

Postaufgabe

- 7. DEZ. 2012

100.2012.4U
HAT/SAD/RAP

10213880
7. DEZ. 2012

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kantons Bern

Urteil vom 30. November 2012

10. DEZ. 2012

Nr. _____

Verwaltungsrichter Müller, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli, Verwaltungsrichterin Herzog
Gerichtsschreiber Schurter

Notar [REDACTED]

vertreten durch Fürsprecher [REDACTED]

Beschwerdeführer

gegen

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

betreffend Disziplinarwesen; Verletzung von Berufspflichten als Notar
(Verfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
vom 29. November 2011; 26.11-10.11)



Sachverhalt:

A.

■■■■■ Notar in ■■■■■ beurkundete am 28. September 2009 einen Kaufvertrag betreffend die Stockwerkeinheit ■■■■■ Gbbl. Nr. 3490-7 und einen Miteigentumsanteil am Grundstück ■■■■■ Gbbl. Nr. 4098 (Abstellplatz). Am 8. Januar 2010 meldete der zuständige Grundbuchverwalter der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK), ■■■■■ habe dabei möglicherweise seine Berufspflichten verletzt. Gestützt auf diese Meldung eröffnete die JGK ein aufsichtsrechtliches Verfahren. Nachdem sie zum Schluss gekommen war, dass ■■■■■ im Zusammenhang mit dem Kaufgeschäft Berufspflichten verletzt habe, auferlegte sie ihm mit Verfügung vom 29. November 2011 eine Busse von Fr. 1'000.--.

B.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 3. Januar 2012 beantragt ■■■■■ die Aufhebung der Verfügung der JGK. Diese schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 24. Januar 2012 auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

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 vorinstanz-

lichen 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.

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

2.

Der Beschwerdeführer macht in formeller Hinsicht geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

2.1 Er bringt zunächst vor, die JGK habe einen Disziplinaentscheid gefällt, ohne zuvor ein förmliches Verfahren gegen ihn zu eröffnen. Er habe im Vertrauen darauf, sich gegebenenfalls ausführlich äussern zu können, zunächst nur eine rudimentäre Stellungnahme eingereicht und auf den Bezug eines Rechtsbeistands verzichtet. Er habe nicht damit rechnen müssen, dass ihm ohne Möglichkeit zu einer (weiteren) Stellungnahme plötzlich ein Disziplinaentscheid eröffnet werde (Beschwerde Art. 4). Zudem würden gewisse Vorwürfe, die in der Meldung des Grundbuchverwalters nicht erwähnt gewesen seien, in der angefochtenen Verfügung erstmals auftauchen (vgl. dazu hinten E. 2.4).

2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör gewährleistet allgemein das Recht, angehört zu werden, bevor eine Verfügung getroffen wird, welche die Rechtslage der betroffenen Person berührt (Art. 39 NG i.V.m. Art. 21 Abs. 1 VRPG; vgl. zum Disziplinarverfahren gegen Notarinnen und Notare im Speziellen Peter Ruf, Notariatsrecht, 1995 [nachfolgend: Notariatsrecht], Rz. 1152, 1166). Ein uneingeschränktes Recht auf Äusserung haben die Verfahrensbeteiligten hinsichtlich der für die Verfügung wesentlichen Sachfragen. Eine Einschränkung macht die Rechtsprechung aber für Sachumstände, die eine Partei selber gesetzt hat und die klar aus den Akten hervorgehen. Dazu braucht die Partei nicht mehr angehört zu werden, wenn eine Anhörung keine neuen Erkenntnisse erwarten lässt (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 7 mit

Hinweisen). Da die Behörden das Recht von Amtes wegen anzuwenden haben (Art. 20a Abs. 1 VRPG), besteht im Allgemeinen kein Anspruch der Parteien, sich zur rechtlichen Beurteilung der Sachfragen noch besonders äussern zu können. Nach der Rechtsprechung hat eine Partei lediglich dann Anspruch, sich zur rechtlichen Würdigung von ihr bekannten Tatsachen zu äussern, wenn die Behörde ihren Entscheid auf eine völlig neue rechtliche Basis zu stützen gedenkt, namentlich wenn sie den Entscheid mit einer Rechtsnorm oder einem Rechtsgrund zu begründen beabsichtigt, welche im bisherigen Verfahren weder erwähnt noch von einer der beteiligten Parteien geltend gemacht worden sind und mit deren Heranziehen sie auch nicht rechnen musste (BVR 2012 S. 28 E. 2.3.1; BGer 2C_657/2010 vom 11.4.2011, E. 2.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 8, je mit Hinweisen).

2.3 Die JGK ist Aufsichtsbehörde über das Notariat. Sie erteilt das Notariatspatent, überwacht die Einhaltung der für die Berufsausübung geltenden Vorschriften und führt das Notariatsregister (Art. 38 Abs. 1 NG); sie hat namentlich Disziplinarverstösse zu untersuchen und zu beurteilen (Art. 38 Abs. 2 Bst. c NG). In solchen Fällen eröffnet sie auf Anzeige hin oder von Amtes wegen ein Disziplinarverfahren (Art. 46 Abs. 1 NG). Die kantonalen Gerichts- und Verwaltungsbehörden haben ihr unverzüglich Vorfälle zu melden, welche die Voraussetzungen für die Eintragung im Notariatsregister betreffen oder den Tatbestand der Berufspflichtverletzung erfüllen können (Art. 46 Abs. 3 NG). – Am 8. Januar 2010 meldete der Grundbuchverwalter des Grundbuchamts Emmental-Oberaargau der JGK die vermeintlichen Berufspflichtverletzungen des Beschwerdeführers. Mit Verfügung vom 3. Februar 2010 stellte die JGK diesem die Meldung zur Stellungnahme zu. Die Verfügung war ausdrücklich als «Aufsichtssache» bezeichnet und enthielt die Aufforderung, der Beschwerdeführer solle sich zu den Vorwürfen des Grundbuchverwalters äussern. Mit Blick auf diese Bezeichnung der Verfügung und die ausdrückliche Bezugnahme des Grundbuchverwalters auf Art. 46 Abs. 3 NG musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass die Vorinstanz in einem förmlichen Verfahren abzuklären gedachte, ob er gegen seine Berufspflichten verstossen habe. So trug sein Fristverlängerungsgesuch vom 11. Februar 2010 denn auch den Titel «Aufsichtsverfahren» (Vorakten JGK pag. 15). Weder aus dem NG noch

aus dem VRPG, dessen Bestimmungen im Übrigen für das Disziplinarverfahren Geltung haben (Art. 39 NG), lässt sich sodann ableiten, dass der Beschwerdeführer vor der Eröffnung des Verfahrens eigens anzuhören gewesen wäre (vgl. Art. 39 NG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 1 VRPG). Insbesondere kennt das NG keine Art. 33 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) entsprechende Bestimmung, wonach die Anwaltsaufsichtsbehörde vor der Eröffnung eines Disziplinarverfahrens in der Regel bei der Anwältin oder dem Anwalt eine Stellungnahme einholt. Weshalb die Notariatsaufsichtsbehörde trotz der andern Regelung in Art. 46 Abs. 1 NG gleich vorgehen müsste wie die Anwaltsaufsichtsbehörde, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich: Schon das alte kantonale Disziplinarrecht über die Anwältinnen und Anwälte sah in Art. 31 Abs. 1 des Gesetzes vom 6. Februar 1984 über die Fürsprecher (FG; GS 1984 S. 28 ff.) ausdrücklich vor, dass der Vorsitzende der Anwaltskammer zunächst beim betroffenen Fürsprecher eine Stellungnahme zu den gegen diesen erhobenen Vorwürfen einholt. Anschliessend konnte der Vorsitzende gestützt auf Art. 31 Abs. 2 FG von der Eröffnung eines Disziplinarverfahrens absehen, sofern er die Meldung oder Beschwerde als offensichtlich unbegründet erachtete und ihm zwei Mitglieder der Anwaltskammer zustimmten. Dies zeigt, dass Art. 33 Abs. 1 KAG nicht lediglich eine langjährige ungeschriebene Übung kodifiziert hat. Es besteht deshalb kein Anlass, eine entsprechende Pflicht zur Anhörung vor Verfahrenseröffnung in Art. 46 Abs. 1 NG hinein zu interpretieren, obschon sie der Gesetzeswortlaut nicht vorsieht. Dies umso weniger, als auch das alte Notariatsgesetz vom 28. August 1980 (aNG; GS 1980 S. 148 ff.) – anders als Art. 31 Abs. 1 FG – keine vorgängige Anhörung des disziplinarisch belangten Notars vorsah (vgl. Art. 41 Abs. 1 aNG in der Fassung vom 17.9.1992; GS 1992 S. 335). Mit der Verfügung vom 3. Februar 2010 wurde somit ein aufsichtsrechtliches Verfahren eröffnet, ohne dass es hierfür einer förmlichen Feststellung bedurft hätte (vgl. auch Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 16 N. 3). Wenn der (rechtskundige) Beschwerdeführer fälschlicherweise annahm, es sei noch kein Verfahren hängig, und sich deshalb in der Stellungnahme vom 5. März 2010 nur knapp zu den gegen ihn erhobenen Vorwürfen geäussert und keinen Rechtsbeistand beigezogen hat, kann er daraus nichts zu seinen

Gunsten ableiten. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich insoweit als unbegründet.

2.4 Der Beschwerdeführer rügt weiter, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör dadurch verletzt, dass sie ihn wegen einer Berufspflichtverletzung diszipliniere, zu der er sich nicht habe äussern können. Die JGK werfe ihm vor, er habe den Vertragsparteien die Beilagen zum Kaufvertrag nicht vorgelesen oder das Vorlesen gehe zumindest nicht aus dem Kaufvertrag hervor. Ein solcher Vorwurf sei in der Meldung des Grundbuchverwalters nicht enthalten gewesen, weshalb er auch nicht dazu Stellung genommen habe (Beschwerde Art. 5). – Die Vorinstanz hat in erster Linie erwogen, die Grundstückbeschreibungen der Stamm- und Anmerkungsgrundstücke hätten in den Kaufvertrag selber aufgenommen werden müssen und nicht (lediglich) zu Beilagen erklärt werden dürfen (vgl. dazu hinten E. 4.1). In einer Eventualbegründung führt sie zudem aus, selbst wenn man zugunsten des Beschwerdeführers davon ausginge, die Beilagen gälten als Bestandteil der Urschrift, würde hier ein Beurkundungsfehler vorliegen. Der Beschwerdeführer habe gemäss Art. 46 Abs. 1 der Notariatsverordnung vom 26. April 2006 (NV; BSG 169.112) den Urkundsparteien die Urkunde vorzulesen, soweit diese Willenserklärungen enthalte. Dazu gehöre bei der Übertragung von Grundstücken auch deren genaue grundbuchliche Beschreibung, die sich hier zum Teil in den Beilagen befunden habe. Aus dem Schlussverbal ergebe sich nicht, dass der Beschwerdeführer die (bloss) beigelegten Grundstückbeschreibungen vorschriftsgemäss vorgelesen habe (E. 2.3 der angefochtenen Verfügung). Diese Eventualbegründung enthält keine rechtlichen Überlegungen, mit denen der Beschwerdeführer nicht rechnen musste. Bereits der Grundbuchverwalter wies in seiner Meldung vom 8. Januar 2010 an die JGK darauf hin, dass die Urkunde gemäss Art. 46 Abs. 1 NV von der Notarin oder vom Notar vorgelesen werden müsse (Vorakten JGK pag. 1 ff.). Nachdem sich zudem aus dem Kaufvertrag vom 28. September 2009 ergab, dass der Beschwerdeführer den Vertragsparteien bloss die Urschrift, nicht aber die Beilagen vorgelesen hatte (Vorakten JGK pag. 12), brauchte der Beschwerdeführer dazu nicht mehr eigens angehört zu werden. Eine Gehörsverletzung liegt auch insoweit nicht vor, weshalb offenbleiben kann, ob und

inwieweit eine solche im Rahmen einer blossen Eventualbegründung zu ahnden wäre.

3.

Streitig in der Sache ist, ob der Beschwerdeführer bei der öffentlichen Beurkundung eines Grundstückkaufvertrags Berufspflichten verletzt hat.

3.1 Gemäss Art. 45 Abs. 1 NG wird die Notarin oder der Notar unabhängig von der vermögens- und strafrechtlichen Verantwortlichkeit disziplinarisch sanktioniert, wenn sie oder er vorsätzlich oder fahrlässig Berufspflichten verletzt oder gegen die Bestimmungen des Notariatsgesetzes oder seiner Ausführungserlasse, das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung oder gegen das Ansehen des Notariats verstösst, namentlich durch aufdringliche Werbung. In leichten Fällen kann von einer Bestrafung abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass die Notarin oder der Notar den Beruf künftig einwandfrei ausüben wird (Art. 45 Abs. 2 NG). Als Berufspflichten im Sinn von Art. 45 NG gelten nach dem Gesetzeswortlaut und ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts nicht bloss die in Art. 30 ff. NG ausdrücklich als «Berufspflichten» bezeichneten Regeln, sondern sämtliche Vorschriften, die eine Notarin oder ein Notar bei der Berufsausübung allgemein zu beachten hat, so auch die Bestimmungen über die einzelnen Beurkundungsverfahren (zur inhaltlich gleichlautenden Bestimmung von Art. 40 aNG vgl. BVR 1996 S. 407 E. 2 [BN 1996 S. 258]; vgl. auch Adrian Glatthard, in Stephan Wolf [Hrsg.], Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, 2009, Art. 45 NG N. 22; Hans Marti, Bernisches Notariatsrecht, 1983, Art. 40 aNG N. 8).

3.2 Allerdings stellt nicht jedes Abweichen von einer Vorschrift, welche die Notarin oder der Notar zu beachten hat, eine Berufspflichtverletzung dar. Zurückhaltung bei der Anwendung des Disziplinarrechts ist namentlich dort geboten, wo eine Norm unterschiedliche Auslegungen zulässt. Gibt die Notarin oder der Notar einer bestimmten Auslegung den Vorzug und erscheint dies vertretbar, so macht sie oder er sich nicht disziplinarisch verantwortlich. Voraussetzung dafür ist, dass in der entsprechenden Frage

keine gegenteilige, gefestigte Praxis besteht, welche die Notarin oder der Notar bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit kennen muss (BVR 1996 S. 407 E. 2 [BN 1996 S. 258], ferner 2000 S. 154 nicht publ. E. 4f [BN 2000 S. 213]; vgl. auch Adrian Glatthard, a.a.O., Art. 45 NG N. 41 f.; Hans Marti, a.a.O., Art. 40 aNG N. 13). Selbst das Infragestellen einer gefestigten Praxis darf allerdings nicht zu einer Disziplinierung führen, wenn eine Praxisänderung angestrebt wird, hierfür gute Gründe bestehen und der Versuch, eine Praxisänderung zu bewirken, offen erklärt wird (BVR 1996 S. 407 E. 2 [BN 1996 S. 258]).

4.

4.1 In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten und erstellt, dass der Beschwerdeführer am 28. September 2009 einen Kaufvertrag betreffend die Stockwerkeinheit [REDACTED] Gbbl. Nr. 3490-7 und den Miteigentumsanteil [REDACTED] Gbbl. Nr. 4098-8 (Abstellplatz) öffentlich beurkundete. Während die entsprechenden Grundbuchauszüge einschliesslich Grundstücksbeschreibung Bestandteil der Urschrift bildeten, wurden die grundbuchlichen Beschreibungen der jeweiligen Stammgrundstücke und der vom Grundstück Gbbl. Nr. 3490 teilweise dominierten Parzelle [REDACTED] Gbbl. Nr. 4116 bloss zu Beilagen der Urschrift erklärt (vgl. Kaufvertrag vom 28.9.2009, in Vorakten JGK pag. 8 f.). Die JGK wirft dem Beschwerdeführer vor, er habe dadurch gegen Art. 34 Abs. 5 NV verstossen (vgl. E. 2.3 der angefochtenen Verfügung). Nach dieser Bestimmung müssen Urkunden, die sich auf ein Grundstück beziehen, «dieses genau bezeichnen und bei dessen Übertragung die ganze grundbuchliche Beschreibung enthalten» (französisch: «doivent contenir [...] toutes les indications mentionnées dans le registre foncier»).

4.2 Der Beschwerdeführer wendet zunächst ein, Art. 34 Abs. 5 NV sei bundesrechtswidrig, da der Begriff der öffentlichen Beurkundung (abschliessend) durch das Bundesrecht geregelt werde.

4.2.1 Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 des

Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]; vgl. auch Art. 657 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Der materielle Begriff der öffentlichen Beurkundung gehört damit dem Bundesrecht an (BGE 133 I 259 E. 2.1 mit Hinweisen), welches auch den Umfang des Formzwangs bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschriften des Grundstückkaufvertrags (BGE 113 II 402 E. 2a; vgl. etwa auch BGer 4A_24/2008 vom 12.6.2008, E. 3.1, 5A.33/2006 vom 24.4.2007, E. 4). Vorliegend ist unstrittig, dass der in Frage stehende Kaufvertrag vom 28. September 2009 den erwähnten bundesrechtlichen Formvorschriften genügt, obschon die grundbuchliche Beschreibung der Stammgrundstücke nicht in der Urschrift selber enthalten ist (vgl. BGer 20.2.1997, in BN 1997 S. 137 E. 1c). Weiter steht fest, dass kein kantonalrechtlicher Ungültigkeitsgrund nach Art. 24 NG vorliegt. Der Grundbuchverwalter hat denn auch die nötigen Grundbucheinträge vorgenommen (vgl. Meldung vom 8.1.2010, Vorakten JGK pag. 1).

4.2.2 Der beanstandete Art. 34 Abs. 5 NV geht insoweit über die bundesrechtlichen Formvorschriften hinaus, als er verlangt, in der Urkunde müsse «die ganze grundbuchliche Beschreibung» enthalten sein. Die Bestimmung erweist sich deswegen jedoch nicht als bundesrechtswidrig: Obschon der materielle Begriff der öffentlichen Beurkundung dem Bundesrecht angehört, liegt die Kompetenz zu deren gesetzlichen Regelung bei den Kantonen. Diesen wird durch Art. 55 SchIT ZGB die Aufgabe übertragen, zu bestimmen, wer auf dem Kantonsgebiet zur Errichtung öffentlicher 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 (BGE 133 I 259 E. 2.1 mit Hinweisen). Aus dem bundesrechtlichen Zweck der öffentlichen Beurkundung ergeben sich demnach bloss Mindestanforderungen an die kantonale Normierung (vgl. BGE 133 I 259 E. 2.2, 99 II 159 E. 2a; Peter Ruf, Notariatsrecht, insbes. Rz. 140, 153, 157). Zu beachten ist, dass die kantonalen Verfahrens- oder Formvorschriften die Wirksamkeit des Bundeszivilrechts nicht beeinträchtigen oder gar verunmöglichen dürfen (BGE 106 II 146 E. 2b). Die Regelung von Art. 34 Abs. 5 NV hält sich im Rahmen der Kompetenzen, die den Kantonen hinsichtlich der Ordnung des Verfahrens der

öffentlichen Beurkundung zukommen (so auch implizit Christian Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, 1993, S. 724 Fn. 206). Dies umso mehr, als das Bundesgericht die Aufnahme der vollständigen grundbuchlichen Beschreibung in den Grundstückkaufvertrag ausdrücklich als «wünschbar» bezeichnet hat (vgl. BGer 20.2.1997, in BN 1997 S. 137 E. 1c/bb).

4.3 Nach dem Gesagten kann eine Berufspflichtverletzung auch dann vorliegen, wenn das verurkundete Rechtsgeschäft (wie hier) gültig ist und im Grundbuch eingetragen wurde, falls dabei gegen eine kantonale Beurkundungsvorschrift verstossen wurde (vgl. auch Roland Pfäffli, Zur Beschreibung des Grundstücks beim Grundstückkauf, in BN 1997 S. 122 ff., 125 ff.; Peter Ruf, Notariatsrecht, Rz. 1297 f.). Massgebend ist deshalb, was Art. 34 Abs. 5 NV meint, wenn er verlangt, bei der Übertragung eines Grundstücks müsse «die ganze grundbuchliche Beschreibung» in der Urkunde enthalten sein.

4.3.1 Die Vorinstanz hat erwogen, die Aufnahme der Grundstückbeschreibung in die Urkunde diene der umfassenden Orientierung und dem Schutz der Vertragsparteien und bilde Bestandteil von deren Willenserklärungen. Um diesem Zweck gerecht zu werden, sei erforderlich, dass die Parteien umfassend über das übertragene Grundstück informiert seien. Bei der Übertragung von Mit- und Stockwerkeigentumsanteilen liessen sich aus deren Beschreibung allein nicht alle wesentlichen Informationen entnehmen. Insbesondere Belastungen des Stammgrundstücks seien nicht ersichtlich. Die Grundstückbeschreibung von Stamm- und Anmerkungsgrundstücken bilde daher Teil einer vollständigen grundbuchlichen Beschreibung des übertragenen Grundstücks und sei in der Urkunde selber wiederzugeben und nicht bloss in einer Beilage zu dieser (E. 2.3 der angefochtenen Verfügung). – Der Beschwerdeführer ist demgegenüber der Auffassung, Art. 34 Abs. 5 NV spreche in der Einzahl von *der* Grundstückbeschreibung; hätte der Ordnungsgeber die Notare wirklich verpflichten wollen, neben der Beschreibung des handändernden Grundstücks auch jene weiterer Grundstücke in die Urkunde aufzunehmen, so hätte er dies entsprechend zum Ausdruck gebracht (Beschwerde Art. 10). Aus der Formulierung von Art. 34 Abs. 5 NV ergebe sich deshalb, dass die Grund-

stückbeschreibungen von Stamm- und Anmerkungsgrundstücken nicht zwingend in der Urkunde enthalten sein müssten, sondern zu Beilagen erklärt werden könnten (Beschwerde Art. 14 f.).

4.3.2 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ergibt sich aus dem Wortlaut von Art. 34 Abs. 5 NV nichts zu seinen Gunsten: Die betreffende Vorschrift verlangt zunächst, dass öffentliche Urkunden, die sich auf ein Grundstück beziehen, dieses «genau bezeichnen» (französisch: «une désignation exacte de celui-ci»). Weiter wird bestimmt, dass bei der Übertragung eines Grundstücks «die ganze grundbuchliche Beschreibung» in der Urkunde enthalten sein muss. Aus diesen offenen Formulierungen ergibt sich nicht, dass die Urschrift nur die Beschreibung *eines einzigen* Grundstücks, nämlich des effektiv übertragenen, wiedergeben muss. Dies umso weniger, als der französische Wortlaut mit «toutes les indications mentionnées dans le registre foncier» eine unbestimmte Formulierung im Plural verwendet, die sich von vornherein nicht nur auf das übertragene Grundstück selber beziehen muss, sondern auch die grundbuchliche Beschreibung von Stamm- und Anmerkungsgrundstücken erfassen kann. Anders als der Beschwerdeführer behauptet, ist aber auch der deutsche Wortlaut offen gefasst, indem sich «die grundbuchliche Beschreibung» grammatikalisch nicht zwingend (nur) auf das konkret übertragene Grundstück bezieht. Im Übrigen betraf die Veräusserung vom 28. September 2009 ohnehin nicht nur ein einziges Grundstück: Beim Stockwerkeigentum gemäss Art. 712a ff. ZGB steht das gemeinschaftliche Grundstück im Miteigentum aller Beteiligten, wobei diesen ein – grundbuchrechtlich verselbständigtes (vgl. hinten E. 4.3.3) – ausschliessliches Nutzungs- und Verwaltungsrecht (Sonderrecht) an einem Stockwerk oder Teilen davon zusteht (sog. qualifiziertes Miteigentum; Art. 712a Abs. 1 ZGB; vgl. Maetzke/Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2009, S. 2, 4). Dies bedeutet, dass mit der Veräusserung einer (als eigenes Grundstück behandelten) Stockwerkeinheit stets untrennbar die Übertragung eines Miteigentumsanteils am Stammgrundstück verbunden ist. Der streitbetroffene Kaufvertrag erfasste deshalb neben dem Sonderrecht an der Stockwerkeinheit Nr. 3490-7 zwingend auch einen Miteigentumsanteil am Stammgrundstück [REDACTED] Gbbl. Nr. 3490 (vgl. auch BGE 103 II 110 E. 3a). Selbst wenn mit der Formulierung von Art. 34 Abs. 5 NV nur das

konkret übertragene Grundstück gemeint wäre, ergäbe sich daraus letztlich nichts zu Gunsten des Beschwerdeführers, weil das beurkundete Geschäft aus der Sicht des Grundbuchs ohnehin gleichzeitig zwei Grundstücke betraf, nämlich die Stockwerkeinheit und das Stammgrundstück.

4.3.3 Die grundbuchliche Beschreibung eines Grundstücks entspricht grundsätzlich dem Eintragungsstand des Grundbuchs, der neben der eigentlichen Liegenschaftsbeschreibung den gesamten dinglichen Rechtsbestand, d.h. die Pfandbelastung, die Dienstbarkeitslasten und -rechte, alle Anmerkungen und Vormerkungen sowie bei Baurechts- und Stockwerkeigentumsverhältnissen ausserdem den gesamten Rechtsbestand bezüglich der Eigentums- und Stammparzellen umfasst (Christian Brückner, a.a.O., S. 724 Fn. 202 mit Hinweis auf Notariatskammer Bern 21.2.1989, in BN 1989 S. 386 E. 3.1.1 [ZBGR 1993 S. 23]). Gemäss Art. 4 Abs. 1 der hier noch anwendbaren Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (aGBV [AS 26 S. 176 ff. und BS 2 S. 530 ff.] in der Fassung vom 23.11.1994 [AS 1995 S. 14 ff.]) erstellt das Grundbuchamt die Grundstückbeschreibung aus den Daten und mit den Bezeichnungen der amtlichen Vermessung sowie nach den Angaben, die sich aus den Art. 7-10a aGBV ergeben. Art. 10a aGBV (in der Fassung vom 21.4.1964 [AS 1964 S. 413 f.]) bestimmt, dass für die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile (sog. qualifiziertes Miteigentum; vgl. Art. 712a ff. ZGB) im Grundbuch besondere Blätter mit dem Zusatz «Stockwerkeigentum an Nr. ...» und mit der Beschreibung des Stockwerks anzulegen sind (Abs. 2). Für andere Miteigentumsanteile an Grundstücken werden dann besondere Blätter mit dem Zusatz «Miteigentumsanteil an Nr. ...» und mit der Beschreibung des Anteils angelegt, wenn es im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit der Einträge liegt (Abs. 1). Auf dem Blatt der Liegenschaft ist alsdann auf die Miteigentums- oder Stockwerkeigentumsblätter und auf diesen auf das Blatt der Liegenschaft zu verweisen (Abs. 3; vgl. BGE 126 III 462 E. 2a). Aus dieser Regelung ist mit der Vorinstanz zu folgern, dass die vollständige grundbuchliche Beschreibung einer Stockwerkeinheit und eines (ins Grundbuch aufgenommenen) Miteigentumsanteils sowohl deren eigenes Hauptbuchblatt als auch jenes des jeweiligen Stammgrundstücks umfasst (zum Ganzen auch Art. 23 Abs. 4 und Art. 97 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]).

Entsprechendes dürfte auch hinsichtlich der Beschreibung von sog. Anmerkungsgrundstücken gelten, die mit einem Hauptgrundstück derart verknüpft sind, dass dessen jeweiliger Eigentümerschaft auch das Eigentum am zugehörigen Anmerkungsgrundstück zukommt (vgl. Art. 655a Abs. 1 ZGB; vgl. Art. 32 Abs. 1 aGBV in der Fassung vom 23.11.1994 [AS 1995 S. 14 ff.]; vgl. dazu BGE 130 III 13 E. 5.2.2 [BN 2005 S. 13] sowie BGE 130 III 306 E. 3.3). Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann hier jedoch offenbleiben (vgl. hinten E. 5).

4.3.4 Nach dem Gesagten umfasst die ganze grundbuchliche Beschreibung im Sinn von Art. 34 Abs. 5 NV bei einer Stockwerkeinheit bzw. einem Miteigentumsanteil auch die Beschreibung des Stammgrundstücks. Wie die Vorinstanz zu Recht betont, befördert dieses Verständnis die Schutzfunktion des Formzwangs, ergeben sich doch häufig wesentliche Angaben zum Vertragsgegenstand – wie die Grösse des Stammgrundstücks, dessen allfällige Belastung mit Pfandrechten, Dienstbarkeiten oder Grundlasten sowie allfällige Berechtigungen aus Dienstbarkeiten – allein aus der Beschreibung des Stammgrundstücks selber (vgl. E. 2.3 der angefochtenen Verfügung). Nach der Praxis der früheren bernischen Notariatskammer ist die Notarin oder der Notar denn auch dafür verantwortlich, dass der gesamte dingliche Rechtsbestand des Grundbuchs im Kaufvertrag zum Ausdruck gelangt (Notariatskammer Bern 21.2.1989, in BN 1989 S. 386 E. 3.1.1). Die blosser Aufnahme der Grundstückbeschreibung des Stammgrundstücks in den Beilagen der Urkunde genügt jedenfalls dann nicht, wenn diese den Vertragsparteien nicht in der gleichen Weise wie der Inhalt der Urkunde zur Kenntnis gebracht werden (zu den sog. unechten Beilagen vgl. Peter Ruf, Bemerkungen zum Entscheid der JGK vom 14.5.2003, in BN 2004 S. 172 ff.; Jürg Schmid, Bemerkungen zum Entscheid der JGK vom 14.5.2003, in ZBGR 2006 S. 194). – So verhielt es sich hier: Im streitbetreffenden öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 28. September 2009 wurden ein Miteigentumsanteil am Stammgrundstück [REDACTED] Gbbl. Nr. 3490 mit Sondernutzungsrecht an einer Stockwerkeinheit sowie ein Miteigentumsanteil am Grundstück [REDACTED] Gbbl. Nr. 4098 (Abstellplatz) veräussert. In die Urschrift aufgenommen hat der Beschwerdeführer aber nur die Grundstückbeschreibung der Stockwerkeinheit (Gbbl. Nr. 3490-7) und jene des Miteigentumsanteils (Gbbl. Nr. 4098-8), während die Be-

schreibungen der beiden Stammgrundstücke und des (zu drei Vierteln) vom Grundstück Gbbl. Nr. 3490 dominierten Anmerkungsgrundstücks [REDACTED] Gbbl. Nr. 4116 nicht enthalten sind. Diese Grundstückbeschreibungen fanden sich bloss in den Beilagen zur Urkunde, wobei sie den Vertragsparteien unbestrittenermassen nicht vorgelesen wurden. Aus den effektiv in die Urkunde aufgenommenen Grundstückbeschreibungen ergibt sich weder die Fläche der betroffenen Grundstücke noch der Umstand, dass sich das betroffene Wohnhaus über das Stammgrundstück hinaus auch auf das benachbarte Grundstück (Gbbl. Nr. 4115) erstreckt; ebenso wenig sind die zahlreichen auf dem dominierten Grundstück Gbbl. Nr. 4116 lastenden Dienstbarkeiten ersichtlich. Damit finden sich Informationen über den Vertragsgegenstand, die von einiger Tragweite sind, nicht in der Urschrift selber.

4.4 Mithin steht fest, dass die Beschreibungen der Stammgrundstücke [REDACTED] Gbbl. Nrn. 3490 und 4098 in die Urschrift des Kaufvertrags vom 28. September 2009 hätten aufgenommen werden müssen. Insoweit ist die fragliche Urkunde unvollständig, weshalb der Beschwerdeführer gegen die einschlägigen Bestimmungen des Notariatsgesetzes bzw. der Notariatsverordnung, insbesondere gegen Art. 34 Abs. 5 NV, verstossen hat. Gleiches dürfte wohl für das dominierte Anmerkungsgrundstück [REDACTED] Gbbl. Nr. 4116 gelten.

5.

Zu prüfen bleibt, ob in diesem Regelverstoss eine Berufspflichtverletzung im Sinn von Art. 45 NG zu sehen ist.

5.1 Nach Auffassung der Vorinstanz hat der Beschwerdeführer gegen eine eindeutige Vorschrift verstossen, indem er nicht alle erforderlichen Grundstückbeschreibungen in die Urkunde aufgenommen hat. Als im Kanton Bern tätiger Notar hätten ihm Art. 34 Abs. 5 NV und die disziplinarischen Folgen einer Verletzung dieser Bestimmung bekannt sein müssen, zumal bereits zum praktisch gleichlautenden Art. 11 Abs. 4 des früheren Notariatsdekrets vom 28. August 1980 (ND; GS 1980 S. 164 ff.) am 14. Mai

bzw. 9. Dezember 2003 zwei entsprechende Disziplinarsentscheide ergangen seien (E. 4.1 der angefochtenen Verfügung). – Der Beschwerdeführer macht geltend, bei Art. 34 Abs. 5 NV handle es sich um eine blosser Ordnungsvorschrift, weshalb der Verstoss keine Disziplinierung rechtfertige. Zudem hätten die beiden erwähnten Disziplinarsentscheide je anders gelagerte Sachverhalte betroffen. Weiter führt der Beschwerdeführer aus, er habe die Beschreibungen der Stamm- und Anmerkungsgrundstücke bewusst nicht in die Urkunde integriert, sondern lediglich zu Beilagen des verkündeten Kaufvertrags erklärt. Andernfalls müsste auch bei relativ einfachen Kaufverträgen eine Vielzahl von Grundstücksbeschreibungen in die Urkunde integriert werden, was von den wesentlichen Vertragsbestandteilen ablenke und die Vertragsparteien verwirre. Es diene daher der Verständlichkeit der Urkunde sowie den notariellen Pflichten zur Interessenwahrung (Art. 37 NG) und zur Rechtsbelehrung (Art. 35 NG), wenn nur die Grundstücksbeschreibung des effektiv übertragenen Grundstücks in die Urschrift aufgenommen werde.

5.2 Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei Art. 34 Abs. 5 NV um eine verbindliche Umschreibung des Inhalts handelt, den eine Urkunde, die sich auf ein Grundstück bezieht, nach bernischem Beurkundungsrecht aufweisen muss. Die Bestimmung ist von jeder Urkundsperson zu beachten und kann mit Blick auf die hier in Frage stehende disziplinarische Verantwortlichkeit des Beschwerdeführers nicht als «blosse Ordnungsvorschrift» betrachtet werden. Zwar wird Art. 34 Abs. 5 NV im Schrifttum teilweise als solche bezeichnet; damit wird jedoch nicht die Verbindlichkeit der Bestimmung relativiert, sondern bloss zum Ausdruck gebracht, dass diese – angesichts der insoweit abschliessenden Regelung des Bundeszivilrechts einerseits und von Art. 24 NG andererseits – keine weiteren Gültigkeitsvoraussetzungen für den beurkundeten Vertrag enthält (vgl. Roland Pfäffli, a.a.O., S. 126; dazu auch BGE 106 II 146 E. 3). Weiter ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass bei der Übereignung von Stockwerkeigentum die grundbuchliche Beschreibung des Stammgrundstücks zwingender Bestandteil der Vertragsurkunde bildet. Bei den teilweise bloss in den Beilagen enthaltenen Angaben handelt es sich insbesondere nicht um «technische Daten», die geeignet wären, die Parteien vom wesentlichen Vertragsinhalt abzulenken, wie der Beschwerdeführer unter Hinweis auf

eine Lehrmeinung behauptet (vgl. Beschwerde Art. 14). Damit lagen entgegen seiner Auffassung keine guten Gründe vor, bei der Beurkundung des Kaufvertrags vom 28. September 2009 anders zu verfahren, als Art. 34 Abs. 5 NV dies vorschreibt. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer weder die Vertragsparteien noch den Grundbuchverwalter darauf hingewiesen, dass er die grundbuchliche Beschreibung der Stammgrundstücke bewusst bloss in die Beilagen aufnehme. Es kann sich damit von vornherein nicht um einen gegebenenfalls legitimen Versuch handeln, eine Praxisänderung zu bewirken (vgl. vorne E. 3.2).

5.3 Mit der Anwendung des Disziplinarrechts ist nicht nur dann Zurückhaltung geboten, wenn die Notarin oder der Notar mit gutem Grund versucht, eine Praxisänderung zu bewirken, sondern auch dann, wenn sie bzw. er von einer Vorschrift abweicht, die verschiedene Auslegungen zulässt bzw. unterschiedlich verstanden werden kann (vgl. vorne E. 3.2). Die Tragweite der Regelung von Art. 34 Abs. 5 NV liegt nicht ohne weiteres auf der Hand, sondern ist durch Auslegung zu ermitteln. Zugunsten des Beschwerdeführers ist überdies davon auszugehen, dass dieser für die Beschreibung der Stamm- und Anmerkungsgrundstücke nicht aus blosser Nachlässigkeit auf die Beilagen verwiesen hat. Es hätte ihm nämlich kaum Mehraufwand verursacht, die Grundstückbeschreibungen anstatt bloss in die Beilagen aufzunehmen, in die Vertragsurkunde zu integrieren. Bei diesen Gegebenheiten steht das Vorliegen einer Berufspflichtverletzung nicht bereits mit der Erkenntnis fest, dass der Beschwerdeführer Art. 34 Abs. 5 NV verletzt hat. Es ist auch massgebend, ob für die Handhabung der Bestimmung eine gefestigte Praxis besteht, die der Beschwerdeführer bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit hätte kennen müssen. Ist diese Frage zu bejahen, so liegt eine Berufspflichtverletzung vor, andernfalls war die Amtsführung des Beschwerdeführers zwar mangelhaft, kann ihm aber kein disziplinarischer Vorwurf gemacht werden.

5.3.1 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gilt eine Praxis im Allgemeinen erst dann als gefestigt, wenn sie (mehrfach) durch die Rechtsmittelinstanzen bestätigt worden ist (BVR 1996 S. 407 E. 3b). Die JGK hat diesbezüglich auf zwei von ihr selber gefällte Disziplinarentscheide zur altrechtlichen Bestimmung von Art. 11 Abs. 4 ND verwiesen, die aller-

dings – wie der Beschwerdeführer zu Recht vorbringt – eine gefestigte Praxis nicht belegen: Dem Entscheid vom 14. Mai 2003 lag ein anderer Sachverhalt zugrunde als der vorliegenden Streitigkeit. Der im betreffenden Verfahren disziplinierte Notar hatte das veräusserte Grundstück in der Vertragsurkunde allein mit der Gemeinde sowie der Grundstücksnummer bezeichnet und im Übrigen auf die Beilagen verwiesen (JGK 14.5.2003, in BN 2004 S. 165 und 2003 S. 94). Demgegenüber hat der Beschwerdeführer immerhin die grundbuchlichen Beschreibungen der Stockwerkeinheit und des Miteigentumsanteils in die Urkunde aufgenommen und nur für die Beschreibung der Stammgrundstücke und des Anmerkungsgrundstücks auf die Beilagen verwiesen, wobei die restlichen Beschreibungen darin tatsächlich enthalten waren. Der Entscheid vom 9. Dezember 2003 ist offenbar nicht publiziert worden. Er findet sich jedenfalls weder auf der Internetseite der JGK (vgl. <http://www.jgk.be.ch>), Rubrik «Grundbuchämter/Entscheide») noch in einer der einschlägigen Zeitschriften zum Grundbuch- und Notariatsrecht, so dass nicht ersichtlich ist und von der JGK auch nicht dargelegt wird, weshalb der Beschwerdeführer von ihm vorgängig hätte Kenntnis haben müssen. Mithin kann offenbleiben, ob tatsächlich – wie der Beschwerdeführer behauptet – auch der diesem Entscheid zugrunde liegende Sachverhalt wesentlich anders gelagert war.

5.3.2 Eine gefestigte Praxis könnte sich sodann aus der Musterurkundensammlung des Verbands bernischer Notare (VbN) ergeben, auf welche die JGK verweist. Beim VbN handelt es sich um einen privatrechtlich organisierten Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB (vgl. BVR 2007 S. 145 E. 3.2), der von der JGK mit der Revision der Notariatsbüros beauftragt wurde und insoweit eine öffentliche Aufgabe ausübt (vgl. Art. 38 Abs. 4 NG; BVR 2007 S. 145 E. 4.3, 4.5.2 f.). Die Musterurkundensammlung des VbN ist zudem als bewährtes Hilfsmittel anerkannt und wird vom Beschwerdeführer selber als «Standardwerk» bezeichnet (Beschwerde Art. 12). Auch das Handbuch der JGK für die praktizierenden Notarinnen und Notare sowie die Grundbuchverwalter des Kantons Bern betreffend den Verkehr mit dem Grundbuchamt und die Grundbuchführung (nachfolgend: Handbuch 1982, abrufbar unter <http://www.jgk.be.ch>), Rubrik «Grundbuchämter/Handbuch») verweist auf die Musterurkundensammlung, namentlich die Muster Nr. 61 zu den Grundstückbeschreibungen (S. 8). Das Merkblatt Nr. 611 hält in

Ziff. II ausdrücklich fest, dass bei rechtsgeschäftlichen Grundstückübertragungen das Hauptgrundstück und die Bezugsgrundstücke, namentlich das «Stammgrundstück beim Stockwerkeigentum», vollständig zu beschreiben sind. Hingegen könne bei Anmerkungsgrundstücken, mit Ausnahme der Grundlasten und Grundpfandrechte, auf eine ausführliche Beschreibung verzichtet werden. Aus den Beispielen in Ziff. V des Merkblatts geht weiter klar hervor, dass die Aufnahme der vollständigen Beschreibung der Stammgrundstücke zum «minimalen Inhalt der vollständigen Grundstücksbeschreibung» gezählt wird. Die entsprechenden Hinweise des Merkblatts sollen den praktisch tätigen Notarinnen und Notaren ausdrücklich «die Auslegung dieser Bestimmung erleichtern» (wobei noch Art. 11 Abs. 4 ND gemeint ist, dem jedoch der heutige Art. 34 Abs. 5 NV inhaltlich entspricht).

5.3.3 Der Beschwerdeführer macht allerdings geltend, bei diesen Hinweisen in der Musterurkundensammlung des VbN handle es sich um blosser Empfehlungen. In der Tat trägt die Ziff. IV des Merkblatts Nr. 611 den Titel «Empfehlungen», wobei auch im Handbuch 1982 der JGK von den «Empfehlungen» der Musterurkundensammlung des VbN die Rede ist (Ziff. II/1). Gleichzeitig wird dort aber ausgeführt, die Grundbuchverwalter dürften «keine den minimalen Inhalt überschreitende Grundstückbeschreibungen fordern». Diese Formulierung der JGK deutet darauf hin, dass der minimale Inhalt der Grundstückbeschreibung, wie er sich aus dem Merkblatt Nr. 611 ergibt, als verbindlich betrachtet wird. Demgegenüber fehlt im Handbuch der JGK vom 14. März 2008 für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung (Handbuch 2008, abrufbar unter <<http://www.jgk.be.ch>>, Rubrik «Grundbuchämter/Handbuch»), welches das Handbuch aus dem Jahr 1982 ersetzt hat, nunmehr jeglicher Hinweis auf die Musterurkundensammlung und das einschlägige Merkblatt; es wird unter dem Titel «Grundstückbeschreibung in Urschriften» (Ziff. 2.1) ohne nähere Ausführungen auf Art. 34 Abs. 5 NV verwiesen (S. 9). Bei diesen Gegebenheiten kann insgesamt – trotz der klaren Hinweise in der Musterurkundensammlung – nicht von einer gefestigten Praxis für die Beschreibung von Stamm- und Anmerkungsgrundstücken ausgegangen werden.

5.3.4 Es fragt sich jedoch, ob sich aus den Weisungen der JGK und der Musterurkundensammlung des VbN bzw. dessen «Empfehlungen» im Merkblatt Nr. 611 nicht immerhin einheitliche Richtlinien ergeben, die der Beschwerdeführer hätte kennen und befolgen müssen. Das Erstellen öffentlicher Urkunden bildet die Kernaufgabe der im Notariatsregister eingetragenen Notarinnen und Notare (vgl. Art. 20 NG), so dass von diesen eine besondere Umsicht und Aufmerksamkeit erwartet werden kann, was die Qualität des Abfassens von Dokumenten anbelangt. Es kann an sich ohne weiteres vorausgesetzt werden, dass die primären Hilfsmittel für die Ausarbeitung der Urkunden, zu denen offensichtlich sowohl die Weisungen der JGK als auch die Musterurkundensammlung des VbN zu zählen sind, bekannt sind bzw. konsultiert werden. Selbst wenn die publizierte Rechtsprechung der JGK bisher keinen gleichgelagerten Sachverhalt betraf, musste dem Beschwerdeführer sodann bewusst sein, dass mangelhafte Grundstückbeschreibungen in Urkunden disziplinarisch relevant sind; dieser Umstand hätte ihn zusätzlich veranlassen sollen, sorgfältig vorzugehen. Jedenfalls durfte er nicht arglos darauf vertrauen, seine eigene Gestaltung der Urkunde werde den Bedürfnissen der Vertragsparteien besser gerecht. Soweit er allenfalls die Tragweite der Regelung von Art. 34 Abs. 5 NV nicht richtig zu erfassen vermochte, wäre es ihm möglich und zumutbar gewesen, sich beim zuständigen Grundbuchamt Klärung zu verschaffen. Zugunsten des Beschwerdeführers fällt insoweit aber ins Gewicht, dass er unbestrittenermassen bereits zuvor in Beurkundungsgeschäften die Beschreibung der Stammgrundstücke bloss in die Beilagen zur Urkunde aufgenommen hat, ohne dass dies zu Beanstandungen geführt hätte. Offenbar hat selbst jener Grundbuchverwalter, dessen Meldung an die JGK das vorliegende aufsichtsrechtliche Verfahren ausgelöst hat, das entsprechende Vorgehen bisher nicht beanstandet (vgl. die Meldung vom 8.1.2010, in Vorakten JGK pag. 1). Der Umstand, dass das Fehlen bzw. die falsche Anordnung der Grundstückbeschreibungen mehrmals nicht aufgefallen ist oder den Grundbuchverwalter – aus welchen Gründen auch immer – weder zu einer Beanstandung gegenüber dem Beschwerdeführer noch zu einer Meldung an die JGK veranlasst hat, führt doch zu einer Relativierung des Gewichts des streitigen Regelverstosses. Unter diesen Umständen kann das Versäumnis des Beschwerdeführers kaum als besonders schwerwiegend oder als geradezu offensichtlich bezeichnet werden. Mit Blick da-

rauf, dass es sowohl an einer gefestigten Praxis als auch an klaren und verbindlichen Handlungsanweisungen fehlte, durfte der Beschwerdeführer letztlich davon ausgehen, seine Art der Verurkundung werde vom Grundbuchamt gebilligt. In diesem Zusammenhang ist überdies anzumerken, dass das entsprechende Vorgehen des Beschwerdeführers nach dessen unbestrittener Darstellung bisher auch nicht zu Beanstandungen seitens der Revisorinnen und Revisoren geführt hat, welche jährlich die Einhaltung der Berufsvorschriften prüfen (Art. 42 Abs. 1 NG) und erhebliche Widerhandlungen der Aufsichtsbehörde melden (Art. 21 NV).

5.4 Nach dem Gesagten war die Amtsführung des Beschwerdeführers zwar mangelhaft, muss aber eine disziplinarische Verantwortlichkeit verneint werden. Soweit er die Beschreibungen der streitbetroffenen Stammgrundstücke nicht in die Vertragsurkunde vom 28. September 2009 aufnahm, sondern lediglich zu Beilagen erklärte, hat er keine Berufspflichtverletzung begangen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

6.

Dem Beschwerdeführer wird weiter vorgeworfen, er habe es pflichtwidrig unterlassen, in der Urschrift vom 28. September 2009 anzugeben, wie er die Identität der Vertragsparteien festgestellt habe.

6.1 In der fraglichen Vertragsurkunde erklärt der Beschwerdeführer zwar, er habe sich über die Identität der Vertragsparteien «in gesetzlicher Weise vergewissert», ohne aber anzugeben, auf welche Art und Weise er die Abklärung vorgenommen hat (vgl. Vorakten JGK pag. 12). – Die Vorinstanz sieht deswegen die zwingenden Vorschriften über die Identitätsprüfung verletzt, während der Beschwerdeführer bestreitet, gegen gesetzliche Bestimmungen verstossen zu haben und betont, er verwende seit Aufnahme seiner Berufstätigkeit als Notar stets dieselbe Formulierung.

6.2 Gemäss Art. 43 Abs. 1 NV prüft die Notarin oder der Notar die Identität und Handlungsfähigkeit der Urkundsparteien und bei Vertretungsverhältnissen die Vertretungsbefugnis. Kennt die Notarin oder der Notar

eine Urkundspartei nicht, so stellt sie bzw. er deren Identität fest (Art. 43 Abs. 2 NV). Dies kann gestützt auf einen vorgelegten amtlichen Ausweis oder mittels eines sog. Identitätszeugen erfolgen; dabei handelt es sich um eine der Notarin oder dem Notar persönlich bekannte Drittperson, welche die Identität der Urkundspartei bezeugt (Stephan Wolf, in Stephan Wolf [Hrsg.], Notariatsrecht, 2009, Art. 43 NV N. 5 ff.). Wie bei der Beurkundung von Willenserklärungen ganz allgemein ist in der Urkunde anzugeben, auf welche Art und Weise die Identität der Urkundsparteien festgestellt worden ist (Art. 34 Abs. 3 NV; vgl. Stephan Wolf, a.a.O., Art. 43 NV N. 2; Hans Marti, a.a.O., Art. 5 ND N. 5; Peter Ruf, Notariatsrecht, Rz. 1384; vgl. zum Ganzen Christian Brückner, a.a.O., Rz. 2171 ff.). Bei der entsprechenden Identitätsprüfung handelt es sich um eine rechtspolizeiliche Aufgabe der Notarin oder des Notars, die vorab dem Schutz der anderen an der Beurkundung beteiligten Partei dient (Stephan Wolf, a.a.O., Art. 43 NV N. 1; Hans Marti, a.a.O., Art. 13 ND N. 5; Peter Ruf, Notariatsrecht, Rz. 1390).

6.3 Nach dem Gesagten steht fest, dass der Beschwerdeführer sich nicht darauf beschränken durfte, die Prüfung der Identität der Vertragsparteien als solche zu beurkunden, sondern überdies auch die Art und Weise, in der er die Prüfung vorgenommen hatte, in der Urkunde hätte festhalten müssen. Dies ergibt sich aus der klaren Regelung von Art. 34 Abs. 3 NV, wobei offenbar die meisten Kantone eine entsprechende Vorschrift kennen (vgl. Christian Brückner, a.a.O., Rz. 2180). Angesichts dieses Abweichens von einer Bestimmung, die keine unterschiedlichen Auslegungen zulässt, und die der Beschwerdeführer beim Abfassen der Urkunde hätte beachten müssen, hat die Vorinstanz insoweit zu Recht auf eine Verletzung der Berufspflichten erkannt.

6.4 Allerdings hat die JGK dieses Versäumnis des Beschwerdeführers als nicht besonders schwerwiegend betrachtet und erklärt, es «falle weniger ins Gewicht» (E. 4.1 der angefochtenen Verfügung). Es stellt sich mithin die Frage, ob insoweit von einem «leichten Fall» nach Art. 45 Abs. 2 NG auszugehen ist, bei dem von einer «Bestrafung» abgesehen werden kann (vgl. vorne E. 3.1), zumal der Beschwerdeführer erklärt, seine Urkunden mittlerweile entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszufertigen (Beschwerde Art. 18). Diesbezüglich steht der Vorinstanz als Aufsichts-

behörde ein Ermessensspielraum zu. Gleiches gilt, sollte sie sich für die Ausfällung einer Disziplinar massnahme entscheiden, für die Wahl und Bemessung der Sanktion (BVR 1998 S. 80 E. 3b; zur Aufsicht über Anwältinnen und Anwälte statt vieler BGer 2P.318/2006 und 2A.733/2006 vom 27.7.2007, E. 12.1; VGE 22907 vom 22.4.2008, E. 4.2). Es ist deshalb nicht Sache des Verwaltungsgerichts, darüber als erste und einzige kantonale Instanz zu befinden. Die angefochtene Verfügung ist somit aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt der Beschwerdeführer teilweise. Im Umfang seines Unterliegens wird er für das verwaltungsgerichtliche Verfahren kostenpflichtig. Es ist von einem je hälftigen Obsiegen und Unterliegen auszugehen, weshalb die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer zur Hälfte aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die andere Hälfte ist nicht zu erheben (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Weiter hat der Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Anspruch auf hälftigen Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote seines Rechtsvertreters gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

8.

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. BGE 133 V 477 E. 4.1 mit Hinweisen), ist eine solche aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Verfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 29. November 2011 wird aufgehoben und die Sache wird zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'500.--, auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
3. Der Kanton Bern hat dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf insgesamt Fr. 5'242.85 (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'621.45, zu ersetzen.
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.

