

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

32.13-10.20

Beschwerdeentscheid vom 25. Februar 2011

Vormerkung eines Vorkaufsrechts



Es können im Grundbuch nur jene Rechte und Rechtsverhältnisse eingetragen werden, die im Gesetz abschliessend aufgezählt sind. Die inhaltliche Ausgestaltung wird entgegen dem Grundsatz der Vertragsfreiheit weitgehend im Gesetz festgelegt. In Bezug auf die Vormerkbarkeit eines Vorkaufsrechts im Grundbuch wird vorausgesetzt, dass es an einem Grundstück oder an einem realen Teil eines solchen besteht, ansonsten der Grundbuchverwalter die Vormerkung abzulehnen hat.

Annotation d'un droit de préemption

Seuls les droits et les rapports de droit expressément prévus par la loi peuvent être inscrits au registre foncier. Le contenu de l'inscription au registre foncier est fixé de manière exhaustive dans la loi, indépendamment du principe de la liberté contractuelle. Un droit de préemption ne peut être annoté dans le registre foncier que s'il porte sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble susceptible de devenir un immeuble à part entière. Si tel n'est pas le cas, le conservateur du registre foncier doit refuser l'annotation.

Sachverhalt

A.

Am 28. Oktober 2009 meldete Notar A. die Urschrift (Parzellierung/Kaufvertrag vom 22. Oktober 2009 zwischen B. und den Ehegatten C. und D.) beim Grundbuchamt an. Gemäss dieser Urschrift wird das Grundstück Gemeinde E. Gbbl. Nr. 1000 vom Eigentümer B. parzellierte und das neu zu eröffnende Grundstück Gemeinde E. Gbbl. Nr. 2000, worauf sich die Gebäude Nrn. 10 (Wohnhaus) und 20 (Einstellraum) befinden, an die Ehegatten C. und D. verkauft. Nach Ziff. IV/1 der Urschrift wird zugunsten des Grundstücks Nr. 2000 und zugunsten des Grundstücks Nr. 1000 auf unbestimmte Zeit ein unselbständiges Baurecht eingeräumt. Die Vertragsparteien räumen einander am Baurecht für den Einstellraum Nr. 20 einerseits und am Grundstück Nr. 2000 andererseits für die Dauer von 25 Jahren ein gegenseitiges, vererbliches, nur an die Rechtsnachfolger der Grundstücke Gemeinde E. Gbbl. Nrn. 1000 und 2000 übertragbares und preislich unlimitiertes Vorkaufsrecht ein. Berechtigt und verpflichtet sind die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes für das Baurecht ist dieses im Grundbuch zu löschen. Das Vorkaufsrecht soll während 25 Jahren im Grundbuch der Gemeinde E. auf dem Grundstück Nr. 1000 zugunsten Nr. 2000 und auf dem Grundstück Nr. 2000 zugunsten Nr. 1000 vorgemerkt werden.

Mit Schreiben vom 9. November 2009 forderte das Grundbuchamt Notar A. auf, den Antrag auf Vormerkung schriftlich im Namen der Parteien zurückzuziehen, da ein Vorkaufsrecht lediglich an einem Grundstück gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vorgemerkt werden könne. Nach mehreren gegenseitigen brieflichen Stellungnahmen reichte der Notar einen Nachtrag vom 15. Februar 2010 zur Urschrift ein. In diesem präzisieren die Vertragsparteien, das Vorkaufsrecht bestehe auch am Einstellraum Nr. 20 und nicht nur am Baurecht.

Das Grundbuchamt wies mit Verfügung vom 25. Februar 2010 die Grundbuchanmeldung vom 28. Oktober 2009 hinsichtlich der Vormerkung des Vorkaufsrechtes ab. Zur Begründung erwog es, dass ein Vorkaufsrecht am vorliegenden Baurecht und am Einstellraum Nr. 20 weder begründbar noch im Grundbuch vormerkbar sei. Auf Ersuchen von Notar A. wurde der Antrag auf Vormerkung des Vorkaufsrechtes in ein separates Beleg ausgelagert und abgewiesen. Im Übrigen wurde die Parzellierung/Kaufvertrag antragsgemäss eingetragen.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 25. Februar 2010 führt Notar A. mit Eingabe vom 23. März 2010 Beschwerde bei der Justiz-Gemeinde und Kirchendirektion (JGK). Er beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und das Grundbuchamt sei anzuweisen, die Vormerkung vorzunehmen.

Das Grundbuchamt beantragt mit Vernehmlassung vom 23. April 2010 die Abweisung der Beschwerde.

Notar A. erhielt Gelegenheit zu Schlussbemerkungen, wovon er mit Eingabe vom 18. Mai 2010 Gebrauch gemacht hat.

Auf die einzelnen Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

1.1 Weist der Grundbuchverwalter eine Grundbuchanmeldung ab, so können der Anmeldende sowie alle übrigen, die von der Abweisungsverfügung berührt sind, dagegen innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde Beschwerde führen (Art. 103 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [GBV; SR 211.432.1]; vgl. auch Art. 956 Abs. 2 ZGB). Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ist die kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter und demnach zuständig zur Beurteilung von Beschwerden gegen deren Verfügungen (Art. 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]). Sie verfügt über die gleiche Kognition wie die Grundbuchämter.

1.2 Die Legitimation zur Grundbuchbeschwerde bestimmt sich grundsätzlich nach Art. 103 Abs. 1 GBV; im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). – Zur Beschwerde ist nach Art. 65 Abs. 1 VRPG befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Notar A. führt als beteiligte Urkundsperson Beschwerde. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 103 GBV ist neben der Beschwerdebefugnis der von der Abweisung betroffenen Urkundsparteien auch diejenige der beteiligten Urkundsperson grundsätzlich zu bejahen (BGE 116 II 136 ff.; auszugsweise auch publiziert in: BVR 1990 S. 364 ff.; BVR 1995 S. 269; PETER RUF, Notariatsrecht, Skriptum, Langenthal 1995, Rz 458; BVR 1999 S. 51 ff.). Der Notar kann im eigenen Namen Beschwerde erheben, wenn sich die Abweisung auf formelle oder materielle Gründe stützt, die seine berufliche Tätigkeit betreffen (STEPHAN WOLF / ARON PFAMMATTER, in Stephan Wolf [Hrsg.], Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, 2009, Art. 21 N. 31). Massgebend ist, dass der Notar ein schützenswertes Interesse hat (ROLAND PFÄFFLI, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch, Diss. St. Gallen 1999, S. 56; BN 2007 S. 19). Das schützenswerte

Interesse kann darin liegen, dass im Grundbuchbeschwerdeverfahren die richtige Ausübung der beruflichen Tätigkeit des Notars in Frage steht, was mit Blick auf eine allfällige Verantwortlichkeitsklage von Bedeutung sein kann (vgl. BGer 5A.33/2006 vom 24.4.2007, E. 1). Allerdings muss die Notarin oder der Notar ein aktuelles praktisches Interesse an der Klärung der aufgeworfenen Frage haben. – Im vorliegenden Fall, in dem es um die konkrete Frage der Vormerkung eines von Notar A. verurkundeten Vorkaufsrechts geht, muss ein eigenes schützenswertes Anfechtungsinteresse des Notars angenommen werden, hat er doch die Abweisung gegenüber den Parteien zu vertreten. Er ist somit zur Beschwerdeführung legitimiert.

2.

2.1 Das Grundbuchamt hat in der angefochtenen Verfügung erwogen, ein Vorkaufsrecht könne lediglich an einem Grundstück im Sinne von Art. 655 ZGB begründet und vorgemerkt werden. Im vorliegenden Fall handle es sich indessen beim Recht, auf das sich das von den Parteien vereinbarte Vorkaufsrecht beziehe, nicht um ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, sondern um ein Baurecht, welches als Grunddienstbarkeit im Sinne von Art 730 ff. ZGB ausgestaltet sei. Die Einräumung eines Vorkaufsrechts an einem solchen Baurecht sei nicht möglich. Die als Grunddienstbarkeiten ausgestalteten Baurechte seien immer an das herrschende Grundstück gebunden und folglich zum vornherein unselbständig. Am Baurecht und am Einstellraum Nr. 20 könne daher kein Vorkaufsrecht begründet werden, weshalb auch eine Vormerkung im Grundbuch unzulässig sei.

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, das zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Vorkaufsrecht am unselbständigen Baurecht bzw. am Einstellraum Nr. 20 könne sehr wohl im Grundbuch vorgemerkt werden. Die vorliegende Situation sei mit dem in BGE 81 II 502 beurteilten Sachverhalt vergleichbar. Dort habe das Bundesgericht entschieden, dass sich ein Vorkaufsrecht auch auf einen realen Teil eines Grundstücks beziehen könne und nichts gegen eine Aufnahme im Grundbuch spreche.

2.2 Ein Vorkaufsrecht ist ein Gestaltungsrecht, dessen rechtswirksame Ausübung Rechte und Pflichten wie aus einem Kaufvertrag begründet. Objekte von Vorkaufsrechten sind insbesondere Liegenschaften, was erklärt, weshalb sich ein Grossteil der einschlägigen Bestimmungen zum Vorkaufsrecht im Abschnitt über den Grundstückskauf des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) findet (Art. 216 Abs. 2 und 3, Art. 216a ff. OR). Doch können Vorkaufsrechte auch an anderen Gegenständen bestehen (vgl. GUHL/KOLLER, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl. 2000, S. 343). Dem Obligationenrecht ist der Grundsatz der Vertragsfreiheit als Teil der Privatautonomie als wichtigstes Grundprinzip immanent (vgl. INGEBORG SCHWENZER, Schweizerisches Obligatio-

nenrecht Allgemeiner Teil, 5. Aufl. 2009, S. 169 f.). Danach steht es im inneren bestimmter Schranken jedermann frei, mit einem beliebigen Partner einen Vertrag beliebigen Inhalts abzuschliessen. Der wichtigste Aspekt der Vertragsfreiheit ist die in Art. 19 Abs. 1 OR niedergelegte Inhaltsfreiheit (CLAIRE HUGUENIN, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, Art. 19/20 OR N.1). Vor diesem Hintergrund spricht grundsätzlich nichts dagegen, ein Vorkaufsrecht an einem beliebigen Objekt einzuräumen.

2.3 Im Gegensatz zur soeben beschriebenen Vertragsfreiheit besteht im Grundbuchrecht der Grundsatz der Typenfixierung und Typengebundenheit (*numerus clausus*). Es können im Grundbuch nur jene Rechte und Rechtsverhältnisse eingetragen werden, die im Gesetz abschliessend aufgezählt sind. Die inhaltliche Ausgestaltung wird entgegen dem Grundsatz der Vertragsfreiheit weitgehend im Gesetz festgelegt (DIETER ZOBL, Grundbuchrecht, 2. Aufl. 2004, S. 122). So bestimmt Art. 959 ZGB, dass persönliche Rechte im Grundbuch vorgemerkt werden können, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist, wie bei Vor- und Rückkauf, Kaufsrecht, Pacht und Miete. Persönliche Rechte erhalten durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht (Art. 959 Abs. 2 ZGB); sie werden dadurch zu einer Realobligation (DIETER ZOBL, a.a.O., S. 130). Art. 216a sieht in Verbindung mit Art. 216 Abs. 2 OR ausdrücklich die Vormerkbarkeit von Vorkaufsrechten an Grundstücken im Grundbuch vor.

2.4 In Bezug auf die Vormerkbarkeit eines Vorkaufsrechts im Grundbuch wird vorausgesetzt, dass es an einem Grundstück oder an einem realen Teil eines solchen besteht, ansonsten der Grundbuchverwalter die Vormerkung abzulehnen hat (PETER JÄGGI, Über das vertragliche Vorkaufsrecht, in ZGBR 1958, S. 74).

Zu den Grundstücken im Sinne von Art. 655 Abs. 2 ZGB gehören die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken. Die Aufnahme eines selbständigen und dauernden Rechts als Grundstück ins Grundbuch wie z.B. eines Baurechts darf nur erfolgen, wenn es weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist (Art. 943 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 7 GBV).

2.5 Mit Urschrift vom 22. Oktober 2009 räumte B. zur dinglichen Sicherung des Eigentums des auf dem Grundstück Nr. 2000 stehenden Einstellraums Nr. 20 sowie der Nutzung von Gebäudeplatz und Umschwung *«zulasten seiner Liegenschaft Nr. 2000 der Gemeinde E. sich selbst, zugunsten seiner Liegenschaft Nr. 1000 der Gemeinde E., auf unbestimmte Zeit ein unselbständiges Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. [...] Diese Grunddienstbarkeit ist wie folgt als Baurecht (Einstellraum Nr. 20) im Grundbuch einzutragen: Als Last auf Nr. 2000 zugunsten Nr. 1000.»*

Wie dem Wortlaut dieser Dienstbarkeitserrichtung zu entnehmen ist, wurde das Baurecht nicht als selbständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB ausgestaltet. Vielmehr errichtete B. eine Dienstbarkeit, die als Recht auf der Parzelle Nr. 1000 und als Last auf dem Grundstück Nr. 2000 bestehen sollte. Gegenstand der Dienstbarkeitserrichtung war mit anderen Worten ein unselbständiges Baurecht im Sinne der Art. 675 ZGB und 730 ff. ZGB. Daraus ergibt sich, dass dieses Recht nicht als Grundstück in das Grundbuch eingetragen werden kann (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB [Umkehrschluss]).

2.6 Der Beschwerdeführer argumentiert, der Begriff «Grundstück» sei im Zusammenhang mit der Vormerkbarkeit von Vorkaufsrechten nicht im engen Sinn von Art. 655 ZGB zu verstehen. Zur Begründung verweist er auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach sich ein Vorkaufsrecht auch nur auf einen bestimmten realen Teil eines Grundstücks beziehen könne.

Es trifft zu, dass das Bundesgericht in BGE 81 II 502 E. 3 erwogen hat, es sei nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) ohne Weiteres möglich, ein Vorkaufsrecht zu vereinbaren, dass sich nur auf einen bestimmten realen Teil eines Grundstücks beziehe. Das Bundesgericht hat in dieser Entscheidung zudem festgehalten, es sei auch zulässig, ein solches Vorkaufsrecht im Grundbuch vorzumerken, ohne vorher den in Frage stehenden Grundstücksteil als besonderes Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen.

Wenn der Beschwerdeführer nun diese bundesgerichtliche Praxis zur Begründung der Vormerkbarkeit des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Vorkaufsrechts heranzieht, so verkennt er, dass sich das hier interessierende Vorkaufsrecht gerade nicht auf einen realen Teil eines Grundstückes, sondern vielmehr auf ein Baurecht in der Form einer Grunddienstbarkeit bezieht. Darin liegt ein entscheidender Unterschied zum Sachverhalt, der dem erwähnten Bundesgerichtsentscheid zugrunde lag: Währenddem die Teilfläche eines Grundstücks ohne Weiteres selbständig veräussert werden kann, ist dies beim hier zur Diskussion stehenden dinglichen Baurecht bzw. beim Einstellraum nicht möglich. Das mit der Errichtung des unselbständigen Baurechts ausgeschiedene besondere Eigentum am Einstellraum ist untrennbar mit dem herrschenden Grundstück verbunden, zu dessen Vorteil es begründet wurde. Oder anders ausgedrückt: Der aus dem Baurecht Berechtigte kann weder das Baurecht noch den Einstellraum gesondert an einen Dritten verkaufen. Vielmehr setzt ein Übergang des Eigentums am Einstellraum an einen Dritten voraus, dass auch das herrschende Grundstück die Hand wechselt.

Zwar ist nicht zu verkennen, dass die Vertragsfreiheit es grundsätzlich zulässt, an sämtlichen denkbaren Mobilien oder Immobilien, einschliesslich Teilen von Grundstücken, ein Vorkaufsrecht zu errichten, also zu vereinbaren, dass der Berechtigte bei Eintritt eines Vorkaufsfalles die Sache erwerben kann. So können

auch etwa an zukünftigen Miteigentumsanteilen Vorkaufsrechte begründet werden (ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 3. Aufl. 1975, Art. 681 ZGB N. 82), wobei das Bundesgericht allerdings für die *Vormerkung* eines Vorkaufsrechts an einem zukünftig zu begründenden Stockwerkeigentumsanteil voraussetzt, dass die Wertquoten der einzelnen Stockwerkeinheiten bestimmt sind oder aber im Vorkaufsvertrag eine Methode festgelegt wird, wie im Falle des Verkaufes der ganzen Liegenschaft der Vorkaufspreis bestimmt werden soll (BGE 114 II 127 E. 2). Zwingende Voraussetzung ist jedoch in all diesen Fällen, dass überhaupt ein Vorkaufsfall eintreten, d.h. ein Dritter das fragliche Objekt gesondert erwerben kann. Dementsprechend ist etwa die Begründung eines Vorkaufsrechts am Anteil eines Gesamteigentümers ausgeschlossen, da dem einzelnen Gesamthänder kein selbständiger, frei verfügbarer Anteil an den gemeinschaftlichen Sachen zusteht (ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., Art. 681 ZGB N. 84).

Wie bereits dargelegt wurde, ist im vorliegenden Fall das Baurecht bzw. der Einstellraum nicht gesondert an einen Dritten veräusserbar. Der Vorkaufsfall kann demnach nicht eintreten, so dass nach dem Gesagten auch kein Vorkaufsrecht vereinbart werden kann. Anders als in den soeben erwähnten Fällen kann in casu die gesonderte Veräusserbarkeit auch nicht mehr zu einem späteren Zeitpunkt einseitig durch den Eigentümer bewerkstelligt werden: Währenddem die Begründung eines Vorkaufsrechts an einem Grundstücksteil insofern unproblematisch ist, als der Verkäufer die Veräusserbarkeit der Teilfläche ohne Weiteres auch noch später durch Abparzellierung ermöglichen kann, ist eine solche einseitige Verselbständigung im vorliegenden Fall nicht möglich. Der gesonderte Verkauf des hier zur Diskussion stehenden Objekts würde – trotz des Umstands, dass das Objekt klar bestimmbar ist (Einstellraum Nr. 20 mit Gebäudeplatz und Umschwung gemäss der Beschreibung unter Ziff. IV./1. des Kaufvertrags) – die vorgängige Umwandlung in ein *selbständiges* Baurechts erfordern. Davon haben die Parteien jedoch bewusst abgesehen. Und der Baurechtsnehmer allein kann eine solche Verselbständigung nicht einseitig nachholen.

2.7 Der Beschwerdeführer führt weiter aus, im vorliegenden Fall werde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts eine Zusammenführung des Eigentums erwirkt, was den Grundprinzipien des Zivil- bzw. Sachenrechts vollumfänglich entspreche. Die Übertragung des Vorkaufsobjekts werde durch Untergang bzw. Löschung des Baurechts erwirkt.

Auch dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Ein Vorkaufsfall tritt ein, wenn das Vorkaufsobjekt – hier das unselbständige Baurecht bzw. der Einstellplatz – übereignet werden soll. Wie bereits ausgeführt wurde, ist eine gesonderte Übereignung jedoch gar nicht möglich; das Vorkaufsobjekt könnte vielmehr nur zusammen mit dem berechtigten Grundstück übereignet werden. Würde sich nun

der Eigentümer des Vorkaufsobjekts (Eigentümer des berechtigten Grundstücks Nr. 1000) anschicken, sein Grundstück Nr. 1000 zu verkaufen, und wollte der Vorkaufsberechtigte (Eigentümer des belasteten Grundstücks Nr. 2000) von seinem angeblichen Recht auf Vorkauf des unselbständigen Baurechts bzw. des Einstellraumes Gebrauch machen, so müsste er das gesamte Grundstück Nr. 1000 mit all seinen Lasten und Rechten erwerben. Dazu wäre er aber gar nicht berechtigt, falls der Verkäufer sein Grundstück an einen Dritten verkaufen wollte: Ein Vorkaufsrecht am Grundstück Nr. 1000 haben die Parteien nicht vereinbart. Vielmehr soll nach ihrem Willen nur das zu Gunsten dieses Grundstücks bestehende unselbständige Baurecht bzw. der Einstellraum Gegenstand der Vorkaufsberechtigung sein.

Die gegenteilige Auffassung, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Eigentümer des Grundstücks Nr. 2000 dazu führt, dass die Dienstbarkeit untergeht und er Eigentümer auch des Vorkaufsobjekts (Einstellraum mit Vorplatz und Umschwung) wird, ist dagegen mit dem Grundsatz, wonach ein unselbständiges Baurecht nicht gesondert veräussert werden kann, nicht vereinbar. Entscheidend ist auch hier wiederum, dass ein Dritter das in Frage stehende Baurecht bzw. den Einstellraum gar nicht erwerben könnte. Wird der Verkauf aber nur aufgrund der speziellen persönlichen Umstände der Parteien abgeschlossen und könnte das Geschäft mit einem Dritten gar nicht zum Tragen kommen, so liegt kein Vorkaufsfall vor (vgl. HESS, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, Art. 216d OR N. 9). Zwar ist nicht zu verkennen, dass die vom Beschwerdeführer als zulässig erachtete (pragmatische) Konstruktion den wirtschaftlichen Bedürfnissen der hier involvierten Vertragsparteien entspricht. Wie jedoch bereits dargelegt wurde, ist das Grundbuchrecht einer Typenfixierung und Typengebundenheit verhaftet, die der Verwirklichung von wirtschaftlich wünschbaren Vertragsinhalten entgegenstehen kann.

3.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das Grundbuchamt den Antrag auf Vormerkung des Vorkaufsrechts zu Recht abgewiesen hat. Die angefochtene Verfügung hält daher der Überprüfung durch die JGK stand; die Beschwerde ist abzuweisen. – Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 1000.– werden Notar A. zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald diese Entscheidung in Rechtskraft erwachsen ist.