
Datum: 11.10.2023
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: Senat für Notarsachen
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 36 Not 6/23
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2023:1011.36NOT6.23.00

Tenor:

Auf die Klage wird die Disziplinarverfügung des Beklagten vom 16.06.2023 zum Aktenzeichen I R 371 Sdh. II, zugestellt am 23.06.2023 teilweise abgeändert und das darin gegen die Klägerin verhängte Bußgeld auf 1.750,00 € festgesetzt.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Klägerin zu 70 % und der Beklagte zu 30 %.

Das Urteil ist hinsichtlich der getroffenen Kostenentscheidung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird auf 2.500,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über die Berechtigung einer Disziplinarverfügung des Beklagten vom 16.06.2023 gegen die Klägerin u.a. wegen Verstößen gegen die Pflicht zur gewissenhaften Amtsausübung gemäß §§ 14 Abs. 1, Abs. 3 BNotO, 17 Abs. 1 S. 1 BeurkG.

Die am 00.00.0000 geborene, heute X-jährige, Klägerin ist seit dem Jahr 1986 als Rechtsanwältin zugelassen. Mit Urkunde vom 00.00.1995 wurde die Klägerin am 00.00.1995 außerdem zur Notarin für den Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm unter Zuweisung des Amtssitzes in P. bestellt und ist seitdem durchgängig an diesem Amtssitz tätig.

1

2

3

4

5

Am 20.05.2018/29.05.2018 (Bl. 73 ff., 83 d. Personalakte I W. 371) ist gegen die Klägerin dienstaufsichtsrechtlich eine Missbilligung wegen Nichtbeachtung von Treuhandaufträgen in zwei Fällen ergangen aufgrund der Nichtbeachtung der Treuhandaufträge, dass für die Beantragung der Eigentumsumschreibung auf die Käufer im Grundbuchamt unter Nutzung der Auffassung die Zahlung des Kaufpreises erforderlich sei, soweit der Kaufpreis nicht auf einem von ihr eingerichteten Notaranderkonto hinterlegt worden sei.

Am 10.02.2023 leitete der Beklagte auf der Grundlage der vorliegenden Prüfungsberichte der Bezirksrevisorin vom 30.11.2021 (Bl. 7 ff. eA) und des Notarprüfers vom 01.09.2021 (Bl. 19 ff. eA), wozu der Klägerin im Vorfeld Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt und diese von ihr auch wahrgenommen worden war (vgl. Bl. 80 ff. eA), gegen die Klägerin u.a. wegen der verfahrensgegenständlichen Amtspflichtverletzungen durch Verstöße gegen §§ 14 Abs. 1, Abs. 3, 17 Abs. 1 S. 1 BeurkG ein Disziplinarverfahren ein. Wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben des Beklagten vom 10.02.2023 (Bl. 56 ff. eA) verwiesen. Hierzu hat die Klägerin mit Schreiben vom 08.03.2023, wegen dessen Inhalt auf Bl. 83 f. verwiesen wird, erneut Stellung genommen. 6

Mit Disziplinarverfügung vom 16.06.2023, wegen deren Inhalt auf Bl. 26 ff. eA verwiesen wird, verhängte der Beklagte gegen die Klägerin gemäß §§ 95, 96, 97 Abs. 1, 98 Abs. 2 BNotO i.V.m. § 33 BDG wegen schuldhafter (fahrlässiger) Verletzung ihrer Amtspflichten nach §§ 14 Abs. 1 und Abs. 3, 17 Abs. 1 S. 1 BNotO eine Geldbuße in Höhe von 2.500,00 €. Die Beklagte wirft der Klägerin unter II. 1. b) bis g) Verstöße gegen ihre Pflichten aus §§ 17 Abs. 1 BeurkG, 14 Abs. 1, Abs. 3 S. 2 BNotO vor, weil sie in sechs Fällen die Beurkundung von Grundstückskaufverträgen (vom 17.10.2019, UR-Nr. N01/2019, vom 25.03.2021, UR-Nr. N02/2021, vom 22.04.2021, UR-Nr. N03/2021, vom 28.04.2021, UR-Nr. N04/2021 und 03.05.2021, UR-Nr. N05/2021) bzw. eines Kaufvertrags von Teileigentum mit ihrer Mitarbeiterin (vom 16.12.2020, UR-Nr. N06/2020,) als vollmachtloser Vertreterin für die jeweils als Vertragspartei beteiligte Stadt P. vorgenommen habe und dies eine unzulässige Beurkundungsgestaltung sowie wegen der Erweckung des Anscheins einer systematischen Serviceleistung für die Stadt P. ein Verstoß gegen das Neutralitätsverbot darstelle. Unter Ziffer II. 2. wirft die Beklagte der Klägerin bei den Beurkundungen zu den UR-Nr. N07/2021 und N08/2021 Verstöße gegen das Beurkundungsverbot aus § 10 Abs. 9 S. 4 GWG in der vom 01.01.2020 bis zum 31.07.2021 geltenden Fassung i.V.m. § 15 BNotO vor, weil in beiden Fällen vor der Beurkundung seitens der beteiligten Gesellschaften keine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur vorgelegt und eine solche seitens der Klägerin auch nicht angefragt worden sei. Unter Ziffer II. 3 wirft die Beklagte der Klägerin in zwei Fällen jeweils Verstöße gegen die Pflicht aus § 14 Abs. 1 BNotO wegen Nichtbeachtung von Treuhandaufträgen vor, weil die Klägerin bei der Abwicklung von zwei Grundstückskaufverträgen, UR-Nr. N09/2018 i.V.m. UR-Nr. N10/2018 und UR-Nr. N11/20, fehlerhafte Fälligkeitsmitteilungen erteilt habe und sie im Fall des Grundstückskaufvertrags, UR-Nr. N11/20, zudem gegen ihre im Zusammenhang mit dem übernommenen Treuhandauftrag bestehenden Pflichten aus § 57 Abs. 3, Abs. 5, Abs. 6 BeurkG a.F. verstoßen habe. Unter Ziffer II. 4. wirft die Beklagte der Klägerin schließlich vor, gegen ihre Dienstpflichten aus § 17 Abs. 1 S. 1 BNotO i.V.m. VI.3.1 der Richtlinien der Westfälischen Notarkammer verstoßen zu haben, weil sie ihre im Zeitraum vom 11.05.2017 bis zum 16.07.2021 erstellten Rechnungen weder in angemessener Zeit von drei Monaten angemahnt noch in angemessener Zeit von sechs Monaten beigetrieben habe. 7

Die Klägerin räumt die ihr zur Last gelegten Sachverhalte ein, wendet sich aber dagegen, dass die Beurkundungen unter Beteiligung eines Vertreters ohne Vertretungsmacht als Amtspflichtverletzungen bewertet werden In der am 24.07.2023 (Bl. 2 ff. eA) elektronisch 8

übersendeten und beim Oberlandesgericht Köln eingegangenen Klage wendet sich die Klägerin gegen die Verhängung eines Bußgeldes wegen angeblicher Verstöße gegen ihre Pflichten aus §§ 17 Abs. 1 BeurkG, 14 Abs. 1, Abs. 3 S. 2 BNotO bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen in den Jahren 2019 bis 2021, an denen die Stadt P. als Verkäuferin beteiligt war, gemäß Ziffer II. 1. b) bis g) der Disziplinarverfügung der Beklagten vom 16.03.2023. Sie vertritt die Ansicht, die Vertretung der Stadt P. durch eine ihrer Mitarbeiterinnen als vollmachtlose Vertreterin verstoße weder gegen das Neutralitätsverbot noch erwecke es den Anschein einer Serviceleistung. Da die Stadt P. Grundstücke laufend zu den von ihr vorgegebenen Bedingungen veräußere, sei sie als erfahrene Vertragspartei weder beratungs- noch belehrungsbedürftig. Soweit die Stadt P. um die entsprechende Stellvertretung gebeten habe, sich zur Entsendung eines Vertreters zu den jeweiligen Beurkundungsverfahren mangels zur Verfügung stehenden Personals außerstande sehe und sich grundsätzlich bei vielen notariellen Grundstücksgeschäften durch vollmachtlose Vertreter – i.d.R. ein Mitarbeiter des beurkundenden Notars - vertreten lasse, ohne dass dies vom Beklagten bisher bei anderen Notaren beanstandet worden sei, habe es für die in den beanstandeten Fällen vorgenommene Stellvertretung überdies einen sachlichen Grund gegeben. Aufgrund der geringen Anzahl der in den Jahren 2019 bis 2021 beurkundeten Grundstücksverträge mit der Stadt P. durch die Klägerin bzw. ihren Vertreter im Amt liege auch keine systematische Vorgehensweise vor. Dass nach der von der Stadt P. praktizierten Vorgehensweise Käufer von Grundstücken den Notar frei wählen könnten, spreche gerade gegen eine Serviceleistung oder eine Nähebeziehung des beurkundenden Notars zur Stadt P.. Derartiges wäre erst dann anzunehmen, wenn entsprechend dem Hinweis in der Disziplinarverfügung die Stadt P. keinen Vertreter entsenden würde und sodann mehrere Verträge hintereinander oder zwei bzw. drei Verträge gemeinsam beurkunden lassen würde, weil in diesem Fall die Stadt P. den Notar vorgeben müsste.

Die Klägerin beantragt, 9

die Disziplinarverfügung des Präsidenten des Landgerichts Münster vom 16.06.2023 zum 10
Aktenzeichen I R 371 Sdh. II, zugestellt am 23.06.2023 abzuändern.

Die Beklagte beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Die Beklagte wendet ein, auch bei der vollmachtlosen Vertretung einer nicht beratungs- und 13
belehrungsbedürftigen, also nicht oder weniger schutzbedürftigen, Partei wie der Stadt P.
könnten Teile des Beurkundungszwecks vereitelt werden. Insbesondere sei es in diesen
Fällen schwer bis ausgeschlossen, während der Beurkundungsverhandlung Änderungen am
Vertragstext vorzunehmen, so dass die Verhandlungsfunktion der Beurkundung nicht
gewährleistet werden könne. Trotz des geringen Verhandlungsspielraums für die Erwerber
städtischer Grundstücke sei z.B. die Verhandlung von Zahlungsfristen oder Nebenpflichten
oder die Vornahme von Anpassungen einzelner Vertragsbestimmungen oder deren
Formulierungen – wenn auch nur zur Klarstellung – im Rahmen des Beurkundungsverfahrens
nicht ausgeschlossen, bei einer vollmachtlosen Vertretung der Stadt aber nicht möglich.
Weder die Richtlinienempfehlung der Bundesnotarkammer noch die Richtlinien für die
Ampspflichten und sonstigen Pflichten der Mitglieder der Westfälischen Notarkammer sähen
eine Beschränkung auf Fälle vor, in denen systematisch eine besonders beratungs- und
belehrungsbedürftige Vertragspartei von der notariellen Belehrung und Beratung
ausgeschlossen werde. Vielmehr sei nach Ziffer II Nr. 1 lit. a) eine systematische
Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern oder die systematische Durchführung von
Beurkundungen unter Mitwirkung eines Mitarbeiters der Notarin als Vertreter unzulässig, mit

Ausnahme von Vollzugsgeschäften. Zu dem nach § 14 Abs. 3 BNotO zu beachtenden Verhalten der Notarin gehöre neben der Wahrung der Schutz- und Belehrungsfunktion der Beurkundung auch die Vermeidung des Anscheins der Abhängigkeit oder Parteilichkeit. Bei den verfahrensgegenständlichen Beurkundungen von sieben Verträgen über den Erwerb von Grundstücken unter Beteiligung der Stadt P. in den Jahren 2019 bis 2021, wovon die Klägerin selbst sechs beurkundet habe, handele es sich um ein systematisches Vorgehen zugunsten der Stadt P., ohne dass eine Abwägung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Interessen der Gegenpartei stattgefunden habe und bei der die als Ausnahme vorgesehene Beurkundung mit vollmachtlosem Vertreter ohne konkret genannten Grund zum Regelfall gemacht worden sei. Dadurch sei vor allem der Anschein der Parteilichkeit durch eine unzulässige Serviceleistung erweckt worden, indem die Klägerin der Stadt P., die sich zur Entsendung von Vertretern zu Beurkundungsverfahren mangels Vorhalts entsprechenden Personals außer Stande gesehen habe, ohne weitere Prüfung im Einzelfall ihr Personal kostenlos für die Beurkundung zur Verfügung gestellt habe. Eine Beurkundung mit vollmachtlosem Vertreter sei selbst während der Corona-Pandemie nach den Empfehlungen der Bundesnotarkammer nur im begründeten Einzelfall zulässig gewesen.

Die Teilakte Disziplinarheft I R 371 Sdh. II (2 Bände) und die Personalakte I R 371 wurden beigezogen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 14

II. 15

Die Klage ist nach § 74 Abs. 1 S. 1 VwGO, § 3 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht, erhoben. Sie hat auch in der Sache Erfolg. 16

1. Die Klage ist als Anfechtungsklage nach §§ 74 Abs. 1 S. 1 VwGO, 3, 52 Abs. 2 S. 1 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO statthaft, weil die Klägerin die teilweise Abänderung der Disziplinarverfügung vom 16.06.2023, also eines Verwaltungsakts i.S.d. §§ 42 Abs. 1 VwGO, 35 S. 1 VwVfG, begehrt. Die Klage ist auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht unter Einhaltung der Vorschrift des § 55d VwGO i.V.m. § 3 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO erhoben, da die Klägerin ihre Klage elektronisch per beA am 24.07.2023 (Bl. 1 ff. GA) und damit am Tag des Ablaufs der Klagefrist am 24.07.2022 an das Oberlandesgericht Köln übersendet hat. Da das Ende der Klagefrist auf den 23.07.2023, einen Sonntag, fiel, endete die Klagefrist gemäß § 57 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 222 Abs. 2 ZPO mit Ablauf des darauffolgenden Werktags, also am Montag, den 24.07.2023, um 24.00 Uhr. 17

2. Die Klage hat in der Sache Erfolg, weil der Klägerin zu Unrecht ein Dienstvergehen im Zusammenhang mit den Beurkundungen von Grundstückskaufverträgen bzw. einer Teileigentumsübertragung in den unter Ziffer II. 1. b) bis g) genannten Fällen wegen eines Verstoßes gegen ihre Pflichten §§ 17 Abs. 1 BeurkG, 14 Abs. 1, Abs. 3 S. 2 BNotO vorgeworfen worden ist. Der Senat sieht in den sechs unter Ziff. II 1. b) bis g) der Disziplinarverfügung vom 16.06.2023 genannten beurkundeten Verträgen durch vollmachtlose Vertreter unter Beteiligung einer der Mitarbeiter der Klägerin entgegen der vom Beklagten vertretenen Ansicht keine gegen die o.g. Vorschriften verstoßenden systematischen Beurkundungen. 18

Nach § 17 Abs. 1 BeurkG soll der Notar den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben, wobei er darauf achten soll, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden. Außerdem soll der Notar nach § 17 Abs. 2a BeurkG das 19

Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Pflichten nach § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BeurkG gewährleistet ist.

Nach § 14 Abs. 1 BNotO hat der Notar sein Amt getreu seinem Eid zu verwalten und die Beteiligten unabhängig und unparteiisch zu betreuen. Nach § 14 Abs. 3 S. 2 BNotO hat der Notar jedes Verhalten zu vermeiden, das den Anschein eines Verstoßes gegen seine Amtspflichten erzeugt, insbesondere den Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit. 20

Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, in § 17 Abs. 2a S. 1 BeurkG einen Verhaltenskodex für den Notar zu normieren. Auch die Richtlinienempfehlungen der BNotK und ihnen folgend die Richtliniensatzungen der Notarkammer, hier der Westfälischen Notarkammer, beschränken sich durchweg auf eine Negativliste (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO 7. Aufl. 2012, § 14 BNotO Rn. 198). Als i.d.R. unzulässig bezeichnen sie u.a. die systematische Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern und die systematische Beurkundung unter Beteiligung von Mitarbeitern des Notars oder mit ihm i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BeurkG verbundener Personen als Vertreter, ausgenommen Vollzugsgeschäfte. 21

Der in den Richtlinienempfehlungen und Richtliniensatzungen verwendete Begriff „systematisch“ meint eine generelle oder – bezogen auf gleichartige Rechtsgeschäfte – planmäßige und missbräuchliche Gestaltung des Beurkundungsverfahrens (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler a.a.O. § 14 BNotO, Rn. 199 m.w.N.; BT-Drucks. 13/4184, S. 47; Eylmann/Vaasen/Frenz, BNot, BeurkG, 3. Aufl. 2011, § 17 BeurkG Rn. 33). Verboten bzw. unzulässig ist danach, durch stereotype Verfahrensweisen ohne rechtfertigenden sachlichen Grund zu verhindern, dass der Wille der materiell Berechtigten erforscht, der Sachverhalt mit ihnen geklärt und ihnen die notwendige Belehrung zuteilwird. Unzulässig ist insbesondere eine Verfahrensgestaltung, durch die Beteiligte planmäßig von der Beurkundung „ferngehalten“ werden. Nicht gerechtfertigt erscheint es auch, dass eine Behörde oder ein gewerblicher Unternehmer aus Rationalisierungs- oder wirtschaftlichen Gründen bestrebt ist, stets dieselben Personen als formell Beteiligte auftreten zu lassen und gleichbleibende Vertragsfassungen zu erreichen, weil es trotz des geringeren Schutzbedürfnisses von Behörden oder gewerblichen Unternehmern nicht angehe, die eigentlichen Entscheidungsträger systematisch von der Beurkundung fernzuhalten. Denn ihr Fernbleiben kann dazu führen, dass der Wille der Beteiligten und der Sachverhalt nicht ausreichend geklärt werden konnten (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler a.a.O. § 14 BNotO Rn. 201). Indes will das Gesetz nur den Missbrauch, nicht aber sinnvolle Verfahrensweisen verhindern. Daher sind Beurkundungen unter Beteiligung bevollmächtigter oder vollmachtloser Vertreter oder unter Aufspaltung von Verträgen weiterhin zulässig, falls dafür ein vernünftiger sachlicher Grund besteht. Ein solcher kann etwa darin liegen, dass ein Beteiligter verhindert ist, an einer Beurkundung teilzunehmen, und ausdrücklich – ggf. nach Belehrung über die Tragweite des Urkundsgeschäfts – eine Stellvertretung wünscht (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler a.a.O. § 14 BNotO Rn. 202). 22

Wichtigster Anhaltspunkt dafür, ob eine rechtsmissbräuchliche und damit amtspflichtwidrige Gestaltung des Beurkundungsverfahrens vorliegt, ist, ob die andere Vertragsseite nach der Eigenart des betroffenen Rechtsgeschäfts auf die dem Notar nach § 17 BeurkG obliegenden Pflichten in der Weise angewiesen ist, dass ihre persönliche Teilnahme an der Beurkundung geboten ist. Dies wird z.B. bei Gemeinden etc. zu verneinen sein, weil mit ihnen Vertragsvereinbarungen regelmäßig im Vorfeld im Einzelnen abgestimmt werden (Eylmann/Vaasen/Frenz, BNotO, 3. Aufl. 2011, § 17 BeurkG Rn. 33). 23

Letzteres ist bei den verfahrensgegenständlichen Beurkundungen im Hinblick auf die vollmachtlose Vertretung der jeweils auf Verkäuferseite beteiligten Stadt P. anzunehmen. 24

Zwar ist nach der hier geltenden Richtlinie der Westfälischen Notarkammer eine systematische Beurkundung mit Mitarbeitern des Notars als Vertreter grundsätzlich unzulässig, ausgenommen sind nur Vollzugsgeschäfte. In den verfahrensgegenständlichen Beurkundungen hat allerdings jeweils ein sachlicher Grund vorgelegen, weil die an den jeweiligen Verträgen beteiligte Stadt P. der Klägerin vor der Beurkundung mitgeteilt hatte, dass ein Vertreter ihrerseits nicht abkömmlich sei, ausdrücklich eine vollmachtlose Vertretung bei der Beurkundung gewünscht werde und eine Mitarbeiterin der Klägerin für die Stadt P. auftreten könne.

Aus den Sachverhaltsschilderungen unter II. 1. b) bis g) der Disziplinarverfügung geht außerdem hervor, dass der Stadt P. in jedem dieser Fälle vor der Beurkundung mindestens ein Vertragsentwurf vorgelegen hat - im Fall II. 1. c) gab es sogar vier Vertragsentwürfe –, sie also über den Vertragsinhalt informiert war und der Vertragsinhalt infolge dessen im Zeitpunkt der Beurkundung ausgehandelt war. 25

Gegen eine Unzulässigkeit der verfahrensgegenständlichen Beurkundungen der Grundstückskaufverträge bzw. des Teileigentumsübertragungsvertrags unter Einschaltung einer Mitarbeiterin der Klägerin auf Seiten der Stadt P. spricht desweiteren, dass die Stadt P. zwar keine Unternehmerin ist, sie aber – anders als eine Privatperson und ein normaler Verbraucher – weniger schutzbedürftig und in geringerem Maße auf eine ausführliche Aufklärung, Beratung und Belehrung durch einen Notar bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags angewiesen ist, da sie über eine Fachabteilung verfügt, die Vertragsentwürfe in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht überprüft. 26

Ungeachtet dessen fehlt es aufgrund der geringen Anzahl der mit vollmachtlosem Vertreter vorgenommenen Beurkundungen in den Jahren 2019 bis 2021 aber auch an einer systematischen Beurkundung. In den Jahren 2019 und 2020 hat es jeweils nur eine solche Beurkundung am 17.10.2019 und am 16.12.2020 jeweils am Jahresende gegeben. Die weiteren vier Beurkundungen im Jahr 2021 am 25.03.2021, 22.04.2021, 28.04.2021 und 03.05.2021 haben zwar in einem engen zeitlichen Zusammenhang stattgefunden. Allerdings sind dann im weiteren Verlauf von der Klägerin keine weiteren Beurkundungen mit vollmachtlosem Vertreter unter Beteiligung der Stadt P. mehr vorgenommen worden. 27

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die Beurkundungen in den Jahren 2020 und 2021 während der damals herrschenden Corona-Pandemie stattgefunden haben und zu Zeitpunkten, als die Anzahl vollständig geimpfter Personen in Deutschland noch gering und die Ansteckungsgefahr erheblich höher war. In Zeiten, in denen die zuständigen Landesbehörden das öffentliche Leben aufgrund der Ansteckungsgefahr mit Seuchen oder gefährlichen Viruserkrankungen erheblich einschränken (z.B. Corona-Pandemie), kann u.U. eine Ausnahme von der grundsätzlichen Unzulässigkeit der Beurkundung mit vollmachtlosem Vertreter bzw. Mitarbeitern des Notars als vollmachtlosen Vertretern gerechtfertigt sein (Blaeschke, Praxishandbuch Notarprüfung, 3. Aufl. 2021, III. 2. Rn. 109). Aber auch wenn es in den o.g. Zeitpunkt keine konkreten Einschränkungen durch die zuständigen Landesbehörden gegeben haben sollte, bestand zumindest im Dezember 2020 und im Frühjahr 2021 noch eine erhöhte Ansteckungsgefahr, die neben der zeitlichen Unabkömmlichkeit des Vertreters der Stadt P. deren vollmachtlose Vertretung durch eine Mitarbeiterin der Klägerin bei der Beurkundung der Grundstückskaufverträge bzw. der Teileigentumsübertragung ausnahmsweise rechtfertigen konnte. Dementsprechend hatte auch die Westfälische Notarkammer in ihrem Newsletter 4/2020 vom 17.03.2023 darauf hingewiesen, es sei sinnvoll, „Beurkundungen, da wo es rechtlich zulässig ist, in vollmachtloser Stellvertretung durchzuführen, um den Kreis der formell an dem 28

Beurkundungsverfahren Beteiligten möglichst klein zu halten“.

Ein weiterer, gegen eine unzulässige systematische Beurkundung mit vollmachtlosem Vertreter seitens der Klägerin in den verfahrensgegenständlichen Fällen sprechender Umstand ist darin zu sehen, dass nicht die Stadt P., sondern jeweiligen Käufer, die als normale Verbraucher schutzbedürftiger sind, die Klägerin als Notarin ausgesucht und vorschlagen haben. 29

Die spezifische Gefahr bei einer systematischen Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern, die vom materiellen Recht zugelassen wird (§§ 177 ff. BGB), liegt darin, dass die nicht anwesende Seite nicht in den Genuss der maßgeblichen Beurkundungsverhandlung kommt. Da die Genehmigung des Vertretenen grundsätzlich nicht der Beurkundung bedarf (vgl. § 184 Abs. 2 BGB), kommt es i.d.R. – aus formellen Gründen, wie etwa § 29 GBO – allenfalls zu einer Beglaubigung der Genehmigungserklärung. Bei der Beglaubigung ohne Entwurf ist der Notar aber nicht zur Belehrung nach § 17 Abs. 1 BeurkG verpflichtet (vgl. 40 Abs. 2 BeurkG). Dies ist insbesondere problematisch, wenn die schutzbedürftigere Seite von einem vollmachtlosen Vertreter vertreten wird (Strauß in BeckOK BNotO, 7. Edition Stand: 01.03.2023, RLEmbNotK II. § 14 Abs. 3 BNotO Rn. 40), was bei der Stadt P. in den verfahrensgegenständlichen Angelegenheiten nicht angenommen werden kann. 30

Dem vom beklagten Land angeführten Umstand, dass Abänderungen des Urkundsentwurfs im Beurkundungstermin bei Beteiligung eines Vertreters ohne Vertretungsmacht nicht möglich seien und auch damit ein Zweck des Beurkundungstermins verfehlt werde, kann in der vorliegenden Konstellation keine erhebliche Bedeutung beigemessen werden. Zum einen können „unproblematisch“ Änderungen auch unter Mitwirkung eines Vertreters ohne Vertretungsmacht erfolgen, weil dieser sich ja die Genehmigung der von ihm vertretenen Stadt vorbehält. Gravierende Änderungen des Vertragsentwurfs wird dagegen auch ein Vertreter der Stadt im Regelfall ohne vorherige Rücksprache mit den zuständigen Gremien der Stadt aufgrund der bestehenden internen Weisung nicht zustimmen. Bei entsprechendem Änderungsbedarf bleibt dann nur die Anberaumung eines neuen Beurkundungstermins. 31

3. Soweit der Klägerin in der Disziplinarverfügung vom 16.06.2023 weitere Dienstvergehen vorgeworfen worden sind, hat sie diese weder bestritten noch Einwendungen dagegen erhoben. Es handelt sich um folgende Verstöße: 32

a) Beurkundungen von zwei Grundstücksverträgen zu UR-Nr. N07/2021 und N08/2021: 33

§ 15 BNotO verbietet dem Notar die Verweigerung seiner Urkundstätigkeit ohne ausreichenden Grund. Nach 10 Abs. 9 S. 4 GWG in der v. 01.01.2020 bis 31.07.2021 geltenden Fassung hat der Notar die Beurkundung abzulehnen, solange der Vertragspartner seiner Verpflichtung nach § 11 Abs. 5a S. 1 GWG a.F., wonach eine an Grundstückskaufverträgen beteiligte Personengesellschaft, deren persönlich haftende Gesellschafterin eine juristische Person ist, eine Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur in Textform vorzulegen hat, nicht nachkommt. 34

Dagegen hat die Klägerin bei der Beurkundung der Grundstückskaufverträge vom 17.05.2021 zu UR-Nr. N07/2021 und UR-Nr. N08/2021 verstoßen, weil es sich bei der daran beteiligten Verkäuferin, der L. M. GmbH & Co.KG, um eine Personengesellschaft gehandelt hat, die von einer juristischen Person, der L. T. GmbH, vertreten wurde, und bei der Beurkundung die von der L. M. GmbH & Co.KG nach §§ 11 Abs. 5a S. 1 GWG vorzulegende Erklärung zur Eigentums- und Kontrollstruktur weder vorgelegt hat noch von der Klägerin angefordert worden ist. Diese Verfehlung hat der Beklagte allerdings zugunsten der Klägerin als Einzelfall 35

angesehen.

- b) notarielle Verträge zu UR-Nr. N09/2018 und UR-Nr. N11/20: 36
- aa) Nach § 14 Abs. 1 BNotO hat der Notar sein Amt getreu seinem Eid zu verwalten, wozu u.a. die genaue Beachtung der Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit gehört, soweit der Notar diese mitzuteilen hat, sowie ferner die genaue Prüfung und Angabe, an wen die Zahlung des Kaufpreises zu erfolgen hat. 37
- Hiergegen hat die Klägerin bei der Abwicklung des Grundstückskaufvertrags vom 19.04.2018 (UR-Nr. N09/208) i.F.d. des Abänderungsvertrags vom 10.08.2018 (UR-Nr. N10/2018) verstoßen, indem sie den Vertragsparteien fehlerhaft mitgeteilt hat, dass von dem Kaufpreis ein Betrag in Höhe von 120.000,- € an den Verkäufer zu zahlen sei, obwohl von diesem Restkaufpreis ein Teilbetrag in Höhe von 83.561,72 € zur Ablösung von eingetragenen Grundpfandrechten benötigt wurde und der Klägerin die Löschungsbewilligung für die in Abt. III lfd. Nr. 11, 11a und 11b eingetragenen Grundpfandrechte mit einer entsprechenden Zahlungsaufgabe von der Kreissparkasse E. zu treuen Händen übergeben worden war. 38
- Ein weiterer Verstoß gegen § 14 Abs. 1 BNotO der Klägerin erfolgt bei der Abwicklung des Kaufvertrags vom 11.05.2020 (UR-Nr. N11/20), weil im Zeitpunkt der von ihr erteilten Fälligkeitsmitteilung vom 22.06.2020 die in § 3 Nr. 2 c) des Vertrags vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen (Vorliegen von auflagenfreien Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen oder mit der Maßgabe, davon gegen Zahlung eines auf den vereinbarten Kaufpreis begrenzten Betrag Gebrauch zu machen) nicht vorgelegen haben. Die Löschungsbewilligung des Finanzamtes für das in Abt. III lfd. Nr. 4 eingetragene Recht lag am 22.06.2020 nicht vor. Die von der Stadtparkasse P. übersandte Löschungsbewilligung entsprach hinsichtlich der darin enthaltenen Auflage nicht den Fälligkeitsvoraussetzungen des Kaufvertrags und stand zudem in Widerspruch zum Treuhandauftrag der Gläubigerin des in Abt. III lfd. Nr. 3 eingetragenen Rechts. Außerdem hätte die Klägerin aufgrund der den Fälligkeitsvoraussetzungen nicht entsprechenden Absichtserklärung der Stadtparkasse P., den Zwangsversteigerungsantrag nach Eingang des Kaufpreises auf dem Notaranderkonto zurückzunehmen, von dieser und auch von den weiteren Gläubigern, die sich dem Zwangsversteigerungsverfahren angeschlossen hatten, bedingungslose Rücknahmeerklärungen hinsichtlich des Zwangsversteigerungsverfahrens nach § 29 ZVG einholen müssen. 39
- bb) Nach § 57 Abs. 3 BeurkG a.F. darf der Notar den Verwahrungsvertrag nur annehmen, wenn die Verwahrungsanweisung den Bedürfnissen einer ordnungsgemäßen Geschäftsabwicklung und eines ordnungsgemäßen Vollzugs der Verwaltung sowie dem Sicherheitsinteresse aller am Verwahrungsvertrag beteiligten Personen genügt. 40
- Dagegen hat die Klägerin verstoßen, indem sie im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 11.05.2020 (UR-Nr. N11/20) den Treuhandauftrag der Stadtparkasse P. vom 02.06.2020 konkludent angenommen hat, obwohl die darin enthaltene Auflage (Gebrauch der Löschungsbewilligung bezüglich des Rechts in Abt. III lfd. Nr. 2 nur bei Gewährleistung des Verbleibs des gesamten Kaufpreises auf dem Notaranderkonto bis zur Klärung der ggf. bestehenden Ansprüche der KfW) den Fälligkeitsvoraussetzungen des Kaufvertrags nicht entsprochen und überdies dem Treuhandauftrag der Gläubigerin des in Abt. III lfd. Nr. 3 eingetragenen Rechts (Gebrauch von ihrer Löschungsbewilligung nur gegen Zahlung von 19.621,86 € nebst Tageszinsen sowie Notarkosten) widersprochen hat. 41

cc) Nach § 57 Abs. 5 BeurkG a.F. hat der Notar auf der Verwahrungsanweisung die Annahme mit Datum und Unterschrift zu vermerken, sofern die Verwahrungsanweisung nicht Gegenstand einer Niederschrift (§§ 8, 36) ist, die er selbst oder sein amtlich bestellter Vertreter aufgenommen hat. Nach § 57 Abs. 6 BeurkG a.F. gelten § 57 Abs. 3 bis Abs. 5 BeurkG entsprechend für Treuhandaufträge, die dem Notar im Zusammenhang mit dem Vollzug des der Verwahrung zugrundeliegenden Geschäfts von Personen erteilt werden, die an diesem nicht beteiligt sind.

Hiergegen hat die Klägerin ebenfalls im Zusammenhang mit dem notariellen Kaufvertrag vom 11.05.2020 (UR-Nr. N11/20) verstoßen, indem sie die Treuhandaufträge der weichenden Gläubiger sowie der finanzierenden Bank nicht ausdrücklich angenommen, jedenfalls aber eine Annahme nicht in der übersendeten Handakte vermerkt, sondern die Treuhandaufträge der Gläubiger lediglich konkludent angenommen hat. 43

Schließlich hat die Klägerin ihre Dienstpflicht im Zusammenhang mit dem notariellen Kaufvertrag vom 11.05.2020 (UR-Nr. N11/20) verletzt, weil sie unter Missachtung des Treuhandauftrags der Kreissparkasse E. als finanzierender Gläubigerin vom 29.06.2020 zu UR-Nr. N11/20 (Masse Nr. 2/20) Auszahlungen vom Notaranderkonto veranlasst hat, obwohl zu diesem Zeitpunkt weder ein Eintragungsantrag zur Eigentumsänderung noch zur Löschung der Rechte in Abt. II Nr. 2, 3 und 4 gestellt waren, und sie überdies die Befristung dieses Treuhandauftrags bis zum 30.09.2020 nicht beachtet hat, weil bis zu diesem Zeitpunkt Eigentumsumschreibung und Löschung der Rechte in Abt. II Nr. 2, 3 und 4 nicht sichergestellt waren. 44

d) Einforderung von Gebührenforderungen: 45

Nach § 17 Abs. 1 S. 1 BNotO ist der Notar verpflichtet, für seine Tätigkeit die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren zu erheben, wobei die Pflicht zur Kostenerhebung nicht mit der Ausstellung der Kostenrechnung erfüllt ist, sondern auch die ggf. erforderliche Eintreibung nicht gezahlter Kosten umfasst (Eylmann/Vaasen/Starke a.a.O. VI RL-E Rn. 6 und Eylmann/Vaasen/Frenz a.a.O. § 17 BNotO Rn. 7) Erhebungsfristen sind in § 17 Abs. 1 BNotO nicht festgelegt. Nach der Richtlinienempfehlung der Bundesnotarkammer und den Richtlinien der Westfälischen Notarkammer zu VI.3.1. sollen die Notargebühren in angemessener Zeit erhoben und regelmäßig auch beigetrieben werden, wobei für die Einforderung ein Zeitraum von drei Monaten und bei Nichtzahlung nach Rechnungsstellung innerhalb dieser Frist und einer erneuten Erinnerung für die Beitreibung eine Frist von regelmäßig sechs Monaten angemessen erscheint (Eylmann/Vaasen/Starke a.a.O. VI RL-E Rn. 7). 46

Hiergegen hat die Klägerin verstoßen, weil sie ihre unter Punkt II. 4. der Disziplinarverfügung vom 16.06.2023 aufgeführten und im Zeitraum vom 11.05.2017 bis 16.07.2021 gestellten Rechnungen weder in der vorgenannten Zeit angemahnt, noch die vor Mai 2021 gestellten Rechnungen innerhalb der genannten Frist beigetrieben hat. Soweit sie einen Teil der verfahrensgegenständlichen Rechnungen angemahnt hat, ist dabei mit Ausnahme der Rechnung Nr. N12 vom 11.12.2017 die Frist von drei Monaten ab Rechnungsdatum nicht eingehalten worden. 47

4. Soweit sich die Klägerin wegen der in Ziff. II 1. b) bis g) der Disziplinarverfügung vom 16.06.2023 dargestellten Beurkundungsvorgänge keines Dienstvergehens schuldig gemacht hat, ist die in der angefochtenen Disziplinarverfügung verhängte Geldbuße zur Ahndung der übrigen, von der Klägerin nicht bestrittenen Dienstvergehen in festgesetzter Höhe von 2.500,- € nicht mehr angemessen und entsprechend zu reduzieren, was der Senat im Rahmen der 48

zu treffenden Entscheidung nach § 13 Abs. 1 S. 1 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO zu prüfen hat.

Nach ständiger Rechtsprechung (vgl. OLG Frankfurt, Gerichtsbescheid vom 30.06.2013 – 1 49 Not 2/12 -, BGH, Beschluss v. 17.03.2014 – NotSt (Brfg) 1/13 -, DNotZ 2014, 470 ff.) ist maßgeblich für die Frage, ob eine disziplinarrechtliche Ahndung geboten ist und zur Bestimmung der nach § 97 BNotO gebotenen Disziplinarmaßnahme die objektive Schwere der Pflichtverstöße und der Grad des Verschuldens. Dabei sind das Gesamtverhalten des Notars und auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Von Bedeutung ist des Weiteren, inwieweit das Fehlverhalten geeignet ist, das Vertrauen in die Unabhängigkeit und das Ansehen des Notaramts in der Öffentlichkeit zu schädigen. Weitere wichtige Gesichtspunkte für die Ausübung des Auswahlermessens sind die Bedeutung der verletzten Pflicht, Dauer, Intensität und etwaige Strafbarkeit des Vergehens, der Umfang des angerichteten Schadens, die Tatmotive (z.B. Eigennutz), die bisherige Führung des Notars, sein Verhalten nach der Tat und die Zukunftsprognose (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler a.a.O. § 97 BNotO Rn. 10; Eylmann/Vaasen/Lohmann a.a.O. § 97 BNotO Rn. 6).

Bei der Verletzung notarieller Kernpflichten werden in der Praxis zunehmend strengere 50 Maßstäbe angewandt, was sich vor allem an der Höhe der im Einzelfall verhängten Geldbußen feststellen lässt. Zu den Kernpflichten zählen u.a. insbesondere die Pflicht zur Verfassungstreue (§ 14 Abs. 1 S. 1 BNotO), zu redlichem Verhalten (§ 14 Abs. 3 BNotO), zur Urkundsgewährung (§ 15 Abs. 1 BNotO), zur Kostenerhebung (§ 17 BNotO) und zur Beachtung der Vorschriften über die notarielle Verwahrung (§§ 54a ff. BeurkG a.F. bzw. § 57 BeurkG n.F.) (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler a.a.O. § 97 BNotO Rn. 11).

Das für die Verhängung der Geldbuße erforderliche Dienstvergehen der Klägerin im Sinne 51 einer schuldhaften Amtspflichtverletzung nicht nur leichter Art im Sinne von § 95 BNotO ist auch unter Berücksichtigung, dass der Klägerin hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Beurkundungen gemäß Ziffer II. 1. b) – g) der angefochtenen Disziplinarverfügung kein Dienstvergehen vorgeworfen werden kann jedenfalls im Hinblick auf die von der Klägerin eingeräumten weiteren Verfehlungen aufgrund der unter Ziff. II. 2. – 4. dargestellten Sachverhalte zu bejahen. Insoweit hat die Klägerin mehrfach gegen verschiedene notarielle Kernpflichten aus §§ 14 Abs. 1 S. 1, Abs. 3, 15 Abs. 1, 17 BNotO und § 57 BeurkG n.F. (= §§ 54 a ff. BeurkG a.F.) verstoßen. Hierbei handelt es sich jeweils um gewichtige Verstöße.

Dies gilt zunächst für die Beachtung des Neutralitätsgebotes, weil die diesem Gebot 52 zugrundeliegenden Prinzipien das Fundament des Notaramts bilden und das dem Notar entgegen gebrachte Vertrauen rechtfertigen. Auch die Fälligestellung des Kaufpreises erst bei Vorliegen der dafür vereinbarten Voraussetzungen und die Beachtung von Treuhandauflagen stellen Kernpflichten des Notars dar, so dass deren Verletzung grundsätzlich schwer wiegt, insbesondere wenn – wie hier – bei Annahme der Treuhandaufträge keine Prüfung der Annahmefähigkeit vorgenommen und mehrfach gegen angenommene Treuhandauflagen verstoßen worden ist, auch unter Berücksichtigung der im vorliegenden Fall erschwerten Abwicklung des notariellen Vertrages zur UR-Nr. N11/20.

Die Verstöße der Klägerin gegen ihre Pflicht zum Gebühreneinzug sind entsprechend den 53 Ausführungen in der Disziplinarverfügung im Hinblick auf Anzahl und Höhe der offenen Gebührenforderungen von insgesamt 49.347,24 € sowie die zum Teil ganz erheblich überschrittenen Zeiträume für die Rechnungstellung und Beitreibung der Gebühren ebenfalls erheblich.

Demgegenüber ist zu Gunsten der Klägerin zu berücksichtigen, dass von einem einheitlichen Dienstvergehen und jeweils nur fahrlässigen Pflichtverletzungen auszugehen ist, die Klägerin die Vorwürfe gem. II. 2. bis 4. eingeräumt hat, keinem der Beteiligten ein Schaden entstanden ist und sie noch versucht hat, ihre offenen Gebührenforderungen nach der Prüfung durch die Bezirksrevisorin einzutreiben.	
Ferner ist zu berücksichtigen, dass gegen die Klägerin während ihrer notariellen Tätigkeit in 28 Jahren bisher noch keine Disziplinarmaßnahme verhängt, sondern zwar auch wegen Nichtbeachtung von Treuhandaufgaben nur eine Missbilligung nach § 94 BNotO am 20.05.2018 ausgesprochen worden ist. Insoweit muss es sich bei der zugrundeliegenden Verfehlung um eine Pflichtverletzung leichter Art gehandelt haben.	55
Bei Abwägung der vorgenannten für und gegen die Klägerin sprechenden Umstände, insbesondere auch unter Berücksichtigung der sie entlastenden Umstände, sind zwar eine Missbilligung und ein Verweis nicht mehr ausreichend, um die festgestellten Verstöße angemessen zu ahnden, auch wenn der der Klägerin kein Dienstvergehen wegen unzulässiger systematischer Beurkundung von Grundstückskaufverträgen bzw. einem Teilübertragungsvertrag in den in II. 1. b) bis g) der Disziplinarverfügung genannten sechs Fällen vorgeworfen werden kann. Denn auch zur Ahndung der verbleibenden übrigen Verstöße erscheint die Erhebung einer Geldbuße erforderlich, aber auch ausreichend, um die Klägerin unter Beachtung ihres Dienstvergehens zukünftig zur beanstandungsfreien Ausübung ihres Notaramts anzuhalten, wobei eine etwas geringere Geldbuße in Höhe von 1.750,- € angemessen erscheint, wenn die verfahrensgegenständlichen Beurkundungen mit vollmachtlosem Vertreter in den genannten sechs Fällen keine Amtspflichtverletzung der Klägerin darstellen.	56
III.	57
Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits beruht auf § 155 Abs. 1 S. 1 VwGO i.V.m. § 3 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO.	58
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO i.V.m. § 167 Abs. 1 S. 1 VwGO, § 3 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO.	59
Die gesetzlichen Voraussetzungen, unter denen die Berufung gemäß §§ § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 3 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO zuzulassen ist, liegen nicht vor.	60
Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 52 Abs. 1 GKG, § N11 Abs. 1 BDG, § 96 Abs. 1 BNotO.	61
<u>Rechtsmittelbelehrung:</u>	62
Gegen dieses Urteil kann innerhalb eines Monats nach dessen Zustellung Antrag auf Zulassung der Berufung eingelegt werden. Dies hat durch elektronisches Dokument (§ 55d VwGO i. V. m. § 111b BNotO) bei dem Oberlandesgericht – Senat für Notarsachen – in Köln zu erfolgen. Die Berufung ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Einlegung der Berufung erfolgt, bei dem Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45a, 76133 Karlsruhe, als elektronisches Dokument (§ 55d VwGO in Verbindung mit § 111b BNotO) einzureichen. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im Einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe).	63
