

**Beurkundungs- und Beglaubigungsverordnung (BeurV) vom 4. Juli 2012;
Änderung per 1. Januar 2018; Erläuterungen zu den geänderten Bestimmungen**

§ 2 Abs. 1 lit. b BeurV

§ 2 Anstellung bei einer Kapitalgesellschaft

¹ Die Urkundsperson kann sich bei einer Kapitalgesellschaft anstellen lassen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Sitz oder Zweigniederlassung der Gesellschaft befindet sich im Kanton,
- b) Erbringen von notariellen und anderen Rechtsdienstleistungen [...] als Hauptzweck der Gesellschaft,
- c) Aktien- oder Stammkapital ist mehrheitlich im Besitz von Urkundspersonen entweder alleine oder zusammen mit im Anwaltsregister des Kantons eingetragenen Anwältinnen oder Anwälten,
- d) Urkundspersonen entweder alleine oder zusammen mit im Anwaltsregister des Kantons eingetragenen Anwältinnen oder Anwälten verfügen über die Mehrheit der Stimmen im Verwaltungsrat und in der General- oder Gesellschafterversammlung,
- e) Aktien sind ausschliesslich als vinkulierte Namenaktien ausgestaltet,
- f) Statutenbestimmung, wonach Urkundspersonen fachlich keiner Person ohne Beurkundungsbefugnis unterstellt sind.

Bemerkungen zu 2 Abs. 1 lit. b BeurV

Rechtsdienstleistungen werden oft nicht nur durch Urkundspersonen oder patentierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte erbracht. Im Zweckartikel der Statuten von Gesellschaften wird folglich meist nicht erwähnt, wer die notariellen und anderen Rechtsdienstleistungen erbringt. Der Teil der Bestimmung "durch Urkundspersonen entweder alleine oder zusammen mit in der Schweiz registrierten Anwältinnen oder Anwälten" kann zudem auch gestrichen werden, da die vom Gesetzgeber gewünschte Beherrschung der Gesellschaft durch Urkundspersonen und Anwältinnen und Anwälte bereits durch die Literae c und d genügend gesichert ist. Inwiefern Urkundspersonen auch in weiteren Gesellschaften (beispielsweise Treuhandbüros oder Unternehmensberatungsfirmen) ihre Tätigkeit ausüben können sollen, kann im Rahmen einer späteren Gesetzesüberprüfung erfolgen.

§ 22 BeurV

§ 22 Stempel und Siegel

¹ [...] Stempel und [...] Siegel der Urkundsperson enthalten Vornamen und Namen, den akademischen Titel, die Bezeichnung «Aargauische Urkundsperson» oder «Urkundsperson des Kantons Aargau» und das Kantonswappen mit dem eidgenössischen

nössischen Kreuz darüber. Die Notariatskommission kann die Verwendung von Abkürzungen bewilligen.

² Stempel und Siegel müssen beim DVI zum Selbstkostenpreis bestellt werden. Die ausgegebenen Stempel und Siegel werden samt Abdruck registriert.

³ Stempel und Siegel dürfen nur im Rahmen der Beurkundungs- und Beglaubigungsverfahren verwendet werden.

Bemerkungen zu § 22

Gemäss § 20 Abs. 1 BeurG führt die Urkundsperson einen Stempel. In der Praxis erscheint unklar, ob dies bedeutet, dass die Urkundsperson nicht mehrere Stempel besitzen darf. § 19 Abs. 1 lit. c BeurV zeigt bereits unter geltendem Recht auf, dass mehrere Stempel zulässig sind und § 20 Abs. 1 BeurG sagt nichts über die Anzahl Stempel aus. Zur Vermeidung von Missverständnissen soll durch eine geringfügige Anpassung des § 22 Abs. 1 BeurV mittels Weglassung der Artikel "der" und "das" vor Stempel bzw. Siegel aufgezeigt werden, dass eine Urkundsperson auch mehrere Stempel und Siegel beziehen und besitzen kann. Der Wortlaut von § 20 Abs. 1 BeurG besagt mit dem Ausdruck "einen" Stempel nicht die Anzahl sondern die Tatsache, dass die Urkundsperson ihren Stempel benutzen darf und muss. Anlässlich einer späteren Revision des Beurkundungsrechts auf Gesetzesstufe kann eine redaktionelle Anpassung geprüft werden.

§ 32 BeurV

§ 32 Vertretung juristischer Personen

¹ Vertretende von Vereinen, Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften haben sich bei fehlendem Eintrag im Handelsregister [...] über ihre Vertretungsbefugnis und [...] über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen.

Bemerkungen zu § 32

Gemäss § 32 BeurV haben sich Vertretende von Vereinen, Stiftungen und öffentlich rechtlichen Körperschaften durch Vorlegung der Beschlüsse der zuständigen Organe über ihre Vertretungsbefugnis und bei fehlendem Eintrag ins Handelsregister über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen. Für nicht im Handelsregister eingetragene Vereine ist diese Vorschrift notwendig. Dagegen macht es wenig Sinn, dass eine im Handelsregister eingetragene Stiftung ein Protokoll über einen Beschluss des zuständigen Organes vorlegen muss, wonach die Vertretenden zum Abschluss des entsprechenden Rechtsgeschäftes ermächtigt seien. Die Formulierung von § 32 BeurV führt in der Praxis zu Schwierigkeiten und Mehraufwendungen, da die Grundbuchämter trotz Handelsregistereintrag die Vertretungsbefugnis durch Vorlegung eines Beschlusses des zuständigen Organs verlangen müssen.

Der Nachweis der Vertretungsbefugnis muss nur von Vertretenden von nicht im Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten verlangt werden; dies kann je nach Konstellation beispielsweise durch die Vorlegung der Beschlüsse der entsprechenden Organe erfolgen. Bei allen im Handelsregister eingetragenen Rechtseinheiten genügt der Handelsregistereintrag

sowohl als Nachweis der Vertretereigenschaft als auch der Vertretungsbefugnis; auf diesen Nachweis können sich gutgläubige Dritte verlassen.

Folglich ist der Wortlaut entsprechend anzupassen.

Bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften hat die Urkundsperson die Vertretungsbefugnis und die Vertretereigenschaft ebenfalls anlässlich der Beurkundung zu prüfen, wobei sich das Grundbuchamt grundsätzlich darauf abstützen kann. In der Beurkundung ist festzuhalten, gestützt auf welche Grundlagen das Vertretungsverhältnis geprüft wurde beziehungsweise besteht. Bei Einwohnergemeinden ist zu berücksichtigen, dass sich die Vertretereigenschaft von Gemeindeammann und Gemeindegemeinderat dabei bereits aus § 36 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978 ergibt. Die Befugnis zur Begründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten (ausgenommen Baurechte und Kiesausbeutungsrechte), Grundlasten und Grundpfandrechten sowie die Veranlassung von Vormerkungen und Anmerkungen steht gemäss § 37 Abs. 2 lit. h und i Gemeindegemeindegesezt dem Gemeinderat zu. Die Zuständigkeit bei Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken ist gemäss § 18 Abs. 1 lit. e Gemeindegemeindegesezt in der jeweiligen Gemeindeordnung festzulegen.

§ 35 Abs. 1 lit. c BeurV

§ 35 Formelle Erfordernisse

¹ Öffentliche Urkunden müssen die nachfolgend erwähnten Elemente enthalten:

- a) das Kantonswappen und die Bezeichnung als öffentliche Urkunde,
- b) die Bezeichnung des Gegenstands der Beurkundung,
- c) Name, Vorname und [...] Ort des Büros der Urkundsperson sowie den Beurkundungsort bei Beurkundung ausserhalb des Büros,
- d) die Personalien der Parteien gemäss bundesrechtlichen Vorschriften für das konkrete Rechtsgeschäft beziehungsweise wenn solche fehlen:
 1. bei natürlichen Personen: Name, Vorname, Geburtsdatum, Heimatort oder Staatsangehörigkeit, Wohnort und -adresse,
 2. bei juristischen Personen und Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: Firma oder Name, Sitz, Domizil, Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) und die für sie handelnden Personen (Name, Vorname, Funktion und Zeichnungsberechtigung) sowie die Angabe, wie die Vertretungsbefugnis nachgewiesen wurde,
- e) die Personalien der Stellvertreterin oder des Stellvertreters:
 1. bei Stellvertretung durch natürliche Personen: Name, Vorname, Geburtsdatum und Wohnort,
 2. bei Stellvertretung durch juristische Personen und Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: Firma oder Name, Sitz, Domizil, Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) und die für sie handelnden Personen (Name, Vorname, Funktion und Zeichnungsberechtigung),

3. in allen Fällen die Angabe, wie die Ermächtigung zur Stellvertretung nachgewiesen wurde,
- f) die Personalien der Nebenpersonen: Name, Vorname, Geburtsdatum und Wohnort,
- g) die Angabe, wie die Identität der unter lit. d – f erwähnten Personen nachgewiesen wurde,
- h) den Urkundentext,
- i) Ort, Tag, Monat und Jahr der Beurkundung, die erforderlichen Kurzzeichen und Unterschriften,
- k) die Bescheinigung der Urkundsperson,
- l) Ort, Tag, Monat und Jahr der Beurkundung, Unterschrift, Stempel und allenfalls Siegel der Urkundsperson,
- m) die Protokollnummer.

Bemerkungen zu § 35 Abs. 1 lit. c BeurV

Zurzeit erwähnt Absatz 1 lit. c als formelles Erfordernis die Nennung des Sitzes der Urkundsperson. Gemeint ist damit nach Sinn und Zweck der Norm der Ort des Büros der Urkundsperson, weshalb der Wortlaut der Norm entsprechend anzupassen ist.

§ 40 Abs. 2 BeurV

§ 40 Angaben zum Grundstück

¹ Bezieht sich eine öffentliche Urkunde auf ein Grundstück, muss dieses genau bezeichnet werden.

² Bei Rechtsgrundaussweisen für Eigentumsübertragungen muss die [...] im Zeitpunkt der Eintragung aktuelle grundbuchliche Beschreibung in der Urkunde enthalten sein.

³ Bei Pfandverträgen genügt die Bezeichnung des Pfandgrundstücks mit Angabe der Fläche, der Pfandstelle und des Vorgangs.

⁴ Bei Vermögensübertragungen gemäss dem Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG) vom 3. Oktober 2003 genügt die genaue Bezeichnung des Grundstücks.

Bemerkungen zu § 40 Abs. 2

In der Urkunde muss nicht – wie nach geltendem Recht in Absatz 2 erwähnt – die im Zeitpunkt der Beurkundung aktuelle grundbuchliche Beschreibung enthalten sein, sondern jene, welche im Zeitpunkt der Eintragung des jeweiligen Geschäfts Grundlage für das Geschäft ist. Beispielsweise ist bei der Beurkundung eines Kaufvertrags über ein Grundstück, das aber erst aus einer vorgehenden Parzellierung so entsteht, die entsprechende künftige Beschreibung aufzuführen. Folglich ist die für das jeweilige Geschäft massgebende grundbuchliche Beschreibung in der Urkunde abzubilden und nicht in jedem Fall die aktuelle. Der Wortlaut der Norm ist entsprechend zu präzisieren.

§ 42 Abs. 2 BeurV

§ 42 Rechtsgrundaussweise für die Eintragung von Pfandrechten

¹ Bei der Beurkundung des Rechtsgrundaussweises für die Eintragung eines Pfandrechts ist die Anwesenheit der Gläubigerin oder des Gläubigers nicht erforderlich.

² Die Mitwirkung der Gläubigerin oder des Gläubigers erfolgt in einer schriftlichen Erklärung [...].

Bemerkungen zu § 42 Abs. 2 BeurV

Gemäss geltendem § 42 BeurV ist für die Beurkundung des Rechtsgrundaussweises für die Eintragung eines Pfandrechts die Anwesenheit der Gläubigerin oder des Gläubigers nicht erforderlich. Die Mitwirkung der Gläubigerin oder des Gläubigers erfolgt in einer schriftlichen Erklärung, die der Urkundsperson bei der Beurkundung vorliegen muss. Die mit dem neuen Beurkundungsrecht eingeführte Vorschrift in § 42 BeurV erscheint zu streng und erschwert die Arbeit der Urkundspersonen.

Grundsätzlich kann ein Pfandvertrag auch durch eine Offerte der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers und die anschliessende Annahme durch die Bank (einfaches schriftliches Akzept) entstehen. Erst im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung muss der Pfandvertrag komplett sein.

Zur Vereinfachung des Verfahrens und angesichts des Sinns der Bestimmung soll die Urkundsperson aufgrund eines Auftrages der Grundpfandgläubigerin den Pfandvertrag aufsetzen, vom Schuldner unterzeichnen und anschliessend – unabhängig des Zeitpunkts – die schriftliche Zustimmung der Grundpfandgläubigerin einholen können.

Folglich ist in Absatz 2 der letzte Teilsatz wegzulassen.

§ 54 BeurV

§ 54 Gebühren

¹ Für Entscheide im Zusammenhang mit der Beurkundungsbefugnis und dem Registereintrag werden Gebühren von Fr. [...] 100.– bis Fr. 1'000.– erhoben.

² Für Inspektionen wird eine Gebühr von Fr. 150.– pro Stunde erhoben.

³ Für die von der Notariatskommission durchgeführten Verfahren betreffend Disziplinar-massnahmen und weitere Massnahmen werden Gebühren von Fr. 1'000.– bis Fr. 10'000.– erhoben.

⁴ Für andere Verrichtungen der Notariatskommission beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 2'000.–.

Bemerkungen zu § 54

§ 54 Abs. 1 BeurV sieht für Entscheide im Zusammenhang mit der Beurkundungsbefugnis und dem Registereintrag Gebühren von Fr. 500.– bis Fr. 1'000.– vor. Gemäss § 78 Abs. 1 BeurG erlässt die Notariatskommission unter anderem bei Verzicht der Urkundsperson auf die Beurkundungsbefugnis (§ 13 Abs. 1 lit. a BeurG) einen Feststellungsentscheid. Entspre-

chend dem Wortlaut von § 54 Abs. 1 BeurV müsste hier eine Gebühr von mindestens Fr. 500.– erhoben werden, was jedoch bei normalem Aufwand (Zirkularbeschluss) unverhältnismässig wäre. Aktuell behilft sich die Kommission mit der Auslegung, wonach die Gebühr für die Löschung im Register und den entsprechenden Feststellungsentscheid in der Eintragungsgebühr mitenthalten ist. In § 54 Abs. 1 BeurV ist eine Senkung des unteren Gebührenrahmens notwendig, um das Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip auch für Entscheide der Notariatskommission von geringem Aufwand oder geringer Bedeutung abdecken zu können. Dies ermöglicht auch eine flexiblere Gebührengestaltung im Hinblick auf Mutationen im Register.