



NOTARIAT SPEZIALAUSGABE «SOCIAL DISTANCING» | April 2020

Verträge abschliessen trotz Social Distancing

Seit einigen Wochen gilt es, Abstand zu anderen Menschen zu halten. Kein Händeschütteln, fleissiges Händewaschen und immer mindestens zwei Meter Distanz zum Nebenmann bzw. -frau. Ansammlungen von mehr als fünf Personen sind untersagt. Personen, die einer Risikogruppe angehören, also älter als 65 Jahre sind oder an einer Vorerkrankung wie Bluthochdruck, Diabetes, chronische Atemwegserkrankung, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, usw. leiden, wird empfohlen, das Haus nicht zu verlassen.

Auch wenn ein Teil des Geschäftslebens infolge des Lock-downs stillsteht, besteht das Bedürfnis, in dieser aussergewöhnlichen Zeit Verträge abzuschliessen und sich in rechtlichen Dingen beraten zu lassen. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen auf, dass die meisten Verträge auch in der Phase des Social Distancing abgeschlossen werden können und dass es – zumindest teilweise – auch bei den Verträgen, die derzeit nicht beurkundet werden können, Alternativen gibt. Voser Rechtsanwälte kann Ihnen für alle Verträge Lösungen bieten.



1. Verträge ohne Formvorschriften

Für zahlreiche Verträge wie beispielsweise Arbeitsverträge, Kaufverträge über bewegliche Sachen, Aufträge, usw. gelten von Gesetzes wegen keine speziellen Formvorschriften. Diese Verträge können auch mündlich abgeschlossen werden. Im Hinblick auf allfällige spätere Streitigkeiten empfiehlt es sich aber auch bei diesen Verträgen, das Vereinbarte schriftlich festzuhalten. Der übereinstimmende Parteiwillen kann aber beispielsweise per E-Mail oder WhatsApp ausgetauscht werden. Dem Abschluss dieser Verträge steht das Social Distancing in keiner Weise entgegen.

2. Einfache und qualifizierte Schriftlichkeit

Es gibt auch Verträge, für welche das Gesetz bestimmte Formvorschriften vorgibt. Bei der einfachen Schriftlichkeit muss der Erklärungsinhalt auf einem körperlichen Gegenstand irgendwelcher Art (in der Regel Papier oder auch vorgedruckte Formulare) dauerhaft festgehalten werden. Regelmässig ist auch die Unterzeichnung erforderlich.

Bei der qualifizierten Schriftlichkeit sind neben der eigenhändigen Unterschrift bestimmte zusätzliche Elemente verlangt. Solche qualifizierten Elemente sind beispielsweise die Handschriftlichkeit (handschriftliches Testament Art. 505 Abs.1 ZGB) oder die Aufnahme bestimmter inhaltlicher Elemente in die Vertragsurkunde (notwendiger Statuteninhalt Art. 626 OR).

Nicht notwendig ist sowohl bei der einfachen als auch bei der qualifizierten Schriftlichkeit die gleichzeitige Unterzeichnung des Vertrages durch die Vertragsparteien oder die Unterzeichnung auf demselben Vertragsexemplar. Verträge, die gemäss Gesetz schriftlich abgeschlossen werden müssen, können durch die Parteien nacheinander unterzeichnet werden oder die Unterzeichnung erfolgt gleichzeitig an verschiedenen Orten auf zwei verschiedenen Vertragsexemplaren. Der formgültige Vertrag trägt entweder die zeitlich nacheinander beigesetzten Unterschriften der Vertragsparteien oder wird durch die beiden einseitig unterzeichneten Verträge zusammengesetzt. Daher stellen die Abstandsregeln auch für die schriftlich abzuschliessenden Verträge kein Hindernis dar.

3. Öffentliche Beurkundung

Die strengste gesetzliche Formvorschrift ist die öffentliche Beurkundung. Die öffentliche Beurkundung ist die Aufzeichnung rechtserheblicher Tatsachen oder rechtsgeschäftlicher Erklärungen durch eine vom Staat mit dieser Aufgabe betrauten Person (Urkundsperson, Notar), in der vom Staat geforderten Form und in dem dafür vorgesehenen Verfahren. Wie die öffentliche Beurkundung und dessen Verfahren im Einzelnen ausgestaltet werden, regelt das kantonale Recht. Hauptaufgabe und -zweck der öffentlichen Beurkundung ist die Feststellung des rechtsgeschäftlichen Willens der Parteien, dessen Formulierung und Niederschrift und den Schutz der Parteien vor unüberlegten Vertragsschlüssen. Die Urkundsperson hat daher die Parteien zu klaren, vollständigen und wahrheitsgetreuen Erklärungen anzuhalten und ihnen die rechtlichen Folgen des Geschäftes zu erläutern.

Beispiele für beurkundungsbedürftige Geschäfte sind der Grundstückkaufvertrag, Pfandverträge, Dienstbarkeitsverträge, die Bürgschaftsverpflichtung einer natürlichen Person mit einem Haftungsbetrag von mehr als CHF 2'000.00, Ehevertrag, Erbvertrag, Testament, Vorsorgeauftrag, zahlreiche Beschlüsse der Generalversammlung von Gesellschaften (beispielsweise bei Kapitalerhöhungen, Sitzverlegungen, Firmaänderungen, Statutenänderungen, usw.).

Gemäss § 46 des Beurkundungsgesetzes des Kantons Aargau ist die Beurkundung ohne wesentliche Unterbrechung durchzuführen und es müssen alle Urkundsparteien gleichzeitig anwesend sein, wenn die Erklärungen mehrerer Urkundsparteien zu beurkunden sind. Für eine Fernbeurkundung (z. B. via Videotelefonie) fehlt eine gesetzliche Grundlage. Aber auch dies ist in Zeiten von Corona in vielen Fällen kein unlösbares Problem.

Bei zahlreichen Rechtsgeschäften ist es möglich, dass sich die Parteien oder die Gesellschafter durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Um den Personenkreis in unserer Kanzlei möglichst klein zu halten, bietet es sich an, dass unsere Notariats- bzw. Anwaltsassistentinnen bevollmächtigt werden und den Vertrag oder den gesellschaftsrechtlichen Beschluss zusammen mit der Urkundsperson beurkunden.

Die Besprechung des Vertragsinhalts mit den Parteien und die Aufklärung der Parteien über die Rechtsfolgen des abzuschliessenden Vertrages kann vorgängig zur Beurkundung im Rahmen einer telefonischen Besprechung bzw. einer Telefonkonferenz mit allen Urkundsparteien erfolgen. So kann sichergestellt werden, dass der Vertragsinhalt dem Parteiwillen entspricht und die Parteien über die rechtliche Tragweite des Vertrages aufgeklärt werden.

Ausgeschlossen ist die Vertretung gestützt auf eine Vollmacht bei höchstpersönlichen Rechtsgeschäften. Darunter fallen vor allem familien- und erbrechtlichen Urkunden wie Eheverträge, Erbverträge, Testamente und Vorsorgeaufträge. Aber auch beurkundungsbedürftige Beschlüsse des Verwaltungsrates beispielsweise im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung können nicht an einen bevollmächtigten Vertreter delegiert werden.

Bei Testamenten und Vorsorgeaufträgen besteht alternativ zur öffentlichen Beurkundung die Möglichkeit, diese qualifiziert schriftlich und damit ohne die Mitwirkung der Urkundsperson zu errichten. Zu diesem Zweck können wir für unsere Klienten Vorlagen der gewünschten Dokumente formulieren, welche diese handschriftlich und unter Beifügung des Orts, des Datums und der Unterschrift von A bis Z eigenhändig abschreiben.

Für die Beurkundung von Erbverträgen, Eheverträgen aber auch von Verwaltungsratsbeschlüssen führt kein Weg an einem persönlichen Termin mit der Urkundsperson und den Urkundsparteien vorbei. Für diese Fälle stehen in unseren Büroräumlichkeiten grosszügige und vom Tagesbetrieb weitgehend abgetrennte Sitzungszimmer zur Verfügung, in welchen die Abstandsregeln eingehalten werden können. Wer bei sich zu Hause im Garten mit genügend Abstand eine Beurkundung wünscht, kann dies mit dem Notar entsprechend vereinbaren. Wir können unseren Klienten damit auch in Zeiten von Corona sämtliche Dienstleistungen anbieten. Auch ist es möglich, den Inhalt derartiger Verträge/Dokumente bereits heute zu besprechen und zu formulieren und nach der hoffentlich bald eintretenden Verbesserung der Infektionslage zu beurkunden. Wir stehen Ihnen für sämtliche Anliegen gerne zur Verfügung.

VOSER RECHTSANWÄLTE

Antonia Stutz
Dr. Philip Funk
Andrea Schifferle
Peter Voser
Dr. Jan Kocher
Fiona Gedon