
Datum: 18.11.2010
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: Senat für Notarsachen
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 X (Not) 1/10
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2010:1118.2X.NOT1.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch den Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Berufung wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der 1941 geborene Kläger ist seit 1970 Rechtsanwalt. Seit dem Jahr 1981 ist er Notar im Bezirk des Amtsgerichts Bielefeld. Bislang sind gegen ihn keine standes- oder disziplinarrechtlichen Maßnahmen verhängt worden.

2

Mit Disziplinarverfügung vom 17.04.2007 hat der Präsident des Landgerichts Bielefeld eine Geldbuße in Höhe von 3.000 € gegen den Kläger verhängt. Damit wurden folgende drei Vorwürfe gegen ihn geahndet:

3

4

- 1) Im Jahr 2003 hat der Kläger mehrere Verträge (UR-Nr. 42. 144, 231/03) beurkundet, bei denen sein Sozius, Rechtsanwalt L., als vollmachtloser Vertreter einer Partei aufgetreten ist.
- 2) In den Jahren 2001/02 hat der Kläger im Bezirk des Amtsgerichts Enger insgesamt sieben Verträge beurkundet, an denen in sechs Fällen eine Frau T. beteiligt war. Hierdurch sind dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 3.192,32 € zugeflossen. 5
- 3) Im Jahre 1998 war gegen die H. Immobilien-Anlagengesellschaft mbH (künftig: H. GmbH) Insolvenzantrag gestellt worden; das Insolvenzverfahren ist jedoch mangels einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse nicht eröffnet worden. Sie war im Jahre 2002 weiterhin Eigentümerin einer Eigentumswohnung in der C.-Straße XX in D., die zugunsten der E.bank mit einer Grundschuld in Höhe von 53.500 € belastet war; insgesamt schuldete die H. GmbH der E.bank einen deutlich höheren Betrag. Am 20.03.2002 beurkundete der Kläger auf Veranlassung durch den Geschäftsführer und Alleingesellschafter der H. GmbH, Herrn O., zwei Wohnungseigentumskaufverträge in Bezug auf die o. a. Wohnung. Die Wohnung befand sich damals in der Zwangsversteigerung, das Amtsgericht hatte den Verkehrswert durch Beschluss vom 27.02.2002 (6 K 69/01) auf 80.000 € festgesetzt. Mit dem ersten der beiden Verträge vom 21.03.2002 (UR-Nr. 45/2002) verkaufte die H. GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer, die Wohnung zum Preis von 53.500 € an einen Herrn M.. Dieser verkaufte die Wohnung sogleich (UR-Nr. 46/2002) an einen Herrn N. zum Preis von 86.900 €. Am selben Tag teilte der Zwischenerwerber M. dem Letzterwerber N. gemäß einem in Kopie bei der Handakte des Klägers befindlichen Schreiben mit, dass aus dem von Herrn N. zu zahlenden Kaufpreis die Belastung (Grundschuld der E.bank) abgelöst und die aus beiden Verträgen resultierenden Grunderwerbssteuern, Notar- und Gerichtskosten „sowie eine nicht eingetragene Forderung von mind. Euro 16.600,00 des Herrn I. O.“ getilgt werden sollten. Gemäß einer Anweisung des Herrn M. vom 16.04.2002 erfolgte dann die Auszahlung von insgesamt 23.000 € am 18.04. und 08.05.2002. 6
- Wegen dieses Geschehens war auch ein Strafverfahren gegen den Kläger anhängig, das nach Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von 3.600 € durch Beschluss des Amtsgerichts Bielefeld vom 27.03.2009 (35 Cs – 56 Js 23/07 – 728/03) gemäß § 153a StPO eingestellt worden ist. 7
- Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Klägers hat der Beklagte durch Verfügung vom 22.12.2009 – zugestellt am 24.12.2009 – zurückgewiesen. Dabei stellte er in Bezug auf den Vorwurf im Zusammenhang mit der Beurkundung des Kaufvertrages über die Eigentumswohnung der H. GmbH Folgendes klar: 8
- „..., dass nicht die Auszahlung selbst Gegenstand des Vorwurfs eines Verstoßes gegen § 14 Abs. 2 BNotO ist. Ein Verstoß liegt vielmehr darin, dass Sie die beurkundeten Verträge weiter ausgeführt haben. Die Anweisung an sie durch Herrn M., den Geldbetrag an Herrn O. auszusahlen, sehe ich - ... - lediglich als den Zeitpunkt an, an dem Sie spätestens hätten erkennen können und müssen, dass die Beteiligten das Streckengeschäft vornahmen, um einen Erlös aus dem Immobiliengeschäft zu verschleiern und diesen Betrag den Gläubigern des H. Immobilien-Anlagengesellschaft mbH vorzuenthalten.“ 9
- Am 25.01.2010 hat der Kläger hiergegen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Soweit sein Sozius an einigen Beurkundungen als vollmachtloser Vertreter einer Partei mitgewirkt habe, habe es sich um unvorhergesehene Notfälle gehandelt. Zu den Beurkundungen außerhalb des Bezirks sei es aufgrund des Wunsches einer älteren Urkundsbeteiligten gekommen. Er werde aber in Zukunft keine Beurkundungen außerhalb des Bezirks mehr vornehmen. Ihm hätten bei dem Verkauf der Wohnung der H. GmbH auch 10

keine Erkenntnisse über die Anfechtbarkeit des Kaufvertrages vorgelegen. Eine Gläubigerbenachteiligung sei schon deswegen nicht in Betracht gekommen, weil das Grundstück voll belastet gewesen wäre. Selbst wenn der „Mehrwert“ des Grundstücks der GmbH zugestanden hätte, wäre dessen Auszahlung an Herrn O. als Geschäftsführer der H. GmbH sachgerecht gewesen. Außerdem hält er die Höhe der festgesetzten Geldbuße auch im Hinblick auf sein demnächstiges altersbedingtes Ausscheiden aus dem Notaramt für unangemessen hoch.

Der Kläger beantragt, 11

die Beschwerdeentscheidung des Antragsgegners vom 22.12.2009 – I S 3050 - sowie die zugrundeliegende Disziplinarverfügung des Präsidenten des Landgerichts Bielefeld vom 17.04.2007 – I Sch 2851 – aufzuheben. 12

Der Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Die Parteien haben auf die Durchführung der mündlichen Verhandlung verzichtet. 15

Entscheidungsgründe: 16

I. 17

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. 18

1. Gegen die Zulässigkeit der Klage bestehen keine Bedenken. Insbesondere wurde sie auch innerhalb der Monatsfrist des §§ 74 Abs. 1 S. 1 VwGO, 52 Abs. 2 S. 1 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO erhoben, denn der 25.01.2010, an dem der Antrag bei Gericht eingegangen ist, war ein Montag. 19

2. Die Klage ist aber unbegründet. Die der Disziplinarverfügung des Präsidenten des Landgerichts Bielefeld zugrunde liegenden Vorwürfe sind berechtigt. Sie rechtfertigen und erfordern die gegen den Kläger festgesetzte Disziplinarmaßnahme. 20

a) Die Beurkundung der Verträge, an denen der Sozius des Klägers als vollmachtloser Vertreter teilgenommen hat, verstieß gegen die Soll-Vorschrift des § 3 Abs. 1 Nr. 4 BeurkG. Willenserklärungen eines Vertreters sind nämlich auch Angelegenheiten des Vertreters (Eylmann, in: Eylmann/Vassen, BNotO/BeurkG, 2. Aufl., 2004, § 3 BeurkG Rn 11). Der Umstand, dass es sich bei § 3 BeurkG nur um eine „Soll-Vorschrift“ handelt, ist lediglich für die beurkundungsrechtliche Wirksamkeit von Bedeutung; er ändert aber nichts daran, dass ein Verstoß hiergegen eine Pflichtverletzung des Notars darstellt. Dies folgt auch aus §§ 28, 50 Abs. 1 Nr. 9 BeurkG. Deshalb ist es auch unerheblich, dass der Antragsteller seinen Sozius nicht planmäßig als Vertreter ohne Vertretungsmacht in Beurkundungen hat auftreten lassen. 21

Der Kläger hat durch seine Tätigkeit im Amtsgerichtsbezirk Enger auch gegen § 10a Abs. 2 BNotO verstoßen. Besondere berechnigte Interessen der Urkundsbeteiligten gerade an der Tätigkeit des Klägers sind nicht ersichtlich. Er ist jeweils erst über einen Dritten anlässlich der konkreten Beurkundung mit den Beteiligten bekannt geworden. Aus Sicht der Urkundsbeteiligten wäre er durch einen anderen Notar ohne Weiteres ersetzbar gewesen. 22

Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen § 14 Abs. 2 BNotO vor. Es dürfte bereits bei der Beurkundung der beiden Verträge klar gewesen sein, dass hiermit unredliche Zwecke verfolgt werden. Der Antragsteller musste aufgrund der Kaufpreisdifferenz von 33.400 € zwischen dem Erst- und dem Zweitvertrag sowie der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren davon ausgehen, dass das Grundstück unter Wert verkauft und dadurch der H. GmbH ein Teil des Wertes entzogen wird. Ein wirtschaftlicher Sinn für den doppelten Verkauf, durch den auch doppelte Steuern und Kosten anfielen, bestand aus Sicht der H. GmbH nicht. Im Hinblick darauf, dass diese über den unmittelbar darauf erfolgenden Weiterverkauf informiert war, musste sich der Antragsteller bereits bei Beurkundung aufdrängen, dass der H. GmbH ein Schaden zugefügt werden würde. Spätestens mit der Anweisung des Zwischenerwerbers, den Restkaufpreis an den Geschäftsführer der H. GmbH auszuzahlen, war auch klar, dass dieser den Vorteil aus dem für die Gesellschaft nachteiligen Geschäft ziehen sollte. Wenn diesem aber ein Anspruch auf den „Mehrwert“ der Wohnung zugestanden hätte, wäre es erst recht sinnwidrig gewesen, den Umweg über den Zwischenerwerb durch Herrn M. zu gehen, weil dadurch der Mehrwert um die Grunderwerbsteuern und Gebühren für den ersten Vertrag gemindert worden war. Spätestens jetzt war völlig ausgeschlossen, dass mit den hintereinander geschalteten Verträgen ein legitimer Zweck verfolgt worden ist. Deshalb hätte der Antragsteller die weitere Mitwirkung an der Abwicklung der Verträge gem. § 14 Abs. 2 BNotO verweigern müssen.

b) Es besteht auch kein Verfolgungshindernis gemäß § 95a Abs. 1S. 1 BNotO. Die Einleitung des disziplinarischen Vorermittlungsverfahrens erfolgte mit Verfügung des Präsidenten des Landgerichts Bielefeld vom 22.08.2005, sodass die Verfolgungsverjährung rechtzeitig unterbrochen worden ist. 24

c) Die festgesetzte Geldbuße in Höhe von 3.000 € ist nicht zu beanstanden. Sie liegt am unteren Rand des gemäß § 97 Abs. 4 BNotO zur Verfügung stehenden Rahmens von bis zu 50.000 €. Angesichts aller Umstände erscheint die gegen den Kläger festgesetzte Geldbuße angemessen. Sie bleibt noch um einiges hinter dem Betrag zurück, den der Kläger als Geldbuße im Strafverfahren gezahlt hat. Zu bedenken ist zudem, dass es hier um zwei weitere Vorwürfe geht und der Kläger bei den Beurkundungen außerhalb des Bezirks Gebühren vereinnahmt hat, die insgesamt die Höhe der Geldbuße übersteigen. Andererseits war zugunsten des Klägers zu bedenken, dass er sein Amt bislang beanstandungsfrei ausgeführt hat, er bereits im Strafverfahren eine Geldbuße entrichten musste, das Verfahren Vorwürfe betrifft, die bereits längere Zeit zurückliegen und die Dauer des Verfahrens für den Kläger mit Belastungen verbunden war. Der Umstand, dass der Kläger demnächst altersbedingt aus dem Amt des Notars ausscheidet, erfordert keine weitere Reduzierung der Geldbuße. Diese hat im Wesentlichen den Charakter einer Sanktion für vergangenes Verhalten, sodass die (nunmehr) fehlende spezialpräventive Bedeutung in den Hintergrund tritt. 25

II. 26

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 111b BNotO i. V. m. §§ 154 Abs. 1, 167 Abs. 1 S. 1 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 27

III. 28

Die Voraussetzungen, unter denen die Berufung gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 und 4 VwGO zuzulassen ist, liegen nicht vor. 29

IV. 30

Der Streitwert wird auf 3.000,00 € festgesetzt. 31

Rechtsmittelbelehrung: 32

Gegen dieses Urteil kann innerhalb eines Monats nach dessen Zustellung die Zulassung der Berufung beantragt werden. Der Antrag ist schriftlich bei dem Oberlandesgericht – Senat für Notarsachen – in Köln zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, schriftlich beim Bundesgerichtshof - Senat für Notarsachen -, Herrenstraße 45a, 76133 Karlsruhe, einzureichen. 33