



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

NotSt(Brfg) 6/15

Verkündet am:
14. März 2016
Böhringer-Mangold
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in der Disziplinarsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BNotO § 14; Berufsrichtlinien der Notarkammer Frankfurt vom 14. Juli 1999 und 24. November 1999 Nr. II

Die Aufspaltung von Verträgen erfolgt "systematisch" im Sinne von § 14 Abs. 3 BNotO iVm Ziff. II Nr. 1 Buchst. d RL F, wenn sich der Notar über das Erfordernis eines sachlichen Grundes hinwegsetzt und das Fehlen des sachlichen Grundes bewusst hinnimmt.

BGH, Urteil vom 14. März 2016 - NotSt(Brfg) 6/15 - OLG Frankfurt am Main

Der Notarsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2016 durch den Vorsitzenden Richter Galke, die Richterin von Pentz, den Richter Offenloch, den Notar Dr. Strzyz und die Notarin Dr. Brose-Preuß

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des 1. Senats für Notarsachen des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 20. Juli 2015 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der 62-jährige Kläger ist Anwaltsnotar. Er wurde im Jahr 1982 zur Rechtsanwaltschaft zugelassen und im Jahr 1997 zum Notar bestellt. Er lebt in wirtschaftlich geordneten Verhältnissen. Disziplinarrechtlich ist er bislang nicht in Erscheinung getreten.
- 2 Mit Disziplinarverfügung vom 1. November 2012 hat der Präsident des Landgerichts Darmstadt dem Kläger wegen eines einheitlichen Dienstvergehens (§ 95 BNotO) eine Geldbuße von 7.500 € auferlegt. Die Disziplinarverfügung ist gestützt auf mehrere (angebliche) Amtspflichtverletzungen. Unter anderem wird dem Kläger vorgeworfen, er habe in einer Vielzahl von Fällen Grundstückskaufverträge nicht in Anwesenheit von Verkäufer und Käufer beur-

kundet, sondern die Verträge systematisch in Angebot und Annahme aufgespalten und regelmäßig nur das - bindende - Angebot des Käufers beurkundet. Initiiert und vereinbart worden seien die jeweiligen Beurkundungstermine dabei regelmäßig nicht von den Käufern selbst, sondern von bestimmten Finanzdienstleistern als Vermittler. Ausschließlich mit ihnen habe der Kläger die Urkunden vorbereitet. Aufgrund der in den geprüften Fällen sehr kurzen Frist zwischen der Vereinbarung des Beurkundungstermins und der tatsächlich durchgeführten Beurkundung selbst stehe fest, dass die Käufer regelmäßig keine Gelegenheit gehabt hätten, sich ausreichend auf die Beurkundung vorzubereiten. Mit den jeweiligen Verkäufern, für die die Finanzdienstleister nicht als Vertreter aufgetreten seien, habe der Kläger jedenfalls bis zur Beurkundung keinen Kontakt gehabt, weshalb die für die Aufspaltung regelmäßig gegebene Begründung, Verkäufer und Käufer hätten keinen gemeinsamen Termin finden können, ohne tatsächliche Grundlage sei.

3 Konkret dargelegt werden in der Disziplinarverfügung insoweit folgende Fälle:

4 Am Samstag, dem 13. Oktober 2007, habe der Kläger unter UR-Nr. 401/2007 gegen 13.00 Uhr ein erst an diesem Tag gefertigtes, an die R. Gesellschaft für Denkmalpflege mbH gerichtetes, den Käufer für die Dauer von vier Wochen bindendes Kaufangebot des Herrn G. über eine noch zu bildende WEG-Einheit in Leipzig zu einem Kaufpreis von 123.300 € beurkundet. Dass ein solches Angebot abgegeben werden solle, sei zwischen Herrn G. und der V. Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH als Vermittlerin auf deren Drängen erst im Rahmen eines Gesprächs am Vormittag des 13. Oktober 2007 vereinbart worden.

5 Am 29. April 2008 habe der Kläger unter UR-Nr. 187/08 ein isoliertes, an die G. GmbH & Co KG gerichtetes Angebot der Eheleute H. auf Abschluss eines Bauträgervertrags beurkundet. Als vermittelnder Finanzdienstleister sei die S. Immobilienvertrieb GmbH aufgetreten.

6 Am 15. Mai 2008 habe der Kläger unter UR-Nr. 215/08 ein isoliertes Angebot des Herrn H. an die F. Immobilien GmbH beurkundet. Vermittelt worden sei das Angebot wiederum von der V. Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, deren Vertreter dem Kläger gegenüber den Beurkundungstermin erst rund 1 ½ Stunden vor der Beurkundung unter gleichzeitiger Übersendung der Stammdaten des Käufers und des Angebotsentwurfs per E-Mail bestätigt habe, ohne dass sich in der Nebenakte eine frühere Terminvereinbarung finden lasse.

7 Am 16. Mai 2008 habe der Kläger unter UR-Nr. 223/08 ein isoliertes Angebot der Eheleute S. auf Abschluss eines Bauträgervertrags hinsichtlich einer in Leipzig gelegenen Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung beurkundet. Das Angebot habe sich an die Investitions- und Treuhandgesellschaft f. D. K. mbH P. gerichtet. Der Kaufpreis habe ausweislich des Angebots 120.582 € betragen. Der Beurkundungstermin sei von der Vermittlerin, der I. S. GmbH, am 14. Mai 2008 vereinbart worden.

8 Ebenfalls am 16. Mai 2008 habe der Kläger unter UR-Nr. 224/08 ein isoliertes Angebot der Frau H. auf Abschluss eines Wohnungseigentumskaufvertrags und Auflassung bezüglich eines Objekts in Leipzig-Stötteritz beurkundet. Das Angebot sei an die G. GmbH & Co KG gerichtet gewesen und von der S. Immobilienvertrieb GmbH vermittelt worden.

9 Am 10. November 2008 habe der Kläger unter UR-Nr. 533/08 ein Angebot der Eheleute W. an die H. 11. Objektgesellschaft mbH als Verkäuferin zum Abschluss eines Bauträgervertrags über WEG-Eigentum in Leipzig-Stötteritz

beurkundet. Vermittler sei in diesem Fall die V. Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH gewesen.

10 Am 17. November 2008 habe der Kläger unter UR-Nr. 548/08 ein auf den Abschluss eines Bauträgervertrags über WEG-Eigentum in Leipzig-Crottendorf gerichtetes Angebot der Eheleute B. an die B. Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH als Verkäuferin beurkundet. Als Vermittlerin sei in diesem Fall die M. Wirtschaftsberatung aufgetreten.

11 Am Abend des 15. Januar 2009 habe der Kläger unter UR-Nr. 34/09 ein Angebot der Eheleute L. an die H. 17. Objektgesellschaft mbH als Verkäuferin zum Abschluss eines Bauträgervertrags über WEG-Eigentum in Leipzig-Anger beurkundet. Vermittelt worden sei die Beurkundung des Angebots auch hier von der V. Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, deren Vertreter den für 18.15 Uhr angesetzten Termin dem Kläger gegenüber erst um 17.15 Uhr bestätigt habe. Eine frühere Terminvereinbarung ergebe sich aus der Nebenakte nicht.

12 Hinsichtlich der weiteren gegen den Kläger erhobenen Vorwürfe von Amtspflichtverletzungen wird auf die Disziplinarverfügung des Präsidenten des Landgerichts Darmstadt vom 1. November 2012 und den Widerspruchsbescheid des Präsidenten des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Juni 2013 verwiesen.

13 Der vom Kläger gegen die Disziplinarverfügung erhobene Widerspruch ist mit Bescheid des Präsidenten des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Juni 2013 zurückgewiesen worden.

14 Die gegen die Disziplinarverfügung in Gestalt des Widerspruchsbescheids erhobene Klage ist vor dem Notarsenat des Oberlandesgerichts erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht hat die Anfechtungsklage nicht für be-

gründet erachtet. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, es erachte die in der angefochtenen Disziplinarverfügung festgesetzte Geldbuße schon alleine wegen des Vorwurfs der systematischen Aufspaltung zu beurkundender Verträge in Angebot und Annahme als geboten. Durch diese Aufspaltung habe der Kläger gegen Ziff. II. Nr. 1. Buchst. d der Berufsrichtlinien der Notarkammer Frankfurt am Main verstoßen. Dadurch und durch weitere Begleitumstände der Beurkundungen habe der Kläger den Anschein erweckt, der Kläger werde von den Grundstücksverkäufern bzw. den Vermittlern gezielt ausgewählt, weil er bereit sei, bindende Grundstückskaufvertragsangebote der Käufer kurzfristig auch ohne nähere Prüfung des Vorliegens eines sachlichen Grundes getrennt von der Vertragsannahme der Verkäufer zu beurkunden. Allein dieser Anschein wecke Zweifel an der gebotenen Unparteilichkeit des Klägers und begründe eine Verletzung seiner sich aus § 14 Abs. 3 Satz 2 BNotO iVm Ziff. II. 1. Buchst. d der Berufsrichtlinien der Notarkammer Frankfurt am Main ergebenden Amtspflichten.

- 15 Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Berufung verfolgt der Kläger die Anfechtung der Disziplinarverfügung in der Gestalt des Widerspruchsbescheids weiter. Er hat beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Disziplinarverfügung des Präsidenten des Landgerichts Darmstadt vom 1. November 2012 und den Widerspruchsbescheid des Präsidenten des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Juni 2013 aufzuheben und das Disziplinarverfahren einzustellen, hilfsweise ihm statt der verhängten Geldbuße einen Verweis zu erteilen oder jedenfalls die verhängte Geldbuße herabzusetzen.

Entscheidungsgründe:

- 16 Die zulässige Berufung des Klägers ist in der Sache unbegründet.
- 17 I. Der Kläger hat in acht Fällen schuldhaft gegen § 14 Abs. 3 BNotO verstoßen und dadurch ein Dienstvergehen (§ 95 BNotO) begangen.
- 18 1. Nach § 14 Abs. 3 BNotO hat sich der Notar durch sein Verhalten innerhalb und außerhalb seines Amtes der Achtung und des Vertrauens, die dem Notaramt entgegengebracht werden, würdig zu zeigen. Er hat jedes Verhalten zu vermeiden, das den Anschein eines Verstoßes gegen die ihm gesetzlich auferlegten Pflichten erzeugt, insbesondere den Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit. Die hier maßgeblichen, zu § 14 Abs. 3 BNotO ergangenen Berufsrichtlinien der Notarkammer Frankfurt am Main (im Folgenden: RL F) bestimmen dazu in Ziff. II Nr. 1 Buchst. d, dass es unzulässig ist, Verträge systematisch, also planmäßig und missbräuchlich, in Angebot und Annahme aufzuspalten. Hiergegen hat der Kläger in acht Fällen verstoßen.
- 19 Dem Kläger ist ein Verstoß gegen § 14 Abs. 3 BNotO in Bezug auf die folgenden in der Disziplinarverfügung konkret dargestellten Beurkundungsvorgänge, nämlich die Beurkundungen vom 13. Oktober 2007 (UR-Nr. 401/2007), vom 29. April 2008 (UR-Nr. 187/2008), vom 15. Mai 2008 (UR-Nr. 215/2008), vom 16. Mai 2008 (UR-Nr. 223/2008 und UR-Nr. 224/2008), vom 10. November 2008 (UR-Nr. 533/2008), vom 17. November 2008 (UR-Nr. 548/2008) und vom 15. Januar 2009 (UR-Nr. 34/2009) vorzuwerfen. In diesen Fällen hat der Kläger jeweils planmäßig und missbräuchlich nur die Angebote der Käufer, nicht aber die Annahmeerklärungen der Verkäufer beurkundet. Die Kaufverträge wurden damit in Angebot und Annahme aufgespalten.

20 Dass die Aufspaltungen nicht auf Empfehlungen des Klägers beruhen, sondern dieser nur von einer der künftigen Vertragsparteien, und zwar nur von dem jeweiligen Käufer, aufgesucht wurde, ist entgegen der Auffassung des Klägers unerheblich. Zweck der sich aus § 14 Abs. 3 BNotO iVm Ziff. II RL F ergebenden Verbote ist es, Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens zu verhindern, durch die der Schutzzweck der notariellen Beurkundung ausgehöhlt oder die Durchsetzung bestimmter Vertragsbedingungen unter Vermeidung der Verhandlung mit dem Vertragspartner verfolgt wird und die deshalb den Eindruck entstehen lassen, dass der Notar nicht mehr unparteiisch und unabhängig ist (vgl. Weingärtner/Wöstmann, Richtlinienempfehlungen BNotK/Richtlinien Notarkammern, 2004, Zweiter Teil, II. RL-E Rn. 3). Ob eine atypische Verfahrensgestaltung dem Schutzzweck der notariellen Beurkundung zuwiderläuft, hängt aber nicht davon ab, ob sie vom Notar empfohlen oder dem unabhängig von einer Empfehlung des Notars geäußerten Wunsch eines Urkundsbeteiligten oder eines Dritten entspringt. Insbesondere im Hinblick auf den gemäß § 14 Abs. 3 BNotO zu vermeidenden Eindruck der Parteilichkeit oder Abhängigkeit des Notars ist es unerheblich, ob der Notar die atypische, missbräuchliche Gestaltung des Urkundsverfahrens selbst anregt oder an ihr "nur" mitwirkt.

21 Nach den Umständen des Streitfalls ist weiter davon auszugehen, dass die Aufspaltung der einzelnen Beurkundungsvorgänge "systematisch", also planmäßig und missbräuchlich, erfolgte. Zwar wird, wenn ein Verbraucher eine Immobilie vom Bauträger ausschließlich zum Zwecke der Kapitalanlage und/oder Steueroptimierung erwirbt, die Vertragsaufspaltung in die vom sogenannten Zentralnotar zu beurkundende Erklärung des Verkäufers und die vom sogenannten Ortsnotar zu beurkundende Erklärung des Käufers häufig den berechtigten Interessen beider Parteien entsprechen und damit oftmals auch von

einem sachlichen Grund getragen sein; gibt bei Vorliegen eines sachlichen Grundes der "belehrungsbedürftigere" Käufer das Angebot ab, so ist hiergegen unter dem Gesichtspunkt des § 14 Abs. 3 BNotO iVm Ziff. II Nr. 1 Buchst. d RL F grundsätzlich nichts einzuwenden. In den streitgegenständlichen Fällen handelte der Kläger aber schon deshalb planmäßig und missbräuchlich, weil er sich über das Erfordernis eines sachlichen Grundes völlig hinweggesetzt hat. Dazu hat der Präsident des Landgerichts Darmstadt ausweislich der Disziplinarverfügung festgestellt, dass der Kläger im Einzelfall gerade nicht überprüft hat, ob es einen sachlichen Grund für die getrennte Beurkundung gab; er habe in der Urkunde - ohne tatsächliche Grundlage - angebliche Gründe für die Aufspaltung allenfalls pauschal angegeben. Der Kläger hat sich gegen diese Feststellung zu keiner Zeit substantiiert gewandt. Selbst im gerichtlichen Verfahren hat er nicht darzulegen versucht, worin im einzelnen Fall der sachliche Grund für die Aufspaltung gelegen haben soll. Daraus schließt der Senat, dass der Kläger in den fraglichen Fällen einen sachlichen Grund für die Aufspaltung nicht festgestellt und das Fehlen eines sachlichen Grundes für die Aufspaltung bewusst hingenommen hat.

22

2. Entgegen der Auffassung des Klägers steht der Annahme von Verstößen gegen § 14 Abs. 3 BNotO iVm Ziff. II Nr. 1 RL F die Urkundsgewährungspflicht des Notars nicht entgegen. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO ist es dem Notar lediglich verwehrt, seine Amtstätigkeit ohne ausreichenden Grund zu verweigern. Ein ausreichender Grund zur Verweigerung einer Beurkundung liegt stets vor, wenn der Notar mit der Vornahme der gewünschten Beurkundung gegen Amtspflichten verstößt (vgl. nur Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 2016, § 15 Rn. 55). Soweit sachliche Gründe für eine Vertragsaufspaltung nicht vorliegen, darf der Notar seine Mitwirkung an einer entsprechenden Beurkundung damit ohne weiteres versagen.

23 II. Zur Ahndung des vom Kläger begangenen (einheitlichen) Dienstvergehens ist eine Geldbuße in der durch die Disziplinarverfügung verhängten Höhe von 7.500 € erforderlich und angemessen. Als Berufungsgericht übt der erkennende Senat gemäß §§ 60 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, Abs. 3, 65 Abs. 1 Satz 1 BDG iVm § 105 BNotO eigene Disziplinargewalt aus und hat - unter Wahrung des Verschlechterungsverbots (§ 3 BDG iVm §§ 88, 128 VwGO) - die unter den konkreten Umständen des Einzelfalls erforderliche Disziplinarmaßnahme nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen (Zimmer in Diehn, BNotO, 2015, § 109 Rn. 5; zur Entscheidungskompetenz des OLG: Senatsbeschluss vom 25. Juli 2012 - NotSt(Brfg) 5/11, ZNotP 2012, 359 Rn. 3). Nach Abwägung aller für und gegen den Kläger sprechenden Umstände teilt der erkennende Senat im Ergebnis die Auffassung des Oberlandesgerichts, dass die in der Disziplinarverfügung verhängte Geldbuße in Höhe von 7.500 € schon im Hinblick auf die festgestellten Verstöße gegen § 14 Abs. 3 BNotO iVm Ziff. II Nr. 1 RL F gerechtfertigt ist. Obwohl der Kläger disziplinarrechtlich noch nicht in Erscheinung getreten war, schied insbesondere in Anbetracht des ganz erheblichen Gewichts der festgestellten, den Kernbereich der notariellen Amtspflichten (§ 14 BNotO) betreffenden Verstöße die bloße Erteilung eines Verweises aus. Aus denselben Gründen kam bei dem in wirtschaftlich geordneten Verhältnissen lebenden Kläger auch die Verhängung einer niedrigeren Geldbuße nicht in Betracht.

24 III. Entgegen der Auffassung des Klägers ist der Senat nicht deshalb an der Ahndung des dargestellten Dienstvergehens gehindert, weil das Disziplinarverfahren nicht wirksam eingeleitet worden wäre. Einer - vom Kläger offenbar vermissten - förmlichen Einleitungsverfügung bedurfte es nicht; ein förmliches Disziplinarverfahren, das gemäß § 29 Satz 2 Hessische Disziplinarordnung in der am 1. März 2001 geltenden Fassung (HessDO) iVm § 96 Satz 1 BNotO idF vom 22. Dezember 2005 iVm § 121 Abs. 2 BNotO durch eine förmliche Einlei-

tungsverfügung einzuleiten gewesen wäre, wurde gegen den Kläger nicht geführt. Dass gegen den Kläger ein - nicht förmliches im Sinne des § 29 Satz 2 HessDO - Disziplinarverfahren unter anderem wegen der nun abgeurteilten Vorwürfe eingeleitet worden war, wurde spätestens am 7. Oktober 2011 entsprechend § 17 Abs. 1 Satz 3 BDG iVm § 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO aktenkundig gemacht und dem Kläger mit ihm am 17. Oktober 2011 zugegangenem Schreiben entsprechend § 20 Abs. 1 BDG iVm § 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO mitgeteilt.

25 Entgegen der Auffassung des Klägers ist das Dienstvergehen auch nicht verjährt. Die nach § 95a Abs. 1 Satz 1 BNotO fünfjährige Verjährungsfrist war bei Einleitung des Disziplinarverfahrens noch nicht abgelaufen. Sie wurde damit rechtzeitig gemäß § 95a Abs. 1 Satz 2 BNotO unterbrochen.

26 IV. Die übrigen dem Kläger vorgeworfenen Amtspflichtverletzungen werden gemäß § 56 Satz 1, § 65 Abs. 1 Satz 1 BDG iVm § 109 BNotO ausgeschieden, da sie für die Art und Höhe der zu erwartenden Disziplinarmaßnahme nicht ins Gewicht fallen.

Galke

von Pentz

Offenloch

Strzyz

Brose-Preuß

Vorinstanz:

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 20.07.2015 - 1 Not 5/13 -