin habe sie am 8. März 2013 über die Überweisung von CHF 40'000.00 an die Verkäuferschaft informiert. Weiter hätten sie an einem Rückbehalt von CHF 200'000.00 festgehalten. Bereits am 7. März 2013 hätten die Verkäufer jedoch nochmals bekräftigt gehabt, mit einem Rückbehalt von höchstens CHF 40'000.00 einverstanden zu sein. Auch dieses Schreiben sei der Notarin am 13. März 2013 in Kopie zugegangen. Im Übrigen hätten die Verkäufer im Nachgang zum Schreiben der Anzeiger vom 11. März 2013 mit der Notarin Kontakt aufgenommen und festgehalten, die Mängelbehebung würde sich nie und nimmer auf CHF 200'000.00 belaufen. Sie hätten bei dieser Gelegenheit um Überweisung weiterer CHF 50'000.00 gebeten. Mit E-Mail vom 10. Juni 2013 hätten die Anzeiger die Notarin ermächtigt, weitere CHF 40'000.00 an die Verkäuferschaft zu überweisen, am 21. Dezember 2013 sei von ihnen nochmals eine Teilzahlung von CHF 40'000.00 freigegeben worden. Am 17. Dezember 2013 habe die Notarin gegenüber den Anzeigern das Mandat im Zusammenhang mit dem Verkauf von deren Liegenschaft in Walperswil abgeschlossen.

Bei dieser Gelegenheit habe sie ihnen auch mitgeteilt, dass nach wie vor ein Teil des Kaufpreises zugunsten der Verkäufer der hier fraglichen Liegenschaft zurückgestellt sei und sie habe um Mitteilung gebeten, sobald sie den restanzlichen Betrag auszahlen könne. Am 18. März 2014 habe die Notarin schliesslich die Grundstücksgewinnsteuern bezahlt. Die Notarin hält zudem fest, die von

den Parteien anlässlich der Verurkundung des Kaufvertrages abgeschlossene Escrow-Vereinbarung, wonach die Kaufpreissumme bei der Notarin einbezahlt worden sei, damit diese hernach das Geschäft beim Grundbuchamt anmelde und die weiteren vereinbarten Zahlungen abwickle, könne entweder als gemeinsamer Auftrag beider Vertragsparteien, oder aber als unwiderriefliche Anweisung gegenüber der Notarin qualifiziert werden. Ein einseitiger Widerruf könne bei beiden Konstruktionen nicht erfolgen. Abänderungen der Vereinbarung bedürften der gemeinsamen Willenserklärung beider Parteien. Da eine Weisung eine empfangsbedürftige Erklärung sei, wäre ein allfälliger zwischen den Vertragsparteien gefundener Konsens der Notarin gemeinsam von beiden Parteien mitzuteilen gewesen. Dies sei nicht geschehen, weshalb die Notarin sich an die ursprüngliche und im Kaufvertrag verurkundete Variante zu halten gehabt habe. Die interne Kommunikation zwischen den Vertragsparteien, welche der Notarin immer bloss in Kopie zugestellt worden sei, reiche nicht für die Annahme einer übereinstimmenden abweichenden Weisung gegenüber der ursprünglich vereinbarten Escrow-Klausel aus. Es habe in den Augen der Notarin zu recht einzig insoweit ein minimaler Konsens zwischen den Parteien bestanden, als die Verkäufer sich im Gegenzug zur Forderung der Anzeiger, die gesamten CHF 240'000.00 zurückzubehalten, damit einverstanden erklärt hätten, dass CHF 40'000.00 zurückbehalten würden. An diesen minimalen Konsens habe sich die Notarin im Übrigen gehalten, da sich per 31. März 2014 noch immer CHF 38'349.75, also rund CHF 40'000.00, auf dem Sperrkonto befunden hätten.

3.5 Aus dem Wortlaut der Anzeige liesse sich zwar schliessen, dass die Überweisung vom 7. März 2013 über CHF 40'000.00 den Anzeigern bis zum 22. April 2014 gänzlich unbekannt gewesen und von ihnen nicht gutgeheissen worden sei. Aus den eingereichten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass sie spätestens am 8. März 2013 Bescheid wussten und diese Zahlung zumindest nachträglich billigten: In einem Schreiben an die Verkäufer vom 11. März 2013 nehmen die Anzeiger Bezug auf diese Überweisung und halten fest, die Notarin habe sie am 8. März 2013 darüber informiert, dass sie den Verkäufern CHF 40'000.00 überwiesen habe, allerdings ohne dies vorher mit den Käufern abzusprechen. Daraus folgerten sie in diesem Schreiben weiter, die verbleibenden CHF 200'000.00 seien auf einem Sperrkonto anzulegen, solange Unklarheit über das Ausmass der Schäden bestehe (vgl. VB 12, Ziffer 17). Soweit ersichtlich haben die Anzeiger die erste Überweisung gegenüber der Notarin nie beanstandet und somit zumindest nachträglich genehmigt. In ihren E-Mails an die Notarin vom 10. Juni 2013 und vom 21. Dezember 2013 hatten die Anzeiger denn die am 7. März 2013 an die Käufer überwiesenen CHF 40'000.00 auch immer in Rechnung, wenn sie von einem Restsaldo von CHF 160'000.00 resp. CHF 120'000.00 ausgingen (vgl. Beilagen 22 und 23).

Umstritten können somit vorliegend nur noch die Zulässigkeit der Zahlung von CHF 15'000.00 an Engel & Völkers per 12. März 2013 sowie die Zulässigkeit der Begleichung der Grundstückgewinnsteuerforderungen im Umfang von gesamthaft CHF 66'751.70 per 18. März 2014 sein. Es handelt sich hierbei um Zahlungen, die per se für Dritte bestimmt waren und nicht unmittelbar für die Verkäufer.

Weder behauptet die Notarin, die Anzeiger über die Auslösung dieser beiden Zahlungen vor dem 22. April 2014 informiert zu haben, noch ergibt sich eine derartige vorgängige Information mit entsprechender Genehmigung durch die Anzeiger aus den eingereichten Unterlagen. Aufgrund der Aktenlage ist sodann auch effektiv davon auszugehen, dass sie die Anzeiger zu keinem Zeitpunkt vor dem 22. April 2014 explizit über deren Irrtum bezüglich des Restsaldos aufmerksam machte. Auch in ihrem Schreiben an die Anzeiger vom 17. Dezember 2013, mittels welchem sie die Anzeiger über den Abschluss und grundbuchlichen Vollzug der Rechtsgeschäfte über die Liegenschaften in Walperswil (Verkauf) und in Erlach (Kauf) informierte, nannte sie den auf dem Sperrkonto verbleibenden Saldo nicht explizit. Sie hielt einzig fest, sie habe aus der Kaufpreiszahlung *"immer noch einen Betrag"* zugunsten der Verkäufer zurückgestellt und bat die Anzeiger um Mitteilung, sobald sie *"die Restanz"* auszahlen könne (vgl. VB 15). Aus dieser Formulierung, wie auch aus einem E-Mail vom 26. März 2013 an die Anzeiger, in welchem sie ihre Ausführungen mit dem Satz *"Bitte teilen Sie mit, wie viel und wann ich eine allfällige Zahlung leisten kann"* schloss, geht hervor, dass die Notarin das Ansinnen der Anzeiger vom 22. Februar 2013 so verstanden hatte, dass sie ohne deren Einwilligung effektiv keine Zahlungen an die Verkäufer auslösen dürfe (vgl. Beilage 20 sowie VB 11). Selbst, was die Begleichung der Grundstückgewinnsteuern anbelangt, hielt sie gegenüber den Verkäufern am 3. April 2014 nach schriftlicher Reklamation des Vertreters der Anzeiger fest, dass sie die von ihnen am 17. März 2014 erhaltenen Rechnungen für die Grundstückgewinnsteuern aufgrund der Zahlungsfrist vom 18. März 2014 zwar umgehend zu Lasten des Sperrkontos habe bezahlen lassen. Sie stelle nun jedoch – nach der Rückkehr aus ihren Ferien – fest, dass sie diese Zahlungen *"richtigerweise erst nach Rücksprache mit der Käuferschaft"* hätte tätigen dürfen. Sie bitte die Verkäufer, dies zur Kenntnis zu nehmen (vgl. Beilage 26).

4.

4.1 Wie bereits unter Erwägung 3.1 abgehandelt, ist der zur Anzeige gebrachte Sachverhalt im Bereich der nebenberuflichen Tätigkeiten der Notarin anzusiedeln. Sie hat sich den Vertragsparteien gemäss Kaufvertrag vom 16. November 2012 im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung als Zahlstelle für die Entgegennahme und Weiterleitung des Kaufpreises zur Verfügung gestellt. Bezweckt wurde mit dieser Vorgehensweise, auf die Eintragung eines Verkäuferpfandrechts zwecks Sicherstellung des Kaufpreises zu verzichten. Stattdessen verpflichtete sich die Notarin, den Kaufvertrag erst dann beim Grundbuchamt zur Behandlung anzumelden, wenn bei ihr der gesamte geschuldete Kaufpreis eingegangen war (vgl. Ziffer I/1 des Kaufvertrages, Beilage 2). Eine derartige Abwicklung der Kaufpreiszahlung ist nichts Ungewöhnliches und bietet gegenüber dem Verkäuferpfandrecht insbesondere den Vorteil, dass das Risiko einer vergessen gegangenen Pfandrechtslöschung nach erfolgter Kaufpreiszahlung ausgeschlossen werden kann. Wird wie vorliegend die Variante gewählt, wonach auf die Errichtung eines Verkäuferpfandrechts verzichtet und stattdessen die eigentliche Eigentumsübertragung mittels Grundbucheintrag erst nach Überweisung des Kaufpreises vollzogen wird, bedeutet dies nicht zwingend, dass auch der entsprechende Geldverkehr unmittelbar über den beurkundenden Notar laufen muss. Es ist durchaus möglich, eine andere

Abwicklung, z.B. mittels direkter Überweisung auf ein Konto des Verkäufers, zu vereinbaren, sofern sichergestellt ist, dass der beurkundende Notar nach vollständig erfolgter Kaufpreiszahlung umgehend über diese informiert wird, damit er anschliessend die Grundbuchanmeldung vornehmen kann. Stellt sich ein Notar jedoch als Zahlstelle zur Verfügung, so finden auf diesen Aspekt seiner Tätigkeit die privatrechtlichen Bestimmungen über das Vertragsrecht Anwendung. Dabei ist grundsätzlich durch Auslegung zu ermitteln, ob die gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen eher den Charakter eines Auftrages oder einer Anweisung haben. Handelt es sich um einen Auftrag, ist zusätzlich zu prüfen, ob dieser bloss durch eine am zugrunde liegenden Vertrag beteiligte Partei erteilt worden ist, oder ob es sich um einen von allen am zugrunde liegenden Vertrag beteiligten Parteien gemeinsam erteilten Auftrag handelt. Sind diese einleitenden Fragen erst einmal geklärt, ist zu prüfen, ob der Notar auftragsgemäss gehandelt hat oder ob er seine diesbezüglichen Pflichten verletzt und damit allenfalls gegen das Ansehen des Notariats verstossen hat.

4.2 Das Anweisungsverhältnis charakterisiert sich grundsätzlich dadurch, dass eine Doppelmächtigung des Anweisenden und des Anweisungsempfängers zugunsten des Angewiesenen vorliegt, gegenüber dem Anweisungsempfänger eine Leistung zu erbringen, die der Anweisende dem Anweisungsempfänger schuldig ist. Zwischen dem Anweisenden und dem Anweisungsempfänger besteht somit ein eigenständiges Vertragsverhältnis, das den Grund für die Anweisung und für die dadurch vom Angewiesenen erbrachte Leistung bildet. Zwischen dem Anweisenden und dem Angewiesenen wiederum besteht ein Deckungsverhältnis, das seinen Grund i.d.R. ebenfalls in einem eigenständigen Vertrags- oder Schuldverhältnis zwischen diesen beiden Parteien findet. Einzig zwischen dem Angewiesenen und dem Anweisungsempfänger besteht kein kausales Grundverhältnis. Somit verpflichtet sich der Angewiesene gegenüber dem Anweisungsempfänger auch erst dann zur Leistung, wenn er diesem gegenüber die vorbehaltlose Annahme der Anweisung zum Ausdruck gebracht hat, sei dies explizit oder aber auch bloss konkludent. Eine stillschweigende Annahme des Angewiesenen wird jedoch nicht vermutet und ist vom Anweisungsempfänger allenfalls aufgrund der konkreten Gesamtumstände nachzuweisen. Ist die Annahme erfolgt, wird der Angewiesene dem Anweisungsempfänger gegenüber persönlich leistungspflichtig, die Forderung des Anweisungsempfängers gegenüber dem Anweisenden wird also von jenem Moment an durch eine abstrakte Forderung des Anweisungsempfängers gegenüber dem Angewiesenen überlagert (vgl. zum Ganzen KOLLER, Art. 466 ff. OR, in: Basler Kommentar Obligationenrecht I, Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt und Wolfgang Wiegand (Hrsg.), Basel 2011 [zit.: BSK OR I]).

In BGE 113 II 522 wurde aufgrund der durch die Vorinstanz vorgenommenen Feststellung des Sachverhaltes davon ausgegangen, bei der Entgegennahme und Weiterleitung des Kaufpreises durch den Notar handle es sich um eine Anweisung nach Art. 466 ff. OR. Aus dieser Entscheidung lässt sich jedoch nicht ableiten, es sei bei einer derartigen Ausgangslage stets von einer Anweisung auszugehen. Die Qualifikation dieser Vereinbarung über den Geldverkehr war nämlich nicht Verfahrensgegenstand und das Bundesgericht setzte sich deshalb auch nicht damit auseinander. Vielmehr wurde die von den Parteien nicht bestrittene Auslegung der Vorinstanz übernommen, ohne dass die Frage thematisiert worden wäre, ob es sich bei dieser Vereinbarung nicht eher um ein Auftragsverhältnis nach Art. 394 ff. OR handeln könnte.

Im Gegensatz zum BGE 113 II 522 legt der Inhalt des jüngeren BGE 135 III 562 (E. 3.4 insbesondere) den Schluss nahe, dass bei Konstellationen, in welchen die Zahlung des Kaufpreises über den Notar abgewickelt wird, kein Anweisungsverhältnis vorliegt, sondern der Notar als reiner Auftragnehmer anzusehen ist. In diesem Leitentscheid hat das Bundesgericht zum Ausdruck gebracht, dass insbesondere dann nicht davon auszugehen ist, dass sich ein Notar als Angewiesener gegenüber dem Anweisungsempfänger persönlich verpflichten wollte, wenn erkennbar ist, dass er sich faktisch nur als Werkzeug zur Abrechnungs- und Zahlungsabwicklung zur Verfügung stellte (vgl. E. 3.4).

Im Lichte der bernischen Notariatsgesetzgebung könnte die Annahme einer Anweisung durch die Urkundsperson im Übrigen auch unter dem Aspekt der Unvereinbarkeit (Art. 4 Abs. 3 NG insbesondere) heikel sein. Ein Notar darf gemäss dieser Bestimmung namentlich keine Bürgschaften oder Garantien übernehmen oder übernehmen lassen, die im Zusammenhang mit der Berufsausübung stehen. Da der Anweisungsempfänger jedoch gegenüber dem Angewiesenen eine eigenständige abstrakte Forderung erhält, aus welcher der Angewiesene bei Annahme der Anweisung persönlich leistungspflichtig wird, besteht zumindest von den Rechtsfolgen her eine gewisse Ähnlichkeit mit der Übernahme von Bürgschaften und Garantien. Auch aus diesem Grund sollte nicht leichtfertig auf das Vorliegen eines Anweisungsverhältnisses geschlossen werden.

Der im Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarung, wonach die Notarin die Zahlung zwecks Weiterleitung an die Verkäufer entgegennehme, ist nicht zu entnehmen, dass sie sich damit persönlich gegenüber diesen verpflichten wollte. Bei einer solchen Vertragskonstellation hätte die Notarin den Kaufpreis (unter Vorbehalt der Rückstellung für die Grundstückgewinnsteuern) zwingend an die Verkäufer weiterleiten müssen. Eine anderslautende Weisung der Käufer wäre von vorneherein unbeachtlich gewesen. Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch aus den Gesamtumständen, dass die fragliche Vereinbarung „nur“ die Regelung des Zahlungsverkehrs beinhaltete. Aufgrund der obigen Ausführungen ist daher vorliegend von einer rein auftragsrechtlichen Verpflichtung der Notarin auszugehen, die durch Art. 394 ff. OR geregelt ist.

4.3 Der Auftrag der Notarin zur Entgegennahme und Weiterleitung des Kaufpreises erfolgte direkt im durch sie beurkundeten Kaufvertrag und war mit der Weisung verknüpft, den Kaufvertrag dem Grundbuchamt erst nach Eingang der vollständigen Kaufpreiszahlung zur Behandlung anzumelden (vgl. Ziffer I/1, Beilage 2). Der Aspekt der Grundbuchanmeldung Zug um Zug nach Eingang des gesamten Kaufpreises war letztlich ausschlaggebend dafür, dass die Notarin als Zahlstelle eingesetzt wurde. Durch diese Vorgehensweise konnte sichergestellt werden, dass die Notarin sich jederzeit die volle Kontrolle über den vollständigen Eingang des Kaufpreises verschaffen konnte, ohne auf die Eingangsbestätigung seitens der Verkäufer oder einer von diesen bezeichneten Institution angewiesen zu sein. Formell gesehen ist der an die Notarin gerichtete Auftrag, den Kaufpreis zuhanden der Verkäufer entgegenzunehmen, zwar in einem Vertragswerk enthalten, das sowohl von den Verkäufern als auch von den Anzeigern unterzeichnet worden ist.

Ob es sich dabei jedoch auch in materieller Hinsicht um einen von beiden Parteien gemeinsam erteilten Auftrag handelt, wäre durch eingehende Vertragsauslegung zu prüfen. Wäre dies der Fall

müsste die Frage geklärt werden, ob bei einem gemeinsam erteilten Auftrag eine Vertragspartei alleine das Recht hätte, einseitig eine abweichende Weisung zu erteilen. Diese Fragen dürfen im vorliegenden Fall jedoch offen bleiben.

Aus dem festgestellten Sachverhalt geht nämlich hervor, dass sich die Anzeiger und die Verkäufer noch vor Überweisung der zweiten Kaufpreisrate von CHF 240'000.00 über das Prinzip eines zumindest teilweisen Kaufpreisrückbehalts geeinigt haben, bis Klarheit über das Ausmass der Mängel und die Kostentragung für deren Behebung bestehe. Auf das Schreiben der Anzeiger vom 22. Februar 2013, wonach die Notarin die ausstehende Kaufpreisrate von CHF 240'000.00 nach Erhalt vorerst nicht an die Verkäufer weiterleiten solle, nahmen die Verkäufer in einem Schreiben vom 1. März 2013 zu diesem Vorgehen Stellung und erklärten sich ausdrücklich mit einem vorläufigen Rückbehalt von bloss, aber immerhin CHF 40'000.00 einverstanden (vgl. VB 10). Aus dieser Korrespondenz, die der Notarin in Kopie zuzuging, ist somit ersichtlich, dass zwischen den Vertragsparteien noch vor der Überweisung der Kaufpreisrestanz an die Notarin Einigkeit über das Prinzip des vorläufigen Rückbehalts eines Teilbetrages des Kaufpreises herrschte. In diesem Sinne haben die Vertragsparteien der Notarin einvernehmlich einen neuen Auftrag erteilt. Es mag allenfalls nicht ganz eindeutig sein, ob die Notarin rechtsverbindlich in dieses neue oder abgeänderte Auftragsverhältnis eingebunden wurde, weil ihr der entsprechende Emailverkehr jeweils nur in Kopie zugestellt wurde. Die Notarin hat jedoch durch ihr späteres Verhalten eindeutig aufgezeigt, dass sie den neuen oder abgeänderten (Rückstellungs-)Auftrag zumindest konkludent angenommen hat. So hat sie nämlich mit Ausnahme der Zahlung an den Immobilienmakler und der Grundstückgewinnsteuern sämtliche übrigen Zahlungen nur mit Zustimmung der Käufer ausgeführt. Im heutigen Zeitpunkt kann somit nicht der Grundsatz an sich sondern einzig die Höhe des vereinbarten Rückstellungsbetrags noch umstritten sein. Die Käufer habe nämlich einzig einer Rückstellung bis zum Betrag von maximal CHF 40'000.00 zugestimmt. Die Notarin hätte sich daher bis zu einer gegenteiligen Mitteilung beider Parteien darauf verlassen dürfen, bloss CHF 40'000.00 zurückbehalten zu müssen. Als die Notarin am 12. März 2013 die Zahlung von CHF 15'000.00 an den Immobilienmakler ausrichtete, befanden sich anschliessend noch immer CHF 185'000.00 auf dem Konto. Die zurückzubehaltende Summe war somit noch längst gedeckt, selbst unter Berücksichtigung der von der Notarin zusammen mit den Verkäufern vorgängig berechneten Grundstückgewinnsteuer, die gemäss Ziffer II/9 des Kaufvertrages sowieso zurückzustellen war. Die Zahlung an den Immobilienmakler ist in auftragsrechtlicher Hinsicht somit nicht zu beanstanden. Zur Begleichung der Grundstückgewinnsteuern im Umfang von gesamthaft CHF 66'751.70 war die Notarin sodann von Gesetzes wegen zwingend verpflichtet. Hätte sie die entsprechenden Forderungen nicht beglichen, so hätte die Steuerverwaltung das ihr zustehende gesetzliche Pfandrecht zur Deckung der Grundstückgewinnsteuern in Anspruch genommen und damit letztlich die Anzeiger als neue Grundeigentümer belangt. Dadurch hätte die Notarin die ihr obliegenden Interessenwahrungs- und Sorgfaltspflichten in jedem Falle in grobem Ausmass verletzt.

Dass sie die beiden Steuerrechnungen am 18. März 2014, also offenbar am letzten Fälligkeitstag, aus dem vorhandenen Restsaldo beglich, war somit ebenfalls legitim, obschon der verbleibende Kontosaldo dadurch nur noch CHF 38'349.75 betrug und nicht mehr exakt CHF 40'000.00. Die Un-

terschreitung des vereinbarten Rückstellungsbetrages kann jedoch als geringfügig angesehen werden. Für sich alleine genommen hätte dieser geringfügige Fehler keine Durchführung eines Disziplinarverfahrens gerechtfertigt.

4.4 Ab dem 21. März 2013 löste die Notarin die Zahlungen zuhanden der Verkäufer vorbehaltlich der Grundstückgewinnsteuern nur noch auf Aufforderung der Anzeiger hin aus. Durch dieses Verhalten der Notarin entstand bei den Anzeigern nachträglich der Eindruck, sie seien nicht korrekt behandelt worden und die Notarin habe ihnen gegenüber die auftragsrechtlichen Sorgfaltspflichten verletzt. Sie waren mitunter aufgrund des Verhaltens der Notarin stets der Ansicht, die jener mit Brief vom 24. Februar 2013 erteilte Weisung sei vollumfänglich (also im Umfang der gesamten CHF 240'000.00 und nicht nur im Umfang von CHF 40'000.00) rechtswirksam und werde von der Notarin daher auch konsequent befolgt. Zu prüfen bleibt somit, ob die Notarin gegenüber den Auftraggebern (insbesondere gegenüber den Anzeigern) die ihr obliegende Informationspflicht verletzt hat.

Gemäss dem Wortlaut von Art. 400 Abs. 1 OR ist der Beauftragte verpflichtet, auf Verlangen jederzeit über seine Geschäftsführung Rechenschaft abzulegen. Dies ist letztlich ein Ausfluss aus der generellen Sorgfalts- und Treuepflicht des Beauftragten, wie sie aus Art. 398 Abs. 2 OR hervorgeht. In Lehre und Rechtsprechung herrscht jedoch Einigkeit darüber, dass die Pflicht des Beauftragten weiter geht, als dass dies der auf eine rein passive Rechenschaftsablegung gerichtete Wortlaut der Gesetzesbestimmung vermuten lassen könnte. Der Beauftragte hat den Auftraggeber von sich aus aktiv über die Geschäftsführung zu benachrichtigen und seine Informationspflicht auch unaufgefordert zu erfüllen. Der Auftraggeber ist von einer umfassenden Informationspflicht insofern abhängig, als er nur gestützt darauf beurteilen kann, ob der Beauftragte seine auftragsrechtlichen Pflichten erfüllt und ob er sich insbesondere auch an die erteilten Weisungen hält. Deshalb hat die Information über alles, was für den Auftraggeber von Bedeutung sein kann, rechtzeitig, wahrheitsgetreu und vollständig zu erfolgen (vgl. hierzu etwa BSK OR I-WEBER, N. 2 ff. zu Art. 400, mit weiteren Hinweisen, sowie u.v. BGE 110 II 181 E. 2). Bei unzumutbaren oder unerfüllbaren Weisungen gehört auch eine Abmahnung seitens des Beauftragten dazu (vgl. hierzu insbesondere BGE 108 II 197 E. 2a).

Die Notarin glaubte vorerst offenbar, aufgrund der Weisung der Anzeiger die gesamte Kaufpreisrestanz von CHF 240'000.00 zurückbehalten zu müssen (vgl. Erwägung 3.5 hievor). Sie wäre es den Anzeigern somit gestützt auf Art. 400 Abs. 1 OR schuldig gewesen, jeweils von sich aus eine Mitteilung über die getätigten Zahlungen zu machen. Scheinbar tat sie dies mit Blick auf die erste Überweisung an die Verkäufer vom 7. März 2013 (vgl. VB 12, Ziffer 17). Jedoch unterblieben anschliessend entsprechende Mitteilungen an die Anzeiger, was die Überweisungen an den Immobilienmakler und an die Steuerverwaltung des Kantons Bern anbelangt. Die Ausführung der Zahlungen an sich ist im vorliegenden Fall zwar nicht als heikel zu qualifizieren.

Problematisch ist jedoch insbesondere die fehlende Information über die Zahlung an den Immobilienmakler. Obwohl die Anzeiger in ihren E-Mails vom 10. Juni 2013 und vom 21. Dezember 2013 jeweils immer explizit den ihrer Ansicht nach verbleibenden Kontosaldo nannten, der weiterhin ge-

sperrt bleiben soll, reagierte die Notarin darauf nicht mit entsprechenden Hinweisen, dass dieser sich zu diesem Zeitpunkt bereits auf einen jeweils um CHF 15'000.00 tieferen Betrag belief, als von den Anzeigern angenommen. Spätestens anlässlich dieser E-Mails hätte sie ihnen im Rahmen der Informationspflicht mitteilen müssen, dass sie am 12. März 2013 die Restforderung des Immobilienmaklers beglichen habe, weshalb der Kontosaldo sich aktuell nur noch auf CHF 145'000.00 resp. auf CHF 105'000.00 belaufe. Ebenso hätte sie den Anzeigern von Anfang an in Erinnerung rufen müssen, dass ein Teil der zweiten Kaufpreisrate bereits für die Begleichung der Grundstückgewinnsteuern reserviert sei. Ihre Angestellten hätte sie vor ihrer Abreise in die Ferien am 18. März 2014 anweisen müssen, den Anzeigern die Überweisung der Grundstückgewinnsteuern und den verbleibenden Restsaldo mitzuteilen. Immerhin holte sie diese Mitteilung (wohl auf Druck des Schreibens der Anzeiger vom 31. März 2014, Beilage 25) nach der Rückkehr aus ihren Ferien indirekt nach, indem sie die Anzeiger mit einer Kopie ihres Schreibens vom 3. April 2014 an die Verkäufer bediente. Darin hielt sie fest, die Grundstückgewinnsteuerforderungen sei nun beglichen worden (vgl. Beilage 26). Über den verbleibenden Restsaldo klärte sie die Anzeiger bei dieser Gelegenheit jedoch abermals nicht auf. Mit diesem Verhalten hat sie die ihr obliegende auftragsrechtliche Informationspflicht verletzt und damit gegen das Ansehen des Notariatsstandes verstossen.

5.

5.1 Verletzt ein 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).

Die Notarin hat insofern gegen das Ansehen des Notariatsstandes verstossen, als sie im Rahmen der nebenberuflich getätigten Abwicklung des Geld- und Zahlungsverkehrs die Informations- und Rechenschaftsablegungspflicht nach Art. 400 Abs. 1 OR nicht ausreichend beachtet hat. Es stellt sich damit die Frage, ob es sich vorliegend um einen leichten Fall handelt, der es allenfalls rechtfertigt, von einer disziplinarischen Bestrafung abzusehen.

5.2 Die JGK würdigt das Verschulden der Notarin als leicht. Es ist keineswegs ersichtlich, dass sie der auftragsrechtlichen Pflicht, Rechenschaft abzulegen, vorsätzlich nicht ausreichend zeitnah nachgekommen wäre. Vielmehr schenkte sie dem Irrtum der Anzeiger über den Kontosaldo aus Fahrlässigkeit keine Beachtung und unterliess ihrerseits eine Überprüfung, ob der von diesen vorausgesetzte Saldo auch effektiv mit dem vorhandenen Kontostand übereinstimme.

Auch geht aus den Akten hervor, dass insbesondere die Überweisung der Grundstückgewinnsteuern mit hoher zeitlicher Dringlichkeit getätigt werden musste, da die Verkäufer der Notarin die Veranlagungsverfügungen offenbar sehr kurzfristig einreichten und die Notarin sodann kurz darauf ihre Ferien antrat. Die Koordination zwischen Notarin und Sekretariat war in dieser Phase

unter Umständen zu wenig gut gewährleistet, jedoch handelte es sich auch um eine Ausnahmesituation, da die Zahlungsflüsse in der grossen Mehrheit aller Fälle ohne nachträgliche Intervention einer Vertragspartei abgewickelt werden können und nicht einseitig in Frage gestellt werden. Die praktischen Auswirkungen sind sodann gering: Effektiv war zwischen den Vertragsparteien ein minimaler Konsens über die Rückstellung von bloss CHF 40'000.00 zustande gekommen. Zum Zeitpunkt, als der Schriftenwechsel geschlossen wurde, befanden sich auf dem von der Notarin angelegten Sperrkonto noch immer CHF 38'349.75. Zu Gunsten der Notarin ist zudem zu würdigen, dass sie mit der konkludenten Annahme der Rückstellungsvereinbarung offenbar versucht hat, den Rechtsweg zwischen den Vertragsparteien zu vermeiden und eine aussergerichtliche Lösung zu ermöglichen. Die JGK kommt daher zum Ergebnis, dass ein leichter Fall gemäss Art. 45 Abs. 2 NG vorliegt. Von einer disziplinarischen Bestrafung kann abgesehen werden. Aufgrund der Gesamtumstände ist davon auszugehen, dass die Notarin inskünftig für die Thematik der Rechenschaftsablegung im Zusammenhang mit der Funktion als Zahlstelle sensibilisiert sein wird. Allein schon aus der Eröffnung und Durchführung des vorliegenden Disziplinarverfahrens ist sie zu einer Reflektion des eigenen Verhaltens in diesem Zusammenhang gezwungen worden. Weiter ist Gunsten der Notarin der bis anhin einwandfreie berufliche Leumund zu würdigen.

6.

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]) der Notarin zur Bezahlung auferlegt.

In diesem Sinne wird erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass Notarin A. gegen das Ansehen des Notariatsstandes verstossen hat.
2. In Anwendung von Art. 45 Abs. 2 NG wird von einer disziplinarischen Bestrafung des unter Ziffer 1 hievore festgestellten Verstosses abgesehen.
3. Die Verfahrenskosten, bestimmt auf **CHF 500.00**, werden der Notarin zur Bezahlung auferlegt.
4. Diese Verfügung ist wie folgt zu eröffnen:
Fürsprecher X., (mit eingeschriebenem Brief).

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.