

Öffentliche Beurkundung und Behebung von Fehlern – ausgewählte Einzelfragen¹

Inhaltsübersicht

- | | |
|--|--|
| I. Einleitung | III. Fragen aus der (handelsregisterrechtlichen) Praxis zur örtlichen Zuständigkeit des Notars |
| II. Allgemeines zur Behebung von Fehlern in der öffentlichen Urkunde, aus der Optik des Notariatsrechts des Kantons Bern | IV. Schluss |

I. Einleitung

Fehler anlässlich der öffentlichen Beurkundung können im Einzelnen in sehr unterschiedlicher Weise und in je unterschiedlichen Stadien des Verfahrens vorkommen, und sie können auch auf ganz verschiedenen Ursachen beruhen. Insofern ist öffentliche Beurkundung und Behebung von Fehlern ein überaus breit gefächertes, ja im Grunde unerschöpfliches Generalthema, dem im Rahmen dieses Beitrages naturgemäss keinesfalls umfassend Rechnung getragen werden kann. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb von vornherein auf ausgewählte Einzelfragen. Vorab werden allgemeine Hinweise zur Behebung von Fehlern aus der Optik des Notariatsrechts des Kantons Bern angebracht², und danach wird auf Fragen aus der (handelsregisterlichen) Praxis im Zusammenhang mit der örtlichen Zuständigkeit des Notars eingegangen³. Ein Schluss rundet den Beitrag ab⁴.

* Prof. Dr. Stephan Wolf, Fürsprecher und Notar, ist Ordinarius für Privatrecht sowie Notariatsrecht an der Universität Bern.

¹ Der vorliegende Beitrag enthält eine gekürzte, teilweise angepasste Fassung des anlässlich der Konferenz der Kantonalen Handelsregisterbehörden am 28. Oktober 2014 in Bern gehaltenen Vortrages. Für die Mithilfe bei der Vorbereitung danke ich meiner Assistentin MLaw Anja Pfeuti, für die Unterstützung bei den Abschlussarbeiten meinem Assistenten MLaw Jonas Mangisch, Rechtsanwalt, und meiner Hilfsassistentin BLaw Manuela Häfliger.

² II. sogleich.

³ III. hienach.

⁴ IV. hienach.

II. Allgemeines zur Behebung von Fehlern in der öffentlichen Urkunde, aus der Optik des Notariatsrechts des Kantons Bern

A) Vorbemerkung

Zu unterscheiden ist die Behebung von Fehlern im sog. Hauptverfahren, also noch während der Vornahme der Beurkundung selbst, und die Behebung von Fehlern nach Abschluss des Hauptverfahrens. Einen Sonderfall bildet sodann der schlichte Schreibfehler.

B) Behebung von Fehlern im Hauptverfahren

Im Hauptverfahren⁵ entsteht die öffentliche Urkunde⁶. Es handelt sich dabei um das bei Willenserklärungen regelmässig in der Vorlesung der Urkunde durch den Notar in Anwesenheit der Parteien bestehende Kernstück des Beurkundungsverfahrens⁷. In den kantonalen Erlassen zum Notariatsrecht ist diesbezüglich auch etwa von Beurkundungsvorgang, Beurkundungsakt, Beurkundungsverfahren oder ganz einfach Beurkundung die Rede⁸.

Die Vornahme von Änderungen in öffentlichen Urkunden, welche anlässlich des Hauptverfahrens vorgenommen werden, richtet sich im Notariatsrecht des Kantons Bern nach Art. 36 Notariatsverordnung (NV). Die Bestimmung lautet wie folgt:

«1 In einer Urkunde darf nicht radiert werden. Gestrichene Textteile müssen leserlich bleiben. Beifügungen sind in der Urkunde vorzunehmen.

2 Die Notarin oder der Notar hat die Änderungen in der Urkunde unter Angabe der Anzahl der gestrichenen oder eingefügten Wörter, Ziffern oder Zeichen zu bescheinigen. Bezieht sich die Änderung auf eine Willenserklärung, ist die Bescheinigung auch von den Urkundsparteien zu unterzeichnen.

3 Sinnändernde Streichungen oder Beifügungen, die nicht unterschriftlich anerkannt sind, gelten als nicht erfolgt.»

Die Notariatsverordnung des Kantons Bern unterscheidet somit drei Arten der Vornahmen von Änderungen im Hauptverfahren, nämlich⁹:

- die Radierung: Dadurch wird der ursprüngliche Text der Urkunde ausgelöscht, so dass allfällig vorgenommene Änderungen nicht mehr als solche erkannt werden könnten. Damit bestünde die Gefahr verdeckter Manipulationen und Verfälschungen der Urschrift. Deshalb darf in einer Urkunde

⁵ So die Marginalie vor Art. 46 ff. Notariatsverordnung Bern (NV).

⁶ HANS MARTI, Notariatsprozess, Grundzüge der öffentlichen Beurkundung in der Schweiz, Bern 1989, S. 105.

⁷ STEPHAN WOLF, in: Stephan Wolf (Hrsg.), Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern (KNB), Bern 2009, N. 3 zu Art. 46 NV.

⁸ MARTI (Fn. 6), S. 105, m.H.

⁹ Dazu und zum Folgenden insgesamt ausführlich PIA BADERTSCHER, KNB (Fn. 7), N. 7 ff. zu Art. 36 NV; PETER RUF, Notariatsrecht, Skriptum, Langenthal 1995, Rz. 1459 ff.

- nicht radiert werden (Art. 36 Abs. 1 NV). Sinngemäss unzulässig wäre auch die Verwendung etwa von Tipp-Ex.
- die Streichung: Streichungen während des Hauptverfahrens sind zulässig, allerdings muss dabei der ursprüngliche Text erkennbar und lesbar bleiben. Auch mittels Streichens einer Textstelle wird der Inhalt der Urkunde geändert. Aus diesem Grunde ist eine Bescheinigung der vorgenommenen Änderung in der Urkunde durch den Notar sowie allenfalls – bei Willenserklärungen – zusätzlich auch durch die Urkundsparteien anzubringen (Art. 36 Abs. 2 NV).
 - die Beifügung: Dabei handelt es sich um eine Ergänzung des bestehenden oder gegebenenfalls des gestrichenen Textes. Wenn immer möglich ist die Beifügung direkt bei der betroffenen Textstelle anzubringen; nicht zulässig wäre es, die Beifügung auf einem Beiblatt vorzunehmen. Die Beifügung ist – wie die Streichung – durch den Notar und allenfalls auch durch die Urkundsparteien zu bescheinigen (Art. 36 Abs. 2 NV).

C) Behebung von Fehlern nach Abschluss des Hauptverfahrens

Im Kanton Bern nicht ausdrücklich positivrechtlich geregelt sind Änderungen in öffentlichen Urkunden, welche erst nach der Durchführung des Hauptverfahrens – im sogenannten Nachverfahren – vorgenommen werden^{10 11}.

Sind Änderungen am Inhalt der öffentlichen Urkunde nach Abschluss des Hauptverfahrens erforderlich, so können sie nicht unter Anwendung von Art. 36 NV vorgenommen werden. Ein derartiges Vorgehen bedeutete einen Verstoss gegen den Grundsatz der Einheit des Aktes; zudem würde auch das Schlussverbal nicht mehr mit dem tatsächlichen Ablauf des Beurkundungsverfahrens übereinstimmen¹². Die Vornahme von Änderungen der Urschrift nach Abschluss des Hauptverfahrens bedarf deshalb der Beurkundung eines Nachtrages. Handelt es sich rein um notarielle Feststellungen, kann die Urkundsperson diese als Nachtrag vornehmen; geht es dagegen um Willenserklärungen, so müssen die Parteien zur Beurkundung des Nachtrages beigezogen werden¹³.

D) Sonderfall des schlichten Schreibfehlers

Schreibfehler – insbesondere schlichte Orthographiefehler – können grundsätzlich während des Hauptverfahrens und auch nach dessen Abschluss ohne förmliche Nachtragsbeurkundung direkt korrigiert werden¹⁴. Auch für die Korrektur von Schreibfehlern gilt aber, dass aus der Urkunde ersichtlich bleiben muss, was korrigiert worden ist, und dass der Notar die nachträglich vorgenommenen Kor-

¹⁰ Vgl. PETER RUF, Die Korrektur der öffentlichen Urkunde, BN 1993, S. 68 ff., 68 und 70.

¹¹ Demgegenüber finden sich Regeln für die Behebung von Fehlern nach vollzogener Beurkundung etwa in Art. 19 f. Notariatsverordnung Graubünden.

¹² BADERTSCHER, KNB (Fn. 7), N. 14 zu Art. 36 NV.

¹³ Zum Ganzen RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 1463 ff.; weiter BADERTSCHER, KNB (Fn. 7), N. 15 zu Art. 36 NV.

¹⁴ RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 1467; BADERTSCHER, KNB (Fn. 7), N. 17 zu Art. 36 NV.

rekturen in der Urschrift unter Angabe des Datums bescheinigt. Ein Schreibfehler darf sodann nur mit Zurückhaltung angenommen werden; im Zweifel ist von einer notariellen Feststellung bzw. einer Willens- oder Wissenserklärung auszugehen, womit die Beurkundung eines Nachtrages unumgänglich ist¹⁵.

III. Fragen aus der (handelsregisterlichen) Praxis zur örtlichen Zuständigkeit des Notars

A) Allgemeines

Zur sachlichen und örtlichen Zuständigkeit der Urkundspersonen finden sich regelmässig Regelungen in den Notariatsrechten der Kantone. Die örtliche Zuständigkeit des bernischen Notars wird grundsätzlich in Art. 22 Notariatsgesetz (NG) geregelt. Der Notar kann alle Beurkundungen, die in seine sachliche Zuständigkeit fallen (vgl. dazu Art. 21 NG), im ganzen Kantonsgebiet vornehmen (Art. 22 NG). Der bernische Notar hat dabei von Amtes wegen zu prüfen, ob seine örtliche Zuständigkeit – welche absolut zwingender Natur ist – gegeben ist. Wird die Beurkundung vorgenommen, ohne dass die Urkundsperson örtlich zuständig ist, entsteht keine öffentliche Urkunde (Art. 24 lit. a NG). Zusätzlich macht sich der Notar disziplinarisch und gegebenenfalls vermögensrechtlich verantwortlich¹⁶.

Im Einzelnen ist für die Frage der Zuständigkeit des Notars namentlich zu unterscheiden zwischen Nichtliegenschaftsgeschäften und Grundstücksgeschäften.

B) Nichtliegenschaftsgeschäfte

Für sog. Nichtliegenschaftsgeschäfte, welche nicht unmittelbar dingliche Rechte an Grundstücken zum Gegenstand haben, gilt der Grundsatz der interkantonalen Freizügigkeit der öffentlichen Urkunde. Die Geltung dieses Grundsatzes wird indessen dann uneinheitlich beurteilt, wenn mit dem Nichtliegenschaftsgeschäft die Begründung, Änderung oder der Übergang dinglicher Rechte an Grundstücken verbunden ist: Bejaht wird Freizügigkeit für Eheverträge und Verfügungen von Todes wegen; umstritten ist sie dagegen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Stiftung sowie beim Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag anlässlich der Gründung einer Aktiengesellschaft^{17 18}.

¹⁵ RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 1468; BADERTSCHER, KNB (Fn. 7), N. 17 zu Art. 36 NV; zum Ganzen auch RUF, Korrektur (Fn. 10), S. 71 f.

¹⁶ Zum Ganzen WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 4 f. zu Art. 22 NG, m.w.H.

¹⁷ Zum Ganzen WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 13 f. zu Art. 22 NG und N. 20 zu Art. 21 NG, m.w.H.; vgl. weiter namentlich auch RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 576 ff., und MICHEL MOOSER, *Le droit notarial en Suisse*, 2e édition, Berne 2014, N. 493 ff.

¹⁸ Im Einzelnen wird für die Errichtung einer Stiftung zu Lebzeiten in der Lehre überwiegend anerkannt, dass die Stiftungsurkunde auch ausreichende Grundlage darstelle zur Vermögenswidmung in der Gestalt von Grundstücken. Die Errichtung der Stiftung sei nämlich von der Vermögenswidmung nicht zu trennen (vgl. Art. 80 ZGB), weshalb der Eigentumserwerb

C) Sonderregelung für Grundstücksgeschäfte

Zur Beurkundung von Grundstücksgeschäften sind regelmässig nur die Notare in demjenigen Kanton, in dem das Grundstück gelegen ist, örtlich zuständig (*lex rei sitae*). Für Bern hält Art. 21 Abs. 3 NG fest, dass für die Beurkundung von Rechtsgeschäften hinsichtlich bernischer Grundstücke nur die im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notare zuständig sind¹⁹. Die Regelung der *lex rei sitae* ist angesichts des Umstandes, dass die öffentliche Beurkundung bei Immobilien namentlich Vertrautheit auch mit dem kantonalen und kommunalen Recht, mit den örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die Beherrschung der Amtssprache erfordert, ohne weiteres gerechtfertigt. Die örtliche Zuständigkeitsbeschränkung beruht mithin auf Gründen der Rechts- und der Verkehrssicherheit. Auch in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird denn der Grundsatz der *lex rei sitae* bei Grundstücksgeschäften zu Recht als zulässig anerkannt²⁰.

D) Sonderfall der Vermögensübertragung bei Grundstücken (Art. 70 Abs. 2 FusG)

Werden im Rahmen einer Vermögensübertragung i.S.v. Art. 69 ff. FusG Grundstücke übertragen, so bedürfen die entsprechenden Teile des Vertrages der öffentlichen Beurkundung. Eine einzige öffentliche Urkunde genügt auch dann, wenn Grundstücke in verschiedenen Kantonen liegen. Die Urkunde muss durch eine Urkundsperson am Sitz des übertragenden Rechtsträgers errichtet werden (Art. 70 Abs. 2 FusG). Bei der Bestimmung handelt es sich um eine Ausnahme vom Grundsatz der *lex rei sitae*²¹, allerdings beschränkt auf den Bereich des aussergrundbuchlichen Eigentumserwerbs, mithin auf den Fall der nur deklaratorisch wirkenden Grundbucheintragung²². Der Übergang des Grundeigentums

am Grundstück nur die Folge der Stiftungerrichtung sei; so RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 590; MOOSER (Fn. 17), N. 494; WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 14 zu Art. 22 NG und N. 20 zu Art. 21 NG. Umgekehrt verlangt die wohl überwiegende Doktrin bei der Sacheinlage anlässlich der Gründung einer Aktiengesellschaft, dass der Sacheinlagevertrag zwingend durch einen Notar am Ort des gelegenen Grundstücks zu beurkunden sei, denn diesfalls sei die Eigentumsübertragung am Grundstück nicht die Folge, sondern die Voraussetzung der anschliessenden Gründung der Gesellschaft; so RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 591 f., und MOOSER (Fn. 17), N. 497, je m.w.H. Diese Differenzierung zwischen Stiftungerrichtung mit Grundstückswidmung und Gründung einer Aktiengesellschaft mit Grundstücken als Sacheinlage vermag nicht wirklich zu überzeugen. In beiden Fällen besteht zwischen Schaffung der juristischen Person und Übertragung des Grundstücks ein enger, unentkoppelbarer Zusammenhang. Nach hier vertretener Auffassung sind deshalb auch ausserkantonale Notare zuständig zur Beurkundung von Sacheinlage- und Sachübernahmeverträgen an Grundstücken anlässlich der Gründung einer AG; so auch schon WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 20 zu Art. 22 NG, m.w.H.

¹⁹ Vgl. WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 15 zu Art. 22 NG.

²⁰ BGE 113 II 501, 504 ff. Siehe dazu m.w.H. auch WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 17 zu Art. 22 NG; weiter ebenfalls RUF, Notariatsrecht (Fn. 9), Rz. 551 ff.; wie hier auch MOOSER (Fn. 17), N. 489a.

²¹ WOLF/PFAMMATTER, KNB (Fn. 7), N. 16 zu Art. 22 NG.

²² MOOSER (Fn. 17), N. 487.

erfolgt ausserbuchlich mit der Eintragung in das Handelsregister²³. Art. 70 Abs. 2 FusG will als Kompetenzzuweisungsnorm bei der Vermögensübertragung die administrativen Abläufe vereinfachen und einen Beurkundungstourismus verhindern²⁴. Der übernehmende Rechtsträger muss dabei den Übergang des Eigentums an einem Grundstück umgehend nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Vermögensübertragung beim Grundbuchamt anmelden (Art. 104 Abs. 2 lit. c GBV). Dabei ist die Urkundsperson, welche eine öffentliche Urkunde nach Art. 70 Abs. 2 FusG errichtet hat, namens des übernehmenden Rechtsträgers von Bundesrechts wegen zur Anmeldung bei den Grundbuchämtern befugt (Art. 104 Abs. 4 GBV). Trotz der gesetzlichen Pflicht zur unverzüglichen Vornahme der Nachführung des Grundbuchs ist die Eintragung in das Grundbuch lediglich von deklaratorischer Wirkung²⁵.

Die Bedeutung von Art. 70 Abs. 2 FusG erscheint als im Einzelnen nicht restlos und eindeutig geklärt²⁶. Im Schrifttum wird dazu – in Anlehnung an den Gesetzeswortlaut – regelmässig schlicht ausgeführt, eine einzige öffentliche Urkunde reiche auch für mehrere, in verschiedenen Kantonen gelegene Grundstücke aus und für die Beurkundung zuständig sei jeweils ein nach kantonalem Recht zuständiger Notar am Sitz des übertragenden Rechtsträgers²⁷. Zur Beurteilung ist an den Zweck der Norm anzuknüpfen, zur Vereinfachung beizutragen und einen Beurkundungstourismus zu vermeiden²⁸. In diesem Lichte handelt es sich deshalb bei Art. 70 Abs. 2 FusG nach hier vertretener Auffassung nicht um eine ausschliessliche und mithin zwingende notarielle Kompetenzzuweisung in dem Sinne, als einzig ein im Kanton des Sitzes der übertragenden Gesellschaft zugelassener Notar für die Beurkundung zuständig wäre. Solches ist zwar mit Blick auf die besondere fusionsgesetzliche Norm möglich. Ebenso bleibt es als im Vergleich zu einer einzigen Beurkundung i.S.v. Art. 70 Abs. 2 FusG weitergehende Alternative m.E. aber zulässig, die Vermögensübertragung je separat in jedem Kanton für die jeweils in diesem gelegenen Grundstücke öffentlich beurkunden zu lassen. In der Praxis kommt offenbar auch vor, dass eine einzige öffentliche Urkunde statt durch eine Urkundsperson am Sitz des übertragenden Rechtsträgers durch eine Urkundsperson am Ort, an dem die Mehrzahl der Grundstücke

²³ THOMAS AEBERSOLD, Umstrukturierung von Unternehmen durch Vermögensübertragung, BN 2004, S. 147 ff., 159, m.H. auf die Botschaft.

²⁴ MICHAEL GWELESSIANI, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2012, S. 183, Rz. 501. Vgl. auch AEBERSOLD (Fn. 23), S. 151.

²⁵ RALPH MALACRIDA, Basler Kommentar (BSK) zum Fusionsgesetz, Basel 2005, N. 5 zu Art. 70 FusG. Vgl. auch schon bei Fn. 22 und 23 hievior.

²⁶ Namentlich in der Diskussion zum Vortrag am 28. Oktober 2014 hat sich gezeigt, dass der Norm in der Praxis unterschiedliche Bedeutung beigemessen wird.

²⁷ Vgl. so etwa PIERA BERETTA, Zürcher Kommentar (ZK) zum Fusionsgesetz, 2. Auflage, Zürich 2012, N. 17 f. zu Art. 70 FusG; ALEXANDER VOGEL/CHRISTOPH HEIZ/URS R. BEHNISCH/ANDREA SIEBER, FusG Kommentar, Orell Füssli Kommentar (OFK), 2. Aufl., Zürich 2012, N. 11 zu Art. 70 FusG; MALACRIDA, BSK (Fn. 25), N. 5 zu Art. 70 FusG; AEBERSOLD (Fn. 23), S. 151; MOOSER (Fn. 17), N. 469c, mit der Ergänzung, dass die Regelung auch dann anwendbar ist, wenn die Urkunde ein oder mehrere Grundstücke betrifft, die ausserhalb des Kantons des Sitzes des übertragenden Rechtsträgers liegen, sowie N. 487 und 489.

²⁸ Vgl. bei Fn. 24 hievior.

gelegen ist, errichtet wird. Damit wird allerdings sowohl vom Wortlaut von Art. 70 Abs. 2 FusG abgewichen als auch die allgemeine und auch begründete²⁹ örtliche Zuständigkeit der *lex rei sitae* in Bezug auf die jeweils anderswo gelegenen Grundstücke nicht gewahrt; sollte eine solche Praxis tatsächlich bestehen, so kann ihr deshalb – auch wenn es um einen aussergrundbuchlichen Eigentumserwerb geht – nach hier vertretener Auffassung nicht zugestimmt werden.

IV. Schluss

Der Notar und das Handelsregisteramt kommen regelmässig dann miteinander in Berührung, wenn sich der Registereintrag auf eine öffentliche Urkunde als Beleg stützt. Ob und inwieweit ein öffentliches Register – Grundbuchamt, Handelsregister – bei der Feststellung von Fehlern in öffentlichen Urkunden eingreifen darf und muss, ist eine Frage der Kognition. Die Kognition des Handelsregisterführers richtet sich dabei nach Art. 940 OR und Art. 28 HRegV sowie insbesondere nach der dazu ergangenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung, auf die verwiesen sei³⁰. Das gilt auch im Anwendungsbereich des Fusionsgesetzes³¹.

Das nicht vorschriftsgemässe Vorgehen bei Korrekturen sowie das Nichteinhalten der Zuständigkeitsregeln durch die Urkundsperson führt unter dem bernischen Notariatsrecht regelmässig zum Nichtentstehen der öffentlichen Urkunde (Art. 24 NG) und damit zu einer nicht genügenden Grundlage für eine Eintragung in das Grundbuch bzw. das Handelsregister³².

Der Handelsregisterführer hat im Rahmen der formellen Eintragungsvoraussetzungen insbesondere zu prüfen, ob die Anmeldung formell korrekt ist, ob die Belege und namentlich die öffentlichen Urkunden vollständig und formrichtig vorhanden sind sowie ob der Sachverhalt eintragungsfähig ist. Hinsichtlich öffentlicher Urkunden ist ebenfalls zu prüfen, ob sie von der zuständigen Urkundsperson errichtet worden sind³³. In Bezug auf die materiellrechtlichen Eintragungsvoraussetzungen findet nach steter Rechtsprechung des Bundesgerichts eine Beschränkung der Prüfungsbefugnis statt auf die Einhaltung zwingender Gesetzesbestimmungen im öffentlichen Interesse oder zum Schutze Dritter³⁴.

Der Handelsregisterführer hat mithin unter dem Titel der formellen, registerrechtlichen Eintragungsvoraussetzungen auch die Zuständigkeit des beurkun-

²⁹ Dazu bei Fn. 20 hievov.

³⁰ Dazu die Kommentierungen zu Art. 940 OR, etwa MARTIN K. ECKERT, Basler Kommentar (BSK) zum Obligationenrecht II, 4. Aufl., Basel 2012, N. 1 ff. zu Art. 940 OR; weiter zu Art. 28 HRegV etwa GWELESSIANI (Fn. 24), S. 41 f., Rz. 120 ff. Für die Prüfung hinsichtlich öffentlicher Urkunden sodann besonders ROLAND BÜHLER, Öffentliche Urkunden des Aktienrechts als Handelsregisterbelege, ZBGR 63 (1982), S. 321 ff., S. 341 ff.

³¹ Vgl. MALACRIDA, BSK (Fn. 25), N. 6 zu Art. 73 FusG, m.H.; AEBERSOLD (Fn. 23), S. 157.

³² Siehe so für die Korrektur und das Grundbuch RUF, Korrektur (Fn. 10), S. 71.

³³ Zum Ganzen ECKERT, BSK (Fn. 30), N. 15 zu Art. 940 OR, m.w.H.; vgl. weiter ANDREAS DÜRR, Schweizerisches Obligationenrecht, Orell Füssli Kommentar (OFK), 2. Aufl., Zürich 2009, N. 2 zu Art. 940 OR.

³⁴ ECKERT, BSK (Fn. 30), N. 18 zu Art. 940 OR; DÜRR, OFK (Fn. 33), N. 3 zu Art. 940 OR.

denden Notars zu prüfen³⁵. Die Beurkundung durch einen örtlich unzuständigen Notar stellt ein Beispiel für erkennbare Nichtigkeit der öffentlichen Urkunde dar; es handelt sich damit um einen wesentlichen und klarerweise zu beanstandenden Fehler³⁶.

³⁵ ECKERT, BSK (Fn. 30), N. 15 zu Art. 940 OR.

³⁶ CHRISTIAN BRÜCKNER, Eintrag von Grundbuch- und Handelsregistergeschäften trotz fehlerhafter Belege, BN 2012, S. 357 ff., 360 f.