



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Vorlesung Notariatsrecht HS23

Lehrstuhl für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet

Felix H. Boller, Inhaber Zürcher Notaren-Patent und Notariatsinspektor am Obergericht



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Organisatorisches



Vorlesungsprogramm (Theoretischer Teil)

Datum	Thema
Do 21.09.2023	Trägerschaft und Funktion der öffentlichen Beurkundung: <ul style="list-style-type: none">– «Notariatslandschaft Schweiz»– Funktion der öffentlichen Beurkundung (Übersicht)
Do 28.09.2023	Rechtlicher Rahmen der öffentlichen Beurkundung: <ul style="list-style-type: none">– Rechtsquellen des Beurkundungsrechts– Verhältnis von Bundesrecht und kantonalem Recht– Digitalisierung in der öffentlichen Beurkundung
Do 05.10.2023	Notariatswesen im Kanton Zürich: <ul style="list-style-type: none">– Notariat als Teil der Judikative– Örtliche und sachliche Zuständigkeit– Organisation des Notariats im Kanton Zürich
Do 12.10.2023	Aktuelle Grundlagen der Beurkundungsverfahren und Gesetzgebungsprojekte: <ul style="list-style-type: none">– Rechtliche Stellung der Urkundsperson– Gegenstand der öffentlichen Beurkundung– Berufspflichten– Phasen des Beurkundungsverfahrens– Gesetzgebungsprojekte



Vorlesungsprogramm (Theoretischer Teil)

Datum	Thema
Do 19.10.2023	Notariat live: Einblick in das Verfahren der öffentlichen Beurkundung auf einem Zürcher Notariat
Do 26.10.2023	Beurkundungsverfahren nach ZGB: <ul style="list-style-type: none">– Hauptverfahren: Selbstlesungs- und Vorlesungsverfahren– Ausstandsgründe– Aufbewahrung von Verfügungen von Todes wegen
Do 02.11.2023	Beurkundungsverfahren nach kantonalem Recht am Beispiel des Kantons Zürich: <ul style="list-style-type: none">– Ordentliches Beurkundungsverfahren (Beurkundung von Willenserklärungen, Sachbeurkundungen)– Ausstand– Ausserordentliche Verfahren– Besonderheiten im neuen Recht der AG und GmbH
Do 09.11.2023	Verantwortlichkeit: <ul style="list-style-type: none">– Disziplinarische Verantwortlichkeit– Strafrechtliche Verantwortlichkeit– Vermögensrechtliche Verantwortlichkeit



Vorlesungsprogramm (Praktischer Teil)

Datum	Thema
Do 16.11.2023	Ehevertrag: Insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– Rogation– Prüfung der Identität, Urteils- und Handlungsfähigkeit– Fremdsprachige Vertragsparteien
Do 23.11.2023	Erbvertrag (1): Insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– Willenserforschung, Beratung und Belehrung– Redaktion der öffentlichen Urkunde– Beteiligte Personen– Wahrheitspflicht
Do 30.11.2023	Erbvertrag (2) und Vorsorgeauftrag: Insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– Einheit des Beurkundungsvorgangs– Originalurkunde und Ausfertigungen



Vorlesungsprogramm (Praktischer Teil)

Datum	Thema
Do 07.12.2023	Grundstückkaufvertrag (1): Insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– Prüfung von Stellvertretungen– Beilagen zur Urkunde– Beurkundungsmängel und Korrekturmöglichkeiten
Do 14.12.2023	Grundstückkaufvertrag (2) und Beglaubigung Insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– Originalurkunde und Urkunden-Ausfertigungen– Nachverfahren
Do 21.12.2023	Aktiengesellschaftsgründung und Generalversammlung über Kapitalerhöhung: Insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– Rechtsgeschäftliche Beurkundungen versus Sachbeurkundungen– Neue Beurkundungsformen im revidierten Aktienrecht



Vorlesung Notariatsrecht HS23

- **Vorlesungsprogramm:** zum Download [auf OLAT](#)
- Die **PPT-Slides** zum Theorieteil sowie die PPT-Slides und Muster zum Praxisteil werden jeweils für einen Themenblock (gemäss Vorlesungsprogramm) in der vorangehenden Woche auf OLAT aufgeschaltet.
- **Hörsaal:** [KOL-F-117](#)
- **Format:** Präsenz-Vorlesung mit Livestreaming über Zoom (Link dazu vgl. [OLAT](#)); **keine Aufzeichnung!**
- **Fragen** zum Vorlesungsstoff können in der Vorlesung und auf dem OLAT-Forum gestellt werden.



Lernziele

- Sie kennen die verschiedenen Notariatssysteme der Schweiz, insbesondere den Aufbau des Notariatswesens im Kanton Zürich.
- Sie kennen die Funktion, die Rechtsquellen und die möglichen Objekte der öffentlichen Beurkundung.
- Sie kennen die verschiedenen Verfahren der öffentlichen Beurkundung auf der Ebene des Bundesrechts und der kantonalen Rechte (insbesondere Kanton Zürich).
- Sie sind in der Lage, verschiedene Rechtsgeschäfte den korrekten Beurkundungsverfahren zuzuweisen und das Verfahren für das jeweilige Rechtsgeschäft zu beschreiben.
- Sie kennen die Berufspflichten des Notars bzw. der Notarin, einschliesslich ihrer Bedeutung für die Erreichung der Ziele der öffentlichen Beurkundung.
- Sie kennen die Rechtsfolgen der Verletzung der Pflichten der Notarin bzw. des Notars (Disziplinarwesen, Strafrecht, vermögensrechtliche Verantwortlichkeit) und erkennen solche Pflichtverletzungen und können die Rechtsfolgen darstellen.
- Sie kennen die beurkundungsspezifischen Aspekte der in der Vorlesung vorgestellten Rechtsgeschäfte



Leistungskontrolle

- Je nach Anzahl der Studierenden wird eine mündliche (Dezember 2023) oder eine schriftliche Prüfung durchgeführt (Januar 2024).
- Die Art der Prüfung wird nach Ablauf der Stornierungsfrist (Mitte November 2023) festgelegt.
- Prüfungstoff: s. Vorlesungsprogramm:
 - Inhalt der Vorlesung inklusive Folien; Musterverträge (beurkundungsrechtliche Aspekte)
 - Prüfungsrelevantes Schrifttum und prüfungsrelevante Entscheide (vgl. separates Dokument auf LS-Website)
- Für frühere Prüfungen vgl. <http://www.ius.uzh.ch/de/studies/general/exams/master/Archiv.html>



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Lektion 1: Trägerschaft und Funktion der öffentlichen Beurkundung



Quelle: <https://www.pinterest.com/pin/278238083200984104/>



Quelle: Kupferstich von Jean-Jacques de Boissieux, *L'Écrivain public* (1790),
in: SCHMOECKEL M. (Hrsg.), *Das Bild des Notars seit der Frühen
Neuzeit*, Würzburg 2012



*Signet des Notars
Heinrich Hane.*

Landesarchiv Nordrhein-Westfalen,
Abteilung Westfalen, Fürstentum
Münster, geistliches Hofgericht,
Notariatsmatrikel Band 1, S. 257.



*Signet des Notars
Johann Spreng (1524-
1601) aus Augsburg.*

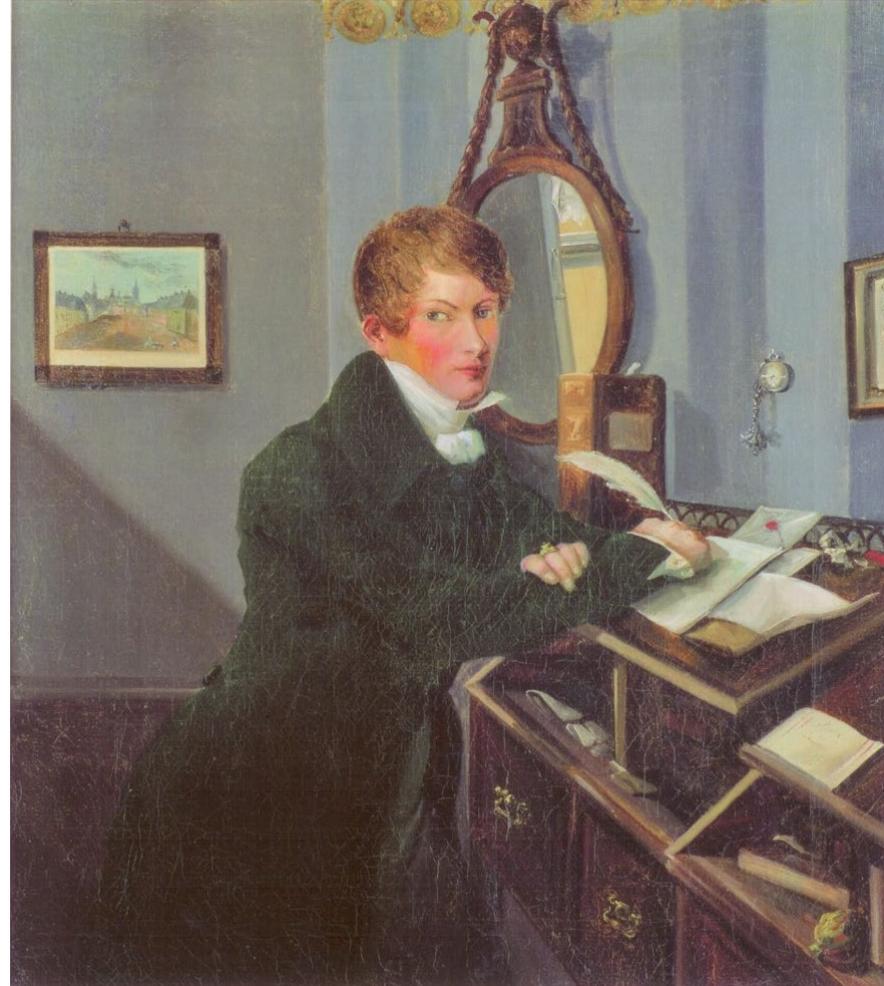
Stadtarchiv Augsburg Sign. Stadtarchiv
Augsburg, Notariatsarchiv Spreng, Vorrede
zu Protokoll-Band III vom Jahre 1569.



*Signet des Notars
Heinrich Potgieter
aus Essen.*

Werner Teschenmacher, Annales Cliviae,
Juliae, Montium [...], Frankfurt/Leipzig
1721, Anhang: Codex Diplomaticus
Nr. CXI, 151.

Quelle: Signete von drei Notaren, in: SCHMOECKEL M. (Hrsg.), Das Bild des Notars seit der Frühen Neuzeit, Würzburg 2012



Quelle: *Interieur mit einem jungen Notar auf seinem Schreibpult*, Öl auf Leinwand, Galerie Bassenge, Berlin, in: SCHMOECKEL M. (Hrsg.), *Das Bild des Notars seit der Frühen Neuzeit*, Würzburg 2012



SchIT ZGB 55

D. Öffentliche Beurkundung: I. Im Allgemeinen

¹ Die Kantone bestimmen, in welcher Weise auf ihrem Gebiete die öffentliche Beurkundung hergestellt wird.

² Sie haben für die Errichtung von öffentlichen Urkunden in fremder Sprache ordnende Bestimmungen aufzustellen.

[Hervorhebung hinzugefügt]



BGE 99 II 159

E. 2.a:

«Die öffentliche Beurkundung ist die Aufzeichnung rechtserheblicher Tatsachen oder rechtsgeschäftlicher Erklärungen durch eine vom Staat mit dieser Aufgabe betraute Person, in der vom Staate geforderten Form und in dem dafür vorgesehenen Verfahren. Das Bundesrecht sagt selber nicht, in welcher Weise und in welchem Verfahren die öffentliche Beurkundung bei Kaufverträgen über Grundstücke, zu denen auch der Kaufsrechtsvertrag gehört (BGE 86 II 36), vorzunehmen ist, noch wer solche Verträge verurkunden darf; das im einzelnen zu regeln, ist durch Art. 55 Abs. 1 SchIT ZGB vielmehr den Kantonen überlassen worden.»

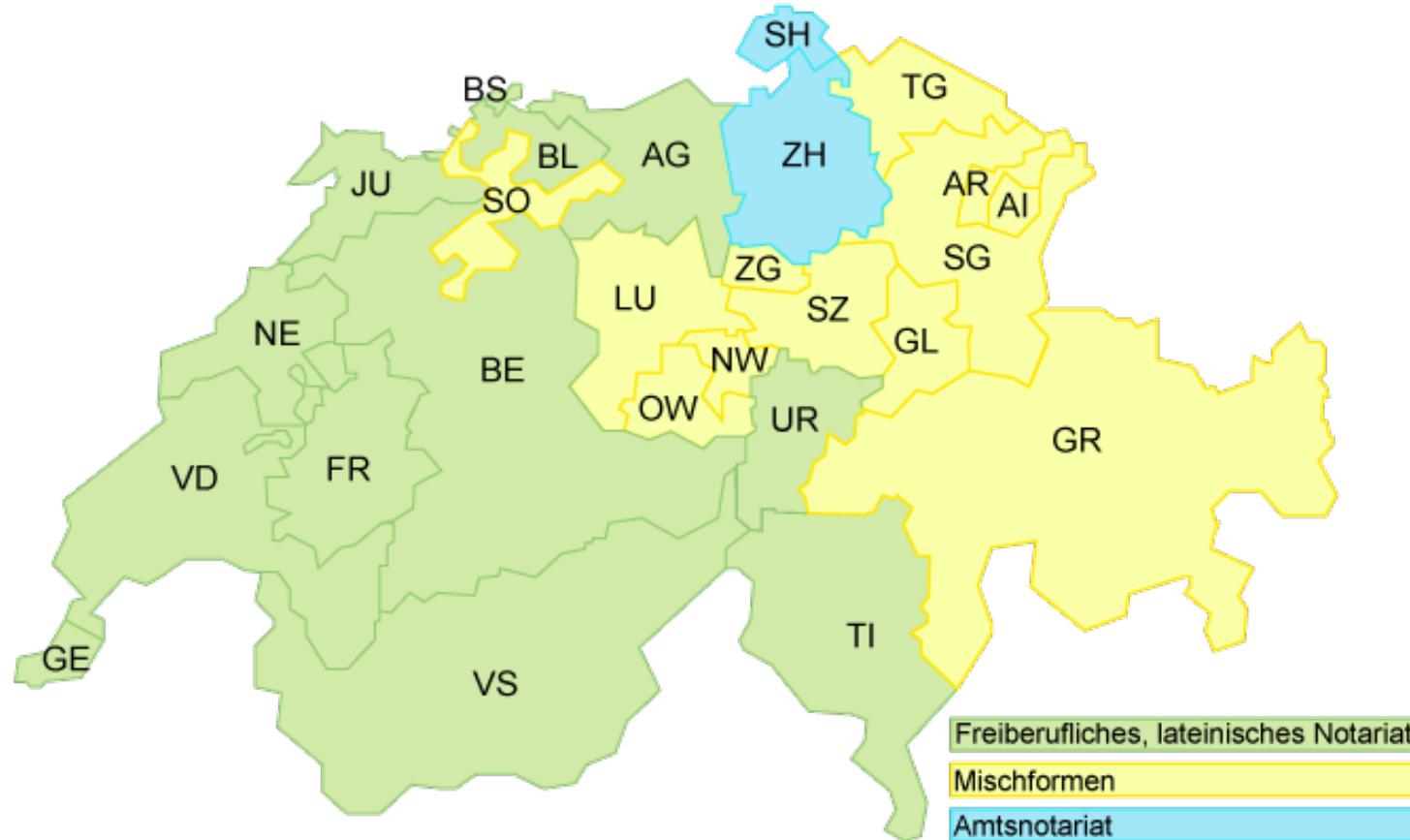


«Beurkundungslandschaft Schweiz»

freiberufliches
Notariat
(z.B. Kanton Aargau)

Amtsnotariat
(z.B. Kanton Zürich)

Mischsystem
(z.B. Kanton Zug)



Quelle: Schweizerischer Notarenverband SNV



Beurkundungszuständigkeit (AG)

§ 3 BeurG Aargau – *Sachliche Zuständigkeit*

- ¹ Die Urkundsperson ist für die öffentliche Beurkundung und Beglaubigung zuständig.
- ² Unterschriften, Abschriften und Auszüge, andere Wiedergaben eines Schriftstücks und Übersetzungen können auch von der Beglaubigungsperson beglaubigt werden.



Beurkundungszuständigkeit (AG)

§ 4 BeurG Aargau – *Örtliche Zuständigkeit*

- ¹ Im Kanton darf nur beurkunden oder beglaubigen, wer über die kantonale Beurkundungs- oder Beglaubigungsbefugnis verfügt.
- ² Die Urkundsperson kann Beurkundungen oder Beglaubigungen im gesamten Kantonsgebiet vornehmen.
- ³ Die Beglaubigungsperson darf nur in derjenigen Gemeinde Beglaubigungen vornehmen, bei der sie angestellt oder von der sie gewählt ist.



Beurkundungszuständigkeit (AG)

§ 6 BeurG Aargau – *Beurkundungsbefugnis*

¹ Die Beurkundungsbefugnis wird auf Gesuch hin von der Notariatskommission erteilt und ist gültig mit Eintrag im Register.

² Voraussetzungen für die Erteilung der Beurkundungsbefugnis sind

- a) der Wohnsitz in der Schweiz,
- b) das schweizerische Bürgerrecht,
- c) die Handlungsfähigkeit,
- d) das Fehlen von Unvereinbarkeiten gemäss § 7,
- e) der Ausweis über die berufliche Befähigung gemäss § 8,
- f) geeignete Büroräumlichkeiten im Kanton,



Beurkundungszuständigkeit (AG)

§ 6 BeurG Aargau – *Beurkundungsbefugnis* (Fortsetzung)

[² Voraussetzungen für die Erteilung der Beurkundungsbefugnis sind]

- g) das Fehlen von Strafregistereinträgen wegen Straftaten, die mit dem Notariatsberuf nicht vereinbar sind,
- h) das Fehlen von Verlustscheinen,
- i) der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung oder das Erbringen anderer gleichwertiger Sicherheiten,
- k) die Inpflichtnahme durch die Präsidentin oder den Präsidenten der Notariatskommission.



Beurkundungszuständigkeit (ZH)

§ 236 EG ZGB Zürich

Die öffentliche Beurkundung von Willenserklärungen und die Errichtung öffentlicher Urkunden über Tatbestände und Vorgänge sowie über rechtliche Verhältnisse erfolgen durch den Notar.



Beurkundungszuständigkeit (ZH)

§ 1 NotG Zürich – *Amt, Aufgaben*

¹ Dem Notariat obliegen:

a. die notariellen Aufgaben, wie

1. die Errichtung öffentlicher Urkunden über Willenserklärungen, für welche diese Form nach Gesetz erforderlich ist oder von den Parteien gewünscht wird, über Tatbestände und Vorgänge sowie über rechtliche Verhältnisse, soweit diese Aufgabe nicht in die ausschliessliche Zuständigkeit einer andern Amtsstelle fällt;
2. die Beglaubigungen;
3. die Aufbewahrung der zu diesem Zweck übergebenen Verfügungen von Todes wegen;
4. die Mitwirkung in erbrechtlichen Sachen im Auftrag des Richters;

b. [...]



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 1 BeurkG Zug – Aufzählung

¹ Urkundspersonen sind:

- a) die Gemeindeschreiberin und der Gemeindeschreiber sowie deren Stellvertretungen gemäss §§ 4 und 5;
- b) die Grundbuchverwalterin und der Grundbuchverwalter sowie deren bzw. dessen Stellvertretung;
- c) die zur öffentlichen Beurkundung ermächtigten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte.

² Urkundspersonen dürfen sich als «Notarin» oder «Notar» bezeichnen.



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 2 BeurkG Zug – *Ermächtigung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte*

¹ Die im kantonalen Anwaltsregister eingetragenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die das zugerische Anwaltspatent besitzen und im Kanton Zug Wohnsitz haben, werden auf Gesuch hin von der Aufsichtskommission zur öffentlichen Beurkundung ermächtigt.

² Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Kantons und der Gemeinden darf die Ermächtigung nicht erteilt werden.

³ Die Ermächtigung wird auch an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt erteilt, der das Patent eines andern schweizerischen Kantons besitzt, die bzw. der das Patent eines andern schweizerischen Kantons besitzt und im Anwaltsregister des Kantons Zug eingetragen ist, sofern sie oder er im Kanton Zug Wohnsitz hat, sich über hinreichende praktische Befähigung zur Beurkundung ausweist und der betreffende Kanton Gegenrecht hält.

⁴ ... [aufgehoben]



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 3 BeurkG Zug – *Örtliche Zuständigkeit*

¹ Alle Urkundspersonen dürfen im Rahmen ihrer sachlichen Zuständigkeit öffentliche Beurkundungen im ganzen Kantonsgebiet vornehmen.



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 4 BeurkG Zug – Sachliche Zuständigkeit – Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber

¹ Die Gemeindeschreiberin und der Gemeindeschreiber sind mit der Einschränkung gemäss Abs. 2 zu allen öffentlichen Beurkundungen in Zivilsachen befugt, sofern sie das zugerische Anwaltspatent oder ein gleichwertiges Patent auf dem Gebiete des Beurkundungsrechtes besitzen oder sich gegenüber der Aufsichtsbehörde in einer Prüfung über hinreichende theoretische und praktische Kenntnisse im Beurkundungsrecht ausgewiesen haben.

² Für die öffentliche Beurkundung von Verträgen über dingliche Rechte erstreckt sich ihre Zuständigkeit nur auf die in ihrer Gemeinde gelegenen Grundstücke. Bezieht sich jedoch der nämliche Vertrag nicht nur auf dingliche Rechte an Grundstücken ihrer eigenen Gemeinde, sondern auch auf solche anderer Gemeinden, ist die Zuständigkeit zur Beurkundung des ganzen Vertrages gegeben; die Gemeindeschreiberin oder der Gemeindeschreiber hat in diesem Falle von Amtes wegen je ein Vertragsexemplar den Gemeindeganzleien der andern beteiligten Gemeinden zur Kenntnisnahme zuzustellen.

³ [...]



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 5 BeurkG Zug – Sachliche Zuständigkeit – Stellvertretungen der Gemeindeschreiberin oder des Gemeindeschreibers

- ¹ Den vom Gemeinderat bezeichneten Stellvertretungen der Gemeindeschreiberin und des Gemeindeschreibers steht die vollumfängliche Beurkundungsbefugnis in Zivilsachen unter den in § 4 Abs. 1 genannten Voraussetzungen und mit der dort erwähnten Einschränkung zu.
- ² Zur öffentlichen Beurkundung von öffentlichen letztwilligen Verfügungen und von Verträgen über dingliche Rechte können Stellvertretungen der Gemeindeschreiberin oder des Gemeindeschreibers von der Aufsichtsbehörde ermächtigt werden, sofern sie sich in einer Prüfung über hinreichende theoretische und praktische Kenntnisse auf den entsprechenden Gebieten des Beurkundungsrechtes ausgewiesen haben.
- ³ Die Zulassung zu den Prüfungen gemäss Abs. 1 oder Abs. 2 erfolgt auf Antrag des Gemeinderates.
- ⁴ ... [aufgehoben]



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 6 BeurkG Zug – Sachliche Zuständigkeit – Grundbuchverwalterin oder Grundbuchverwalter

- ¹ Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter sowie deren bzw. dessen Stellvertretung sind zur öffentlichen Beurkundung von Verträgen über dingliche Rechte zuständig, unabhängig davon, in welcher Gemeinde das fragliche Grundstück liegt.
- ² Beurkundungen von Verträgen auf Eigentumsübertragung dürfen sie jedoch nur ausnahmsweise vornehmen, sofern sie im einzelnen Fall von der Gemeindepräsidentin oder vom Gemeindepräsidenten der Gemeinde, deren Gemeindeschreiber zur Beurkundung sachlich zuständig wäre, hiezu schriftlich ermächtigt werden.
- ³ Die gleiche Beurkundungsbefugnis steht während der Dauer der Bereinigung der Bereinigungsbeamtin oder dem Bereinigungsbeamten zu.



Beurkundungszuständigkeit (ZG)

§ 7 BeurkG Zug – Sachliche Zuständigkeit – Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte

¹ Die zur öffentlichen Beurkundung ermächtigten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte können unter Vorbehalt von Abs. 2 sämtliche zivilrechtlichen Rechtsgeschäfte öffentlich beurkunden.

a) – m) ... [aufgehoben]

² Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit in der Schweiz gelegenen Grundstücken können sie beurkunden im Rahmen von:

- a) Eheverträgen;
- b) Verfügungen von Todes wegen;
- c) Sacheinlage- und Sachübernahmeverträgen;
- d) Rechtsgeschäften gemäss dem Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003 (Art. 20, 44, 65, 70 Abs. 2, 79 Abs. 3, 104 Abs. 3 FusG).

