

2. JAN 2018

100.2017.257U
HAT/SPA/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. Januar 2018

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichter Häberli
Gerichtsschreiber Spring

Notar

vertreten durch Rechtsanwalt

Beschwerdeführer

gegen

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
Münstergasse 2, 3011 Bern

betreffend Disziplinarwesen; Busse wegen Verletzung von Berufspflichten
(Verfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
vom 7. August 2017; 26.11 - 16.76)



Sachverhalt:

A.

Am 26. und 27. April 2016 wurde im Notariat (einfache Gesellschaft), in welchem seit 1986 als selbständiger Notar praktiziert, eine notariatsrechtliche Revision durchgeführt. Die Revisionsorgane beanstandeten dabei unter anderem eine Rechnung von Notar in Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermittlung. Die Revisionskommission des Verbands bernischer Notare (VbN) erstattete der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) am 14. September 2016 Meldung, woraufhin der Notariatsinspektor ein Disziplinarverfahren gegen Notar eröffnete.

Am 7. August 2017 auferlegte die JGK Notar wegen Berufspflichtverletzung eine Disziplinarbusse von Fr. 12'000.--.

B.

Am 7. September 2017 hat Notar Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und das Rechtsbegehren gestellt, die Verfügung der JGK vom 7. August 2017 sei aufzuheben und von Disziplinar massnahmen gegen ihn abzusehen.

Mit Beschwerdevernehmlassung vom 9. Oktober 2017 beantragt die JGK die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 40 Abs. 1 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 [NG; BSG 169.11]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts werden disziplinarrechtliche Bussen in Dreierbesetzung beurteilt, auch wenn ihre Höhe – wie hier – unter der Streitwertgrenze von Fr. 20'000.-- für die einzelrichterliche Zuständigkeit liegt (vgl. Art. 57 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 1.2, 2012/131 vom 19.3.2013, in BN 2013 S. 82 und ZBGR 2014 S. 242 E. 1.2).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

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

Notarin oder der Notar den Beruf künftig einwandfrei ausüben wird (Art. 45 Abs. 2 NG). Als Berufspflichten gelten nach dem Gesetzeswortlaut und ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts nicht bloss die in Art. 30 ff. NG ausdrücklich als solche bezeichneten Regeln, sondern sämtliche Vorschriften, die eine Notarin oder ein Notar bei der Berufsausübung zu beachten hat (BVR 2015 S. 55 E. 2.1, 2013 S. 264 E. 3.1), so auch die Bestimmungen zur Unabhängigkeit (Art. 3 NG) und Unvereinbarkeit (Art. 4 NG). Das Gebot der Wahrung des Ansehens des Notariatsstands umfasst generalklauselartig alle andern verpönten Verhaltensweisen, die das Vertrauen in die Notarinnen und Notare zu beeinträchtigen geeignet sind. Es dient der Aufrechterhaltung der Disziplin innerhalb des Notariatsstands, insbesondere der Wahrung der Standeswürde und dem Schutz des recht-suchenden Publikums. Von den Notarinnen und Notaren wird erwartet, dass sie alle Tätigkeiten und Funktionen korrekt und mit einer gewissen Unauffälligkeit erledigen. In ihrem Allgemeinverhalten haben sie sich stets am Grundsatz von Treu und Glauben auszurichten (vgl. zum Ganzen VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 2.1 mit zahlreichen Hinweisen).

2.2 Gemäss Art. 3 NG haben Notarinnen und Notare ihren Beruf unabhängig und auf eigene Verantwortung auszuüben. Art. 4 NG sieht verschiedene Unvereinbarkeitsgründe vor. Nach dessen Abs. 3 dürfen Notarinnen und Notare insbesondere keine dauernde oder gelegentliche Tätigkeit ausüben, die mit einer unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung oder mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar ist. Unvereinbar sind namentlich Spekulationsgeschäfte jeglicher Art sowie die Übernahme von Bürgschaften oder Garantien im Zusammenhang mit der Berufsausübung. Die Notarin oder der Notar darf eine solche Tätigkeit auch nicht durch Dritte ausüben lassen. Gemäss Art. 29 NG sind Notarinnen und Notare unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Unvereinbarkeit berechtigt, neben ihrer hauptberuflichen Tätigkeit Aufträge für Rechtsberatung, Vermögensverwaltung, Treuhandfunktionen und ähnliche Verrichtungen zu übernehmen (Abs. 1); diese nebenberufliche Tätigkeit untersteht dem Privatrecht (Abs. 2).

2.3 Zwecks Konkretisierung von Art. 4 Abs. 3 NG hat die JGK am 20. Dezember 2012 das Kreisschreiben an die im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notarinnen und Notare über den Liegenschaftshandel, die Liegenschaftsvermittlung und die Liegenschaftsverwaltung erlassen (nachfolgend: KS LH). Die JGK hat im KS LH primär ihre eigene langjährige Praxis umschrieben, wie sie bereits im zuvor massgebenden Kreisschreiben vom 30. März 1965 an die praktizierenden Notare des Kantons Bern über ihre Pflichten beim Liegenschaftshandel und die Vermittlung von Liegenschaften (nachfolgend: KS LH-1965) in BN 1965 S. 1 ff. veröffentlicht worden ist (vgl. Ziff. 1 f. KS LH; BVR 2016 S. 147 E. 3.1.2). Nicht vereinbar mit der Ausübung des Notariatsberufs ist gemäss Ziff. 3 KS LH unter anderem:

«c) Die **Liegenschaftsvermittlung gegen Provision** oder gegen eine Entschädigung, die nicht dem gebotenen Zeitaufwand entspricht und/oder auf einem überhöhten Stundenansatz basiert. Als Richtwert für einen zulässigen Stundenansatz kann der für die Notare branchenübliche Stundenansatz herangezogen werden.»

Mit der Ausübung des Notariatsberufs vereinbar sind dagegen gemäss Ziff. 4 KS LH die folgenden Tätigkeiten und Geschäfte:

- «b) Die **gelegentliche Liegenschaftsvermittlung** auf Honorarbasis. Das Vermittlermandat muss auf Initiative des Auftraggebers hin entstehen (kein Sichanbieten des Notars als Liegenschaftsvermittler). In der Regel besteht ein Zusammenhang mit der haupt- oder nebenberuflichen Tätigkeit. Das Honorar hat sich nach dem gebotenen Zeitaufwand und einem angemessenen Stundenansatz zu richten. Als Richtwert kann der für die Notare branchenübliche Stundenansatz herangezogen werden.
- c) Die **Beurkundung** durch den (zulässigerweise) vermittelnden resp. an den Verkaufsverhandlungen beteiligten Notar, sofern der Notar den Käufer über seine Doppelrolle und über die Möglichkeit, die Beurkundung durch einen anderen Notar vornehmen zu lassen, aufklärt, der Käufer seine Zustimmung zur Doppelrolle des Notars ausdrücklich erteilt und der Notar die Verkaufsverhandlungen nicht parteiisch geführt hat. Die freie Wahl eines Notars durch den Käufer muss in jedem Fall gewährleistet sein. In einem allfälligen Aufsichtsverfahren hat der Notar den Nachweis über die erfolgte Aufklärung und das Vorliegen der Zustimmung des Käufers zu erbringen.»

Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist das KS LH als Verwaltungsverordnung trotz mangelnder Gesetzeskraft zu beachten, wenn und soweit seine Anwendung nicht gegen gesetzliche Bestimmungen verstösst und eine einzelfallgerechte Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestim-

mungen zulässt bzw. die rechtlichen Vorgaben überzeugend und praktikabel konkretisiert (vgl. BVR 2016 S. 147 E. 3.1.2 f.; allgemein zur Berücksichtigung von Verwaltungsverordnungen BVR 2012 S. 121 E. 4.1.2, 2012 S. 193 E. 3.2.2, je mit weiteren Hinweisen).

3.

3.1 Auch wenn der materielle Begriff der öffentlichen Beurkundung dem Bundesrecht angehört, liegt die Kompetenz zu deren gesetzlichen Regelung bei den Kantonen (Art. 55 SchIT des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Zumindest im Binnenverhältnis haben allein diese zu bestimmen, wer auf dem Kantonsgebiet zur Errichtung von öffentlichen Urkunden befugt und wie dabei vorzugehen ist. Neben der Zuständigkeit und der Form des Verfahrens, sind insbesondere die Aufgaben und Berufspflichten der Urkundspersonen zu regeln (BVR 2016 S. 147 E. 3.2.2; BGE 133 I 259 E. 2.1, 131 II 639 E. 6.1). So ist auch die Regelung des Disziplinarrechts von Notarinnen und Notaren Sache der Kantone, wobei diese in der Ausgestaltung weitgehend frei sind (BGE 133 I 259 E. 2.2 mit Hinweis auf BGE 131 II 639 E. 7.3; vgl. Lorenz Meyer, Die disziplinarische Verantwortlichkeit des Notars [im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung], in Aktuelle Themen zur Notariatspraxis, 2010, S. 17 ff., S. 19). Jegliche Beteiligung am Wirtschaftsleben kann zu einer gewissen Gefährdung der Unabhängigkeit führen. Es ist Sache des kantonalen Gesetzgebers, abzuwägen, in welchem Ausmass er Nebenbeschäftigungen der Notarinnen und Notare gestatten oder deren Neutralität absichern will. Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung ist daher selbst die Regelung des Kantons Genf verfassungsmässig, die den dortigen Notarinnen und Notaren (fast) alle Formen von Nebenerwerbstätigkeiten verbietet (vgl. BGE 133 I 259 E. 3.3 mit Hinweis auf BGer 10.11.1989, in SJ 1990 S. 97 E. 3b, und BGer 2P.226/2006 vom 8.12.2006, in ZBGR 2008 S. 364 E. 4.2; vgl. zum Ganzen VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.1; BVR 2016 S. 147 E. 4.4).

3.2 Die Regelung der Unvereinbarkeit in Art. 4 NG ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass Unabhängigkeit und Neutralität der freiberuflich

tätigen Urkundspersonen für deren Amtsführung von herausragender Bedeutung sind (VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.2 mit Hinweisen). Art. 4 Abs. 3 NG und seine Konkretisierung im KS LH sollen mithin vorab die Qualität der notariellen Amtsführung sichern (vgl. Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, 2. Aufl. 2014, N. 101). Durch die Unvereinbarkeitsvorschriften soll überdies das Ansehen des Notariatsstands gewahrt werden (etwa Peter Ruf, *Notariatsrecht*, 1995, N. 448; Wolf/Pfammatter, in Stephan Wolf [Hrsg.], *Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern* [nachfolgend: *Kommentar NG*], 2009, Art. 4 N. 3, 13 ff.; vgl. auch Adrian Glatthard, *Kommentar NG*, Art. 45 N. 32). Mit Blick hierauf sind den Notarinnen und Notaren all jene Nebenerwerbstätigkeiten untersagt, die im Rahmen der Haupttätigkeit als Urkundsperson zu einem tatsächlichen Interessenkonflikt führen. Weil freiberuflich tätige Urkundspersonen aber ein öffentliches Amt bekleiden, kann es damit nicht sein Bewenden haben. Das Ansehen des Notariats wird nicht nur beeinträchtigt, wenn die Urkundsperson in einem konkreten Fall von einem offensichtlichen Interessenkonflikt betroffen ist. Vielmehr reicht aus, dass sie eine Nebenerwerbstätigkeit ausübt, mit der eine Möglichkeit von Interessenkonflikten verbunden ist; es verhält sich insoweit ähnlich wie mit den Ausstandspflichten, denen andere Amtsträgerinnen und Amtsträger unterstehen und die gemeinhin schon dann greifen, wenn ein objektiver Anschein von Befangenheit besteht (BVR 2016 S. 147 E. 4.1 mit Hinweis auf Merkli/Aeschlimann/Herzog, *Kommentar zum bernischen VRPG*, 1997, Art. 9 N. 15). Obwohl die nebenberufliche Tätigkeit grundsätzlich dem Privatrecht unterliegt, hat die Notarin oder der Notar auch in diesem Bereich namentlich die Bestimmungen über die Unvereinbarkeit einzuhalten (Art. 29 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 NG) und ihre bzw. seine allgemeine Unabhängigkeit (Art. 3 NG) zu wahren (Stephan Wolf, *Bemerkungen zu VGE 100.2013.232*, in BVR 2016 S. 162 ff., 164; vgl. zum Ganzen VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.2).

3.3 Für die Zulässigkeit nebenberuflicher Tätigkeiten von Notarinnen und Notaren im Immobiliengeschäft bedeutet dies Folgendes:

3.3.1 Während die Liegenschaftsverwaltung im Sinn einer Administration von ruhendem Vermögen auch für Urkundspersonen grundsätzlich zulässig erscheint (so auch Christian Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, 1993, N. 3481), führt eine Beteiligung am Liegenschaftshandel bei diesen zwangsläufig zum Risiko von Interessenkonflikten. Angesichts der Gefahr, dass die Urkundsperson Marktinformationen, die ihr von der Klientenschaft anvertraut werden, für eigene Zwecke verwendet, ist jede Betätigung im Grundstückshandel geeignet, die Neutralität der Notarin bzw. des Notars in Frage zu stellen (Christian Brückner, a.a.O., N. 3482). Eine Nebenberufstätigkeit als Liegenschaftshändler ist deshalb nicht nur im Kanton Bern, sondern nach allgemeiner schweizerischer Rechtsauffassung mit dem Ansehen des Notariatsberufs nicht vereinbar. In einzelnen Kantonen ist gar jegliche Vermittlung von Liegenschaften verpönt (BVR 2016 S. 147 E. 4.2; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.3.1 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 133 I 259 E. 3.3 S. 263).

3.3.2 Die Neutralität der Urkundsperson ist nicht erst dann gefährdet, wenn eine Vielzahl von Immobiliengeschäften getätigt wird; vielmehr trägt auch bereits die Vermittlung einzelner Liegenschaften gegen Provision die Gefahr der Kollision der persönlichen Interessen der Urkundsperson mit denjenigen der Klientinnen und Klienten (BVR 2016 S. 147 E. 4.3.3; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.3.2; vgl. Peter Ruf, a.a.O., N. 448). Würde einer Notarin oder einem Notaren gestattet, sich bei einer gelegentlichen Liegenschaftsvermittlung eine Provision versprechen zu lassen, so könnten eigene Interessen mit denen der Klientenschaft kollidieren. Eine Notarin oder ein Notar setzt sich damit dem Vorwurf aus, dass ihr oder ihm der materielle Erfolg des Geschäfts wichtiger ist (so bereits KS LH-1965, in BN 1965 S. 3). Auch die Vereinbarung von Honoraren (oder Kostenlimiten), die an den Verkaufserlös geknüpft werden, können ein verpöntes Sonderinteresse der Notarin oder des Notars bewirken (vgl. JGK 30.10.1964, in BN 1965 S. 6 E. 4 S. 8 und BGer 28.1.1965, in BN 1965 S. 10 E. 4; zum Ganzen VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.3.2).

3.4 Vor diesem Hintergrund sind Ziff. 3 Bst. c und Ziff. 4 Bst. b KS LH zur gelegentlichen Liegenschaftsvermittlung als sachgerechte und praktikable Konkretisierungen von Art. 4 Abs. 3 NG zu betrachten. Die darin enthaltenen Vorgaben entsprechen auch der bisherigen Praxis und dem KS LH-1965: Demnach darf eine Notarin oder ein Notar im Kanton Bern zwar gelegentlich, in Erfüllung eines notariellen Mandats im Sinn eines Auftrags gemäss Art. 394 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) Liegenschaften vermitteln; sie oder er hat dabei jedoch die Regeln zu befolgen, die für die hauptberuflichen Tätigkeiten gelten. (Gelegentliche) Liegenschaftsvermittlungen gegen eine Provision oder ein erfolgsabhängiges Honorar gefährden jedoch Würde und Ansehen des Standes und sind daher nicht erlaubt (VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 3.4 mit Hinweisen).

4.

Strittig ist, ob der Beschwerdeführer in unzulässiger Weise eine Liegenschaft gegen ein erfolgsabhängiges Honorar vermittelt hat, oder ob es sich beim fraglichen Geschäft um eine (zulässige) gelegentliche Vermittlung im Sinn von Ziff. 4 Bst. b KS LH handelte. – Aus den Akten ergibt sich folgender Sachverhalt:

4.1 Das streitbetroffene Mandat umfasste die Vermittlung des Mehrfamilien- und Geschäftshauses an der _____ und in _____ (_____ Gbbl. Nr. _____ vgl. Verkaufsdokumentation [in act. 3C]). Hiefür schlossen die Eigentümerschaft und der Beschwerdeführer am 26. März 2015 einen «Maklervertrag – Auftrag und Vollmacht» ab, wobei der Beschwerdeführer namens des Notariats _____ als Makler im Sinn von Art. 412 ff. OR beauftragt wurde (vgl. Vorakten JGK [act. 3B] pag. 29-32). In Bezug auf die Entschädigung trafen die Parteien in Ziff. 4.a des Vertrags folgende Vereinbarung (act. 3B pag. 30):

«Honorar nach Aufwand

Die Auftraggeberin schuldet der Beauftragten ein Honorar, wenn [...] während der Vertragsdauer ein Kaufvertrag abgeschlossen oder ein Käufer nachgewiesen oder vermittelt wird. Die Honorierung dieses Auftrages erfolgt nach dem effektiven Stundenaufwand. Als Stunden-

ansatz wird bei der Rechnungsstellung Fr. 200.00 zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer festgelegt respektive abgerechnet und das Honorar ist zahlbar am Tag der erfolgten Beurkundung (siehe auch die Nebenkosten gemäss Punkt 5 dieses Vertrages).

Das Honorar ist mit der gleichen Berechnungsart und -umfang auch dann geschuldet, wenn die Beauftragte zuhanden der Auftraggeberin eine schriftliche Kaufofferte mit Finanzierungsnachweis in der Höhe des vereinbarten Kaufpreises [...] vorweisen kann, die Transaktion aber aufgrund einer anders lautenden Weisung der Auftraggeberin nicht abgeschlossen werden kann (siehe auch die Nebenkosten gemäss Punkt 5 dieses Vertrages).

Falls innert zwei Jahren nach Auslaufen oder Auflösung dieses Verkaufsauftrages ein Verkauf mit einem Interessenten zustande kommt, mit dem die Beauftragte nachweislich verhandelt und die Liegenschaft angeboten hat, schuldet die Auftraggeberin der Beauftragten denselben Honorarbetrag, wie er in den beiden vorerwähnten Absätzen definiert worden ist (siehe auch die Nebenkosten gemäss Punkt 5 dieses Vertrages).»

Zudem vereinbarten die Parteien ein Kostendach von Fr. 20'000.-- für die Honorarrechnung (Ziff. 4.b des Vertrags) und von Fr. 2'500.-- für die «Nebenkosten/weitere Entschädigungen» gemäss Ziff. 5 des Vertrags (vgl. act. 3B pag. 31). Nach Durchführung eines «Bieterverfahrens» wurde die Liegenschaft an der _____ und am _____ zum Preis von Fr. 4'500'000.-- verkauft, wobei der Kaufvertrag durch den Beschwerdeführer beurkundet wurde. Gleichentags stellte dieser der Verkäuferschaft für das vermittelte Geschäft einen Honorarbetrag von Fr. 22'518.-- in Rechnung (Fr. 20'000.-- für die Arbeitsleistung, Fr. 850.-- Nebenkosten und Fr. 1'668.-- MWSt; act. 3B pag. 64). Gemäss nachträglich erstellter «Zeiterfassung» vom 20. Februar 2017 betrug der Arbeitsaufwand total 105 Stunden (in act. 3C), womit bei einem Stundenansatz von Fr. 200.-- das Kostendach von Fr. 20'000.-- erreicht wurde.

4.2 Die JGK ist zum Ergebnis gelangt, der vom Beschwerdeführer in Rechnung gestellte Betrag sei zumindest «teilweise erfolgsabhängig». Dies ergebe sich dadurch, dass im Maklervertrag kein Honorar für den Fall einer gescheiterten Liegenschaftsvermittlung vorgesehen sei. Weiter spreche für eine Erfolgsabhängigkeit, dass die einzelnen Vermittlungsarbeiten nicht umgehend in der Buchhaltung erfasst worden seien. Ob die Vereinbarung eines erfolgsabhängigen Honorars nach Zeitaufwand für Liegenschaftsvermittlung für sich allein eine Berufspflichtverletzung darstelle, hat die JGK letztlich offengelassen, da jedenfalls die anschliessende Beurkundung des Kaufvertrags unzulässig gewesen sei (angefochtene Verfügung E. 3.3 f.). –

Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, bei der fehlenden Regelung des Honorars im Fall einer Nichtvermittlung der Liegenschaft handle es sich um eine «Vertragslücke», die gegebenenfalls zu füllen sei. Allerdings habe bei Abschluss des Maklervertrags «mit Sicherheit von einer Vermittlung [...] ausgegangen werden können». Bei einem Nichterfolg wider Erwarten wäre die Abgeltung des Aufwands in einer «separaten Vereinbarung» zu regeln gewesen, wobei die Entschädigung zufolge eines geringeren Aufwands mangels Interessenten entsprechend tiefer gewesen wäre (Beschwerde S. 10).

4.3 Für die Beantwortung der Frage, ob das Honorar des Beschwerdeführers für die Vermittlung der fraglichen Liegenschaft erfolgsabhängig ausgestaltet war, ist eine Auslegung des «Maklervertrags – Auftrag und Vollmacht» vom 26. März 2015 vorzunehmen. Ausgangspunkt jeder Vertragsauslegung ist der Wortlaut (BGE 111 II 284 E. 2).

4.3.1 Die Formulierung der massgebenden Vertragsbestimmungen lässt keine Zweifel daran, dass der Beschwerdeführer mit der Verkäuferschaft ein erfolgsabhängiges Honorar vereinbart hat. Aus dem Wortlaut von Ziff. 4.a Abs. 1 des Vertrags ergeht klar, dass die Verkäuferschaft dem Beschwerdeführer nur ein Honorar schuldet, wenn über den «Verkaufsgegenstand während der Vertragsdauer ein Kaufvertrag abgeschlossen oder ein Käufer nachgewiesen oder vermittelt wird». Eine Entschädigung auch bei Nichtvermittlung der Liegenschaft ist nicht vorgesehen. Die Erfolgsabhängigkeit bildet damit den Kernpunkt der vertraglich vereinbarten Honorarregelung, was – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – durch Art. 4.a Abs. 2 nicht in Frage gestellt wird: In der dort beschriebenen Situation kann der Beschwerdeführer insoweit einen Erfolg vorweisen, als «eine schriftliche Kaufofferte mit Finanzierungsnachweis in der Höhe des vereinbarten Kaufpreises» eingegangen ist, sodass der Verkauf der Liegenschaft letztlich allein aufgrund einer dahingehenden «Weisung» der Verkäuferschaft scheitert. Der Umstand, dass die Parteien in Art. 4.a Abs. 2 einen speziellen Fall der Nichtvermittlung erfasst haben, spricht im Übrigen gegen eine Lückenhaftigkeit der Honorarregelung (vgl. dazu E. 4.3.2 hier-nach). Ferner zeigt die Regelung von Art. 4.a Abs. 3, dass die Eigentümerschaft den Beschwerdeführer für dessen Bemühungen nur zu entschädigen

hat, wenn die Liegenschaft tatsächlich veräussert werden kann: Eine Vereinbarung, wonach «derselbe Honorarbetrag» geschuldet ist, falls später mit einer Partei ein Vertrag zustande kommt, mit der der Beschwerdeführer zunächst erfolglos über einen Verkauf verhandelt hatte, macht offensichtlich nur dann Sinn, wenn ohne erfolgreiche Vermittlung kein Honorar geschuldet ist. Würde es sich anders verhalten, wäre nämlich über den Stundenaufwand des Beschwerdeführers bereits nach Scheitern der Verkaufsbemühungen abzurechnen gewesen und bestünde kein Bedarf für eine zusätzliche Regelung im Hinblick auf einen späteren Verkauf mehr. Wäre es so, wie der Beschwerdeführer behauptet, hätte eine Vereinbarung genügt, die die Eigentümerschaft verpflichtet, ihm die verrechenbaren Stunden zu einem bestimmten Ansatz und allenfalls bis zu einem Höchstbetrag (hier Fr. 20'000.--) zu vergüten.

4.3.2 Obwohl die Honorarregelung des Vertrags keine allgemeingültige Formulierung enthält und die Folgen einer Nichtvermittlung der Liegenschaft nur in den speziellen Konstellationen von Ziff. 4.a Abs. 2 und 3 des Vertrags ausdrücklich regelt, liegt nach dem Gesagten diesbezüglich keine «Vertragslücke» vor, die durch Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens zu füllen wäre; aus der Vereinbarung ergibt sich vielmehr, dass ohne erfolgreiche Vermittlung kein Honorar geschuldet ist. Im Übrigen wäre ein entsprechendes Vorgehen zur Lückenfüllung ohnehin erst bei Fehlen von einschlägigen dispositiven Gesetzesbestimmungen angezeigt (vgl. BGE 115 II 484 E. 4b), eine Voraussetzung die hier von vornherein nicht gegeben wäre: Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vorbringt, das Vertragsverhältnis sei «kein klassisches Maklermandat» gewesen (Beschwerde S. 12), kann ihm nicht gefolgt werden. Die Vereinbarung vom 26. März 2015 ist von den Parteien als «Maklervertrag» bezeichnet, der Beschwerdeführer als «Makler» beauftragt und dabei ausdrücklich auf Art. 412 ff. OR hingewiesen worden. Auch mit Blick auf den Vertragsinhalt handelt es sich bei der getroffenen Vereinbarung ohne weiteres um einen Maklervertrag, wie er im OR geregelt ist. Gemäss dessen Art. 413 Abs. 1 und 2 ist der Maklerlohn erfolgsbedingt. Wenn das Geschäft nicht zustande kommt, kann der Makler für seine Aufwendungen nur Ersatz verlangen, soweit ihm dies im Vertrag zugesichert ist (Art. 413 Abs. 3 OR). Fehlt wie hier eine explizite dahingehende Vereinbarung, hat der Makler

mithin nur im Fall einer erfolgreichen Vermittlung Anspruch auf den Maklerlohn (vgl. BGE 131 III 268 E. 5.1.2). Damit enthalten die einschlägigen dispositiven Gesetzesbestimmungen eine klare Regelung, sodass es auf den hypothetischen Parteiwillen zur Lückenfüllung nicht ankommen kann.

4.3.3 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers fällt die Erfolgsbedingtheit des Honorars schliesslich nicht allein deshalb weg, weil dieser angesichts des offenbar grossen Interesses an der Liegenschaft nicht von einem Scheitern seiner Vermittlungsbemühungen ausgegangen ist. Ein solches liegt immer im Bereich des Möglichen und kann sich nicht nur mangels Nachfrage ergeben, sondern auch dann, wenn sich letztlich keine Interessenten zum Kauf entschliessen. Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zudem geltend macht, im Fall einer Nichtvermittlung wäre die Abgeltung seiner (niedrigeren) Aufwendungen in einer «separaten Vereinbarung» zu regeln gewesen, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Verkäuferschaft ohne klare dahingehende Abmachung kaum gewillt gewesen wäre, trotz eines Misserfolgs einen Grossteil des Honorars zu bezahlen (vgl. Beschwerdevernehmlassung E. 4b). Gemäss der (nachgeschobenen) Zeiterfassung zum Vermittlungsmandat wären selbst im Fall, dass sich gar keine ernsthaften Interessenten gemeldet hätten, in der Periode vom 2. März bis 27. Mai 2015 offenbar immerhin 57 verrechenbare Stunden angefallen (vgl. Zeiterfassung vom 20.2.2017 in act. 3C).

4.3.4 Zu erwähnen bleibt, dass mit der Vorinstanz als weiteres Indiz für eine Erfolgsabhängigkeit des Honorars zu werten ist, dass der Beschwerdeführer die einzelnen Vermittlungsarbeiten nicht umgehend in der Buchhaltung festgehalten, sondern erst mittels nachträglich erstellter Zeiterfassung ausgewiesen hat (vgl. angefochtene Verfügung E. 3.3). Ungeachtet von Stundenansatz und Kostendach ist mithin erstellt, dass das Honorar des Beschwerdeführers für die Vermittlung der fraglichen Liegenschaft erfolgsabhängig ausgestaltet war.

4.4 Damit steht fest, dass sich der Beschwerdeführer für seine Vermittlungstätigkeit ein erfolgsabhängiges Honorar hat versprechen lassen, was eine unzulässige Liegenschaftsvermittlung gemäss Ziff. 3 Bst. c KS LH und kein zulässiges Tätigwerden auf Honorarbasis nach Ziff. 4 Bst. b KS LH

darstellt (vgl. vorne E. 2.3, 3.3.2 und 3.4). Da Ziff. 3 Bst. c KS LH die gesetzliche Regelung von Art. 4 Abs. 3 NG sachgerecht und praktikabel konkretisiert (vgl. vorne E. 2.3 und 3.4), ist in Bezug auf die Vermittlung des Mehrfamilien- und Geschäftshauses an der . . . und gegen ein erfolgsabhängig ausgestaltetes Honorar von einer disziplinarrechtlich relevanten Berufspflichtverletzung auszugehen (vgl. VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 4.6).

5.

Strittig ist weiter, ob der Beschwerdeführer seine Berufspflichten verletzt hat, indem er den Kaufvertrag über die von ihm vermittelte Liegenschaft selber beurkundet hat.

5.1 Die JGK sah das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung verletzt. Angesichts des erfolgsabhängigen Honorars für die Liegenschaftsvermittlung habe für den Beschwerdeführer, vergleichbar mit einer vom Kaufpreis abhängigen Entschädigung, ein «unzulässiges Sonderinteresse» bestanden. Das Gebot der unabhängigen Berufsausübung sei schon durch eine solche abstrakte Interessenkollision verletzt. Der nachträglich eingereichten Zustimmung der Käuferschaft zur Doppelrolle des Beschwerdeführers komme keine «heilende Wirkung» zu, da eine solche nur bei einer vorgängig zulässigen Liegenschaftsvermittlung eintreten könne (angefochtene Verfügung E. 3.4). – Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, seine Verhaltensweise begründe kein «unzulässiges Sonderinteresse». Im Gegensatz zu einer vom Kaufpreis abhängigen Entschädigung bestehe bei der vorliegenden Liegenschaftsvermittlung gerade kein Interesse an einem möglichst hohen Verkaufspreis. Da «das Scheitern der Verkaufsbemühungen ausserhalb des Vorstellbaren» gelegen habe, könne ihm nicht einmal der Vorwurf gemacht werden, er habe die Käuferschaft «zum Kaufvertragsabschluss forciert» (Beschwerde S. 13 ff.).

5.2 Die Notarin oder der Notar hat nach Art. 37 Abs. 1 NG die Interessen der Beteiligten nach bestem Wissen und Gewissen gleichmässig und

unparteiisch zu wahren. Zwar haben Notarinnen und Notare grundsätzlich nicht dafür zu sorgen, dass zwischen Leistung und Gegenleistung ein ausgewogenes Verhältnis besteht (BVR 2000 S. 154 E. 5c [BN 2000 S. 213]; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 5.2.3; vgl. auch Aron Pfammatter, in Kommentar NG, Art. 37 N. 16 mit Hinweisen); sie haben jedoch bei ihrer hauptberuflichen Tätigkeit die Stellung unparteiischer Treuhänderinnen bzw. Treuhänder einzunehmen und daher Kollisionen mit eigenen Interessen oder solchen anderer Auftraggeberinnen oder Auftraggeber zu vermeiden (vgl. Peter Ruf, a.a.O., N. 988 ff.; Aron Pfammatter, a.a.O., Art. 37 N. 8). Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob Notarinnen und Notare, die (zulässigerweise) eine Liegenschaft vermittelt haben, als Verurkundungsperson des abzuschliessenden Kaufvertrags überhaupt noch pflichtgemäss handeln und die Interessen der Beteiligten nach bestem Wissen und Gewissen gleichmässig und unparteiisch wahren können (VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 5.2.3 mit zahlreichen Hinweisen). Soweit Ziff. 4 Bst. c KS LH unter gewissen Voraussetzungen die Beurkundung des Kaufvertrags über eine im Auftrag einer Vertragspartei vermittelte Liegenschaft zulässt (vgl. vorne E. 2.3), dürfte das Kreis Schreiben die Anforderungen an die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit zu tief ansetzen und damit die Vorgaben von Art. 4 Abs. 3 i.V.m. Art. 37 Abs. 1 NG insoweit nicht sachgerecht konkretisieren. Hat eine Notarin oder ein Notar eine Liegenschaft im Rahmen eines Vermittlungsmandats für die Verkäuferschaft angepriesen, ist nur schwer vorstellbar, wie sie oder er den Vertragsschluss über dieses Objekt mit der für eine Urkundsperson erforderlichen Neutralität begleiten kann. In derartigen Konstellationen ist vielmehr anzunehmen, dass die vermittelnde Notarin oder der vermittelnde Notar aufgrund der Nähe zum Vertragsgegenstand keine unabhängige und einwandfreie Berufsausübung in der Haupttätigkeit als Urkundsperson mehr garantiert. Insoweit dürfte eine Anpassung des KS LH angezeigt sein. Allerdings liegt hier nach dem Gesagten ohnehin keine zulässige Liegenschaftsvermittlung vor, hat der Beschwerdeführer die streitbetroffene Liegenschaft doch gegen ein erfolgsabhängiges Honorar vermittelt. Jedenfalls in solchen Fällen kann die Notarin oder der Notar bei der anschliessenden Beurkundung offensichtlich nicht als unparteiisch betrachtet werden. Vermittelt eine Notarin oder ein Notar eine Liegenschaft gegen ein

erfolgsabhängiges Honorar und beurkundet anschliessend auch noch den Kaufvertrag, liegt darin sowohl ein Verstoss gegen die Unvereinbarkeitsvorschriften als auch gegen die Interessenwahrungspflicht vor. Ein über den Umstand, dass das Honorar für die Vermittlung nur bei gültigem Abschluss des Kaufvertrags geschuldet ist, hinausgehendes «unzulässiges Sonderinteresse» ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht von Nöten. Dies umso weniger, als unmittelbar mit der Beurkundung des Kaufvertrags das Vermittlungshonorar geschuldet ist (vgl. Ziff. 4.a Abs. 1 des Vertrags). Vor diesem Hintergrund hat der Beschwerdeführer durch die Beurkundung des Verkaufs der von ihm in nicht zulässiger Weise vermittelten Liegenschaft zusätzlich gegen die Pflicht zur gleichmässigen und unparteiischen Interessenwahrung gemäss Art. 37 Abs. 1 NG verstossen.

5.3 Damit ist die Vorinstanz zu Recht von einer Verletzung der Berufspflichten infolge Beurkundung des Kaufvertrags ausgegangen. Dabei ist unerheblich, ob der Beschwerdeführer die Vorsichtsmassnahme bzw. Aufklärungspflichten von Ziff. 4 Bst. c KS LH eingehalten hat; denn diese beziehen sich nur auf zulässige (d.h. gelegentliche und aufwandbasierte) Vermittlungstätigkeit, wie die Vorinstanz richtig bemerkt hat (angefochtene Verfügung E. 3.4). Weiterungen dazu können nach dem Gesagten unterbleiben, weil die disziplinarische Verfehlung in der Beurkundung des Kaufvertrags als solcher liegt. Somit ist unerheblich, ob und zu welchem Zeitpunkt der Beschwerdeführer die Käuferschaft aufgeklärt hat (vgl. Beschwerde S. 8).

6.

Der Beschwerdeführer kritisiert schliesslich die Höhe der verhängten Sanktion.

6.1 Die Vorinstanz würdigt das Verschulden als schwer, weswegen die Busse im oberen Bereich des gesetzlichen Rahmens angesetzt werden müsse. Neben einem Verstoss gegen Art. 4 Abs. 3 NG sei dem Beschwerdeführer auch eine Verletzung der Interessenwahrungspflicht vorzuwerfen, welche eine zentrale Berufspflicht der Notare darstelle. Zugunsten des Be-

schwerdeführers wertet die JGK insbesondere, dass es sich um einen einmaligen Vorfall handle; insgesamt erscheine eine Busse in der Höhe von Fr. 12'000.-- als angemessen (angefochtene Verfügung E. 4.3). – Der Beschwerdeführer erachtet die Busse von Fr. 12'000.-- als unverhältnismässig und willkürlich. Er habe mit seinem Verhalten weder «unlautere noch rechtswidrige Absichten» verfolgt noch sei es zu einer Gefährdung gekommen, da mit einer Nichtvermittlung nicht habe gerechnet werden müssen. Das Disziplinarverfahren habe bei ihm zudem bereits zu einer «Verhaltensänderung» geführt, weshalb von einer Busse abzusehen sei (Beschwerde S. 17 f.).

6.2 Die Disziplinar-massnahme wird nach dem Verschulden der Notarin bzw. des Notars bestimmt. Zu berücksichtigen sind nach ständiger Rechtsprechung die Beweggründe der bzw. des Fehlbaren, die gefährdeten oder verletzten Interessen sowie die Art und Weise der bisherigen Berufsausübung. Das Disziplinarrecht ist in die Zukunft gerichtet; es will bewirken, dass sich die fehlbare Person künftig – wieder – beruflich korrekt verhält. Mit der Disziplinar-massnahme soll demnach eine Motivation dafür geschaffen werden, dass ein fehlbares Verhalten in Zukunft unterbleibt (vgl. BVR 2000 S. 154 E. 8a [BN 2000 S. 213] mit Hinweisen; jünger etwa BVR 2015 S. 55 [VGE 2013/106 vom 7.10.2014] nicht publ. E. 5.2 mit Hinweis auf BGE 133 II 468 E. 2). Für Wahl und Bemessung einer Disziplinar-massnahme gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (vgl. Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101]). Die Widerhandlung und die Disziplinar-massnahme müssen mit Blick auf den Zweck des Disziplinarrechts in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Genügt eine mahnende Sanktion, kommen nur Verweis oder Busse bis Fr. 20'000.-- in Betracht; andernfalls ist eine befristete Suspendierung oder die Löschung des Eintrags im Notariatsregister anzuordnen (vgl. Art. 47 Abs. 1 NG; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 6.2 mit Hinweisen). Der JGK steht als Aufsichtsbehörde über die Notarinnen und Notare bei der Wahl und Bemessung der Disziplinar-massnahme ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. BVR 2015 S. 55 [VGE 2013/106 vom 7.10.2014] nicht publ. E. 5.2, 2013 S. 264 [VGE 2012/4 vom 30.11.2012] nicht publ. E. 6.4, 1998 S. 80 E. 3b; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig]

E. 6.2). Eine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung liegt vor, wenn das Ermessen über- oder unterschritten bzw. missbraucht worden ist. Solange die JGK ihr Ermessen pflichtgemäss ausübt, ist es dem Verwaltungsgericht verwehrt, sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen (vgl. BVR 2015 S. 55 [VGE 2013/106 vom 7.10.2014] nicht publ. E. 5.2 mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen auch VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 6.2, 2012/131 vom 19.3.2013, in BN 2013 S. 82 und ZBGR 2014 S. 242 E. 7.4, je mit Hinweisen).

6.3 Die Vorinstanz bewertet die Missachtung der Unvereinbarkeitsregel und der Pflicht zur Interessenwahrung durch die Beurkundung der vermittelten Liegenschaft zu Recht als schwerwiegende Pflichtverletzung, da zentrale Berufspflichten der Notarinnen und Notare von herausragender Bedeutung betroffen sind, deren Einhaltung unverzichtbar ist (siehe vorne E. 3.2; vgl. auch JGK 18.9.2012, in BN 2013 S. 39 E. 4.1 und 4.3; VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 6.4). Zudem stellt die Vermittlung gegen ein erfolgsabhängiges Honorar eine – von der Vorinstanz bei der Bemessung der Disziplinar-massnahme nicht berücksichtigte – zusätzliche schwerwiegende Pflichtverletzung dar (VGE 2016/295 vom 8.12.2017 [zur Publ. bestimmt; noch nicht rechtskräftig] E. 6.3; vgl. vorne E. 4.4). Aus der Praxis ist ersichtlich, dass schon allein im Zusammenhang mit solchen Vermittlungen von Liegenschaften regelmässig hohe Disziplinarbussen verhängt wurden:

- Busse von Fr. 15'000.-- für einen Notar, der in zwei Fällen eine Verkaufsprovision bezog (JGK 30.9.2016; einsehbar unter: <www.jgk.be.ch>; Rubriken «Aufsicht/Notariat/Entscheide/Disziplinar-entscheide»);
- Busse von Fr. 10'000.-- für einen Notar, der in zwei Fällen Rechnungen für die Vermittlung von Liegenschaften gestellt hatte; als Berechnungsgrundlage für sein Honorar dienten die jeweiligen Verkaufspreise (JGK 18.9.2012, in BN 2013 S. 39);
- Busse von Fr. 5'000.-- für einen Notar, der sich für die Vermittlung eines Liegenschaftsverkaufs einen Betrag von Fr. 9'000.-- versprechen liess

und diesen Betrag nach Abschluss des Kaufvertrags in Rechnung stellte (Entscheid Notariatskammer des Kantons Bern vom 3.9.1996, zusammengefasst bei Roland Pfäffli, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 1996, in BN 1996 S. 285 ff., 290);

- Busse von Fr. 10'000.-- aufgrund einer 20 %-Beteiligung eines Notars an einer Immobiliengesellschaft, deren Verwaltungsrat er angehörte und die im Büro des Notars domiziliert war (Entscheid der Notariatskammer des Kantons Bern vom 6.3.1990, in BN 1990 S. 56).

Welche lauterer Absichten der Beschwerdeführer mit seinem pflichtwidrigen Verhalten verfolgt haben will, lässt sich seinen Vorbringen nicht entnehmen. Dass er selber nicht mit erfolglosen Vermittlungsversuchen gerechnet hatte, lässt die Disziplinar massnahme jedenfalls nicht unverhältnismässig erscheinen. Insgesamt erwecken Verhalten und Argumentation des Beschwerdeführers den Eindruck, dass er sich nach wie vor keiner Pflichtverletzung bewusst ist und ihm entsprechend die Einsicht in sein Fehlverhalten abgeht. Von einer Anpassung des künftigen Verhaltens ohne das Aussprechen einer Disziplinar massnahme kann bei diesen Gegebenheiten nicht ausgegangen werden. Damit hält die angefochtene Verfügung der Rechtskontrolle auch hinsichtlich der Höhe der ausgesprochenen Disziplinarbusse stand. Eine Verschärfung der Sanktion im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aufgrund der zusätzlich festgestellten Pflichtverletzung durch unzulässige Liegenschaftsvermittlung fällt zufolge des Verschlechterungsverbots (Art. 84 Abs. 2 VRPG; sog. *reformatio in peius*) von vornherein ausser Betracht (BVR 2015 S. 55 [VGE 2013/106 vom 7.10.2014] nicht publ. E. 5.3, 2010 S. 169 E. 4.1).

7.

7.1 Zusammenfassend hat der Beschwerdeführer mit der Vermittlung der Liegenschaft Gbbl. Nr. für ein erfolgsabhängiges Honorar sowie die darauffolgende Beurkundung des Grundstückkaufvertrags gegen Art. 4 Abs. 3 sowie Art. 37 Abs. 1 NG verstossen, wobei die Sanktionierung dieser Berufspflichtverletzung mit einer Disziplinarbusse von Fr. 12'000.--

rechtmässig ist. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

7.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten sind ihm aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (vgl. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:



Der Gerichtsschreiber:



Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.