



Notariatsrecht

12. Januar 2022

Dauer: 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst 3 Seiten (inkl. dieser Seite) und 4 Aufgaben.

Hinweise zur Aufgabenlösung

- Lesen Sie zuerst den ganzen Sachverhalt.
- Für das Formulieren eines (Zwischen-)Fazits werden nur Punkte vergeben, soweit dieselbe Aussage nicht bereits bewertet wurde (keine doppelte Bewertung).

Hinweise zur Bewertung

- Bei der Bewertung kommt den Aufgaben unterschiedliches Gewicht zu. Die Punkte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufgaben:

Aufgabe 1	ca. 45 % des Totals
Aufgabe 2	ca. 30 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 20 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 5 % des Totals

Total	100 %
--------------	--------------

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!



Sachverhalt 1

Die Ehegatten Anna und Beat wollen ein Grundstück in Nairobi (Republik Kenia) zu Eigentum erwerben. Sie kommen zu Notar Caduff, der auf einem Notariat im Kanton Zürich tätig und für seine Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt bekannt ist. Die beiden legen ihm den Ausdruck einer schriftlichen Vollmacht vor, in der Anna ihren Ehemann Beat zur Vertretung vor dem kenianischen Notar und den kenianischen Behörden, einschliesslich der Unterzeichnung des Kaufvertrages, ermächtigt. Sie bitten Notar Caduff, die Echtheit der Unterschrift von Anna auf dem Dokument notariell zu bestätigen und die zur Verwendung der Vollmacht in Kenia nötige zusätzliche amtliche Bestätigung einzuholen. Das wird von Notar Caduff in aller Sorgfalt erledigt.

Inzwischen wurde auf dem Notariat die volle technische Infrastruktur zur Erstellung elektronischer Fassungen öffentlicher Urkunden eingeführt. Auf Wunsch von Beat erstellt Notar Caduff nun einen Scan der gesamten schriftlichen Vollmacht einschliesslich seiner notariellen elektronischen Bestätigung über die Übereinstimmung des Scans mit dem Papierdokument. Wegen eines Versehens beim Einscannen fehlen aber auf der ersten Seite der elektronischen Fassung die beiden untersten Zeilen. Unmittelbar nach der Zustellung der elektronischen Fassung bemerkt der kenianische Notar den Fehler im elektronischen Dokument und macht Beat darauf aufmerksam. Beat ist wütend und erstattet bei der zuständigen Aufsichtsbehörde Anzeige gegen Notar Caduff; dieser bedauert das Versehen sehr. Er hat – wie alle anderen Notarinnen und Notare im Kanton Zürich – nach der erst kürzlichen Einführung der neuen Technologie noch kaum Erfahrung mit diesen Vorgängen.

Aufgabe 1

- 1.1 Um was für eine Beurkundung handelt es sich bei der von Notar Caduff vorgenommenen Bestätigung auf der ausgedruckten Vollmacht?
- 1.2 Von wem und auf welcher rechtlichen Grundlage wird die weitere Bestätigung zur Verwendung der Vollmacht in Kenia erteilt?
- 1.3 Hat Notar Caduff eine Berufspflicht verletzt? Wenn ja, welche?
- 1.4 Nehmen Sie an, es besteht eine Verletzung einer Berufspflicht: Mit welchen Sanktionen hat Notar Caduff zu rechnen? (*Allfällige Schadenersatzansprüche sind nicht zu prüfen*)

Sachverhalt 2

Nun wollen Anna und Beat, die unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung leben, zusätzlich eine Verfügung von Todes wegen errichten. Anna, die zwei Kinder aus erster Ehe hat, möchte Beat unter Vorbehalt der Pflichtteile ihrer Kinder für ihr ganzes Vermögen als Erben einsetzen; Beat trifft keine Anordnungen für den Fall seines Versterbens. Notar Zumstein, der auf einem zürcherischen Notariat tätig ist, führt das Beurkundungsverfahren mit Selbstlesen durch. Die Urkunde enthält u.a. die folgende Bestimmung:



Sollte Beat nach dem Ableben von Anna erneut heiraten oder in ein Alters- oder Pflegeheim eintreten oder eintreten müssen, so hat er den Nachkommen von Anna (in allen Graden nach Stämmen) deren gesetzlichen Erbanspruch (ohne Berücksichtigung einer vom Gesetz abweichenden Vorschlagsteilung; somit 1/2 ihres Eigentums und 1/4 der Gesamtsumme beider Vorschläge) nachträglich auszubezahlen. Diese Auszahlung wird fällig am Tag der Wiederverheiratung oder des Eintritts in ein Alters- oder Pflegeheim. Eine Sicherstellung oder Verzinsung hat nicht zu erfolgen.

Aufgabe 2

- 2.1 In welcher Verfügungsform wird die Verfügung von Todes wegen errichtet?
- 2.2 Welche Elemente muss die Zeugenbescheinigung mindestens aufweisen, damit die öffentliche Urkunde gültig ist?
- 2.3 Kann Anna ihren Ehegatten Beat in derselben Urkunde auch als Vorsorgeberechtigten einsetzen?
- 2.4 Beim nochmaligen Durchlesen der öffentlichen Urkunde nach Abschluss der öffentlichen Beurkundung fällt Notar Zumstein auf, dass er in der in Sachverhalt 2 formulierten Klausel versehentlich statt dem Begriff «Eigengut» den Begriff «Eigentum» verwendet hat; das hat bei der Beurkundung aber niemand bemerkt. Darf er die Korrektur von sich aus vornehmen?

Sachverhalt 3

Vor Ihnen als Notar bzw. Notarin im Kanton Zürich erscheint Eugen, Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Ypsilon, um für die Stiftung als Käuferin einen Grundstückkaufvertrag über ein Grundstück zu unterzeichnen.

Aufgabe 3

- 3.1 Mit welchen Unterlagen hat sich Eugen für die Durchführung des Hauptverfahrens im Namen der Stiftung Ypsilon auszuweisen? (*Stichworte genügen*)
- 3.2 Wie haben Sie vorzugehen, wenn Ihnen Eugen während des Hauptverfahrens erklärt, er verstehe den Inhalt der Urkunde insgesamt zwar gut, mit dem Verständnis des Grundbuchbeschriebs habe er aber Probleme?

Aufgabe 4 (*losgelöst von den obigen Sachverhalten*)

Was ist mit dem Begriff der «Freizügigkeit der Urkunde» gemeint? Ist diese Freizügigkeit im Beurkundungsrecht des Kantons Zürich realisiert? Wenn ja, in welchen Bereichen? Wo nicht? (*Stichworte genügen*)