

# KREISSCHREIBEN

**der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK)  
an die im Notariatsregister des Kantons Bern eingetra-  
genen Notarinnen und Notare  
über den Liegenschaftshandel, die Liegenschaftsver-  
mittlung und die Liegenschaftsverwaltung**

## 1. Gegenstand des Kreisschreibens



Die Justizdirektion des Kantons Bern hat am 30. März 1965 ein Kreisschreiben an die praktizierenden Notare über die Pflichten beim Liegenschaftshandel und bei der Vermittlung von Liegenschaften erlassen. Obschon die darin aufgestellten Grundsätze und erlassenen Weisungen nach wie vor Gültigkeit haben, scheinen sie vielerorts in Vergessenheit geraten zu sein. Durch das vorliegende Kreisschreiben sollen den Notarinnen und Notaren die für sie geltenden Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Liegenschaftshandel, der Liegenschaftsvermittlung und der Liegenschaftsverwaltung in Erinnerung gerufen und das Kreisschreiben aus dem Jahre 1965 präzisiert werden.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Das vorliegende Kreisschreiben stützt sich in erster Linie auf die gesetzliche Regelung der Unvereinbarkeit gemäss Art. 4 Abs. 3 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005<sup>1</sup>. Gemäss dieser Bestimmung darf die Notarin oder der Notar 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

---

<sup>1</sup> NG, BSG 169.11.

im Zusammenhang mit der Berufsausübung. Die Notarin oder der Notar darf eine solche Tätigkeit auch nicht durch Dritte ausüben lassen.

Eingang in das vorliegende Kreisschreiben finden die Rechtsprechung zum Thema Liegenschaftsgeschäfte (Entscheid der Justizdirektion des Kantons Bern vom 30. Oktober 1964, in: BN<sup>2</sup> 1965, S. 6 ff.; Entscheid der Notariatskammer des Kantons Bern vom 6. März 1990, in: BN 1990, S. 56 ff.; Entscheid der Justizdirektion des Kantons Bern vom 3. September 1996, Zusammenfassung in: BN 1996, S. 290; Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 25. August 2010, in: BN 2012, S. 273 ff.), das Gutachten von Dr. iur. Ueli Friederich vom 17. März 2008 über die Unvereinbarkeiten im Notariat<sup>3</sup>, die einschlägige Literatur sowie das Kreisschreiben der Justizdirektion des Kantons Bern an die praktizierenden Notare des Kantons Bern über ihre Pflichten beim Liegenschaftshandel und die Vermittlung von Liegenschaften vom 30. März 1965 (in: BN 1965, S. 1 ff.).

### 3. Unvereinbare Tätigkeiten und Geschäfte

Nicht vereinbar mit der Ausübung des Notariatsberufs sind insbesondere folgende Tätigkeiten und Geschäfte:

- a) Der **gewerbsmässige Liegenschaftshandel**, nämlich der regelmässige Kauf und Wiederverkauf von Grundstücken auf eigene oder fremde Rechnung mit der Absicht, einen Gewinn oder ein Erwerbseinkommen zu erzielen. Verkauft ein Notar ein zur Selbstnutzung oder zu Anlagezwecken erworbenes Grundstück, stellt dies keinen Liegenschaftshandel dar, selbst wenn er durch den Verkauf einen Gewinn erzielt.
- b) Die **gewerbsmässige Liegenschaftsvermittlung**, nämlich die regelmässige oder planmässige und systematische Vermittlung von Grundstücken. Planmässig und systematisch geht insbeson-

---

<sup>2</sup> Der bernische Notar.

<sup>3</sup> Publikation der wesentlichen Teile unter:  
[www.jgk.be.ch/jgk/de/index/aufsicht/notariat/downloads\\_publikationen.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/aufsicht/notariat/downloads_publikationen.html).

dere vor, wer sich als Liegenschaftsvermittler anbietet oder nach aussen hin als Liegenschaftsvermittler in Erscheinung tritt.

- 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.
- d) **Spekulative Geschäfte** jeglicher Art. Ein Geschäft ist insbesondere dann als spekulativ anzusehen, wenn subjektiv die Absicht der kurzfristigen Gewinnerzielung besteht oder es sich objektiv betrachtet um ein riskantes Geschäft handelt. Unzulässig ist beispielsweise die Beteiligung an einem Baukonsortium, welches die Realisierung einer Überbauung bezweckt.
- e) Die **Beteiligung an und Mitwirkung in Gesellschaften**, deren statutarischer oder tatsächlicher Zweck im gewerbsmässigen Liegenschaftshandel oder in der gewerbsmässigen Liegenschaftsvermittlung besteht (Immobilien-gesellschaften). Als **Mitwirkung** gilt insbesondere die rechtliche oder faktische Organ- und Geschäftsführungsfunktion sowie das Führen der Unterschrift (Zeichnungsberechtigung). Als **Beteiligung** gilt die finanzielle oder stimmrechtsmässige Beteiligung, die eine rechtliche oder faktische Einflussmöglichkeit auf die Geschäftsführung oder eine beherrschende Stellung bewirkt. Unzulässig sind in jedem Fall:
  - der Besitz von mehr als 1/3 des Gesellschaftskapitals
  - die Verfügung über mehr als 1/3 der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung.
- f) Der Notar darf Gesellschaften, an denen er sich nicht beteiligen oder in denen er nicht mitwirken darf, kein **Domizil** (c/o-Adresse) gewähren.
- g) Das **Ausübenlassen unvereinbarer Tätigkeiten durch Dritte** wie Gesellschaften, Ehegatten, Lebenspartner, Angestellte, Verwandte, Beauftragte oder sonst nahestehende Personen. Das Ausübenlassen liegt dann vor, wenn der Notar auf einen Dritten Einfluss ausübt und am Geschäft ein Interesse hat. Nicht zuzurechnen sind dem Notar die Tätigkeiten eines Dritten, die dieser

in völliger und sichtbarer Unabhängigkeit vom Notar ausübt; Anhaltspunkte für die unabhängige Ausübung sind: die bisherigen Tätigkeiten des Dritten, seine Berufsausbildung und sein Fachwissen.

- h) Die **Beurkundung** eines Kaufvertrages, wenn zwischen dem (zulässigerweise) vermittelnden resp. an den Verkaufsverhandlungen beteiligten Notar und der Verkäuferschaft eine relevante Abhängigkeit besteht, der Notar beispielsweise regelmässig oder in einem umfangreichen Geschäft für die Verkäuferschaft tätig ist.

#### 4. Vereinbare Tätigkeiten und Geschäfte

Mit der Ausübung des Notariatsberufs vereinbar sind die folgenden Tätigkeiten und Geschäfte:

- a) Die **Liegenschaftsverwaltung**, sei es persönlich oder mittels einer Gesellschaft.
- 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.

## **5. Inkrafttreten**

Dieses Kreisschreiben gilt ab dem 1. Januar 2013. Es ersetzt das Kreisschreiben der Justizdirektion des Kantons Bern an die praktizierenden Notare des Kantons Bern über ihre Pflichten im Liegenschaftshandel und bei der Vermittlung von Liegenschaften vom 30. März 1965.

## **6. Übergangsregelung**

Unvereinbare Beteiligungen an und Mitwirkungen in Immobiliengesellschaften sowie die Domizilgewährung für solche Gesellschaften haben ab dem 1. Juli 2013 aufsichtsrechtliche Konsequenzen.

Bern, 20. Dezember 2012

Der Justiz-, Gemeinde und  
Kirchendirektor:

*sig. Ch. Neuhaus*

Christoph Neuhaus, Regierungsrat