

# Verordnung über die öffentlichen Beurkundungen (Beurkundungsverordnung)

vom 24. November 1973<sup>\*</sup>

Das Obergericht des Kantons Luzern,

in Vollziehung der §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2, 15 Abs. 1, 31 Abs. 2, 53 Abs. 3, 54 Abs. 3, 60 und 63 Abs. 1 des Gesetzes über die öffentlichen Beurkundungen (Beurkundungsgesetz) vom 18. September 1973<sup>1</sup>,

beschliesst:

## I. Besondere Vorschriften für Notare

### § 1 *Ernennung zum Notar* a. *Gesuch*

<sup>1</sup>Das Gesuch um Ernennung zum Notar ist dem Obergericht auf einem von der Obergerichtskanzlei zu beziehenden Formular einzureichen.

<sup>2</sup>Dem Gesuch sind beizulegen:

- a. der Ausweis über das Ergebnis der Notariatsprüfung;
- b. der Ausweis über die Haftpflichtversicherung;
- c. der Ausweis über den Wohnsitz im Kanton Luzern.

<sup>3</sup>Inhaber eines ausserkantonalen Anwaltspatentes haben dem Gesuch die Bewilligung zur Berufsausübung im Kanton Luzern beizulegen.

<sup>4</sup>Gemeindeschreiber und vollamtliche, patentierte Gemeindeschreibersubstituten haben dem Gesuch das Fähigkeitszeugnis als Gemeindeschreiber sowie den Ausweis über die Wahl zum Gemeindeschreiber bzw. zum vollamtlichen Gemeindeschreibersubstituten beizulegen.

<sup>5</sup>Andere Beamte mit Gemeindeschreiberfunktionen haben darzutun, dass für die Zuerkennung der Beurkundungsbefugnis ein Bedürfnis besteht. Ferner haben sie dem Gesuch das Fähigkeitszeugnis als Gemeindeschreiber sowie den Ausweis über die Wahl zum Beamten mit Gemeindeschreiberfunktionen beizulegen.

<sup>6</sup>Weitere Abklärungen bleiben vorbehalten.

§ 2 *b. Beeidigung*

<sup>1</sup> Sind die Voraussetzungen nach § 5 des Beurkundungsgesetzes <sup>2</sup> und § 1 der Beurkundungsverordnung erfüllt, so hat der Bewerber vor dem Obergericht den Eid oder das Gelübde abzulegen.

<sup>2</sup> Die Eidesformel lautet: «Ich schwöre, meine Pflichten als Notar getreu und gewissenhaft zu erfüllen, so wahr mir Gott helfe.»

<sup>3</sup> Die Gelübdeformel lautet: «Ich gelobe, meine Pflichten als Notar getreu und gewissenhaft zu erfüllen.»

§ 3 *Haftpflichtversicherung*

<sup>1</sup> Der vom Notar abzuschliessende Versicherungsvertrag hat folgenden Anforderungen zu genügen:

a. Zu deckendes Risiko ist die Haftung für Schäden, für welche der Notar aus der Ausübung der Beurkundungstätigkeit aufzukommen hat. Die Versicherungspflicht ist auf die Fälle beschränkt, in denen der Notar nach Haftungsnormen luzernischen oder schweizerischen Rechts belangt wird. Die Gültigkeit der Versicherung darf örtlich nicht eingeschränkt sein. Der Versicherungsschutz hat sich insbesondere auch auf solche Schadenfälle zu beziehen, die während der Versicherungsdauer verursacht, aber erst nach deren Ablauf bekannt und angemeldet werden (Nachhaftung). <sup>3</sup>

b. Die Versicherungssumme muss mindestens zwei Millionen Franken betragen. <sup>4</sup>

c. Der Selbstbehalt darf 5% und maximal 5000 Franken nicht übersteigen. Von einer Beschränkung des Selbstbehalts kann abgesehen werden, solange gewährleistet ist, dass der Versicherer der geschädigten Drittperson eine Ersatzleistung direkt ausrichtet, die von einem Selbstbehalt von 5% der Versicherungsentschädigung, jedoch höchstens 5000 Franken ausgeht. <sup>5</sup>

d. Die «Besonderen Bedingungen» müssen folgenden Text enthalten: «Der Versicherungsnehmer ermächtigt den Versicherer, das Aussetzen oder Aufhören der Versicherung dem Obergericht des Kantons Luzern mitzuteilen.»

<sup>2</sup> Das Vorhandensein dieser Voraussetzung ist mit einer Bescheinigung des Versicherers (Versicherungsnachweis) zu erbringen.

§ 4 *Siegel, Stempel*

<sup>1</sup> Siegel oder Stempel enthalten das Kantonswappen sowie den Vornamen, den Namen, den Beruf, gegebenenfalls den akademischen Grad und die Bezeichnung «Notar des Kantons Luzern».

<sup>2</sup> Siegel oder Stempel sind von der Obergerichtskanzlei zu beziehen.

<sup>3</sup> Die Obergerichtskanzlei trägt das Datum des Bezuges in das Verzeichnis der Notare ein (§ 8).

<sup>4</sup> Andere Siegel oder Stempel dürfen nicht verwendet werden.

§ 5 *Protokollbuch*

<sup>1</sup>Das Protokollbuch enthält folgende Rubriken:

- a. Ordnungsnummer (§ 35);
- b. Vorname und Name bzw. Firma sowie Wohnsitz bzw. Sitz der Parteien;
- c. Gegenstand der Beurkundung;
- d. Ort der Beurkundung;
- e. Datum der Beurkundung;
- f. Gebühr;
- g. allfällige Bemerkungen;
- h. Unterschrift des Notars.

<sup>2</sup>Das Protokollbuch ist von der Obergerichtskanzlei zu beziehen. Auf dem Umschlagblatt sind deren Stempel sowie eine fortlaufende Ordnungsnummer anzubringen.

<sup>3</sup>Die Obergerichtskanzlei trägt Ordnungsnummer und Datum des Bezuges des Protokollbuches ins Verzeichnis der Notare ein (§ 8).

<sup>4</sup>Andere Protokollbücher dürfen nicht verwendet werden.

§ 6 *Aktensammlung*

<sup>1</sup>In die Aktensammlung sind zu legen:

- a. die Abschriften der Protesturkunden (Art. 1040 Abs. 3, 1098 Abs. 1 und 1128 OR <sup>6</sup>);
- b. eine Abschrift der übrigen öffentlichen Urkunden, ausgenommen solche, die dauernd bei einem Registeramt bleiben, sowie amtliche Beglaubigungen;
- c. die Vollmachten von Stellvertretern und andere Belege, wie Zustimmungserklärungen von Ehegatten und behördliche Genehmigungen, soweit sie nicht bei einem Registeramt oder einer andern Amtsstelle eingereicht werden müssen.

<sup>2</sup>Die Aktensammlung ist zweckmässig anzulegen, diejenige der Abschriften der Protesturkunden in der Zeitfolge geordnet (Art. 1040 Abs. 3 OR <sup>6</sup>).

<sup>3</sup>Die zur Aktensammlung gehörenden Schriftstücke sind mindestens dreissig Jahre aufzubewahren.

§ 7 *Erlöschen oder Suspendierung der Beurkundungsbefugnis*

<sup>1</sup> Stirbt ein Notar oder erlischt seine Beurkundungsbefugnis, so verfügt die Aufsichtsbehörde die Ablieferung des Protokollbuches und der Aktensammlung an die Obergerichtskanzlei, sofern nicht Gewähr für anderweitige zweckmässige Aufbewahrung geboten ist.

<sup>2</sup> Wird die Beurkundungsbefugnis suspendiert, so kann die Aufsichtsbehörde die Ablieferung des Protokollbuches an die Obergerichtskanzlei verfügen.

<sup>3</sup> Die Einsichtnahme in die von der Obergerichtskanzlei aufbewahrten Akten oder in das Protokollbuch bedarf der Bewilligung des Präsidenten der Aufsichtsbehörde, desgleichen das Erstellen von Abschriften oder Auszügen. Vorbehalten bleibt die Editionsspflicht in einem amtlichen Verfahren.

<sup>4</sup> Die Dauer der Aufbewahrung richtet sich nach § 6 Abs. 3.

## § 8 *Verzeichnis der Notare*

<sup>1</sup> Das Verzeichnis der Notare wird von der Obergerichtskanzlei geführt.

<sup>2</sup> Es wird im Staatskalender veröffentlicht.

## II. Besondere Vorschriften für Beglaubigungs- und Protestbeamte

### § 9 *Protokollbuch*

Die Vorschriften der §§ 5 und 7 gelten sinngemäss für die Beglaubigungs- und Protestbeamten.

### § 10 *Aktensammlung*

Die Vorschriften der §§ 6 und 7 gelten sinngemäss für die Protestbeamten.

## III. Gestaltung der öffentlichen Urkunde im allgemeinen

### § 11 *Allgemeine Erfordernisse*

<sup>1</sup> Die öffentliche Urkunde hat ausser dem Inhalt des Geschäftes, den Unterschriften der Urkundsparteien, der Bescheinigung des Notars und seiner Unterschrift, dem Ort und Datum der Errichtung sowie dem Siegel oder Stempel des Notars zu enthalten:

- a. die das Geschäft bezeichnende Überschrift;
- b. die Personalien der Parteien, nämlich
  - bei natürlichen Personen: Vornamen und Namen (gemäss amtlicher Schreibweise), Geburtsdatum, Heimatort, Wohnort und Adresse. Bei Rechtsgeschäften des Grundstückverkehrs ist zusätzlich anzugeben, ob die Person verheiratet oder nicht verheiratet ist. <sup>2</sup>
  - bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie juristischen Personen: Firma oder Name, Sitz,

Art der Gesellschaft, Geschäftslokal bzw. Domizil, handelndes Organ und für dieses handelnde Personen (Vornamen und Namen) sowie Angabe, wie die Vertretungsbefugnis nachgewiesen wurde;

c. die Personalien des Stellvertreters, nämlich

- bei Stellvertretung durch natürliche Personen: Vornamen und Namen, Geburtsdatum, Wohnort, Adresse,
- bei Stellvertretung durch Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie juristische Personen: handelndes Organ und für dieses handelnde Personen (Vornamen und Namen),
- in allen Fällen die Angabe, wie die Ermächtigung zur Stellvertretung nachgewiesen wurde;

d. gegebenenfalls die Angabe, wie die Identität der unter b und c erwähnten Personen nachgewiesen wurde, wenn diese dem Notar nicht bekannt waren.

<sup>2</sup>Beim ausserordentlichen Verfahren findet Absatz 1 sinngemässe Anwendung, mit der Einschränkung, dass bei den Nebenpersonen die Angabe von Vornamen und Namen, Geburtsdatum, Wohnort und Adresse genügt, und mit der Ergänzung, dass der Umstand, welcher zur Anwendung des ausserordentlichen Verfahrens führte, in der Urkunde festzuhalten ist.

<sup>3</sup>Die im Beurkundungsgesetz und in dieser Verordnung enthaltenen Vorschriften über die besonderen Verfahren bleiben vorbehalten.

#### § 11a <sup>8</sup> *Beilagen*

<sup>1</sup>Beilagen sind Dokumente, die nicht in die öffentliche Urkunde integriert sind, auf die aber verwiesen wird. Sie müssen bei der öffentlichen Beurkundung vorliegen und werden nicht vorgelesen.

<sup>2</sup>Solche Beilagen sind vom Notar zur Beweissicherung zu datieren, zu stempeln und zu unterzeichnen. Sie sind als Beilage zu bezeichnen und mit der Ordnungsnummer des Hauptgeschäftes zu versehen.

#### § 12 *Schreibmittel, Schreibpapier*

<sup>1</sup>Die öffentliche Urkunde ist entweder von Hand zu schreiben oder in Maschinenschrift oder in anderer gut haltbarer Vervielfältigung herzustellen.

<sup>2</sup>Für von Hand geschriebene öffentliche Urkunden und für Unterschriften sind Schreibmittel zu verwenden, welche die Haltbarkeit der Schrift gewährleisten.

<sup>3</sup>Die Datierung darf mit einem Stempel vorgenommen werden.

<sup>4</sup>Bei amtlichen Beglaubigungen darf die Bescheinigung der Urkundsperson mit einem Stempel angebracht werden.

<sup>5</sup> Schreibpapier, auf dem radiert werden kann, ohne sichtbare Spuren zu hinterlassen, darf für die Errichtung öffentlicher Urkunden nicht verwendet werden.

#### § 13 *Äussere Gestaltung der öffentlichen Urkunde*

<sup>1</sup> Die öffentliche Urkunde soll zusammenhängend, leserlich und ohne unnötige Zwischenräume abgefasst werden.

<sup>2</sup> Nicht allgemein gebräuchliche Abkürzungen sind zu unterlassen.

<sup>3</sup> Wichtige Zahlen, wie Kaufpreis, Pfandsumme, Vermächtnisbetrag usw., sind ausser in Ziffern wenigstens einmal in Worten zu schreiben.

#### § 14 *Änderungen und Korrekturen*

<sup>1</sup> Für die Vornahme von Änderungen gilt § 35 des Beurkundungsgesetzes.

<sup>2</sup> Streichungen, welche bloss der Unterdrückung überflüssiger Buchstaben, Ziffern, Zeichen, Wörter oder Sätze dienen, sind so anzubringen, dass das Gestrichene lesbar bleibt.

<sup>3</sup> Andere Missschreibungen sowie Auslassungen sind so zu verbessern, dass die Korrektur erkennbar ist.

<sup>4</sup> Die Urkundsperson hat die nach Absatz 2 oder 3 vorgenommene Korrektur auf der öffentlichen Urkunde am Rande oder im Text oder in einem Nachtrag mit ihrer Unterschrift und dem Datum der Vornahme sowie mit Siegel oder Stempel zu bescheinigen.

#### § 15 *Mängel, die nicht Gültigkeitserfordernisse betreffen*

Fehlen nach vollzogener Beurkundung Angaben, die nach den Vorschriften des Zivilrechtes für die Gültigkeit nicht erforderlich sind (wie über Katasterschätzung, Brandversicherung<sup>9</sup>, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen, Anmerkungen), oder erweisen sich solche Angaben als unrichtig, so bedarf die Ergänzung oder Änderung einer schriftlichen Erklärung der betroffenen Partei, dass sie davon Kenntnis erhalten habe und, sofern die Eintragung in ein Register notwendig ist, dass sie dieser trotz der neuen Sachlage zustimme.

#### § 16 *Mängel registertechnischer Art*

Fehlen nach vollzogener Beurkundung Angaben, welche nur registertechnischer Art sind, wie die Angabe des Heimatortes oder des Geburtsdatums oder die Bezeichnung des Erwerbstitels, oder erweisen sich solche Angaben als unrichtig, so kann der Notar von sich aus auf der öffentlichen Urkunde die entsprechenden Ergänzungen oder Korrekturen am Rande oder im Text oder in einem Nachtrag mit seiner Unterschrift und dem Datum der Vornahme sowie mit Siegel oder Stempel bescheinigen.

### IV. Zusätzliche Vorschriften für Rechtsgeschäfte des Grundstückverkehrs

#### § 17 *Veräusserungsvertrag*<sup>10</sup>

<sup>1</sup>Das zu veräussernde Grundstück ist mit der Grundstücknummer sowie mit der Gemeinde zu bezeichnen, in der es liegt, in der Gemeinde Luzern überdies mit dem Ufer (r. U. oder l. U.). <sup>10</sup>

<sup>2</sup>Der Vertrag hat ferner zu enthalten:

- a. die Plannummer, die Ortsbezeichnung, die Fläche und die Beschreibung laut Hauptbuchblatt;
- b. die Katasterschätzung und gegebenenfalls die Schätzung nach LEG <sup>11</sup> sowie die Brandversicherungssumme <sup>12</sup>;
- c. die Bezeichnung des Erwerbstitels des Veräusserers;
- d. die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen und Anmerkungen laut Hauptbuchblatt;
- e. die Vertragsbestimmungen, worunter den Zeitpunkt des Beginnes von Nutzen und Schaden, sowie, bei entgeltlichen Verträgen, den Preis und die Zahlungsweise.

<sup>3</sup>Allfällige erst im Tagebuch eingeschriebene Anmeldungen sind bei den nach Absatz 2 zu machenden Angaben zu berücksichtigen, aber als solche zu bezeichnen.

<sup>4</sup>Entspricht die im Hauptbuchblatt enthaltene Beschreibung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen, so ist dies zu erwähnen; desgleichen, wenn Katasterschätzung oder Brandversicherungssumme <sup>12</sup> ausstehen.

§ 18 <sup>13</sup>

§ 19 *Veräusserung eines Grundstückteils*

<sup>1</sup>Die Veräusserung eines von einem Grundstück abzutrennenden Teils ist anhand eines vom Nachführungsgeometer erstellten Mutationsplanes zu beurkunden. <sup>14</sup>

<sup>2</sup>Soll die abzutrennende Fläche einem andern Grundstück zugeteilt werden, so ist dieses Grundstück zu nennen.

<sup>3</sup>Der Mutations- bzw. Vermessungsplan ist von den Urkundsparteien zu unterschreiben und vom Notar zu datieren und zu unterschreiben sowie mit seinem Siegel oder Stempel zu versehen.

<sup>4</sup>Im übrigen sind die Vorschriften über die Nachführung des Vermessungswerkes massgebend.

§ 20 *Kleine Grundstücke*

<sup>1</sup>Werden unter angrenzenden Grundstücken verschiedener Eigentümer Flächen von je nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> abgetauscht oder wird eine Fläche von gleichem Ausmass und einem Wert von nicht mehr als 2000 Franken erworben, so kann die Beurkundung auf Verlangen der Urkundsparteien im abgekürzten Verfahren erfolgen, sofern nicht gleichzeitig Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Grundpfandrechte errichtet werden.

<sup>2</sup>Der Vertrag hat zu enthalten:

- a. die Grundstücksnummer gemäss Plan, gegebenenfalls die Nummer des Grundstückes, von dem die Fläche abgetrennt, und diejenige des Grundstückes, dem sie zugeteilt wird;
- b. die Fläche gemäss Plan;
- c. die Bezeichnung des Erwerbstitels des Veräusserers;
- d. die Vertragsbestimmungen, worunter den Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Schaden, sowie, beim Kaufvertrag, den Preis und die Zahlungsweise;
- e. die Erklärung des Erwerbers, dass er vom Grundbuch Kenntnis genommen habe und auf besondere Aufführung der Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte, Vormerkungen und Anmerkungen verzichte <sup>15</sup>.

<sup>3</sup>Der Notar hat die Urkundsparteien auf die Bedeutung der Abkürzung gemäss Absatz 2e aufmerksam zu machen und zu bescheinigen, dass dies geschehen ist.

#### § 21 *Übernahme von Grundpfandschulden*

Übernimmt der Erwerber bei der Veräusserung eines Grundstückes die Schuldpflicht für auf dem Grundstück haftende Grundpfandrechte, so hat der Notar bei der Anmeldung die Adressen der Grundpfandgläubiger anzugeben.

#### § 22 *Errichtung von Dienstbarkeiten*

<sup>1</sup>Werden in einem Vertrag auf Übertragung von Grundeigentum Dienstbarkeiten errichtet, so muss aus dem Vertrag klar hervorgehen, in welcher Art und in welchem Umfang das Grundstück dem Berechtigten dienstbar gemacht werden soll.

<sup>2</sup>Soll sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf eine bestimmte Fläche des belasteten oder berechtigten Grundstückes beschränken, so ist anzugeben, auf welche Teile sich die Dienstbarkeit bezieht.

<sup>3</sup>Gegebenenfalls ist die nach Absatz 1 oder 2 vorzunehmende Umschreibung mit einer zeichnerischen Darstellung zu ergänzen. Diese ist von den Urkundsparteien zu unterschreiben und vom Notar zu datieren und zu unterschreiben sowie mit seinem Siegel oder Stempel zu versehen.

#### § 23 *In das Grundbuch aufzunehmende Vertragsbestimmungen*

Vertragsbestimmungen, die in das Grundbuch aufgenommen werden sollen, sind eindeutig zu bezeichnen und unter Angabe des belasteten und berechtigten Grundstückes anzumelden.

#### § 24 *Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen*

<sup>1</sup>Wird bei der Veräusserung von Grundeigentum ein Teil eines Grundstückes abgetrennt, so hat der Notar darauf zu dringen, dass die beschränkten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden.

<sup>2</sup>Dasselbe gilt, wenn Grundstücke vereinigt werden.

§ 25 *Sinngemässe Anwendung bei andern Rechtsgeschäften*

<sup>1</sup>Werden Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 646 ff., Art. 712a ff. ZGB <sup>16</sup>) veräussert, soll der Vertrag auch die Angaben über das Grundstück selbst enthalten.

<sup>2</sup>Werden in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte veräussert (Art. 779, 780 ZGB), soll der Vertrag auch die Angaben über das belastete Grundstück enthalten.

<sup>3</sup>Bildet bei der Errichtung einer Stiftung unter Lebenden ein Grundstück Gegenstand des der Stiftung zu widmenden Vermögens, so genügt die Angabe der Grundstücknummer, der Beschreibung und der Gesamtsumme der Grundpfandrechte. Wird damit die Errichtung oder Änderung beschränkter dinglicher Rechte verbunden, so sind auch die übrigen Vorschriften über die Übertragung von Grundeigentum sinngemäss anzuwenden.

<sup>4</sup>Führt ein Ehevertrag zur Begründung oder Änderung dinglicher Rechte an einem Grundstück, so ist sinngemäss nach Absatz 3 vorzugehen.

§ 26 <sup>17</sup>

§ 27 *Begründung von Stockwerkeigentum*

<sup>1</sup>Die öffentliche Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum durch Begründungsvertrag (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 1 ZGB) hat zu enthalten:

- a. die Angaben nach § 17 Abs. 1, Abs. 2a–d, Abs. 3 und 4; <sup>18</sup>
- b. gegebenenfalls die Erklärung über die Bildung von Miteigentumsanteilen (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB);
- c. die Erklärung der Miteigentümer über die Ausgestaltung ihrer Miteigentumsanteile zu Stockwerkeigentum (Art. 712e ZGB in Verbindung mit Art. 33b Abs. 1 GBV <sup>19</sup>);
- d. gegebenenfalls die Einräumung des Vorkaufsrechtes nach Art. 712c Abs. 1 ZGB;
- e. gegebenenfalls die Einräumung des Einspracherechtes nach Art. 712c Abs. 2 ZGB;
- f. gegebenenfalls die Erklärung, das Stockwerkeigentum werde vor Erstellung des Gebäudes begründet (Art. 33c Abs. 2 GBV).

<sup>2</sup>Die öffentliche Urkunde über die Bildung von Stockwerkeigentum durch Begründungserklärung (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) hat zu enthalten:

- a. die Angaben nach § 17 Abs. 1, Abs. 2a–d, Abs. 3 und 4; <sup>20</sup>
- b. die Erklärung über die Aufteilung in Miteigentumsanteile und die Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum (Art. 712e ZGB in Verbindung mit Art. 33b Abs. 1 GBV);
- c. gegebenenfalls die Einräumung des Vorkaufsrechtes nach Art. 712c Abs. 1 ZGB;

- d. gegebenenfalls die Einräumung des Einspracherechtes nach Art. 712c Abs. 2 ZGB;
- e. gegebenenfalls die Erklärung, das Stockwerkeigentum werde vor Errichtung des Gebäudes begründet (Art. 33c Abs. 2 GBV).

§ 28 *Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes*

<sup>1</sup>Die öffentliche Urkunde über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (Art. 779 ff. ZGB) hat zu enthalten:

- a. die Angaben nach § 17 Abs. 1, Abs. 2a–d, Abs. 3 und 4; <sup>21</sup>
- b. die Vereinbarungen über den Inhalt und Umfang des Baurechtes (Art. 779b ZGB);
- c. die Vereinbarung über die Dauer des Baurechtes (Art. 779l ZGB);
- d. den Antrag auf Aufnahme in das Grundbuch als Dienstbarkeit, gegebenenfalls als Grundstück (Art. 779 ZGB, Art. 7 GBV);
- e. gegebenenfalls Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung beim Heimfall und das Verfahren zu ihrer Festsetzung sowie über die Aufhebung der Entschädigungspflicht und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Liegenschaft (Art. 779e ZGB);
- f. gegebenenfalls Vereinbarungen über die Aufhebung oder Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (Art. 682 Abs. 2 und 3 ZGB);
- g. gegebenenfalls die Errichtung eines Pfandrechtes des Grundeigentümers nach Art. 779i ZGB.

<sup>2</sup>Sie soll ferner eine allfällige Gegenleistung (Baurechtszins) des Berechtigten enthalten.

§ 29 *Grundpfanderrichtungsvertrag*

<sup>1</sup>Die öffentliche Urkunde über die Errichtung eines Grundpfandes hat zu enthalten:

- a. die Grundpfandart (Grundpfandverschreibung, Schuldbrief, Gült), beim Schuldbrief und bei der Gült mit der Angabe, ob der Pfandtitel auf eine bestimmte Person oder auf den Inhaber lauten soll;
- b. bei der Kapitalhypothek den Forderungsbetrag in fester Summe (Pfandsumme) und den Zinsfuss; <sup>22</sup>
- c. bei der Maximalhypothek den Höchstbetrag der Pfandsumme;
- d. die Bezeichnung des Pfandgrundstückes mit Grundstück- und Plannummer sowie die Angabe der Gemeinde, in der es liegt, in der Gemeinde Luzern überdies mit dem Ufer (r. U. oder l. U.); <sup>23</sup>
- e. die Fläche des Pfandgrundstückes;
- f. die Katasterschätzung und gegebenenfalls die Brandversicherungssumme <sup>24</sup>. Stehen sie aus, so ist dies zu erwähnen;
- g. gegebenenfalls die Schätzung nach LEG <sup>25</sup>;
- h. die Pfandstelle und den Vorgang.

<sup>2</sup>Die Vorschriften nach Absatz 1 gelten sinngemäss für die Verpfändung eines Miteigentumsanteils und für

die Beurkundung wesentlicher Änderungen des Pfandvertrages.

§ 30 <sup>26</sup>

## V. Zusätzliche Vorschriften für weitere Gegenstände

§ 31 *Versammlungsbeschlüsse*

Wo es der Vorsitzende nicht von sich aus tut, soll der Notar darauf dringen, dass die Zahl der Versammlungsteilnehmer und der durch sie vertretenen Rechte einwandfrei ermittelt werden.

§ 32 *Amtliche Beglaubigung einer Unterschrift*

<sup>1</sup>Bei der amtlichen Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens ist in der Bescheinigung der Urkundsperson festzuhalten, dass sie die betreffende Person kennt, bzw. wie sie sich von ihrer Identität überzeugt hat.

<sup>2</sup>Die amtliche Beglaubigung der Unterschrift einer nicht persönlich anwesenden Urkundspartei ist möglich, wenn diese der Urkundsperson persönlich bekannt ist. Zusätzlich ist in der Bescheinigung festzuhalten, dass die Urkundspartei die Unterschrift als die ihre anerkannt hat und wie diese Anerkennung erfolgt ist. <sup>27</sup>

§ 33 *Eidesabnahme und Erklärung an Eidesstatt*

Bei der Abnahme des Eides und der Erklärung an Eidesstatt ist in der Bescheinigung des Notars festzuhalten, dass er die betreffende Person kennt bzw. wie er sich von ihrer Identität überzeugt hat.

## VI. Ausnahmen von der Vorlesungspflicht <sup>28</sup>

§ 33a <sup>29</sup> *Mehrfachbeurkundungen*

Bei gleichzeitig oder unmittelbar nacheinander vorgenommenen Beurkundungen gleichartiger Rechtsgeschäfte zwischen den gleichen Urkundsparteien kann der Notar auf das wiederholte Vorlesen gleichlautender Vertragsteile verzichten.

§ 33b <sup>30</sup> *Rechtsgeschäfte des Grundstückverkehrs*

Der Notar braucht folgende Bestandteile der öffentlichen Urkunde nicht vorzulesen:

- a. bei den Dienstbarkeiten und Grundlasten die Nummern der davon betroffenen Grundstücke;
- b. die Grundpfandrechte mit Ausnahme der Summe der Pfandbelastungen;
- c. die grundbuchtechnischen Registerdaten.

## VII. Ausfertigung und Registrierung der öffentlichen Urkunden

§ 34 <sup>31</sup> *Ausfertigungen*

<sup>1</sup>Der Vertrag ist beim Grundbuchamt in einfacher Ausfertigung einzureichen.

<sup>2</sup>Die Inhaberobligation mit Grundpfandverschreibung darf nur in zwei Exemplaren (Grundbuchamt, Gläubiger) ausgefertigt werden.

§ 35 *Ordnungsnummer*

<sup>1</sup>Jede öffentliche Urkunde ist mit einer Ordnungsnummer zu versehen (fortlaufende Numerierung oder Jahreszahl und Nummer innerhalb des Jahres).

<sup>2</sup>Mehrere gleichzeitig errichtete Ausfertigungen erhalten die gleiche Ordnungsnummer.

<sup>3</sup>Die auf die öffentliche Urkunde hinweisende Ordnungsnummer ist auch auf den zur Aktensammlung gehörenden Schriftstücken anzubringen. Sie ist im Protokollbuch einzutragen.

§ 36 *Mehrere Bogen oder Blätter*

Umfasst eine öffentliche Urkunde mehrere Bogen oder Blätter, so sind diese entweder mit einer Schnur, welche vom Siegel oder von einer mit dem Stempel der Urkundsperson versehenen Oblate festgehalten wird, zu verbinden, oder es sind auf jedem Bogen oder Blatt der Stempel und die Unterschrift der Urkundsperson anzubringen.

## VIII. Aufsichtsbehörde

### 1. Gemeinsame Verfahrensvorschriften

§ 37 *Handeln von Amtes wegen*

<sup>1</sup>Die Aufsichtsbehörde handelt von Amtes wegen, soweit nicht bloss über eine Beschwerde wegen Verletzung der Urkundspflicht (§ 20 Abs. 2 BeurkG) oder über streitige Vergütungen (§ 53 BeurkG) oder über das Zurückbehaltungsrecht (§ 54 BeurkG) zu entscheiden ist.

<sup>2</sup>Sie klärt den Sachverhalt von Amtes wegen ab, ausgenommen bei Streitigkeiten über Vergütungen (§ 53 BeurkG) und über das Zurückbehaltungsrecht (§ 54 BeurkG).

<sup>3</sup>Sie hat von Amtes wegen das Recht anzuwenden und über die Kosten zu entscheiden.

§ 38 *Form des Verfahrens*

<sup>1</sup>Die Aufsichtsbehörde kann das Verfahren schriftlich durchführen oder, wenn es die Umstände rechtfertigen, zu mündlichen Verhandlungen vorladen.

<sup>2</sup>Beim schriftlichen Verfahren ordnet der Vorsitzende den erforderlichen Rechtsschriftenwechsel an und bestimmt die dafür geltenden Fristen.

<sup>3</sup>Rechtsschriften sind in genügender Zahl für die Aufsichtsbehörde und jede Gegenpartei, mindestens jedoch im Doppel einzureichen.

#### § 39 *Verhandlungen*

<sup>1</sup>Zu den Verhandlungen haben Dritte nur Zutritt, soweit sie die Aufsichtsbehörde aus besonderen Gründen zulässt.

<sup>2</sup>Die Beratungen erfolgen unter Ausschluss der am Verfahren Beteiligten und Dritter.

#### § 40 *Entscheid*

Der Entscheid wird schriftlich zugestellt. Er hat zu enthalten:

- a. entscheidende Behörde, die Namen der Mitwirkenden und des Aktuars;
- b. Parteien und Parteivertreter;
- c. Begründung (Darstellung des Sachverhaltes, Anträge der Parteien, Erwägungen);
- d. Rechtsspruch mit Kostenentscheidung;
- e. Unterschrift des Vorsitzenden und des Aktuars;
- f. Datum des Entscheides und des Versandes.

#### § 41 *Verfahrenskosten*

Für die Verfahrenskosten gelten sinngemäss die Vorschriften der Verordnung des Obergerichtes über die Kosten im Verfahren vor Gerichtsbehörden.

### ***2. Erlöschen, Suspendierung und Wiedererteilung der Beurkundungs-, Beglaubigungs- und Protestbefugnis***

#### § 42 *Erlöschen und Suspendierung*

<sup>1</sup>Im Falle des dauernden Entzuges der Befugnis (§ 58 Abs. 2d BeurkG) oder des Entzuges für begrenzte Zeit (§ 58 Abs. 2c BeurkG) wird die Sache im Disziplinarverfahren erledigt.

<sup>2</sup>In den anderen Fällen erfolgt die Erledigung nach Abklärung des Sachverhaltes durch Feststellungsentscheid. Die Urkundsperson ist vor Erlass des Entscheides anzuhören, sofern nicht die Umstände eine Anhörung ausschliessen.

#### § 43 *Wiedererteilung*

<sup>1</sup>Das Gesuch um Wiedererteilung der Befugnis ist bei der Aufsichtsbehörde schriftlich unter Darlegung der Gründe zu stellen.

<sup>2</sup>Die Aufsichtsbehörde entscheidet nach Abklärung des Sachverhaltes.

Im übrigen finden für das Verfahren betreffend Erlöschen, Suspendierung und Wiedererteilung der Befugnis die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes <sup>32</sup> sinngemässe Anwendung.

### *3. Disziplinarsachen*

#### § 45

<sup>1</sup>In Disziplinarsachen wird das Verfahren von Amtes wegen oder auf Anzeige oder auf Beschwerde hin eingeleitet und von Amtes wegen fortgesetzt, ausgenommen in Fällen nach § 20 Abs. 2 des Beurkundungsgesetzes.

<sup>2</sup>Anzeige und Beschwerde können schriftlich oder mündlich erfolgen. Erweisen sie sich nicht von vornherein als unbegründet, so ist die Urkundsperson anzuhören.

<sup>3</sup>Wer sich auf eine blosser Anzeige beschränkt, ist am Verfahren nicht als Partei beteiligt.

<sup>4</sup>Beschwerdeführer ist, wer disziplinarische Massnahmen gegen eine Urkundsperson beantragt.

<sup>5</sup>Das Verfahren richtet sich, soweit diese Verordnung nichts anderes vorsieht, sinngemäss nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes <sup>33</sup>.

### *4. Streit über die Vergütung*

#### § 46 *Verfahrensgrundsätze*

<sup>1</sup>Beim Streit über die Vergütung ist das Verfahren mit einem schriftlichen Rechtsbegehren bei der Aufsichtsbehörde anhängig zu machen. Die Gebührenrechnung sowie allfällige weitere Belege sind beizulegen.

<sup>2</sup>Der Vorsitzende bestimmt, ob das Verfahren schriftlich oder mündlich fortgesetzt werden soll.

<sup>3</sup>Die Parteien haben die erforderlichen tatsächlichen Behauptungen aufzustellen und die Beweismittel anzurufen, auf welche sie sich stützen wollen. Geschieht dies nicht bei der ersten prozessualen Gelegenheit, so können der säumigen Partei die Mehrkosten auferlegt werden.

#### § 47 *Beweismittel*

<sup>1</sup>Beweismittel sind:

a. Urkunden;

- b. Parteiverhör;
- c. Zeugen;
- d. Sachverständige (Gutachten);
- e. Augenschein.

<sup>2</sup>Das Parteiverhör kann auch von Amtes wegen durchgeführt werden. Die zu verhörende Partei wird wie ein Zeuge einvernommen. Sie ist zur Wahrheit zu ermahnen und auf die Straffolgen falscher Aussage aufmerksam zu machen.

<sup>3</sup>Ein Obergutachten wird angeordnet, wenn die Aufsichtsbehörde es als nötig erachtet.

§ 48 *Sinngemässe Anwendung der Zivilprozessordnung*

Im übrigen finden auf den Streit über die Vergütung die Vorschriften der Zivilprozessordnung <sup>34</sup> sinngemässe Anwendung.

#### ***5. Streit über das Zurückbehaltungsrecht***

§ 49

<sup>1</sup>Beim Streit über das Zurückbehaltungsrecht ist das Verfahren mit einem schriftlichen Rechtsbegehren bei der Aufsichtsbehörde anhängig zu machen.

<sup>2</sup>Für die Fortsetzung des Verfahrens gelten sinngemäss die §§ 46–48.

#### ***6. Entschädigung***

§ 50

<sup>1</sup>Präsident, Mitglieder und Ersatzleute erhalten für die Teilnahme an Sitzungen sowie für Aktenstudium und Berichterstattung die Entschädigung der Ersatzrichter des Obergerichtes <sup>35</sup> . <sup>36</sup>

<sup>2</sup>Die Entschädigung für den Aktuar wird von der Aufsichtsbehörde festgesetzt.

<sup>3</sup>Die Entschädigungen werden vierteljährlich ausbezahlt.

#### ***7. Kanzlei- und Rechnungswesen***

§ 51

Das Kanzlei- und Rechnungswesen wird von der Obergerichtskanzlei besorgt.

## IX. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 52 *Übergangsrecht*

<sup>1</sup>Bisherige Urkundspersonen, welche von der Möglichkeit nach § 62 Abs. 1 und 2 des Beurkundungsgesetzes Gebrauch machen wollen, haben dem Obergericht bis am 31. März 1974 auf von der Obergerichtskanzlei zu beziehendem Formular Mitteilung zu machen und den Nachweis nach § 3 dieser Verordnung zu erbringen.

<sup>2</sup>Bisher gebräuchliche Siegel oder Stempel dürfen noch bis am 30. Juni 1974 benützt werden.

<sup>3</sup>Bereits bezogene Protokollbücher dürfen weiter verwendet werden.

### § 53 *Aufhebung bisherigen Rechtes*

§ 26 der Verordnung des Obergerichtes über die grundbuchlichen Verrichtungen unter dem Protokollsystem vom 4. Februar 1964 <sup>37</sup> wird aufgehoben.

### § 54 *Inkrafttreten*

Die Verordnung tritt am 1. Januar 1974 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Luzern, 24. November 1973

Im Namen des Obergerichtes

Der Präsident: Hübscher

Der Gerichtsschreiber: Lustenberger

## Übergangsbestimmung der Änderung vom 30. September 1987 (G 1987 275)

Die Notare haben die Haftpflichtversicherung entsprechend der neu verlangten minimalen Versicherungssumme (zwei Millionen Franken) bis spätestens 30. Juni 1988 anzupassen.