



An die Damen und Herren
zur Berufsausübung berechtigten Notarinnen
und Notare des Kantons Wallis

Unsere Zeichen MP/iew
Datum 11. November 2014

RUNDSCHREIBEN Nr. 7 / NG 2004
UNVEREINBARKEIT MIT DER GEWERBSMÄSSIGEN
VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN

Sehr geehrte Damen und Herren

Das vorliegende Rundschreiben wird in Übereinkunft mit der Aufsichtskammer über die Notare erlassen.

1. Artikel 20 Absatz 1 des Notariatsgesetzes (NG) legt den Grundsatz der Unvereinbarkeiten dar. Dieser Grundsatz wird in Artikel 21 NG präzisiert, in welchem die Liste der Unvereinbarkeitsgründe aufgeführt ist.

Gemäss Artikel 21 Buchstabe c NG sind „*der Verkauf, der Handel und die gewerbsmässige Vermittlung von Immobilien*“ mit der notariellen Tätigkeit unvereinbar.

2. Artikel 21 Buchstabe c NG untersagt einem Notar, einer Tätigkeit im Bereich des Verkaufs, des Handels und der gewerbsmässigen Vermittlung von Immobilien nachzugehen, ob sie nun **in seinem eigenen Namen** oder **in einer Gesellschaft** ausgeübt wird.

Diese Interpretation gründet sich auf den Bundesgerichtsentscheid Schultheiss und Eulau c/ Kanton Basel-Stadt (BGE 133 I 259 / JT 2008 I 585), in welchem das Bundesgericht festhält, „*dass sich eine Beteiligung am Liegenschaftenhandel als Organ einer Immobiliengesellschaft letztlich nicht von einer selbständigen Betätigung des Notars als Liegenschaftenhändler unterscheidet*“ (E. 3.3).

In der Sache X. c/ Sicherheitsdepartement hat der Staatsrat, der sich mit einer Verwaltungsbeschwerde gegen einen Entscheid des Sicherheitsdepartements befasste, folgende Rechtsprechung entwickelt. Wir zitieren: *Es ist tatsächlich angebracht festzustellen, dass die juristischen Personen sich durch ihre Organe, welche sie verpflichten, ausdrücken und handeln. (Art. 55 ZGB) (...). Der Verwalter beteiligt sich an der Willensbildung der Gesellschaft und bestimmt den Geschäftsgang. Der Verwalter einer Aktiengesellschaft hat ausserdem eine Sorgfaltspflicht und muss die Interessen der Gesellschaft ihm Rahmen des gesamten Zuständigkeitsbereichs des Verwaltungsrates getreu überwachen (...). Unterlässt er dies, kann er dafür haftbar gemacht werden. Anders ausgedrückt: Übt der Beschwerdeführer seine Aufgabe als Verwalter der Gesellschaft korrekt aus, die im Verkauf, im Handel und/oder in der gewerbsmässigen Vermittlung von Immobilien besteht, so fällt seine Tätigkeit unter den Artikel 21 Buchstabe c NG (...).*

Der Staatsrat bezog sich in dieser Angelegenheit auf den BGE 2P.226/2006, Erwägung 5.



3. Das an den Notar gerichtete Verbot, einer Tätigkeit im Bereich der Vermittlung von Immobilien nachzugehen, richtet sich im Weiteren an die Urkundsperson, die eine Mehrheitsbeteiligung an einer Gesellschaft besitzt, deren Zweck der Verkauf, der Handel und die gewerbsmässige Vermittlung von Immobilien ist. Bei einer solchen hypothetischen Annahme tritt der Notar als ein **faktisches Organ** der Gesellschaft auf, der einen Einfluss auf seine Willensbildung haben kann.
4. Der Notar, welcher sich in einer Situation wieder findet, die mit seinem Statut eines öffentlichen Beamten unvereinbar ist, wird, gehörig über die Tragweite des Artikels 21 Buchstabe c NG informiert, unverzüglich die nötigen Schritte in die Wege leiten.

Andernfalls setzt er sich einer Administrativmassnahme (Art. 21 Buchstabe c und 65 NG) sowie einer Disziplinarsanktion (Art. 67 und 68 NG) aus.

Mit freundlichen Grüssen



Oskar Freysinger
Staatsrat

Kopie an : Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik
Grundbuchverwalter