



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

NotSt (B) 3/05

vom

28. November 2005

in dem Disziplinarverfahren

gegen

wegen vorläufiger Amtsenthebung nach Einleitung  
des förmlichen Disziplinarverfahrens

Der Bundesgerichtshof, Senat für Notarsachen, hat durch den Vorsitzenden Richter Schlick, die Richter Streck und Wendt sowie die Notare Dr. Doyé und Justizrat Dr. Bauer am 28. November 2005

beschlossen:

Die Beschwerde des Notars gegen den Beschluss des Senats für Notarsachen bei dem Oberlandesgericht Celle vom 25. April 2005 wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 Gegen den Notar, der seit 1976 Rechtsanwalt ist und mit Erlass vom 30. Oktober 1985 zum Notar mit Amtssitz in O. bestellt wurde, hat der Beteiligte unter dem 27. September 2004 das förmliche Disziplinarverfahren eingeleitet. Gegenstand des Verfahrens ist der Vorwurf an den Notar, in zahlreichen Fällen an Handlungen mitgewirkt zu haben, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt wurden (Verstöße gegen § 14 Abs. 2 BNotO).
  
- 2 Dabei geht es um einen Komplex sich im Kern ähnelnder Handlungen in der Zeit zwischen September 2000 und Dezember 2003 (Einzelheiten unter II 1 a der Einleitungsverfügung des Beteiligten, aus dem der Beteiligte in seiner Verfügung vom 20. Dezember 2004, mit der er den Notar vorläufig seines Am-

tes enthoben hat, als symptomatisch und besonders gravierend die Abwicklung der Massen 14/01 (UR-Nr. 290/01) und 13/01 (UR-Nr. 291/03) in den Vordergrund gestellt hat:

3               Dieses Geschäft betrifft den Verkauf eines in B.               gelegenen Grundstücks des R.               B.               im Herbst 2001. Das Grundstück war mit Grundpfandrechten der D.               -Bank (Rechtsnachfolger: P.               -Bank) über insgesamt 486.000 DM belastet. Diese Bank hatte gegenüber den Eheleuten B.               verlautbart, dass sie bereit sei, ihr Grundpfandrecht gegen Zahlung von 330.000 DM - vorbehaltlich einer gesonderten Vereinbarung über die danach noch verbleibende Restforderung aus dem Darlehen über ursprünglich 486.000 DM - frei zu geben. Kaufinteresse hatten die Eheleute K.               bekundet. Am 28. August 2001 schrieb der Notar an die D.               -Bank, die Eheleute K.               hätten ein Angebot über 320.000 DM unterbreitet, und bat um treuhänderische Überlassung einer Löschungsbewilligung. Dementsprechend erklärte die D.               -Bank unter dem 30. August 2001 ihr Einverständnis mit einer Veräußerung des Beleihungsobjekts, sofern der gesamte Kaufpreis, mindestens jedoch 320.000 DM zuzüglich eventueller Zinsen, an sie gezahlt und ihr nach Beurkundung des Kaufvertrags eine Kopie desselben überlassen werde. Am 25. September 2001 schrieb der Notar an die D.               -Bank:

"... die Eheleute K.               haben mich darüber unterrichtet, dass sie zur Zeit die Objektfinanzierung nicht sicherstellen können. Statt ihrer besteht jedoch nunmehr Kaufinteresse einer Firma L.               und Partner GmbH. Ich gehe davon aus, dass Ihr Schreiben vom 30. August 2001 auch für den Fall einer Veräußerung an die Firma L.               und Partner GmbH Bestand hat ..."

4               Am 9. Oktober 2001 beurkundete der Notar einen Kaufvertrag über das Objekt zwischen R.               B.               und der Firma L.               und Partner Finanzie-

rungs-Vermittlungs GmbH (im Folgenden: Firma L. ) zu einem Kaufpreis von 320.000 DM. Die Firma L. - eine ständige Mandantin des Notars - befasst sich insbesondere mit der Umschuldung von Grundbesitzern, denen aufgrund von Liquiditätsproblemen die Zwangsversteigerung droht, sowie mit Finanzierungs- und Kreditvermittlungen. Bereits einen Tag nach Abschluss des ersten Kaufvertrags über das Grundstück beurkundete der Notar am 10. Oktober 2001 einen weiteren Kaufvertrag zwischen der Firma L. als Verkäufern und den Eheleuten K. als Käufern, wobei der Kaufpreis nunmehr 510.000 DM betrug. Der Kaufpreis wurde auf der Grundlage einer Darlehenszusage vom 5. Oktober 2001, die auf einen Darlehensantrag vom 20. September 2001 Bezug nahm, zu 100 % von der R. -H. in F. finanziert. Von dem am 30. Oktober 2001 auf ein Anderkonto des Notars treuhänderisch überwiesenen Kaufpreis in Höhe von 510.000 DM, von dem 320.000 DM zur Befriedigung des Kaufpreisanspruchs des R. B. aus dem Kaufvertrag vom 9. Oktober 2001 auf gesondertes Anderkonto gingen, zahlte der Notar den nach Abzug seiner Gebühren verbleibenden Rest von 181.586,43 DM an die Firma L. aus. Der Beteiligte geht davon aus, dass durch dieses Vorgehen in zweifacher Weise unredliche Zwecke verfolgt worden sein dürften:

- 5                   Zunächst sei der bei dem Erwerb durch die Eheleute K. beurkundete Kaufpreis wahrscheinlich deutlich überhöht gewesen. Dafür spreche die Erhöhung des Kaufpreises von 320.000 DM auf 510.000 DM innerhalb eines Tages. Hinzu komme, dass die Eheleute K. ausweislich ihrer Korrespondenz mit der Altgläubigerin offenbar anfangs nur 320.000 DM zu zahlen bereit gewesen seien; plausible Gründe dafür, dass sie nunmehr knapp 200.000 DM mehr für das Grundstück ausgeben wollten, seien nicht erkennbar. Ziel der Aktion könnte gewesen sein, von der R. -H. in F. durch Täuschung über den Wert ein möglichst hohes Darlehen zu erhalten, ausgehend davon, dass die

Bank von der Marktüblichkeit des vermeintlichen Kaufpreises ausgehen werde, zumal ihr die örtlichen Gegebenheiten unbekannt waren. Für den Fall, dass der Marktwert des Grundstücks deutlich hinter der Höhe des gewährten Kredits zurückblieb, wäre der Rückzahlungsanspruch der Bank durch die am Grundstück für sie bestellten Grundpfandrechte nicht ausreichend abgesichert. Hinzu komme, dass aufgrund von Umständen, die auch dem Notar bekannt gewesen seien, die finanzielle Situation der Eheleute K. angespannt gewesen sei.

6 Darüber hinaus hätte, wie der Beteiligte dem Notar weiter vorwirft, die vorliegende Vertragsgestaltung und -abwicklung auch zur Täuschung und Schädigung der D. -Bank als Altgläubigerin gedient haben können, im Hinblick darauf, dass die D. -Bank ihre Grundpfandrechte gegen Zahlung von 320.000 DM frei gab, so dass dingliche Sicherheiten für ihre restliche Darlehensforderung nicht mehr bestanden; Grund für diesen Verzicht sei die Annahme gewesen, dass ein höherer Kaufpreis für die Immobilie nicht zu erzielen sei, wobei sich jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt alle Beteiligten einig gewesen seien, dass zumindest nach außen ein Kaufpreis von 510.000 DM vereinbart werden sollte. Hierüber könnte die Bank durch die bewusste Aufsplitterung der Grundstücksübertragung in zwei Verträge getäuscht worden sein mit dem Ziel, die durch die Beurkundung und Finanzierung eines überhöhten Kaufpreises gewonnene Liquidität an der Altgläubigerin vorbei zu leiten.

7 Wegen der weiteren von dem Beteiligten angeführten Fälle, in denen der Notar seine Mitwirkung gemäß § 14 Abs. 2 BNotO hätte versagen müssen, wird auf Ziffer II 1 a der Einleitungsverfügung vom 27. September 2004 verwiesen. Jedes dieser Geschäfte erfolgte auf Initiative bzw. unter Mitwirkung oder durch Vermittlung der Firma L. bzw. ihrer Geschäftsführerin, Frau B., oder ihres Ehemannes. Stets zielten die betreffenden Geschäfte der Firma

L. oder deren Kunden auf die Veräußerung von ersteigerten oder vom Eigentümer günstig erworbenen notleidenden Immobilien zu weitaus höheren Preisen - in einigen Fällen im Vergleich zu gerichtlich festgesetzten Verkehrswerten - an die Alteigentümer, nahe Angehörige derselben, "Strohänner" oder Geschäftspartner der Firma L. unter 100 %-iger Finanzierung des Kaufpreises durch ortsfremde Banken ab, wobei erhebliche Teile der von den Finanzierungsbanken zur Verfügung gestellten Beträge über ein Anderkonto des Notars an die Firma L. und Partner abflossen.

8 Gegen die Verfügung vom 20. Dezember 2004, mit der der Beteiligte den Notar vorläufig seines Amtes enthoben hat, hat der Notar Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Oberlandesgericht hat die Anordnung der vorläufigen Amtsenthebung aufrecht erhalten. Dagegen wendet sich der Notar mit der Beschwerde, der das Oberlandesgericht nicht abgeholfen hat.

## II.

9 Das Rechtsmittel ist zulässig (§ 105 BNotO i.V.m. § 79 BDO), hat aber in der Sache keinen Erfolg.

10 Zu Recht hat das Oberlandesgericht die vorläufige Amtsenthebung des Notars aufrecht erhalten.

11 1. Nach § 96 BNotO i.V.m. § 91 NDO kann die Einleitungsbehörde einen Notar vorläufig seines Amtes entheben, wenn ein dienstliches Bedürfnis vorliegt und das vorläufige Disziplinarverfahren gegen ihn eingeleitet worden ist. Nähere Vorschriften über das hierbei auszuübende Ermessen enthält das niedersächsi-

sche Disziplinarrecht nicht. Maßgeblich sind die vom Senat im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur vorläufigen Amtsenthebung eines Notars entwickelten allgemeinen Grundsätze. Danach setzt die vorläufige Amtsenthebung voraus, dass die endgültige, wenn auch nur befristete Amtsenthebung zu erwarten ist, die Maßnahme zur Abwehr konkreter Gefahren für wichtige Gemeinschaftsgüter geboten ist und dass sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht (vgl. Senatsbeschlüsse vom 25. April 1994 - NotZ 15/93 - und vom 20. Juli 1998 - NotZ 2/98 - BGHR BNotO § 96 Disziplinarverfahren 4 und 5). Wie das Oberlandesgericht zutreffend ausgeführt hat, waren diese Voraussetzungen bei der Anordnung der Maßnahme gegeben und liegen auch weiterhin vor. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Beschwerde sind unbegründet.

- 12      2.      Es bestehen hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass der Notar aufgrund des ihm vorgeworfenen schweren Dienstvergehens, für das ein dringender Verdacht gegeben ist, aus dem Amt entfernt werden wird. Der Senat nimmt hierfür im wesentlichen Bezug auf die zutreffenden Ausführungen in dem angefochtenen Beschluss. Insbesondere folgt der Senat dem Oberlandesgericht darin, dass sich dem Notar im Zusammenhang mit den zahlreichen auf Veranlassung der Firma L.            beurkundeten Verträgen über den An- und Verkauf von Hausgrundstücken zumindest in der Gesamtschau, d.h. nach dem sich wiederholenden auffälligen "Strickmuster" der Geschäfte, die Einsicht aufdrängen mußte, dass die Firma L.            (wahrscheinlich) unredliche Zwecke verfolgte und zumindest die nahe Möglichkeit bestand, dass hierdurch Dritte - in erster Linie die finanzierenden Banken beim Weiterverkauf der betroffenen Immobilien, unter Umständen aber auch, wie oben erörtert, Altgläubiger - geschädigt werden konnten. Zutreffend macht das Oberlandesgericht dem Notar auch den Vorwurf, im Fall der Abwicklung der Massen 13/01 und 14/01 durch die Mittei-

lung vom 25. September 2001 an die D. -Bank aktiv an einer (möglichen) Täuschung eines - früheren - Kreditgebers mitgewirkt zu haben.

13 a) Die Beschwerde beanstandet, das Oberlandesgericht habe sich im Zusammenhang mit dieser - von dem Notar selbst so bezeichneten - "Notlüge" nicht mit der Frage befasst, ob dieser Mitteilung "besonderes Gewicht" zukommen konnte, was nur dann der Fall gewesen wäre, wenn sie "für einen Dritten Bedeutung hatte, weil er sich auf ihre Richtigkeit verließ und an sie Entscheidungen knüpfte". Dies treffe hier nicht zu, denn die D. -Bank habe nur von einem Kaufvertrag gewusst; ihr habe es völlig gleichgültig sein können, wer kaufte. Entscheidend sei für sie gewesen, dass sie 320.000 DM erhalten sollte, und tatsächlich habe sie das Kapital ja auch bekommen.

14 Mit dieser Argumentation geht die Beschwerde darüber hinweg, dass die D. -Bank gegen den Verkäufer (B. ) weit höhere Forderungen als 320.000 DM hatte und ihre Entscheidung, ihr Grundpfandrecht frei zu geben, nahe liegend auf der Vorstellung beruhte, mehr lasse sich aus dem Grundstück nicht erlösen. Auf die Richtigkeit der von der Beschwerde beanstandeten Formulierung des Oberlandesgerichts, der Notar habe der D. -Bank selbst mitgeteilt gehabt, "dass ein höherer Preis nicht zu erzielen sei", kommt es nicht an. Die - von der Beschwerde eingeräumte - Mitteilung des Notars, dass es einen Käufer gebe, der einen Preis von 320.000 DM zu zahlen bereit sei, bedeutete im vorliegenden Kontext der Sache nach nichts anderes.

15 b) Ohne Erfolg wendet die Beschwerde sich auch gegen die Würdigung des Oberlandesgerichts, dass (auch) in der Beurkundung des zweiten Kaufvertrages zur Masse 13/01 (UR-Nr. 291/01) die Mitwirkung an einer Handlung zu erkennbar unredlichen Zwecken lag. Diese Würdigung hat nichts damit zu tun,

dass es - wie die Beschwerde anführt - grundsätzlich für sich nicht unredlich ist, ein zu einem günstigen Preis eingekauftes Grundstück mit erheblichem Aufschlag weiter zu verkaufen. Die (wahrscheinliche) Unredlichkeit lag vielmehr in den besonderen Umständen des vorliegenden Geschäfts, insbesondere darin, dass durch die kurzfristig einander folgenden An- und Verkäufer Dritte (Banken) "ausgetrickst" wurden.

16 c) Ebenfalls zu Unrecht bezeichnet die Beschwerde den Verdacht des Oberlandesgerichts als einfache "Unterstellung", dass die Grundstücksvermittlungsgesellschaft, die die vorliegenden Geschäfte initiiert hatte, systematisch damit begonnen habe, Angehörige von Vollstreckungsschuldnern auszubeuten und Vollfinanzierungen für Objekte zu beschaffen, bei denen die anschließende Verteilung der Darlehensvaluta deutlich machte, dass wesentliche Beträge nicht für den Grundstückswert, sondern auf Provisionen gezahlt wurden. Die in der Einleitungsverfügung des Beteiligten dargestellten Abläufe sprechen insoweit für sich. Entsprechendes gilt, soweit aus den hinterlegten Kaufpreisen wirtschaftlich gesehen Rückzahlungen an den Käufer dadurch erfolgten, dass Teilbeträge ihm unmittelbar überwiesen (z.B. Masse 5/01 zu UR-Nrn. 134-136/01, S. 11 der Einleitungsverfügung des Beteiligten) oder Altverbindlichkeiten, Kosten und Steuern für ihn gezahlt wurden (z.B. Masse 1/01 zu UR-Nr. 2/01, S. 5 der Einleitungsverfügung).

17 d) Der Beschwerde kann auch nicht darin gefolgt werden, soweit sie geltend macht, der angefochtene Beschluss verkehre die Ausnahme zur Regel und setze sich über den Grundsatz hinweg, dass der Notar sich nicht dafür zu interessieren brauche, wie ein Käufer seinen Kaufpreis finanziere. Die Beschwerde räumt ein, dass es hiervon Ausnahmen gibt. Eine Ausnahme liegt vor, wenn - wofür hier dringender Verdacht besteht - die sich immer wiederho-

lende Geschäftspraxis eines Beteiligten für einen Notar, der seine Augen davor nicht verschließt, nahe legt, dass es sich um ein System unredlicher Handlungen durch "An- und Verkauf" handelt. Für den Notar, der dieses Geschehen jedenfalls in seinem äußeren Ablauf verfolgte, mussten die Geschäfte damit auch entgegen der Beschwerde "verdächtig" sein. Der Vorwurf an den Notar, er hätte Verdacht schöpfen müssen, betrifft entgegen der Beschwerde nicht allein die einzelnen Überweisungsaufträge, die die Abwicklung der Anderkonten betrafen, sondern die jeweiligen Gesamtvorgänge und insbesondere die dauernde Wiederholung des "Strickmusters" derselben.

- 18      3.      Das Oberlandesgericht hat danach mit Recht die Pflichtverstöße des Notars als so schwerwiegend bezeichnet, dass seine (zumindest zeitliche) Entfernung aus dem Amt mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Angesichts dessen ist die bisherige Dauer der vorläufigen Amtsenthebung und ihre Aufrechterhaltung bis zur Entscheidung in der Hauptsache auch nicht unverhältnismäßig. Entgegen der Beschwerde sind damit auch hinreichend konkrete Tatsachen festgestellt, die im Sinne der von der Beschwerde zitierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Januar 2005 (2 BvR

1975/03 - NJW 2005, 1707) den Verdacht gegen den Notar in einem Ausmaße rechtfertigen, dass ein erheblicher Eingriff in seine Berufsausübungsfreiheit geboten erscheint.

Schlick

Streck

Wendt

Doyé

Bauer

Vorinstanz:

OLG Celle, Entscheidung vom 25.04.2005 - Not 1/05 -