
Datum: 06.01.2014
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: Notarsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 X (Not) 4/13
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2014:0106.2X.NOT4.13.00

Tenor:

Der Beklagte wird aus dem Amt als Notar entfernt.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht das klagende Land vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 50.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

- I. 1
- Die Parteien streiten um die Entfernung des Beklagten aus dem Amt des Notars. 2
- Der am 17.3.1953 geborene Beklagte ist seit dem 1.8.1983 Notar auf Lebenszeit im Bezirk des Oberlandesgerichts Düsseldorf mit Amtssitz in I. Er ist verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder, von denen er eine Tochter, die vor Kurzem eine Tätigkeit als Assistenzärztin begonnen hat, noch finanziell unterstützt. 3
- Mit Disziplinarverfügung vom 21.1.2002 verhängte der Präsident des Landgerichts Wuppertal gegen den Beklagten einen Verweis, weil er im Jahre 1998 unter vorsätzlichem Verstoß gegen § 17 Abs. 2a BeurkG Bauträgerverträge sachwidrig in Angebot und Annahme aufgespalten sowie bei der Beurkundung von Kaufverträgen vollmachtlose Vertreter eingesetzt hatte. 4
- 5

Bei der Prüfung der Amtsgeschäfte des Beklagten am 10.8.2005 wurde die von ihm seinerzeit verwendete Maklercourtageklausel beanstandet und im Prüfungsbericht vom 29.8.2005 gerügt. Der Beklagte sagte mit Schreiben vom 5.10.2005 (Anlage K 30) die Aufnahme eines klarstellenden Textes in die Maklerklauseln zu. Anschließend verwendete er bei Beurkundungen regelmäßig abweichend formulierte Maklerklauseln, wegen deren Wortlauts auf Seite 11 der Klageschrift sowie die Ausführungen unter IV. 1. a. verwiesen wird.

Im Anschluss an die im Oktober und Dezember 2009 durchgeführte Geschäftsprüfung wurde nach einer Stellungnahme des Beklagten mit Schreiben vom 26.1.2010 (Anlage K 18) durch Verfügung des Präsidenten des Landgerichts Wuppertal vom 22.7.2010 (Anlage K 1), zugestellt am 29.7.2010, gegen den Beklagten ein Disziplinarverfahren wegen der Nichtbeitreibung von Gebühren eingeleitet. Hierzu nahm der Beklagte mit Schreiben vom 16.8.2010 (Anlage K 2) Stellung. Das Disziplinarverfahren wurde durch Verfügung vom 5.11.2010 (Anlage K 3) um den Vorwurf der Kostenerhebung trotz unrichtiger Sachbehandlung erweitert. Hierzu nahm der Beklagte mit Schreiben vom 23.11.2010 (Anlage K 4) und vom 7.12.2010 (Anlage K 5) Stellung und reichte Nachweise über die Erstattung der zu viel erhobenen Gebühren ein. Im Zusammenhang mit dem (vorläufigen) Abschlussvermerk vom 1.6.2011 (Anlage K 7) wurde das Disziplinarverfahren auf den Vorwurf fehlerhafter Beurkundung von Maklerklauseln in dem Zeitraum vom 10.8.2005 bis zum 18.12.2009 ausgedehnt (Anlage K 6). Hierzu nahm der Beklagte mit Schreiben vom 27.6.2011 (Anlage K 8) Stellung. Aufgrund eines Schreibens des Präsidenten der Rheinischen Notarkammer vom 13.9.2011 erlangte die Präsidentin des Oberlandesgerichts Düsseldorf davon Kenntnis, dass der Beklagte von 2002 bis 2009 Notargebühren in Höhe von 435.000,00 € nicht beigetrieben hatte. Nach Durchführung einer Sondergeschäftsprüfung am 19.10.2011 wurde daraufhin durch Verfügung vom 3.1.2012 (Anlage K 9) das Disziplinarverfahren wegen des Verdachts nicht erfolgter bzw. verzögerter Beitreibung von Notargebühren sowie unzulässiger Stundungs- und Gebührenverichtsvereinbarungen ausgedehnt. Hierzu erfolgte eine Stellungnahme des Beklagten mit Schreiben vom 6.2.2012 (Anlage K 10). Durch Verfügung des Präsidenten des Landgerichts Wuppertal vom 7.12.2012 (Anlage K 13) wurde ein Teil der Vorwürfe hinsichtlich der Nichtbeitreibung von Gebührenforderungen in Höhe von gut 64.000,00 € ausgeschieden und das Disziplinarverfahren auf die übrigen Vorwürfe beschränkt. Der Beklagte nahm hierzu mit Schreiben vom 11.1.2013 (Anlage K 14) Stellung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Disziplinarakten Bezug genommen.

Durch Verfügung vom 17.7.2013 ordnete die Präsidentin des Oberlandesgerichts Düsseldorf die vorläufige Amtsenthebung des Beklagten an. Den Antrag des Beklagten auf Aussetzung der vorläufigen Amtsenthebung wies der Senat durch Beschluss vom 21.10.2013 (2 X (Not) 5/13) zurück. Wegen des genauen Inhalts der Verfügung der Präsidentin des Oberlandesgerichts Düsseldorf und der Entscheidung des Senats wird auf die Beiakte 2 X (Not) 5/13 verwiesen.

Mit ebenfalls vom 17.7.2013 datierendem Schriftsatz erhob das Land Nordrhein-Westfalen gegen den Beklagten mit folgender Begründung eine Disziplinarlage mit dem Ziel einer Entfernung aus dem Amt:

Das klagende Land wirft dem Beklagten zum einen vor, im Zeitraum vom 10.8.2005 bis zum 18.12.2009 in jedenfalls 442 Fällen (Anlage K 16) entgegen dem Rundschreiben der Rheinischen Notarkammer vom 7.8.2002 (Anlage K 15) und der anlässlich der Geschäftsprüfung im Jahre 2005 getroffenen Absprachen widersprüchliche Maklerklauseln beurkundet und in jedenfalls 455 Fällen (Anlage K 17) hierfür Notargebühren in Höhe von

insgesamt 20.463,99 € (bzw. 18.472,15 €, soweit lediglich die Fälle berücksichtigt werden, in denen der Beklagte die Maklerklauseln selbst beurkundet *und* abgerechnet hat) berechnet und vereinnahmt zu haben, obwohl die Voraussetzungen hierfür nicht vorlagen. Das klagende Land ist der Auffassung, dass die im Anschluss an die Beanstandungen bei der Geschäftsprüfung im Jahre 2005 modifizierte Maklerklausel in sich widersprüchlich und rechtlich nicht einzuordnen sei, so dass hierfür Notargebühren zu Unrecht berechnet worden seien. Sein durch die Aussagen der im Disziplinarverfahren vernommenen Zeugen bestätigtes Fehlverhalten habe der Beklagte mit Schreiben vom 10.3.2011 (Anlage K 31) und vom 27.6.2011 (Anlage K 8) eingeräumt, indem er seine im Schreiben vom 23.11.2010 (Anlage K 4) zunächst vertretene gegenteilige Auffassung nicht aufrecht erhalten habe. Der Beklagte habe bedingt vorsätzlich gegen seine Pflichten zur Erforschung des Willens der Beteiligten und zur Belehrung gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG, zur Unparteilichkeit und zur Redlichkeit gemäß § 14 Abs. 1, 3 BNotO sowie gegen §§ 16 Abs. 1, 36 Abs. 1 KostO verstoßen. Kern der Beanstandung sei, dass der Beklagte es vorsätzlich unterlassen habe, bei der Verwendung der Courtageklauseln auf Wunsch der Makler zu überprüfen, ob dies auch dem Willen der am Beurkundungsvorgang beteiligten Vertragsparteien entsprochen habe, und entgegen dem in jedes Vertragswerk ausdrücklich aufgenommenen Vermerk auch keine Belehrung stattgefunden habe. Gerade vor dem Hintergrund der bei der vorangegangenen Geschäftsprüfung erhobenen Beanstandungen hätte der Beklagte das nötige Problembewusstsein haben müssen, so dass aus dem Festhalten an einer die Interessen der am Vertrag nicht beteiligten Makler begünstigenden Klausel der Schluss auf eine vorsätzliche Verletzung notarieller Kernpflichten gezogen werden könne.

Zum anderen wirft das klagende Land dem Beklagten die Nichtbeitreibung bzw. verzögerte Beitreibung von Gebührenforderungen in dem Zeitraum vom 1.1.2002 bis zum 19.10.2011 in Höhe von mindestens insgesamt 660.000,00 €, wobei dies bei Gebührenforderungen in Höhe von insgesamt jedenfalls 549.000,00 € (Anlage K 29) bewusst und systematisch geschehen sei, und den Abschluss unzulässiger Stundungs- und/oder Verjährungsverzichtsvereinbarungen mit Kostenschuldern vor. Wegen der Einzelheiten der in Rede stehenden Forderungen und der jeweiligen Kostenschuldner wird auf die Ausführungen in der Klageschrift (Seite 17 ff.) nebst Anlagen verwiesen. Das klagende Land behauptet, dass der Beklagte offene Gebührenforderungen gegen zwei Bauträgerfirmen, die Firma D + X Bauträgersgesellschaft mbH und die Firma D2 & N Vermögensverwaltung GmbH, in der Zeit vom 1.1.2002 bis zum 1.7.2009 in Höhe von insgesamt 68.845,31 € aufgrund entsprechender Vereinbarungen mit den Geschäftsführern der beiden Gesellschaften, V D3 und D4 K, nicht beigetrieben habe, und ist der Auffassung, dass der Beklagte angesichts der andauernden Wirtschaftstätigkeit der beiden Gesellschaften etwaigen Erklärungen, zu einer Begleichung der offenen Forderungen nicht in der Lage zu sein, nicht hätte Glauben schenken dürfen. Weiter behauptet das klagende Land, dass der Beklagte in dem Zeitraum von 2002 bis zum 19.10.2011 in jedenfalls 360 weiteren Fällen seine Gebühren in Höhe von insgesamt mindestens weiteren 592.000,00 € (Anlagen K 19 bis K 27) nicht bzw. nicht binnen angemessener Frist beigetrieben habe, wobei teilweise ausdrückliche Stundungsvereinbarungen getroffen worden seien, was dazu geführt habe, dass die Gebührenforderungen bis einschließlich 2006 im Zeitpunkt der Sondergeschäftsprüfung am 19.10.2011 verjährt waren. Wegen der Einzelheiten der insofern in Rede stehenden Gebührenforderungen wird auf die Ausführungen in der Klageschrift (Seite 27 ff.) nebst Anlagen verwiesen. Ferner habe der Beklagte in dem Zeitraum von 2002 bis zum 19.10.2011 in jedenfalls weiteren 31 Fällen die Beitreibung von Außenständen in Höhe von insgesamt mindestens 22.755,98 €, wegen deren Einzelheiten auf Anlage K 28 verwiesen wird, nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorgenommen, was dazu geführt habe, dass diese Forderungen im Zeitpunkt der Sondergeschäftsprüfung am 19.10.2011 ebenfalls bereits

11

verjährt waren. Das klagende Land behauptet, dass die von dem Beklagten nicht oder verzögert beigetriebenen Forderungen sich zu mehr als 80 % gegen Personen oder Unternehmen richten, die im Immobiliensektor (etwa als Investoren, Immobilienmakler, Bauträgerunternehmen oder Grundstückshändler) bzw. als Steuerberater tätig sind oder waren und mit denen der Beklagte mehrfach und/oder über längere Zeit in Geschäftsbeziehungen stand (vgl. Anlage K 29 sowie Seite 40 ff. der Klageschrift). Die Nichtbeitreibung von Gebührenforderungen gegen die Firmen D + X Bauträgergesellschaft mbH und D2 & N Vermögensverwaltung GmbH sowie entsprechende Stundungs- und Verjährungsverzichtsvereinbarungen habe der Beklagte in seinem Schreiben vom 16.8.2010 (Anlage K 2) eingeräumt und der Sachverhalt sei auch von den im Disziplinarverfahren als Zeugen vernommenen Geschäftsführern der beiden Gesellschaften bestätigt worden. Das Vorhandensein der weiteren Außenstände habe der Beklagte ebenfalls nicht in Abrede gestellt. Soweit er sich in seiner Stellungnahme vom 11.1.2013 (Anlage K 14) darauf berufe, dass die von ihm getroffenen Stundungsvereinbarungen zulässig gewesen seien, kann dem nach Ansicht des klagenden Landes nicht gefolgt werden. Hierdurch habe der Beklagte vorsätzlich gegen seine Verpflichtung, für seine Tätigkeit die vorgeschriebenen Gebühren zu erheben und die Gebühren binnen angemessener Frist beizutreiben, sowie gegen das Verbot von Vereinbarungen über Kostenforderungen verstoßen, indem er in einer erheblichen Anzahl von Fällen bewusst auf die Beitreibung von Forderungen verzichtet, diese zum Teil verjähren lassen und hinsichtlich eines Teils der Forderungen sogar ausdrückliche Stundungs- und Verjährungsverzichtsvereinbarungen getroffen hat. Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Beitreibungspflicht hinsichtlich notarieller Gebührenforderungen ist nach Auffassung des klagenden Landes grundsätzlich ein Zeitraum von sechs Monaten ab Erstellung der Kostenrechnung angemessen, weil die unterlassene (rechtzeitige) Beitreibung faktisch auf einen Gebührenerlass hinauslaufe, der nur unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Satz 2 BNotO zulässig ist. Eine etwaige Fehlvorstellung des Beklagten, zu einem abweichenden Vorgehen berechtigt (gewesen) zu sein, sei jedenfalls ohne Weiteres vermeidbar gewesen. Eine Grundlage für den vom Beklagten verfochtenen Standpunkt ergebe sich insbesondere nicht aus der von ihm herangezogenen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (Beschluss vom 19.6.2012 – 1 BvR 3017/09). Vielmehr folge im Gegenteil aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 1.11.2010 (1 BvR 1747/10) die besondere Bedeutung der Gebührenerhebungspflicht des Notars und deren verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit. Der Beklagte könne sich auch nicht zu seiner Entlastung auf die angebliche Uneinbringlichkeit von Forderungen berufen und/oder das Absehen von einer zwangsweisen Beitreibung der Gebühren oder den Abschluss von Stundungsvereinbarungen damit begründen, dass die wirtschaftliche Lage der jeweiligen Schuldner angespannt gewesen sei und die zwangsweise Beitreibung keinen Erfolg versprochen hätte, da es an hinreichenden Anhaltspunkten für eine derartige Annahme gefehlt habe, sondern sich aus der fortwährenden Beurkundung weiterer Verträge das Gegenteil ergebe. Das Vorgehen des Beklagten sei - jedenfalls überwiegend - als planvoll und systematisch anzusehen, wie sich insbesondere daraus ergebe, dass die offenen Gebührenforderungen bzw. Stundungs- und Verjährungsverzichtsvereinbarungen vornehmlich Personen und Unternehmen betreffen, die im Immobiliensektor tätig sind bzw. waren und von denen sich der Beklagte aufgrund ihrer Tätigkeit eine dauerhafte bzw. wiederholte Mandatierung oder aber die Vermittlung weiterer Urkundengeschäfte versprechen konnte. Hierin sei zudem ein Verstoß gegen das Verbot der amtswidrigen Werbung (§ 29 Abs. 1 BNotO) zu sehen. Soweit sich der Beklagte darauf berufe, dass er hinsichtlich einer großen Zahl der nicht beigetriebenen Gebührenforderungen davon ausgegangen sei, dass aufgrund der schwierigen finanziellen Situation des Gebührenschuldners etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht erfolgreich gewesen wären, handelt es sich nach Meinung des klagenden Landes um eine Schutzbehauptung, da

der Beklagte auch keine Versuche unternommen hat, die offenen Gebühren bei den jeweiligen Zweitschuldnern einzufordern, ihm aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit mit jedenfalls einem Teil der Kostenschuldner deren andauernde Wirtschaftstätigkeit bekannt gewesen sei und die zwischenzeitlich erfolgte Begleichung eines nicht unerheblichen Teils der offenen Forderungen durch diese Schuldner – teilweise trotz bereits eingetretener Verjährung - belege, dass auch eine (frühere) zwangsweise Beitreibung nicht aussichtslos gewesen wäre. Weiter könne angesichts der Zahl, der Summe und des Alters der offenstehenden Forderungen ausgeschlossen werden, dass es sich um „Büro- und Buchhaltungsversehen“ handle, worauf sich der Beklagte hinsichtlich einiger Gebührenforderungen berufen hat.

Das klagende Land hält angesichts der Schwere und Dauer der Pflichtverstöße unter Berücksichtigung der disziplinarischen Vorbelastung des Beklagten als Disziplinarmaßnahme dessen Entfernung aus dem Amt für geboten. Dies ergebe sich zum einen aus der Zahl der einzelnen Pflichtverletzungen sowie der Höhe der fehlerhaft abgerechneten Maklerklauseln und der nicht beigetriebenen Gebühren und zum anderen daraus, dass der Beklagte die Pflichtverletzungen noch nach den im Rahmen der Geschäftsprüfung und der Sondergeschäftsprüfung erhobenen Beanstandungen, teilweise sogar noch nach Einleitung des Disziplinarverfahrens fortgesetzt habe. Die dem Beklagten anzulastenden Verstöße gegen seine Amtspflichten betreffen nach Ansicht des klagenden Landes den Kernbereich der notariellen Amtsführung, so dass auch unter Berücksichtigung der Umstände, dass zwischenzeitlich die wegen der verwendeten Maklerklauseln zu Unrecht erhobenen Gebühren ganz überwiegend an die Käufer zurückerstattet wurden und der Beklagte die den Vorwürfen zu Grunde liegenden Tatsachen im Wesentlichen eingeräumt hat, eine Entfernung aus dem Amt erforderlich und angemessen sei. 12

Dementsprechend beantragt das klagende Land, 13

den Beklagten aus dem Amt zu entfernen. 14

Der Beklagte beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Der Beklagte ist der Auffassung, dass die gegen ihn erhobenen Vorwürfen objektiv oder zumindest subjektiv nicht begründet sind und keinesfalls eine Entfernung aus dem Amt des Notars rechtfertigen: 17

Hinsichtlich der beanstandeten Maklerklauseln behauptet der Beklagte, dass er der festen Überzeugung gewesen sei, dass durch die Aufnahme des Zusatzes „dass hierdurch kein Vertrag zu Gunsten Dritter begründet wird“ die bei der früheren Geschäftsprüfung erhobenen Beanstandungen entsprechend der Zusage in seinem Schreiben vom 5.10.2005 (Anlage K 30) ausgeräumt wurden. Die Missverständlichkeit der geänderten Klausel sei ihm erst aufgrund der neuerlichen Beanstandungen bewusst geworden. Dass ihm insoweit lediglich leichte Fahrlässigkeit zur Last falle, ergebe sich auch aus der kostenrechtlichen Behandlung. Die hohe Zahl der beanstandeten Fälle beruhe darauf, dass es sich um einen „Serienfehler“ handle. Zu berücksichtigen sei auch, dass er seit Anfang 2010 seine Beurkundungspraxis geändert und - soweit möglich - die zu Unrecht erhobenen Gebühren erstattet hat. 18

Hinsichtlich des Vorwurfs der unzureichenden Beitreibung von Gebührenforderungen ist der Beklagte der Auffassung, dass eine von dem klagenden Land angenommene Verpflichtung, Gebühren innerhalb einer Frist von maximal sechs Monaten nach Erstellung der 19

Kostenrechnung zwangsweise beizutreiben, nicht existiere, sich insbesondere nicht aus den zur Begründung der Klage herangezogenen Regelungen ergebe. Seines Erachtens habe er sich vielmehr zu Recht auf den Standpunkt stellen dürfen, dass ihm angesichts seiner freiberuflichen, grundgesetzlich geschützten Tätigkeit ein Entscheidungsspielraum zugestanden habe, ob (z.B. bei geringfügigen Forderungen) und wann er Gebühren zwangsweise beitreibt, um objektiv sinnlose Beitreibungsversuche zu vermeiden. Ein Anlass zu Nachfragen - etwa bei der Notarkammer - habe aus seiner Sicht nicht bestanden, zumal dieser aufgrund des halbjährlich vorgelegten Verzeichnisses sonderbeitragspflichtiger Geschäfte die daraus ersichtliche Nichtbegleichung von Kostenrechnungen bekannt gewesen sei. Ferner ist der Beklagte der Auffassung, dass ihm jedenfalls kein Verschulden angelastet werden könne, da er sich in einem Rechtsirrtum befunden habe, welcher mangels einschlägiger Judikatur nicht vermeidbar gewesen sei. Hinsichtlich der Forderungen gegen die „D3-Gruppe“ behauptet der Beklagte, dass deren wirtschaftliche Existenz über viele Jahre zweifelhaft gewesen sei und eine etwaige Zwangsvollstreckung zur Insolvenz der gesamten Unternehmensgruppe geführt hätte, und ist der Auffassung, dass die Stundung von Gebührenforderungen, die im Übrigen zwischenzeitlich vollständig beglichen worden seien, deshalb aufgrund sachgerechter Erwägungen zulässig gewesen sei. Auch den Vorwurf, er habe Forderungen in Höhe von insgesamt annähernd 55.000,00 € gegen das niederländische Unternehmen J BV bzw. gegen K2 T, der die persönliche Haftung für die Notarkosten übernommen hatte, nicht bzw. nicht mit dem nötigen Nachdruck verfolgt, hält der Beklagte unter Berufung auf Nachweise zu diesbezüglich entfalteten Bemühungen (vgl. Bl. 186 ff. GA) für unberechtigt. Vielmehr habe er nach umfangreichen und mit erheblichen Kosten verbundenen Vollstreckungsversuchen davon absehen dürfen, den im Zeitpunkt der Sondergeschäftsprüfung noch offenstehenden Betrag von 13.304,40 € beizutreiben. Von der Beitreibung von Forderungen gegen die N2 Grundbesitz GbR und die J2 Immobilienverwaltung und Grundbesitz BV habe er ebenfalls mangels Erfolgsaussichten von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen absehen dürfen. Die sich in ständiger Liquiditätsenge befindliche B-Bau GmbH sei aus seiner Sicht nach besten Kräften um - wenn auch oftmals verzögerte - Rechnungsbegleichung bemüht gewesen, so dass er zunächst von der Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen abgesehen und diese erst auf Anweisung des Präsidenten des Landgerichts Wuppertal eingeleitet habe, was zur Stellung eines Insolvenzantrags am 16.11.2012 geführt habe. Auch Forderungen gegen die H Grundvertrieb Immobilien M GmbH in Höhe von 33.627,40 € hätten nicht im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben werden können, sondern seien von einem Gesellschafter des Unternehmens beglichen worden. Schließlich hält der Beklagte den Vorwurf des Klägers, dass mehr als 80 % der nicht oder nur verzögert beigetriebenen Gebührenforderungen sich gegen Personen und Unternehmen aus dem Immobiliensektor richteten, woraus sich ergebe, dass der Beklagte mit den nach Meinung des klagenden Landes zu Unrecht unterbliebenen bzw. unzureichenden Vollstreckungsbemühungen das Interesse verfolgt habe, eine dauerhafte bzw. wiederholte Mandatierung oder aber die Vermittlung weiterer Urkundsgeschäfte zu erreichen, für abwegig. Angesichts der zweifelhaften wirtschaftlichen Fortexistenz der D3-Unternehmensgruppe seien keine potentiellen Folgeaufträge zu erwarten gewesen. Der an der I2 GmbH und der I3 GmbH beteiligte Herr X2 sei in dem fraglichen Zeitraum nach Kenntnis des Beklagten nicht als Immobilienmakler tätig gewesen und auch die I3 GmbH habe sich nicht mit dem An- und Verkauf von Immobilien befasst, sondern ihren eigenen Immobilienbestand verwaltet. Dies gelte ebenso für die J3 GmbH und den daran beteiligten Herrn B2 T2. Ferner behauptet der Beklagte, er habe auch durch die Tätigkeit für die B-Bau GmbH und die N2 Grundbesitz GbR nicht die Erlangung von „Folgeaufträgen“ bezweckt. Der Steuerberater H und die B3 GmbH Steuerberatungsgesellschaft seien nicht im Immobilienverkehr gewerblich tätig. Forderungen gegenüber der E E2 AG und der E B4 GmbH & Co. KG seien auch ohne Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen am

2.2.2012, d.h. innerhalb von ca. sieben Monaten nach Rechnungsstellung beglichen worden. Weiter hat der Beklagte behauptet, dass die J2 Immobilienverwaltung und Grundbesitz BV und die H. Grundvertrieb Immobilien M nicht in besonderer Weise am Immobilienverkehr teilnehmen. Erst recht könne der Fall der J BV angesichts der dargestellten Schwierigkeiten bei der (aufwändigen, aber nur teilweise erfolgreichen) Zwangsvollstreckung nicht zum Beleg der Behauptung des klagenden Landes, er habe sich durch die unzureichende Beitreibung von Gebührenforderungen Folgeaufträge versprochen, herangezogen werden. Der Anteil der verbleibenden Gebührenschuldner, die im Immobiliensektor tätig sind, liege danach bei lediglich ca. 10 %, woraus nach Meinung des Beklagten nicht der Schluss gezogen werden kann, dass er planvoll und systematisch vorgegangen sei, um Folgeaufträge zu erlangen. Ihm sei auch nicht vorzuwerfen, dass er von einer Inanspruchnahme der Zweitschuldner abgesehen habe, solange er davon ausgehen durfte, dass die Hauptschuldner die Gebühren wenn auch möglicherweise verspätet beglichen würden.

Die mit der Disziplinarklage angestrebte Entfernung aus dem Amt hält der Beklagte jedenfalls für unverhältnismäßig. 20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie den Inhalt der beigezogenen Akten verwiesen. 21

II. 22

Die gemäß §§ 96 Abs. 1 Satz 1, 98 Abs. 1 Satz 2 BNotO i.V.m. § 52 Abs. 1 Satz 1 BDG statthafte und formgerecht erhobene Klage ist begründet. Die der Disziplinarklage zu Grunde liegenden Vorwürfe sind ganz überwiegend als berechtigt anzusehen, ohne dass es einer Beweisaufnahme (§ 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 58 BDG) bedarf, und so schwerwiegend, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des vorliegenden Falles die Entfernung des Beklagten aus dem Amt des Notars erforderlich und angemessen ist. 23

1. Dem Beklagten ist ein einheitliches Dienstvergehen i.S.d. § 95 BNotO vorzuwerfen, weil aufgrund des – im Wesentlichen unstreitigen – Sachverhalts davon auszugehen ist, dass er jedenfalls grob fahrlässig unter Verstoß gegen § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG, § 14 Abs. 1, Abs. 3 BNotO und §§ 16 Abs. 1, 36 Abs. 1 KostO a.F. (jetzt: § 21 GNotKG) in dem Zeitraum vom 10.8.2005 bis zum 18.12.2009 in 442 Fällen (Anlage K 16) widersprüchliche Maklerklauseln beurkundet und in 455 Fällen (Anlage K 17) hierfür Notargebühren in Höhe von insgesamt 20.463,99 € (bzw. 18.472,15 €, soweit lediglich die Fälle berücksichtigt werden, in denen der Beklagte die Maklerklauseln selbst beurkundet *und* abgerechnet hat) berechnet und vereinnahmt hat sowie in dem Zeitraum vom 1.1.2002 bis zum 19.10.2011 teilweise vorsätzlich und im Übrigen jedenfalls fahrlässig unter Verstoß gegen § 17 Abs. 1 BNotO, Nr. VI. 3.3 der Richtlinien der Rheinischen Notarkammer vom 17.2.2000 und § 140 Satz 2 KostO a.F. (jetzt: § 125 GNotKG) seine Gebühren in Höhe von 606.441,98 € nicht oder verzögert beigetrieben hat, wobei dies hinsichtlich Forderungen in Höhe von 68.845,31 € aufgrund ausdrücklich getroffener Stundungsvereinbarungen geschah und sich ein Anteil von 75 % der Außenstände gegen Personen und Unternehmen richtet, die (im weiteren Sinne) im Immobiliensektor tätig sind oder waren. 24

a. Zu den Maklerklauseln: 25

(1) Die Verwendung von Courtageklauseln mit dem vom Beklagten konzipierten Inhalt ist unzulässig. Die Maklerklauseln waren bereits Gegenstand früherer Beanstandungen, deren Behebung der Beklagte zugesagt hatte, ohne indes im Anschluss daran eine wesentliche 26

Änderung vorzunehmen:

Bis zu der Beanstandung bei der Geschäftsprüfung im Jahre 2005 verwendete der Beklagte 27
Courtageklauseln mit folgendem Wortlaut:

*„Dieser Vertrag ist durch die Vermittlung des/der ... zustande gekommen. Daher verpflichtet 28
sich der Erwerber zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von ... einschließlich
Umsatzsteuer des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises an den vorgenannten
Vermittler. Die Courtage ist sofort fällig. Der Notar soll dem vorgenannten Vermittler eine
Abschrift dieser Urkunde zuleiten.“*

Anschließend änderte der Beklagte die Klausel wie folgt und verwendete sie in dem Zeitraum 29
vom 10.8.2005 bis zum 18.12.2009 in jedenfalls 442 Fällen (vgl. Anlage K 16):

„Dieser Vertrag ist durch die Vermittlung des/der ... zustande gekommen. 30

*Daher verpflichtet sich der Erwerber zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % 31
inklusive Umsatzsteuer des in der Urkunde vereinbarten Kaufpreises an den vorgenannten
Vermittler.*

Die Courtage ist sofort mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrages zur Zahlung fällig. 32

Der Notar soll dem vorgenannten Vermittler eine Abschrift dieser Urkunde zuleiten. 33

*Auf die Bedeutung dieser Klausel hat der Notar hingewiesen, insbesondere auch darauf, 34
dass hierdurch kein Vertrag zu Gunsten Dritter begründet wird.“*

Auch die Verwendung der geänderten Klausel ist zu beanstanden. Zum einen ist die Klausel 35
insofern widersprüchlich, als die Formulierung *„Daher verpflichtet sich der Erwerber zur
Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inklusive Umsatzsteuer des in der
Urkunde vereinbarten Kaufpreises an den vorgenannten Vermittler.“* suggeriert, dass eine
Verpflichtung des Käufers zur Zahlung der Maklerprovision begründet werden soll, während
durch den Zusatz *„Auf die Bedeutung dieser Klausel hat der Notar hingewiesen,
insbesondere auch darauf, dass hierdurch kein Vertrag zu Gunsten Dritter begründet wird.“*,
durch den der Beklagte nach seinen Angaben den bei der früheren Geschäftsprüfung
erhobenen Beanstandungen nachkommen und lediglich einen Leistungsnachweis für die den
Vertragsschluss vermittelnden Makler beurkunden wollte, das Gegenteil ausgesagt wird. Zum
anderen wurde die Klausel nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen des
klagenden Landes durchgängig bei der Beurkundung sämtlicher Grundstückskaufverträge im
Notariat des Beklagten verwendet und erfolgte nach der im Disziplinarverfahren
durchgeführten Beweisaufnahme keine Klärung, ob die Aufnahme der Klausel dem Willen der
(übrigen) Urkundsbeteiligten entspricht, und - entgegen dem diesbezüglichen Passus - auch
keine Belehrung über die Bedeutung der Klausel, obwohl nach dem Ergebnis der im
Disziplinarverfahren durchgeführten Beweisaufnahme aus Sicht der Erwerber in keinem Fall
irgendwelche Zweifel über das Bestehen eines Provisionsanspruchs bestanden und es
deshalb auch keinen Anlass für die Beurkundung eines (deklaratorischen)
Schuldanerkenntnisses gab. Die Widersprüchlichkeit ergibt sich im Übrigen auch aus der Art
und Weise der Kostenberechnung, bei der die Courtageklauseln als Schuldanerkenntnis
behandelt wurden und den Erwerbern eine zusätzliche Gebühr nach dem Wert der
Maklerprovision (unter Berücksichtigung der „Deckelung“ durch den Gesamtwert) in
Rechnung gestellt wurde, obwohl nach dem Vorbringen des Beklagten durch die
vorgenommene Änderung gerade der bei der früheren Formulierung mögliche Eindruck eines

Schuldanerkenntnisses ausgeräumt werden sollte.

Die Unzulässigkeit einer solchen Klausel hatte der Beklagte in seinem Schreiben vom 10.3.2011 (Anlage K 31) selbst eingeräumt. Dass er im vorliegenden Rechtsstreit, insbesondere durch die Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vom 2.12.2013, hiervon wieder abgerückt ist und das vorprozessuale „Geständnis“ damit zu erklären versucht hat, dass er seinerzeit gemeint habe, durch eine derartige Erklärung die Durchführung ihm „angedrohter“ weiterer Ermittlungen verhindern zu können, führt zu keiner abweichenden Beurteilung. Insbesondere ist seine (jetzige) Einlassung nicht geeignet, die Divergenz zwischen der im Anschluss an die Geschäftsprüfung 2005 mit Schreiben vom 5.10.2005 (Anlage K 30), in dem ausdrücklich die Rede davon ist, dass die von ihm verwendete Courtageklausel nicht zur Schaffung eines Anspruchs des Maklers im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter führt, sondern lediglich dem Nachweis der Tätigkeit des Maklers dient, erklärte Bereitschaft, den erhobenen Beanstandungen durch geeignete Änderungen nachzukommen, und den durch die anschließende Beurkundungspraxis entstandenen (weiteren) Unklarheiten auszuräumen.

36

Der in der Verwendung solcher Maklerklauseln liegende Verstoß gegen die Pflicht des Beklagten zur Erforschung des Willens der Beteiligten und zur Belehrung gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG sowie zur Unparteilichkeit und zur Redlichkeit gemäß § 14 Abs. 1, 3 BNotO ist jedenfalls als grob fahrlässig begangen anzusehen. Angesichts der durchgängigen Verwendung der Klausel in einer Vielzahl von Fällen, des Rundschreibens der Rheinischen Notarkammer vom 7.8.2002 (Anlage K 15) sowie der im Jahre 2005 erhobenen Beanstandungen hätte dem Beklagten bei gewissenhafter Prüfung die Unzulässigkeit der geänderten Klausel, insbesondere die mangelnde Eignung des aufgenommenen Zusatzes zur Behebung der bei der früheren Geschäftsprüfung geltend erhobenen und vom Beklagten in seinen anschließenden Stellungnahmen akzeptierten Einwände, sowohl bei der Konzipierung (der Änderung) des Textbausteins als auch bei jedem einzelnen Beurkundungsvorgang auffallen müssen. Insofern vermag den Beklagten auch nicht zu entlasten, dass es sich um einen „Serienfehler“ handelt. Die Behauptung des Beklagten, er sei der festen Überzeugung gewesen, dass durch die Aufnahme des Zusatzes die bei der früheren Geschäftsprüfung erhobenen Beanstandungen entsprechend der Zusage in seinem Schreiben vom 5.10.2005 (Anlage K 30) ausgeräumt wurden, und ihm die Missverständlichkeit der geänderten Klausel erst aufgrund der neuerlichen Beanstandungen bewusst geworden sei, vermag vor diesem Hintergrund nicht zu überzeugen. Insbesondere ist diese Einlassung nicht geeignet, den Vorwurf, der Beklagte habe den Willen der Urkundsbeteiligten nicht (hinreichend) erforscht und diese auch nicht ordnungsgemäß über die Bedeutung der Maklerklauseln belehrt, zu entkräften. Etwas anderes ergibt sich schließlich auch nicht aus der kostenrechtlichen Behandlung der Maklerklauseln. Im Gegenteil hätte sich dadurch dem Beklagten die Unzulässigkeit oder zumindest Missverständlichkeit der geänderten Formulierung geradezu aufdrängen müssen, weil die Abrechnung als Schuldanerkenntnis nur dann in Betracht kam, wenn die Klausel entsprechend verstanden werden konnte, was jedoch nach den Einlassungen des Beklagten nicht (mehr) beabsichtigt war.

37

(2) Ferner stellt auch die Erhebung von Notargebühren für die Mitbeurkundung der Maklerklausel in jedenfalls 455 Fällen (Anlage K 17) in Höhe von insgesamt 20.463,99 € (bzw. 18.472,15 €, soweit lediglich die Fälle berücksichtigt werden, in denen der Beklagte die Courtageklauseln selbst beurkundet und abgerechnet hat) eine schuldhaftes Dienstpflichtverletzung dar.

38

39

Dass hierin ein Verstoß gegen §§ 16 Abs. 1, 36 Abs. 1 KostO liegt, weil die Beurkundung der aus den vorstehenden Gründen widersprüchlichen Maklerklausel eine unrichtige Sachbehandlung darstellt, greift der Beklagte nicht an. Die - wenn auch möglicherweise von seinem Büropersonal veranlasste bzw. vorbereitete - Kostenberechnung hätte dem Beklagten aus den bereits dargelegten Gründen (nochmals) Anlass geben müssen, die Eignung der geänderten Formulierung kritisch zu hinterfragen, wobei eine gewissenhafte Prüfung zu dem Ergebnis geführt hätte, dass die Klausel unzulässig ist und deshalb - jedenfalls - eine Abrechnung als Schuldanerkenntnis zu unterbleiben hatte, so dass auch insoweit nicht von einem schuldlosen Verhalten des Beklagten auszugehen, sondern ihm ebenfalls (mindestens) Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist.

b. Zur Gebührenbeitreibung:

40

Das Vorhandensein der in den Anlagen K 19 bis K 27 aufgelisteten Außenstände aus Rechnungen der Jahre 2003 bis zum 13.4.2011, deren Summe (rechnerisch richtig) 569.824,02 € beträgt, zuzüglich weiterer Forderungen aus der Rechnungskartei gemäß Anlage K 28 in Höhe von insgesamt 22.755,98 € sowie die wegen weiterer Forderungen in Höhe von 68.854,31 € getroffenen Stundungsvereinbarungen stellt der Beklagte nicht in Abrede. Hieraus ergeben sich in einem Zeitraum von gut acht Jahren aufgelaufene offene Forderungen in Höhe von insgesamt 661.425,31 €. Der Beklagte greift auch die in der Anlage K 29 vorgenommene Zuordnung der offenen Forderungen zu bestimmten Schuldnern bzw. Schuldnergruppen, die nach Auffassung des klagenden Landes dem Immobiliensektor (im weiteren Sinne) zuzurechnen sind, nicht an, sondern wendet sich lediglich gegen die Einordnung einzelner Personen und Unternehmen.

41

Mit seinen Einwänden gegen die rechtliche Beurteilung dieses im Wesentlichen unstreitigen Sachverhalts, der deshalb keiner Beweisaufnahme bedarf, vermag der Beklagte, der sich zum einen darauf beruft, dass die Stundungsvereinbarungen nicht zu beanstanden seien und er nicht zu (weitergehenden) Beitreibungsmaßnahmen verpflichtet gewesen sei, und zum anderen gegen die Behauptung des klagenden Landes, dass die Außenstände sich zu 80 % gegen Personen und Unternehmen aus dem Immobiliensektor richteten, und die daraus gezogenen Schlussfolgerung wendet, dass er durch unzureichende Zwangsvollstreckungsmaßnahmen versucht habe, Folgeaufträge zu akquirieren, nur zu einem geringen Teil, nämlich hinsichtlich der Forderungen gegen das niederländische Unternehmen J BV durchzudringen.

42

Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BNotO ist der Notar verpflichtet, für seine Tätigkeit die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren zu erheben und darf gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BNotO - soweit nicht gesetzliche Vorschriften die Gebührenbefreiung oder -ermäßigung oder die Nichterhebung von Kosten wegen unrichtiger Sachbehandlung vorsehen - einen Gebührenerlass oder eine Gebührenermäßigung nur vornehmen, wenn sie durch eine sittliche Pflicht oder durch eine auf den Anstand zu nehmende Rücksicht geboten sind und die Notarkammer allgemein oder im Einzelfall zugestimmt hat. Ansonsten hat der Notar nach § 17 Abs. 2 BNotO einem Beteiligten, dem nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung die Prozesskostenhilfe zu bewilligen wäre, seine Urkundstätigkeit in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der Zivilprozessordnung vorläufig gebührenfrei oder gegen Zahlung der Gebühren in Monatsraten zu gewähren. Gemäß § 140 Satz 2 KostO a.F. sind Vereinbarungen über die Höhe der Kosten unwirksam; aus der seit dem 1.8.2013 geltenden Regelung in § 125 GNotKG ergibt sich nichts Abweichendes. Insbesondere wurde darin der von dem Prozessbevollmächtigten des Beklagten als (angebliches) Zukunftsmodell dargestellte „Gebührenwettbewerb“ unter den Notaren nicht zugelassen, sondern das

43

44

Dass die von ihm getroffenen Stundungsabreden bzw. unterbliebenen Beitreibungsversuche unter einen Ausnahmetatbestand des § 17 BNotO (Abs. 1 Satz 2 oder Abs. 2) fallen, macht der Beklagte selbst nicht geltend. Soweit er sich darauf beruft, Kostenschuldnern aus „karitativen“ Motiven entgegen gekommen zu sein, fehlt es jedenfalls an einer für solche Fälle erforderlichen Zustimmung der Notarkammer (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BNotO). Die Zulässigkeit von Stundungsabreden oder sonstiger Vereinbarungen bzw. Handlungsweisen, durch die von einer (zeitnahen) Beitreibung der Notargebühren abgesehen wird und durch die der Notar im Ergebnis seinen Kostenschuldnern einen Kredit gewährt und/oder deren Insolvenzrisiko übernimmt, ergibt sich weder aus der Regelung in § 17 BNotO noch aus sonstigen Aspekten, insbesondere nicht aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Soweit in der vom Beklagten herangezogenen Entscheidung (Beschluss vom 19.6.2012 – 1 BvR 3017/09, in: BVerfGE 131, 130 ff.) von einer Distanz des Notaramtes zum öffentlichen Dienst hinsichtlich der Alimentation und einer insofern im Vergleich zum sonstigen Tätigkeitsbild des Notars gebotenen Zurückhaltung bei einer diesbezüglichen Reglementierung die Rede ist, kann hieraus nicht - wie der Beklagte meint - der Schluss gezogen werden, dass ein Notar berechtigt sei, Stundungsvereinbarungen mit seinen Kostenschuldnern zu treffen und/ oder in sonstiger Weise auf eine (zeitnahe) Beitreibung seiner Gebühren zu verzichten. Vielmehr hat das Bundesverfassungsgericht in einer anderen Entscheidung (Nichtannahmebeschluss vom 1.12.2010 – 1 BvR 1747/10, in: NJW-RR 2011, 125 f.) die besondere Bedeutung der Gebührenerhebungspflicht des Notars hervorgehoben und sogar eine (nur) „mittelbare“ Verletzung des § 17 Abs. 1 BNotO als Grundlage für disziplinarische Maßnahmen ausreichend und nicht gegen Art. 12 Abs. 1 GG verstoßend angesehen. Zur Begründung hat das Bundesverfassungsgericht angeführt, dass durch die Verpflichtung zur Erhebung der gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren (namentlich) verhindert werden soll, dass es zu einem Verdrängungswettbewerb unter den Notaren kommt, § 17 BNotO die Sicherung einer funktionsfähigen Rechtspflege bezweckt, indem leistungsfähige Notariate und die Versorgung der Bevölkerung mit notariellen Dienstleistungen gesichert werden sollen, und damit einem wichtigen Gemeinwohlbelang dient, der (auch dann) gefährdet wäre, wenn ein Notar sich durch das systematische Vereiteln des Entstehens von Zusatzgebühren Wettbewerbsvorteile verschafft, weil er auf diese Weise den Rechtsuchenden seine Amtstätigkeit gegen geringere Kosten anbieten kann. Diese Überlegungen sind auch auf den vorliegenden Fall übertragbar, weil nicht nur dann, wenn ein Notar das Entstehen von Zusatzgebühren verhindert und dadurch „mittelbar“ gegen § 17 Abs. 1 BNotO verstößt, sondern auch (und erst recht) durch Stundungsvereinbarungen und/oder die nicht oder nicht innerhalb angemessener Zeit erfolgende Beitreibung seiner Gebühren einen gemeinwohlschädlichen „Preiswettkampf“ unter den Notaren herbeiführen und sich ggf. Wettbewerbsvorteile verschaffen kann. Einen Ermessensspielraum des Notars hinsichtlich der Frage, ob, wann und ggf. wie er seine Gebühren beitreibt, in dem vom Beklagten favorisierten (weiten) Sinn gibt es danach nicht.

45

Vor diesem Hintergrund ist der Rechtsauffassung des klagenden Landes, dass ein Notar verpflichtet ist, seine Kosten binnen angemessener Frist beizutreiben, und ihm insofern kein Ermessensspielraum zusteht, grundsätzlich zu folgen. Die insoweit angenommene Frist von sechs Monaten erscheint hierfür regelmäßig sachgerecht, was allerdings Ausnahmen nicht ausschließt, wenn etwa der Notar aufgrund konkreter Anhaltspunkte davon ausgehen kann und darf, dass (z.B. aufgrund kurzfristiger Zahlungsengpässe) eine „freiwillige“ Zahlung alsbald erfolgt. Kostenpflichtige Beitreibungsversuche sind einem Notar auch dann nicht abzuverlangen, wenn er zuverlässige Hinweise darauf hat, dass eine Zwangsvollstreckung nicht erfolgreich sein würde. Allerdings besteht in solchen Fällen nach Auffassung des Senats zur Vermeidung eines „mittelbaren“ Verstoßes gegen § 17 Abs. 1 BNotO eine Obliegenheit

des Notars, von (weiteren) kostenpflichtigen Tätigkeiten für denselben Kostenschuldner abzusehen, wenn er im Zeitpunkt der Beurkundung nicht von einer zeitnahen Begleichung seiner offenen Forderungen ausgehen kann. An der Vereinbarkeit der so definierten Verpflichtung zum Gebühreneinzug mit Verfassungsrecht, insbesondere Art. 12 Abs. 1 GG, hat der Senat ebenso wenig Zweifel wie hinsichtlich der o.g. gesetzlichen Vorgaben in § 17 BNotO und § 140 KostO a.F.

46 Von einer Kenntnis des Beklagten hinsichtlich der so umrissenen Pflichten in Bezug auf die Gebühreneinziehung ist auszugehen, da es sich hierbei nach der Rechtsprechung (auch) des Bundesverfassungsgerichts um eine - gesetzlich geregelte - notarielle Kernpflicht handelt, die ihm in der theoretischen und praktischen Ausbildung zum Notar sowie in seiner beruflichen Praxis nahegebracht worden sein müsste. Falls der Beklagte insoweit tatsächlich - wie er behauptet - Fehlvorstellungen gehabt haben sollte, vermag dies die Vorwerfbarkeit seines Verhaltens nicht in Frage zu stellen. Selbst wenn es zu der Frage, in welcher Weise die Beitreibung notarieller Gebühren im Detail vorzunehmen ist, keine gesetzlichen Regelungen und auch keine unmittelbar einschlägige Rechtsprechung gibt, hätte für den Beklagten angesichts des - unstreitig außergewöhnlichen - Umfangs seiner Außenstände jedenfalls Anlass bestanden, sich insoweit bei den Aufsichtsbehörden und/oder der Notarkammer, ggf. auch bei Berufskollegen, zu vergewissern, selbst wenn er von dort - wie er meint - nicht zwangsläufig zutreffende Informationen erhalten hätte. Eine entsprechende Obliegenheit entfiel auch nicht deshalb, weil die Notarkammer aus dem regelmäßig vorgelegten Verzeichnis sonderbeitragspflichtiger Geschäfte die Nichtbegleichung zahlreicher Kostenrechnungen hätte erkennen können und insoweit Veranlassung gehabt haben könnte, den Beklagten und/oder die Aufsichtsbehörden (früher) zu informieren. Denn diese Sonderbeitragslisten dienen ersichtlich - auch für den Beklagten erkennbar - nicht dazu, den pflichtgemäßen Gebühreneinzug zu überprüfen, und selbst etwaige Versäumnisse der Notarkammer vermögen deshalb den Beklagten hinsichtlich der in erster Linie in seinen Aufgaben- und Verantwortungsbereich fallenden Verpflichtung zum Gebühreneinzug (innerhalb angemessener Zeit) nicht zu entlasten. Dem Umstand, dass der Beklagte in keinem der in Rede stehenden Fälle die jeweiligen Zweitschuldner in Anspruch genommen hat, hat das klagende Land ebenfalls zu Recht einen Hinweis darauf entnommen, dass der Beklagte selbst zumindest damit rechnete, dass die Forderungen von den Erstschuldnern nicht ausgeglichen würden. Angesichts des langen Zeitraums, über den sich die Außenstände angesammelt haben, hätte es jedenfalls rechtzeitig vor dem drohenden Eintritt der Verjährung nahegelegt, an die Zweitschuldner heranzutreten, weil der Beklagte außer bei ausdrücklich getroffenen Verjährungsverzichtsvereinbarungen (spätestens) zu diesem Zeitpunkt bei lebensnaher Betrachtung nicht mehr davon ausgehen konnte, seine Forderungen gegen die Erstschuldner durchsetzen zu können. Dass durch den dann möglichen Regress der in Anspruch genommenen Zweitschuldner - wie der Beklagte meint - die Erstschuldner (ebenfalls) in die Insolvenz getrieben worden wären, stellt keine Rechtfertigung für das Vorgehen des Beklagten dar, weil er hierdurch jedenfalls seine Gebühren hätte realisieren können und das weitere wirtschaftliche Schicksal der Erstschuldner nicht in seinen eigentlichen Verantwortungsbereich fiel.

47 (1) Nach den vorstehenden grundsätzlichen Erwägungen stellen die von dem Beklagten mit den Geschäftsführern der Firmen D + X Bauträgergesellschaft mbH und D2 & N Vermögensverwaltung GmbH, V D3 und D4 K, wegen Gebührenforderungen in Höhe von insgesamt 68.845,31 € getroffenen Stundungsvereinbarungen, die von ihm eingeräumt werden und auch von den im Disziplinarverfahren als Zeugen vernommenen Geschäftsführern bestätigt wurden, eine schuldhaftes Dienstpflichtverletzung dar.

Wie sich schon aus den gleichzeitig getroffenen Verjährungsverzichtsvereinbarungen ergibt, bezweckten die Abreden einen Verzicht auf die Einforderung der angefallenen Gebühren über einen Zeitraum von (deutlich) mehr als sechs Monaten. Zu einer derartigen „Kreditgewährung“ und Übernahme des Insolvenzrisikos der Gebührenschuldner war der Beklagte nach dem Vorstehenden unabhängig davon, ob er die Schuldner für zahlungs(un)fähig hielt, nicht berechtigt, da auch die von ihm vorgebrachten „karitativen“ Aspekte keine Abweichung von der gesetzlich vorgeschriebenen Beitreibungspflicht rechtfertigen und seine Einlassung, dass die wirtschaftliche Existenz der „D3-Gruppe“ über viele Jahre zweifelhaft gewesen sei und eine etwaige Zwangsvollstreckung „zur Unzeit“ zur Insolvenz der gesamten Unternehmensgruppe und damit letztlich auch einen Ausfall mit seinen eigenen Gebührenforderungen geführt hätte, nicht zu überzeugen vermag. Abgesehen davon, dass die Vornahme weiterer Urkundsgeschäfte für die beiden Unternehmen dagegen spricht, dass etwaige Beitreibungsversuche zwangsläufig erfolglos gewesen wären, insbesondere sich aus den beurkundeten Rechtsgeschäften möglicherweise Pfändungsmöglichkeiten ergeben hätten, hätte der Beklagte gerade bei der von ihm dargestellten wirtschaftlichen Situation der Kostenschuldner nicht ständig neue kostenpflichtige Beurkundungen, die andere auf die ordnungsgemäße Beitreibung ihrer Gebühren bedachte Notare, wohl - ohne gegen § 15 BNotO zu verstoßen - nicht (mehr) durchgeführt hätten, für die „D3-Gruppe“ vornehmen und dadurch die offenen Forderungen fortlaufend anwachsen lassen dürfen. Schließlich steht auch der Umstand, dass nach dem Vorbringen des Beklagten jedenfalls die Gebührenforderungen gegen die „D3-Gruppe“ zwischenzeitlich - teilweise trotz bereits eingetretener Verjährung - beglichen wurden, der Annahme einer Pflichtverletzung nicht entgegen, da zum einen dieser Umstand jedenfalls nicht dagegen spricht, dass Beitreibungsversuche zu einem früheren Zeitpunkt erfolgsversprechend gewesen sein könnten, und zum anderen hierdurch die Stundungsvereinbarung und der im Hinblick darauf unterbliebene Versuch des Beklagten, die Gebühren rechtzeitig beizutreiben, nicht im Nachhinein gerechtfertigt werden können, zumal durch die verspätete Zahlung auch nicht unerhebliche Zinsvor- bzw. -nachteile hinsichtlich der teilweise bereits aus dem Jahre 2003 stammenden Forderungen eingetreten sind, was sich letztlich ebenfalls als unzulässige Kreditgewährung darstellt.

Auch bezüglich der Forderungen gegen die D2 & N Vermögensverwaltung GmbH macht der Beklagte keine Umstände gelten, die die getroffenen Vereinbarungen und/oder das Unterbleiben von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen rechtfertigen könnten. 49

(2) Hinsichtlich der übrigen in den Anlagen K 19 bis K 28 aufgelisteten Außenstände mit Ausnahme der Forderungen gegen das niederländische Unternehmen J BV hat der Beklagte ebenfalls gegen seine Verpflichtung, die Notargebühren innerhalb angemessener Zeit und mit dem nötigen Nachdruck einzutreiben, verstoßen. 50

Zu etwaigen Beitreibungsversuchen hinsichtlich der in den Anlagen K 19 bis K 27 und weiterer Forderungen aus der Rechnungskartei gemäß Anlage K 28, die nicht zugleich in der Anlage K 29 aufgeführt sind, sowie Forderungen gegen die unter den Buchstaben d. (X3 & Partner Immobilien GmbH usw.), f. (S Projektbau GmbH), g. (F usw.) und m. (D5 F2 GmbH usw.) in der Anlage K 29 genannten Schuldner in Höhe von insgesamt 162.601,77 € macht der Beklagte überhaupt keine Angaben, so dass davon auszugehen ist, dass entsprechende Bemühungen nicht unternommen wurden, ohne dass hierfür selbst nach seiner eigenen Einschätzung irgendwelche (berechtigten) Gründe vorlagen. 51

Hinsichtlich der Forderungen gegen die übrigen Schuldner, mit denen sich die Anlage K 29 befasst, ist im Hinblick auf die Einwendungen des Beklagten in der Reihenfolge der Anlage 52

folgendes auszuführen:

Wegen der (weiteren) Forderungen unter a. („D3-Gruppe“) kann auf die vorangegangenen Ausführungen zur Unzulässigkeit der insoweit getroffenen Stundungsvereinbarungen verwiesen werden. Aus den dort genannten Gründen stellten auch insoweit unterbliebene Beitreibungsbemühungen einen Verstoß (u.a.) gegen § 17 Abs. 1 BNotO dar. 53

Hinsichtlich der unter b. (I2 GmbH usw.) genannten Gebührenansprüche in Höhe von insgesamt 24.458,77 € stellt der Beklagte das Unterbleiben (jeglicher) Beitreibungsversuche nicht in Abrede und bringt auch keine nachvollziehbaren und/oder beachtlichen Gründe dafür vor, sondern wendet sich lediglich gegen die Einschätzung des klagenden Landes, dass die Kostenschuldner im Immobiliensektor tätig (gewesen) seien. Insofern ist auch hinsichtlich dieser Schuldner von einer Dienstpflichtverletzung des Beklagten auszugehen. 54

Dies gilt ebenso hinsichtlich der Forderungen gegen Herrn B2 T2 unter c. in Höhe von 28.436,89 €, wegen derer der Beklagte dieselben Einwendungen wie zu b. erhebt. 55

Hinsichtlich der Forderungen unter e. (B Bau GmbH usw.) in Höhe von insgesamt 29.014,58 € beruft sich der Beklagte darauf, dass die Kostenschuldnerin sich in ständiger Liquiditätsenge befunden habe und aus seiner Sicht nach besten Kräften um - wenn auch oftmals verzögerte - Rechnungsbegleichung bemüht gewesen sei. Auf die in der Anlage K 29 aufgeführten Forderungen sind jedoch ausweislich der Anlagen K 22 ff. keinerlei Zahlungen erfolgt, was den Beklagten allerdings offensichtlich nicht veranlasst hat, von weiteren Beurkundungen Abstand zu nehmen und/oder Beitreibungsversuche zu unternehmen, obwohl er die Tätigkeit für die Kostenschuldnerin bzw. deren Vertragspartner nach seinen Angaben als unverhältnismäßig aufwändig empfand. Dass solche Bemühungen zwangsläufig erfolglos gewesen wären, ergibt sich auch nicht - wie der Beklagte meint - aus dem Umstand, dass aufgrund der auf Anweisung des Präsidenten des Landgerichts Wuppertal erfolgten Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen am 16.11.2012 ein Insolvenzantrag gestellt wurde. Denn die Forderungen stammen teilweise bereits aus dem Jahre 2006, und es gibt selbst nach dem Vorbringen des Beklagten über die bloße Behauptung wirtschaftlicher Schwierigkeiten hinaus keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass die finanzielle Situation der Kostenschuldnerin während des gesamten Zeitraums so schwierig war, dass keinerlei Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten bestanden hätten, zumal der Beklagte in der mündlichen Verhandlung selbst vorgetragen hat, dass andere Rechnungen von diesem Kostenschuldner beglichen worden seien. Insbesondere dürften sich auch aus den fortlaufend erfolgten Beurkundungen mögliche Ansatzpunkte für Vollstreckungsmaßnahmen ergeben haben, z.B. in vertragliche Ansprüche der Kostenschuldnerin gegen weitere Urkundsbeteiligte (z.B. Kaufpreisforderungen). 56

Hinsichtlich der unter h. aufgeführten Forderungen gegen die B3 GmbH und deren Geschäftsführer in Höhe von insgesamt 14.097,93 € behauptet der Beklagte ebenfalls selbst keine Durchführung von Beitreibungsversuchen und trägt auch keine Umstände vor, aufgrund derer er (berechtigterweise) hiervon abgesehen hat. 57

Wegen der Forderungen gegen die N2 Grundbesitz GbR (Buchstabe i.) und die J2 Immobilienverwaltung und Grundbesitz BV (Buchstabe k.) in Höhe von 63.458,64 € bzw. 12.484,59 € meint der Beklagte lediglich, er habe mangels Erfolgsaussichten von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen absehen dürfen. Worauf er diese Einschätzung stützt bzw. gestützt hat, ist nicht ersichtlich. Sofern man sein Vorbringen dahin versteht, dass er seine Tätigkeit aus „Mitleid“ entfaltet und (deshalb) seine Forderungen nicht beigetrieben hat, ergibt sich daraus aus den bereits dargelegten Gründen keine Rechtfertigung für das 58

Unterbleiben von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen. Wenn die Kostenschuldner in der Lage waren, Urkundsgeschäfte mit einem Kostenvolumen in der o.g. Größenordnung vorzunehmen, kann nicht – jedenfalls nicht mit zur Rechtfertigung des Unterbleibens jeglicher Beitreibungsbemühungen erforderlicher hinreichender Sicherheit – davon ausgegangen werden, dass Zwangsvollstreckungsmaßnahmen von vornherein aussichtslos waren. Gegenteiliges trägt auch der Beklagte nicht vor.

Hinsichtlich seiner Forderungen gegen die E E2 AG und die E B4 GmbH & Co. KG (Buchstabe j.) in Höhe von 13.802,57 € beruft sich der Beklagte darauf, dass diese auch ohne Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen am 2.2.2012, d.h. innerhalb von ca. sieben Monaten nach Rechnungsstellung beglichen worden seien. Tatsächlich datiert die Rechnung ausweislich der Anlage K 26 jedoch bereits vom 11.5.2010, so dass der Ausgleich etwa *ein Jahr und* sieben Monate nach Rechnungsstellung erfolgte. Diesen Zeitraum hätte der Beklagte aus den oben genannten Gründen mangels (vorgetragener) Besonderheiten nicht verstreichen lassen dürfen, ohne Beitreibungsbemühungen zu entfalten. Der zwischenzeitliche Ausgleich der Rechnung steht der Annahme einer Pflichtverletzung des Beklagten (deshalb) nicht entgegen. 59

Berechtigt sind die Einwände des Beklagten hingegen, soweit sie Forderungen gegen die J BV (Buchstabe l.) betreffen. Insoweit hat der Beklagte durch die mit der Klageerwidern vorgelegten Unterlagen (Bl. 186 ff. GA) hinreichend dargelegt, welche Beitreibungsbemühungen entfaltet wurden und weshalb diese hinsichtlich des noch offenen Restbetrages erfolglos geblieben sind. Hiergegen erhebt das klagende Land im Schriftsatz vom 16.10.2013 keine Einwendungen, legt insbesondere auch nicht dar, dass und ggf. welche darüber hinausgehenden Maßnahmen vorzunehmen und/oder erfolgversprechend gewesen wären. 60

Demgegenüber greifen die Einwendungen des Beklagten hinsichtlich des Vorwurfs der nicht erfolgten Beitreibung von Forderungen gegen die H Grundvertrieb Immobilien M GmbH (Buchstabe n.) in Höhe von 38.833,69 € nicht durch. Soweit er sich darauf beruft, dass diese Ansprüche nicht im Wege der Zwangsvollstreckung hätten beigetrieben werden können, sondern von einem Gesellschafter des Unternehmens beglichen worden seien, reicht dies mangels nachvollziehbarer Angaben, worauf die Einschätzung des Beklagten beruht/e, nicht aus, damit einerseits von Beitreibungsversuchen abgesehen, andererseits jedoch weitere Urkundsgeschäfte vorgenommen werden durften. 61

(3) Dass die unter den Buchstaben d., f., g., j. und m. der Anlage K 29 aufgeführten Forderungen in Höhe von insgesamt 67.519,98 € sich gegen Personen und Unternehmen (X3 & Partner Immobilien GmbH, S Projektbau GmbH, F usw., E E2 AG usw. und D5 F2 GmbH usw.) richten, die im Immobiliensektor tätig sind oder waren, stellt der Beklagte nicht in Abrede. 62

Soweit er dies hinsichtlich der weiteren Forderungen und/oder der darauf gestützten Schlussfolgerung des klagenden Landes, er habe seine Ansprüche nicht beigetrieben, um Folgeaufträge von den Kostenschuldnern oder durch deren Vermittlung zu erhalten, in Frage stellt, ist zu den einzelnen Forderungen folgendes auszuführen: 63

Das Vorbringen des Beklagten, angesichts der zweifelhaften wirtschaftlichen Fortexistenz der D3-Unternehmensgruppe (Buchstabe a. der Anlage K 29) seien keine potentiellen Folgeaufträge zu erwarten gewesen, vermag im Hinblick darauf nicht zu überzeugen, dass sich die offenen Forderungen zuletzt auf insgesamt 150.407,24 € beliefen und die Höhe der Außenstände seit Mitte 2003 kontinuierlich angestiegen ist. Dass auf (rechtzeitige) 64

Beitreibungsversuche (auch) im Hinblick darauf verzichtet wurde, dass trotz oder gerade wegen eventueller Geschäfte im Zusammenhang mit einer etwaigen Abwicklung der Unternehmensgruppe mit weiteren Beurkundungen zu rechnen war, und zwar sowohl solchen, für die die „D3-Gruppe“ (als Erstschuldner) zahlungspflichtig war, als auch solchen, für deren Kosten andere (zahlungsfähige und -willige) Schuldner hafteten, ist jedenfalls nicht fernliegend.

Das – wenig konkrete - Vorbringen des Beklagten, der an der I2 GmbH und der I3 GmbH (Buchstabe b.) beteiligte Herr X2 sei in dem fraglichen Zeitraum nach seiner Kenntnis nicht als Immobilienmakler tätig gewesen und auch die I3 GmbH habe sich – entgegen ihrem satzungsmäßigen Gesellschaftszweck - nicht mit dem An- und Verkauf von Immobilien befasst, sondern ihren eigenen Immobilienbestand verwaltet, reicht nicht aus, um einen Bezug dieser Kostenschuldner zum Immobiliensektor (im weiteren Sinne) in Frage zu stellen. Denn auch von einem Unternehmen, das den eigenen Immobilienbestand verwaltet, kann mit einem Entgegenkommen bei der Einforderung der Gebühren die Erwartung verknüpft sein, dass hierdurch lukrative Folgeaufträge, z.B. beim Verkauf von Immobilien aus dem eigenen Bestand, vermittelt werden. 65

Aus denselben Gründen greifen auch die Einwendungen des Beklagten bezüglich der Kostenschuldner gemäß Buchstabe c. der Anlage K 29 (J3 GmbH und B2 T2) nicht durch. 66

Soweit der Beklagte sich darauf beruft, mit seiner Tätigkeit für die B-Bau GmbH (Buchstabe e.) und die N2 Grundbesitz GbR (Buchstabe i.) habe er kein Interesse an der Erlangung von „Folgeaufträgen“ verfolgt, wobei sein Vorbringen hinsichtlich der B-Bau GmbH dahin zu verstehen ist, dass der mit der Durchführung der Urkundsgeschäfte verbundene Aufwand außer Verhältnis zu den (möglichen) Gebühreneinnahmen gestanden habe und letztlich nur im Interesse der Vertragspartner des Bauträgerunternehmens erfolgt sei, und die Beurkundungen für die N2 Grundbesitz GbR (ebenfalls) aus altruistischen Motiven erfolgt seien, vermag sein Vorbringen nicht zu überzeugen. Dass es sich bei beiden (Erst-) Schuldnern um Gesellschaften handelte, mit deren Tätigkeit (jedenfalls potentiell) die Vermittlung von Folgeaufträgen verbunden sein kann, stellt der Beklagte nicht in Abrede. Im Ergebnis kostenlose Beurkundungen durfte er mit Rücksicht auf § 17 BNotO abgesehen von den dort geregelten Ausnahmefällen aus den oben dargelegten Gründen auch bei Vorliegen achtenswerter Motive grundsätzlich nicht vornehmen. Wenn seine Kostenforderungen für frühere Beurkundungsvorgänge nicht ausgeglichen waren, war er auch nicht gehindert, weitere Tätigkeiten abzulehnen bzw. von dem Ausgleich früherer Rechnungen abhängig zu machen. Beides hat er selbst nach seinem eigenen Vorbringen in sämtlichen in Rede stehenden Fällen nicht getan. 67

Dass – wogegen der Beklagte sich wendet - der Steuerberater H2 oder die B3 GmbH Steuerberatungsgesellschaft (Buchstabe h der Anlage K 29) selbst im Immobilienverkehr gewerblich tätig sind, wird in der Klageschrift nicht behauptet. Dass diese Berufsgruppen (gleichwohl) in Kontakt zu Personen stehen, die als Auftraggeber des Beklagten in Betracht kommen und von dort ggf. entsprechende Empfehlungen ausgesprochen werden, stellt er nicht in Abrede. Insofern kann der Umstand, dass der Beklagte es unterlassen hat, seine Gebührenansprüche gegen diese Schuldner durchzusetzen, durchaus als Hinweis darauf verstanden werden, dass es ihm dabei (möglicherweise) darum ging, (weitere) Aufträge zu akquirieren. 68

Schließlich ist das Vorbringen des Beklagten, dass die J2 Immobilienverwaltung und Grundbesitz BV (Buchstabe k.) und die H Grundvertrieb Immobilien M (Buchstabe n.) „nicht in besonderer Weise am Immobilienverkehr teilnehmen“, nicht geeignet, eine Zuordnung dieser 69

Unternehmen zum Immobiliensektor (im weiteren Sinne) in Frage zu stellen.

Insgesamt belaufen sich die Forderungen aus der Anlage K 29, hinsichtlich derer nach dem Vorstehenden nicht von (ausreichenden) Beitreibungsbemühungen ausgegangen werden kann und bei denen ein Bezug der jeweiligen Schuldner zur Immobilienbranche vom Beklagten auch nicht in erheblicher Weise in Frage gestellt wurde, d.h. unter Außerachtlassung der Forderungen gegen die J BV in Höhe von 54.983,33 € auf 494.303,87 € und entsprechen somit einem Anteil von 75 % an dem Gesamtbetrag der Außenstände einschließlich der gestundeten Forderungen und der offenen Forderungen aus der Rechnungskartei (Anlage K 28) von 661.425,31 €. 70

(4) Aus diesem hohen Anteil der über einen Zeitraum von mehreren Jahren nicht oder nicht mit dem nötigen Nachdruck beigetriebenen Forderungen gegen Personen und Unternehmen aus der Immobilienbranche bzw. Steuerberater an der Gesamthöhe der Außenstände hat das klagende Land nach Auffassung des Senats zu Recht die Schlussfolgerung gezogen, dass der Beklagte bei seinem „Forderungsmanagement“ planvoll und systematisch vorgegangen ist und solche Schuldner gezielt bevorzugt hat, mithin hinsichtlich der ausdrücklich gestundeten Forderungen vorsätzlich und im Übrigen jedenfalls fahrlässig gehandelt hat. 71

Abgesehen von dem - nach dem Vorstehenden überwiegend untauglichen - Versuch, seine Entscheidung, von Beitreibungsversuchen abzusehen, zu rechtfertigen und/oder die Zuordnung der Schuldner zum Immobiliensektor in Frage zu stellen, greift der Beklagte die Argumentation des klagenden Landes nicht an, liefert insbesondere keine plausible Erklärung, weshalb gerade bei diesen Schuldnern keine Zwangsvollstreckungsversuche unternommen wurden, namentlich nicht von der insbesondere bei Bauträgern und ähnlichen Unternehmen naheliegenden Möglichkeit, sich ggf. Ansprüche gegen deren Kunden abtreten zu lassen oder zu pfänden, Gebrauch gemacht wurde, und trotz hoher Außenstände fortlaufend neue kostenpflichtige Beurkundungen für dieselben Schuldner vorgenommen wurden. Dass der Beklagte mit diesem Vorgehen die Vorstellung oder Erwartung verbunden hat, dass die finanziellen Nachteile durch die Nichtbeitreibung seiner Forderungen dadurch hätten „kompensiert“ werden können, dass er weitere Aufträge von diesen Schuldnern erhält bzw. ihm kostenpflichtige Urkundsgeschäfte vermittelt werden, erscheint bei lebensnaher Betrachtung jedenfalls nicht fernliegend. 72

(5) Ob darin zugleich ein Verstoß gegen das notarielle Werbeverbot (vgl. § 29 Abs. 1 BNotO) zu sehen ist, was sich mangels zuverlässig feststellbarer „Außenwirkung“ der unzureichenden Forderungsbeitreibung nicht abschließend beurteilen lässt, erscheint ebenso wie in dem Verfahren über die Aussetzung der vorläufigen Amtsenthebung auch im vorliegenden Verfahren nicht erheblich, weil sich hieraus keine für die Entscheidung über die in Rede stehende Entfernung aus dem Amt relevante bzw. notwendige Erhöhung der Schwere des dem Beklagten zur Last zu legenden Fehlverhaltens ergibt. 73

2. Das durch die Beurkundung und Abrechnung widersprüchlicher Maklerklauseln einerseits und die nicht erfolgte bzw. unzureichende Gebührenbeitreibung andererseits vorliegende einheitliche Dienstvergehen ist aufgrund des langen Zeitraums, der Vielzahl von Fällen und deren wirtschaftlicher Dimension sowie der disziplinarischen Vorbelastung des Beklagten und der jedenfalls teilweise vorsätzlichen Begehungsweise im Rahmen des gemäß § 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 60 Abs. 3 BDG bestehenden Ermessens mit einer Entfernung aus dem Amt als schwerster Disziplinarmaßnahme gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1, 3. Variante BNotO zu ahnden. 74

Die Angemessenheit einer Disziplinarmaßnahme im Einzelfall richtet sich – ebenso wie in beamtenrechtlichen Disziplinarverfahren - nach der Schwere des Dienstvergehens (§ 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BDG) unter angemessener Berücksichtigung des Persönlichkeitsbildes des Notars (§ 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 3 BDG) und des Umfangs, in dem der Notar das Vertrauen der rechtsuchenden Bevölkerung beschädigt hat (§ 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 4 BDG), was unter Berücksichtigung des im Disziplinarverfahren geltenden Schuldprinzips und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Übermaßverbot) zu beurteilen ist (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 11.6.2013 – 6 LD 1/13, abrufbar bei juris).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien rechtfertigen und erfordern die dem Beklagten zur Last zu legenden Verletzungen notarieller Dienstpflichten auch unter Berücksichtigung des *ultima ratio*-Prinzips eine Entfernung aus dem Amt. Mildere Maßnahmen reichen als Reaktion auf das festgestellte Verhalten des Beklagten nicht aus (vgl. auch BGH, Urteil vom 13.7.1992 – NotSt (Brfg) 3/91, abrufbar bei juris). Insbesondere würde die Verhängung einer Geldbuße von (maximal) 50.000,00 € (§ 97 Abs. 4 Satz 1 BNotO) auch in Relation zu den wirtschaftlichen Dimensionen des dem Beklagten zur Last zu legenden Fehlverhaltens keine genügende Gewähr für eine pflichtgemäße Amtsführung in der Zukunft bieten. 76

Die Pflichtverletzungen des Beklagten sind – auch vor dem Hintergrund der disziplinarischen Vorbelastung und der bei der Geschäftsprüfung im Jahre 2005 erhobenen Beanstandungen - als außerordentlich gravierend anzusehen und offenbaren einen schwerwiegenden Mangel an dienstlicher Verantwortung und Einsicht in die Anforderungen, die im Interesse der Allgemeinheit, der Rechtsuchenden und auch des Ansehens des Notarstands an die Amtsführung eines Notars gestellt werden müssen (vgl. BGH, Urteil vom 5.2.1996 – NotSt (Brfg) 1/95, abrufbar bei juris). 77

Durch die vom Beklagten in dem o.g. Zeitraum systematisch verwendeten Maklerklauseln ist das Vertrauen der rechtsuchenden Bevölkerung in die ordnungsgemäße notarielle Amtsausübung beeinträchtigt, weil der Eindruck entstehen kann, dass zu Lasten und auf Kosten von Grundstückserwerbern eine Bevorzugung von Maklern erfolgt, durch deren Vermittlung der Beklagte sich möglicherweise Folgeaufträge versprochen hat. Auch wenn nach der im Disziplinarverfahren durch Vernehmung zahlreicher Käufer durchgeführten Beweisaufnahme in keinem Fall Zweifel an der materiellen Berechtigung des Provisionsanspruchs der vermittelnden Makler bestanden, so dass durch die zu beanstandende Vertragsgestaltung keine zuvor nicht bestehenden Ansprüche begründet wurden und damit insoweit kein wirtschaftlicher Schaden entstanden ist, und die mit der Kostenberechnung verbundenen Mehrbelastungen der Käufer vom Beklagten während des Disziplinarverfahrens - soweit möglich - durch Erstattung der zu viel gezahlten Beträge rückgängig gemacht wurden, dienen die insoweit bestehenden und vom Beklagten missachteten notariellen Amtspflichten auch und gerade dazu, entsprechenden Gefahren vorzubeugen und bereits den Anschein einer möglichen Voreingenommenheit zu vermeiden. Die vom Beklagten zu seiner Entlastung vorgetragenen Argumente vermögen aus den überwiegend bereits oben dargestellten Gründen nicht zu überzeugen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Anfang 2010 vorgenommene Änderung seiner Beurkundungspraxis hinsichtlich der Maklerklauseln durch bloße Beurkundung eines Leistungsnachweises der Makler und die Erstattung insofern zu Unrecht vereinnahmter Gebühren, da es sich hierbei letztlich nur um die vom Beklagten zu verantwortenden Auswirkungen der unzureichenden Berücksichtigung der bereits im Jahre 2005 erhobenen Beanstandungen handelt. Entgegen dem von ihm verfochtenen Standpunkt handelt es sich angesichts des systematischen Vorgehens trotz bereits zuvor erhobener Beanstandung auch nicht um eine „Bagatelle“, die 78

(allenfalls) mit einem Verweis zu sanktionieren wäre.

Der Verstoß gegen die Verpflichtung zur (zeitnahen) Beitreibung der Notargebühren stellt angesichts der sowohl zeitlichen als auch betragsmäßigen Dimension ebenfalls eine äußerst schwerwiegende Verletzung notarieller Dienstpflichten dar. Abgesehen von dem aus den o.g. Gründen insofern vorliegenden Verstoß gegen zwingende gesetzliche Vorschriften (§ 17 BNotO und § 140 KostO a.F.) beeinträchtigt das Vorgehen des Beklagten entgegen dem von ihm verfochtenen Standpunkt auch deshalb schutzwürdige Gemeinwohlbelange und stellt keine bloße Verletzung eigener Interessen („Selbstschädigung“) dar, weil aus den im Zusammenhang mit der Wiedergabe der Begründung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 1.12.2010 dargestellten Gründen ein besonderes öffentliches Interesse an der Einhaltung entsprechender notarieller Verhaltenspflichten besteht und es sich entgegen dem Standpunkt des Beklagten nicht um überholte Vorstellungen handelt, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums durch die tatsächliche Entwicklung und/oder entsprechende Gesetzesänderungen obsolet würden. Die Beeinträchtigung gewichtiger Gemeinwohlinteressen bei einer Verletzung der notariellen Pflicht zum Gebühreneinzug ergibt sich im Übrigen auch daraus, dass ein Notar, der einzelnen Mandanten bei der Geltendmachung seiner Gebührenansprüche entgegenkommt, sich zum einen „erpressbar“ macht, indem diese oder andere Vertragsbeteiligte ebenfalls entsprechende Zugeständnisse von ihm verlangen können, und zum anderen die Besorgnis besteht, dass der Notar auch bei der inhaltlichen Vertragsgestaltung – bewusst oder unbewusst – die Belange von Beteiligten, gegen die aus früheren Tätigkeiten offene Forderungen bestehen, bevorzugt berücksichtigt, weil ein besonderes Vertrauensverhältnis und/oder ein eigenes Interesse des Notars besteht, diesen Mandanten zu wirtschaftlichem Erfolg zu verhelfen, um dadurch mittelbar die Chance einer Realisierung eigener Forderungen zu erhöhen, während ebenso schutzwürdige Interessen weiterer Urkundsbeteiligter darüber vernachlässigt werden können. Dass solche mit der Verpflichtung des Notars zur unabhängigen und unparteilichen Amtsausübung schlechterdings nicht in Einklang zu bringende Verflechtungen nicht nur theoretisch zu befürchten sind, sondern im Fall des Beklagten konkret vorlagen, haben insbesondere seine Ausführungen in der mündlichen Verhandlung zum „Fall D3“ in eindrucksvoller Weise gezeigt. Seine Erklärungs- und Rechtfertigungsversuche haben deutlich gemacht, wie intensiv er sich mit den Belangen des Herrn D3 befasst und sich für den geschäftlichen und finanziellen Erfolg von dessen Unternehmensgruppe eingesetzt hat, indem er durch die unbefristete und zinslose Stundung von Gebührenforderungen dazu beitragen wollte, Herrn D3 und dessen Unternehmen eine Überwindung der durch die Einleitung des gegen ihn gerichteten Strafverfahrens eingetretenen Schwierigkeiten zu ermöglichen. Die dadurch und die weiteren nach dem Vorstehenden vorliegenden Versäumnisse des Beklagten beim Gebühreneinzug eingetretene Beschädigung des Vertrauens in die ordnungsgemäße Amtsausübung wiegt auch nicht deshalb weniger schwer, weil vor der Einleitung bzw. Ausdehnung des Disziplinarverfahrens in Bezug auf die Gebührenerhebung insoweit noch keine Beanstandungen erfolgten, obwohl der Beklagte bereits seit (spätestens) 2002 entsprechend vorgegangen ist und sich aus den vom ihm eingereichten Sonderbeitragslisten möglicherweise Anhaltspunkte hierauf hätten ergeben können. Abgesehen davon, dass die o.g. Einzelheiten in den Aufstellungen zu sonderbeitragspflichtigen Geschäften nicht enthalten sind und dem Unterlassen entsprechender Beanstandungen in der Vergangenheit auch aus Sicht des Beklagten keine Billigung seines Vorgehens entnommen werden kann, überwiegt jedenfalls der Umstand, dass er nicht nur in Einzelfällen, sondern über einen längeren Zeitraum systematisch mit erheblichen wirtschaftlichen Dimensionen vorgegangen ist, zu Lasten des Beklagten.

Hinzu kommt seine disziplinarische Vorbelastung. Der durch Verfügung vom 21.1.2002 gegen den Beklagten verhängte Verweis betraf zwar einen anderen Gegenstand als die Vorwürfe, die der vorliegenden Disziplinarlage zugrunde liegen, hing allerdings ebenfalls mit der Beurkundung von Bauträgerverträgen zusammen und kann insofern jedenfalls im weiteren Sinne als „einschlägig“ angesehen werden.

Insgesamt vermitteln die Verfehlungen des Beklagten den Eindruck, dass er entgegen seiner 81
aus § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO resultierenden Verpflichtung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Immobilienbranche (im weiteren Sinne) nahesteht, während die schutzwürdigen Belange anderer Urkundsbeteiligter (z.B. Grundstückserwerber) von ihm nicht hinreichend berücksichtigt wurden, was dem Berufsbild des Notars in eklatanter Weise widerspricht. Vor diesem Hintergrund führt auch das Verhalten des Beklagten im Dienstaufsichts- und Disziplinarverfahren, in dem er weitgehend „geständig“ war, Weisungen und Anregungen der Aufsichtsbehörden überwiegend nachgekommen ist und sich insbesondere um eine „Schadenswiedergutmachung“ bemüht hat, indem zu Unrecht erhobene Gebühren erstattet sowie offene Gebühren eingefordert und von den Gebührenschuldern (teilweise trotz Verjährung) beglichen wurden, sowie seine Erklärung in der Antragsschrift im Verfahren über die Aussetzung der vorläufigen Amtsenthebung, nunmehr der Rechtsauffassung der Aufsichtsbehörden folgen und die ihm zustehenden Gebühren zeitnah eintreiben zu wollen, unabhängig davon, dass er sich von seinem vorprozessualen „Geständnis“ hinsichtlich der Maklerklauseln in der mündlichen Verhandlung distanziert hat, indem er dieses auf eine „Drucksituation“ zurückgeführt hat, nicht zu einer Unverhältnismäßigkeit der Entfernung aus dem Amt. Denn abgesehen davon, dass der Beklagte die bei der früheren Geschäftsprüfung in Bezug auf die Maklerklauseln erhobenen Beanstandungen entgegen seiner entsprechenden Zusage nicht behoben hat, gibt es auch Hinweise darauf, dass er sein Verhalten hinsichtlich des Gebühreneinzugs trotz der bei der Geschäftsprüfung im Oktober/Dezember 2009 und bei der Sondergeschäftsprüfung am 19.10.2011 erhobenen Beanstandungen und sogar nach der diesbezüglichen Ausdehnung des Disziplinarverfahrens durch Verfügung vom 3.1.2012 fortgesetzt hat.

III. 82

Die Kostenentscheidung beruht auf § 96 Abs. 1 BNotO i.V.m. § 77 Abs. 1 BDG, § 154 Abs. 1 83
VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 96 Abs. 1 BNotO i.V.m. 84
§ 77 Abs. 1 BDG, § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 111 g Abs. 2 BNotO 85

Rechtsmittelbelehrung: 86

Gegen dieses Urteil kann innerhalb eines Monats nach dessen Zustellung Berufung eingelegt 87
werden. Dies hat schriftlich bei dem Oberlandesgericht – Senat für Notarsachen – in Köln zu erfolgen. Innerhalb dieser Frist ist die Berufung auch zu begründen. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im Einzelnen aufzuführenden Gründe der Anfechtung.
