

Was eigentlich machen die Urkundspersonen?

Im Kanton Aargau obliegt die öffentliche Beurkundung den Urkundspersonen. Der Gesetzgeber bestimmt, welche Rechtsgeschäfte im Verfahren der öffentlichen Beurkundung abzuwickeln sind. Damit soll erreicht werden, dass der Wille der Urkundsparteien unverfälscht wiedergegeben wird und die Vertragsparteien gewisse Rechtsgeschäfte nicht unüberlegt und ohne Beratung abschliessen. Damit diese Ziele erreicht werden, unterstellt der Gesetzgeber die Urkundspersonen strengen Berufspflichten.

lic. iur. Georg Klingler, Baden

Der Aufgabenbereich einer Urkundsperson umfasst in erster Linie die öffentliche Beurkundung von Erklärungen und Verträgen, die Beglaubigung von Unterschriften und Kopien sowie die Rechtsberatung in diesen Bereichen.

Besondere Formvorschrift...

Bei der öffentlichen Beurkundung handelt es sich um ein besonderes Verfahren, bei welchem eine Urkundsperson rechtserhebliche Tatsachen oder rechtsgeschäftliche Erklärungen in der vom Staat geforderten Form und in dem dafür vorgesehenen Ablauf festhält. Die Form der öffentlichen Beurkundung ist für verschiedene Verträge und Erklärungen gesetzlich vorgeschrieben. So sind beispielsweise



So präsentieren sich die aargauischen Urkundspersonen auf ihrer Website.

ein Ehevertrag, ein Erbvertrag, ein Grundstückskauf, die Gründung einer Aktiengesellschaft oder einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nur in der Form der öffentlichen Beurkundung gültig.

... für verschiedene Ziele

Mit der öffentlichen Beurkundung werden verschiedene Ziele verfolgt. Einerseits soll sichergestellt werden, dass der Wille der Urkundsparteien wahrheitsgetreu und unverfälscht erfasst wird, andererseits sollen die Urkundsparteien vor Übereilung geschützt werden. Zudem soll erreicht werden, dass die in Form der öffentlichen Beurkundung verfassten Dokumente eine korrekte Grundlage für öffentliche Register wie Grundbuch und Handelsregister bilden.

Berufspflichten der Urkundsperson

Damit die vorgenannten Ziele erreicht werden können, gelten für die Urkundspersonen strenge Berufspflichten. Zu diesen Berufspflichten gehören insbesondere die Rechtsbelehrungs- und Rechtsberatungspflicht, das Unparteilichkeitsgebot und das Berufsgeheimnis.

Im Rahmen der Rechtsbelehrungs- und Rechtsberatungspflicht hat die Urkundsperson die Parteien klar und umfassend aufzuklären. Dabei prüft sie auch, ob der Vertragsinhalt den wahren Willen der Vertragsparteien wiedergibt. Dies erfolgt in der Regel dadurch, dass die Vertragsparteien auf die besonders belastenden Vertragsbestimmungen ausdrücklich aufmerksam gemacht werden. Die Urkundsperson hat im Rahmen dieser Rechtsberatungspflicht auch die Aufgabe, sicherzustellen, dass der Wille der Vertragsparteien nicht den Gesetzen widerspricht und rechtlich durchgesetzt werden kann. Einer Urkundsperson ist es beispielsweise untersagt, Beurkundungen vorzunehmen, die rechtlich unmöglich, rechts- oder sittenwidrig sind.

Mit dem Unparteilichkeitsgebot wird erreicht, dass eine Urkundsperson die Interessen der beteiligten Personen nach bestem Wissen und Gewissen gleichmässig und unparteiisch wahr. Dabei hat die Urkundsperson auch den Schutz einer wenig erfahrenen Vertragspartei sicherzustellen, indem sie diese Partei auf allenfalls für sie nachteilige Vertragsklauseln hinweist. Dadurch

soll erreicht werden, dass die Vertragsparteien über einen ähnlichen Wissensstand verfügen.

Des Weiteren unterstehen die Urkundspersonen einem strengen Berufsgeheimnis. Sie sind verpflichtet, sämtliche Informationen geheim zu halten, die sie im Hinblick auf eine Beurkundung von den Urkundsparteien erfahren haben. Diese Geheimhaltung gilt auch dann, wenn die Beurkundung nicht stattgefunden hat. Von der Geheimhaltung sind nur diejenigen Tatsachen ausgenommen, die allgemein bekannt sind oder von jedermann in einem öffentlichen Register eingesehen werden können.

Beurkundungspflicht

Urkundspersonen im Kanton Aargau sind verpflichtet, Beurkundungen vorzunehmen und beförderlich zu behandeln, mit denen sie betraut werden. Sie dürfen Beurkundungen nur in gewissen Fällen ablehnen. Beispielsweise wenn sie durch wesentliche Gründe verhindert sind oder wenn ein verlangter Kostenvorschuss nicht geleistet wird.

Beglaubigungen

Bei einer Beglaubigung bescheinigt eine Urkundsperson die Richtigkeit einer Unterschrift oder einer Kopie. Das heisst, die Urkundsperson bestätigt, dass eine Unterschrift durch eine bestimmte Person geleistet wurde oder dass eine Kopie mit dem Original, welches der Urkundsperson vorgelegen hat, übereinstimmt. Im Gegensatz zur öffentlichen Beurkundung prüft die Urkundsperson den Inhalt der Erklärung, die mit einer Unterschrift versehen wurde, oder des Dokuments, von dem eine Kopie erstellt wird, nicht.

Wie läuft eine öffentliche Beurkundung ab?

Öffentlich beurkunden bedeutet mehr als nur stempeln. Die Tätigkeit der Urkundsperson beginnt oft lange vor der Beurkundung eines Vertrags und ist damit häufig noch nicht beendet.

lic. iur. Georg Schärer, Aarau

Der nachstehende Überblick zeigt kurz gefasst die wesentlichen Stationen im Ablauf einer öffentlichen Beurkundung.

Auftrag und Instruktion

Bei Ehe- und Erbverträgen oder Testamenten nehmen die Klienten in der Regel selber mit der Urkundsperson Kontakt auf und es folgt eine persönliche Besprechung. An dieser werden die Wünsche der Parteien, die familiäre Situation und die rechtlichen Möglichkeiten erörtert und die für die Klienten optimale Lösung definiert.

Demgegenüber wird die Urkundsperson bei Grundstückskaufverträgen häufig durch einen Immobilienmakler kontaktiert, der ihr auch bereits die wesentlichen Eckpunkte des Geschäfts und die erforderlichen Informationen mitteilt. Im Bereich der Handelsregistergeschäfte werden die Urkundspersonen teilweise von Klienten selber kontaktiert und instruiert, andererseits kommt es auch häufig vor, dass sie von Treuhändern oder Steuerberatern instruiert werden, welche die Klienten

bereits länger begleiten. In jedem Fall prüft die Urkundsperson, ob ihr sämtliche wesentlichen Informationen vorliegen, und ergänzt diese ansonsten im direkten Kontakt mit den Klienten oder durch Abklärungen bei Dritten (z.B. Grundbuchamt, Handelsregisteramt oder Banken).

Erstellung und Bereinigung des Entwurfs

Liegen alle wesentlichen Angaben vor, erstellt die Urkundsperson einen Entwurf der öffentlichen Urkunde. Bei Handelsregistergeschäften sind zudem oft weitere Dokumente erforderlich, welche im Entwurf zu erstellen sind. Den Entwurf stellt die Urkundsperson den Parteien zur Prüfung zu, wobei gleichzeitig auf allenfalls noch offene Punkte hingewiesen wird oder gewisse Inhalte erläutert werden können. Gestützt auf die Rückmeldungen der Parteien kann der Vertragsentwurf vervollständigt und bereinigt werden. Dies geschieht meist telefonisch oder per E-Mail. Die Bereinigung kann aber auch anlässlich einer Besprechung mit den Parteien erfolgen. Der bereinigte Entwurf ist insbesondere bei Grundstückskaufverträgen wichtig, weil er den Banken als Grundlage für die Ausstellung des Zahlungsverprechens dient. Auch bei gewissen Handelsregistergeschäften braucht es für die gesetzlich vorgeschriebenen Bestätigungen oder Berichte

von zugelassenen Revisoren bzw. Revisionsexperten diese Entwürfe.

Öffentliche Beurkundung

Ist der Entwurf bereinigt und liegen auch allfällige weitere erforderliche Unterlagen vor (z.B. Zahlungsverprechen), so kann ein Termin für die Beurkundung vereinbart werden. Bei der öffentlichen Beurkundung prüft die Urkundsperson die Identität der Parteien und informiert die Parteien über die wesentlichen Punkte des Geschäfts. Die Parteien lesen die Urkunde und bestätigen der Urkundsperson, dass der Inhalt ihrem Willen entspricht. Schliesslich ist die von der Urkundsperson vorbereitete Urkunde von den Parteien und der Urkundsperson zu unterzeichnen. Zudem ist die Urkunde von der Urkundsperson zu stempeln.

Anmeldung oder Hinterlegung

Grundstück- und Handelsregistergeschäfte müssen nach der Beurkundung beim Grundbuch- bzw. Handelsregisteramt zur Eintragung angemeldet werden. Dies übernimmt in aller Regel die Urkundsperson, welche vorher allenfalls noch weitere Dokumente einzuholen hat (z.B. Schuldbriefe oder Bewilligungen von Behörden). Ehe- und Erbverträge, Testamente und Vorsorgeaufträge werden üblicherweise von der Urkundsperson bei den dafür zuständigen Behörden hinterlegt.

ANG ★★

AARGAUISCHE NOTARIATS GESELLSCHAFT

Aargauer Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Die heutige Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft - des Berufsverbandes der aargauischen Urkundspersonen - befasst sich mit den Aufgaben und Pflichten der Urkundspersonen. Diese sind im Aargau im Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetz zusammengefasst. Alle 126 Notarinnen und Notare, die im Aargau zurzeit die Beurkundungs- und Beglaubigungsbefugnis innehaben, leisten in allen Bereichen der öffentlichen Beurkundung einen wesentlichen Beitrag zu Rechtssicherheit und Rechtsfrieden.

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Georg Klingler, Baden, Georg Schärer, Aarau, Regula Senn, Frick, und der Unterzeichnende. Ich danke allen Beteiligten, insbesondere auch den Autoren und unserer Illustratorin, Nathalie Suter, Kölliken, für ihre Arbeit.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 22. September 2018.

Für die ANG: Martin Ramisberger, Nussbaumen

Mehr Informationen unter: www.aargauernotar.ch

Grundsätze des Notariatstarifs

Seit dem 1. Januar 2013 steht im Aargau die Bemessung der Notariatsgebühr nach Stundenaufwand im Vordergrund.

Die Prolite-Gebühr, d.h. die Bemessung der Gebühr nach Vertragswert, gilt nur noch bei Verträgen

- auf Eigentumsübertragung von Grundstücken
- zur Begründung von selbstständigen und dauernden Baurechten
- auf Errichtung und Erhöhung von Grundpfandrechten.

Für Geschäfte mit hohem Vertragswert ist ein Maximalwert festgesetzt, nämlich bei Eigentumsübertragungen/Begründung von selbstständigen und dauernden Baurechten höchstens CHF 20 000 und bei Pfandverträgen höchstens CHF 7500.

Die Gebühr für Beglaubigungen bemisst sich nach festen Ansätzen. Die Gebühr für alle übrigen Verrichtungen bemisst sich nach dem Zeitaufwand der Urkundsperson. Bei diesen Rechtsgeschäften sollte die Höhe des Stundenansatzes von der Urkundsperson mit den Parteien im Voraus vereinbart werden. Liegt keine Vereinbarung vor oder liegt die Höhe der Gebühr im Streit, wird diese nach Beurkundungsgesetz je nach Bedeutung und Schwierigkeit des betroffenen Geschäfts festgesetzt.

Die Notariatsgebühr ist Entgelt für die hoheitliche notarielle Tätigkeit. Mit der Gebühr ist sämtlicher Aufwand für Personal (Kanzleiangestellte, Lernende usw.) und Infrastruktur (Miete Räumlichkeiten, Büromaterial usw.) abgegolten.

Die Kundin bzw. der Kunde schuldet die Gebühr nicht dem Staat, sondern der Urkundsperson, denn diese handelt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Neben den Gebühren hat die Urkundsperson auch Anspruch auf Ersatz der notwendigen Auslagen (Porti, Kommunikationsspesen, Kopien, Reisespesen usw.) sowie auf die von ihr zu entrichtende Mehrwertsteuer.

Der Kunde erhält von der Urkundsperson eine detaillierte Abrechnung.

Dr. iur. Martin Ramisberger



Haben Sie gewusst, dass...

alle Urkundspersonen neben einem Fähigkeitsausweis als Notarin oder Notar einer Beurkundungs- und Beglaubigungsbefugnis bedürfen, die ihnen vom Kanton verliehen wird?

im schweizerischen Zivilrecht eine öffentliche Urkunde die höchstmögliche rechtliche Sicherheit bietet?

eine öffentliche Urkunde bei Willenserklärungen (z.B. Kaufvertrag über ein Grundstück, Gründung einer Aktiengesellschaft, Bürgschaftserklärung) dem Schutz der Parteien vor Übereilung, Unachtsamkeit und Sorglosigkeit dient?

bei Sachbeurkundungen (z.B. Feststellung eines Zustands, Beglaubigung einer Kopie oder Unterschrift) die objektive Feststellung rechtserheblicher Tatsachen durch eine Urkundsperson, welche immer unabhängig sein muss, erfolgt?

die Beratung und Rechtsbelehrung bei der Beurkundung von Willenserklärungen eine zentrale Bedeutung hat? - Wer sich zu etwas verpflichtet, soll sich über sämtliche Rechtsfolgen im Klaren sein.

eine sichere und klare juristische Formulierung vor allem wichtig ist bei Verfügungen von Todes wegen (Erbvertrag, Testament) und bei Urkunden, die einen Registereintrag (beim Grundbuch- oder Handelsregisteramt) zur Folge haben?