
Datum: 25.02.2025
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: Senat für Notarsachen
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 36 Not 5/24
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2025:0225.36NOT5.24.00

Tenor:

Die Disziplinarverfügung der Präsidentin des Landgerichts Detmold vom 20. März 2024 (Az: VIII 606 Sdh. 1) wird dahingehend abgeändert, dass der Verweis aufgehoben und die gegen den Kläger verhängte Geldbuße auf 2.500 € herabgesetzt wird.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen der Kläger zu 1/4 und die Beklagte zu 3/4.

Die Berufung wird nicht zugelassen.

Der Wert des Verfahrens wird auf 10.500 € festgesetzt.

Gründe

I.

Mit der Klage wendet sich der als Anwaltsnotar tätige Kläger gegen die Verhängung eines Verweises und einer Geldbuße in Höhe 10.500 € wegen des Vorwurfes der Begehung von Dienstvergehen bei Einrichtung und Führung eines Notaranderkontos für einen beabsichtigten Grundstückserwerb in Spanien.

Eine deutsche Kapitalgesellschaft, die G., schloss am 7. April 2021 als Kaufinteressentin vor einem spanischen Notar auf Teneriffa mit vier Gesellschaften der Q.-Gruppe einen Vorvertrag über den Erwerb von lastenfreien Grundstücken samt Hotelbetrieb auf Teneriffa zu einem Kaufpreis von 5,5 Mio. € (Ziffern 1 und 2 des Vorvertrages). Die Interessentin sollte eine Anzahlung von 1 Mio. € auf ein Notaranderkonto des Klägers zahlen (Ziffer 2.3.1). Die

1

2

3

4

Unterzeichnung des Hauptvertrages ebenfalls vor dem spanischen Notar war bis zum 31. Mai 2021, spätestens aber innerhalb einer Nachfrist bis zum 30. Juni 2021 vorgesehen (Ziffer 3). Voraussetzung für die Unterzeichnung auf Aufforderung der Verkäuferseite sollte unter anderem die Ablösung der in den einzelnen Grundbüchern eingetragenen nicht zu übernehmenden Hypotheken sein (Ziffer 3.4 S. 1). Die Erfüllung dieser Voraussetzung sollte durch „*notarielle Urkunde über die Löschung der betreffenden Hypothek, Nachweis der Zahlung der angeforderten Steuern und Notargebühren*“ nachgewiesen werden (Ziffer 3.4 S. 2). Alle Mitteilungen, Aufforderungen und Ersuchen bedurften dabei der Schriftform und persönlichen Übergabe oder Zustellung per Einschreiben (Ziffer 16). Tritt die Kaufinteressentin ohne einen von den künftigen Verkäufern zu vertretenden wichtigen Grund vom Vertragsabschluss zurück, sollte der hinterlegte Akontobetrag in Höhe eines Teilbetrages von 500.000 € verfallen und zur Deckung des Schadens der Verkäuferseite einschließlich Vertragsstrafe dienen (Ziffer 5.2 S. 2). Für diesen Fall wiesen beide Vertragsseiten den Kläger - die Kaufinteressentin unwiderruflich - an, den Teilbetrag vom Notaranderkonto an die Verkäuferseite auszuzahlen, nachdem die Verkäufer ein „*entsprechendes Verlangen gestellt und die Voraussetzungen der Auszahlung nachgewiesen haben (nämlich [...] die Pauschale, die als Schadensersatz zuzüglich Konventionalstrafe gilt)*“ (Ziffer 5.2 S. 4). Eine entsprechende (ausdrückliche) Anweisung in Bezug auf die an die Kaufinteressentin auszahlende Hälfte ist nicht vorhanden. Auch für den Fall, dass die Kaufinteressentin die Unterzeichnung nicht innerhalb der vorgesehenen Fristen vornimmt, sollte der Verkäuferseite das Recht zur Kündigung „*mit den Rechtsfolgen aus der Klausel 5.2*“ zustehen (Ziffer 3.5 S. 4). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den (übersetzten) notariellen Vorvertrag vom 7. April 2021 verwiesen (Bl. 18-53 VV).

Die Abwicklung der im Vorvertrag vorgesehenen Zahlungen über einen Notar beruhte auf dem Wunsch der Kaufinteressentin. Weil spanische Notare diese Aufgabe nicht übernehmen dürfen, hatte sich die Verkäuferseite am 7. April 2021 telefonisch an den Kläger gewandt, der in den letzten Jahren zahlreiche Urkunde für die Q. Gruppe beurkundet hatte. Mehr als ein Drittel der vom Kläger vorgenommenen „*Beurkundungen*“ entfallen auf die Q.-Gruppe. Bei den meisten Vorgängen handelte es sich allerdings um Beglaubigungen. Der Kläger war mit der Einrichtung und Verwaltung des Notaranderkontos einverstanden und teilte noch am selben Tag die Bankverbindung mit. Diese Angaben waren dann in den Vorvertrag aufgenommen worden. 5

Am 9. April 2021 zahlte die Kaufinteressentin 1 Mio. € auf das Notaranderkonto beim Kläger ein (Bl. 371 VV). Vor dem spanischen Notar auf Teneriffa erschien sowohl zum Termin am 30. Mai 2021 als auch zum Termin am 30. Juni 2021, der zum Ende der Nachfrist angesetzt war, jeweils nur ein Vertreter der Verkäuferseite. Keines der zu verkaufenden Grundstücke war zu diesem Zeitpunkt mit einer Hypothek belastet (Bl. 203 BA). Die Anwältin der Kaufinteressentin teilte dem Kläger ebenfalls am 30. Juni 2021 mit, dass diese am selben Tag aus wichtigem von der Verkäuferseite zu vertretendem Grunde vom Vorvertrag zurückgetreten sei (Bl. 54-55 VV). Zugleich kündigte sie an, das Rücktrittsschreiben mit weiteren Erläuterungen der Rücktrittsgründe dem Kläger gesondert zukommen zu lassen (Bl. 54 VV). Sie forderte den Kläger auf, keine Verfügung über den hinterlegten Anzahlungsbetrag zugunsten der Verkäuferseite vorzunehmen (Bl. 55 VV). Hintergrund des Rücktritts war die Behauptung der Kaufinteressentin, dass die nötigen behördlichen Genehmigungen für den Hotelbetrieb fehlten (Bl. 5 BA). 6

Der Kläger überwies aufgrund der Kündigung des Vorvertrags durch die Verkäuferseite und ihres Auszahlungsverlangens vom 5. Juli 2021 (Bl. 106, 157 VV) am 12. Juli 2021 den Teilbetrag von 500.000 € vom Notaranderkonto an die Verkäuferseite (Bl. 635 VV). Mit 7

Schreiben vom 12. Juli 2021 begründete der Kläger nachträglich gegenüber der Kaufinteressentin seine Entscheidung zur Auszahlung (Bl. 56 ff. VV).

Mit Kostenrechnung vom 13. Juli 2021 stellte der Kläger der Kaufinteressentin Notargebühren in Höhe von 3.281,43 € in Rechnung (Bl. 59 f. VV) und buchte den Betrag vom Notaranderkonto ab. Den Restbetrag von 496.718,57 € kehrte er an die Kaufinteressentin aus. Auf Antrag der Kaufinteressentin hob das Landgericht Detmold im Verfahren 01 OH 34/21 die Kostenrechnung auf, weil nicht die Kaufinteressentin den Kläger beauftragt habe (Bl. 428 ff. VV). Gegen diesen Beschluss hat der Kläger Beschwerde eingelegt (Bl. 449 f. VV). 8

Laut der Stellungnahme der Westfälischen Notarkammer vom 14. Februar 2022 durch dessen Präsident N. ist das Verhalten des Klägers nicht zu beanstanden (Bl. 355 ff. VV). 9

Die Klägerin führt unter dem Aktenzeichen 01 O 208/23 eine Klage auf Zahlung von 503.281,43 € (= 500.000 € + 3.281,43 €) aus Notarhaftung gegen den Kläger (BA). 10

Mit Disziplinarverfügung vom 20. März 2024 sprach die Präsidentin des LG Detmold gegen den Kläger einen Verweis aus und verhängte eine Geldbuße von 10.500 €. Zur Begründung führte sie an, der Kläger habe ohne ausreichende Verwahrungsanweisung und Prüfungsmöglichkeit ein Verwahrungsgeschäft angenommen und keinen Aktenvermerk über die Annahme erstellt. Er habe die Auszahlung in Höhe von 500.000 € zugunsten der Verkäuferseite angewiesen, ohne sich aufgrund der ihm vorliegenden Unterlagen hinreichende Gewissheit darüber verschaffen zu können, dass tatsächlich sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen vorlagen, was vor dem Hintergrund der Vielzahl für die Q.-Gruppe getätigten Beurkundungen den Anschein der Parteilichkeit erwecke. Die im Vorvertrag enthaltene Verwahrungsvereinbarung habe weder den Bedürfnissen einer „*ordnungsgemäßen Geschäftsabwicklung*“ noch den „*Sicherungsinteressen*“ aller am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen genügt. Die Auszahlung der 500.000 € habe nicht erfolgen können, weil die Termine zur Unterzeichnung des Hauptvertrages erst nach ordnungsgemäßen Nachweis der Löschung der Hypotheken erfolgen durften. Eine ordnungsgemäße und rechtzeitige Errichtung der Löschungsurkunden sowie deren Vorlage an die Kaufinteressentin samt Zahlungsnachweisen für die anfallenden Steuern und Gebühren hätten aufgrund der dem Kläger vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt werden können. Weil der Kläger bereits über mehrere Jahre mehr als ein Drittel - zum Teil mehr als 2/5 - des Urkundenaufkommens für den Q.-Gruppe abwickele, habe objektiv der Anschein der Abhängigkeit und Parteilichkeit bestanden. Es sei der Anschein entstanden, dass der Kläger durch seine Nähe zur Q.-Gruppe sich zu einer übereilten Auszahlung ohne vorherige sorgfältige Prüfung habe hinreißen lassen. Die Anzahl und schwere der Verstöße erfordere eine spürbare Geldbuße. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Disziplinarverfügung vom 20. März 2024 verwiesen (Bl. 85 ff. d.A.). 11

Gegen diese ihm am 22. März 2024 zugestellten Verfügung hat der Kläger mit am 12. April 2024 beim Oberlandesgericht per EGVP eingegangenen Schriftsatz Klage erhoben. 12

Der Kläger ist der Auffassung, ein besonderes Näheverhältnis bestehe nicht zur Q.-Gruppe. Für die Ausgestaltung des Vorvertrages einschließlich der dortigen Risikoverteilung sei der Kläger nicht verantwortlich, der allein - auf Wunsch der Kaufinteressentin - das Führen des Notaranderkontos übernommen habe. Der Vertragstext sei maßgeblich durch die Anwältin der Kaufinteressentin gestaltet worden. Für eine Belehrung habe wegen der Geschäftserfahrung, anwaltlichen Betreuung, der Tätigkeit des spanischen Notars und der Beschränkung des Klägers allein auf das Führen des Notaranderkontos kein Bedürfnis 13

bestanden. Durch die Übermittlung der Seiten 9 und 10 des Vorvertrages durch die Käuferseite an den Kläger per E-Mail vom 7. April 2021 zusammen mit der Ankündigung der Einzahlung und die Übermittlung des vollständigen Vertrages per E-Mail durch die Verkäuferseite sei eine schriftliche und inhaltlich ausreichende Verwahrungsanweisung gestellt worden. Der Antrag auf Verwahrung unterliege keiner Form und habe auch konkludent durch Einzahlung des Geldes erfolgen können. Die Auszahlungsvoraussetzungen hätten vorgelegen. Der negative Umstand, dass die Kaufinteressentin „ohne einen von den künftigen Verkäufern zu vertretenden wichtigen Grund vom Vertragsschluss zurücktritt“ sei nicht zu prüfen gewesen. Der Wortlaut des Vorvertrages in Ziffern 3.5 S. 4, 5.2 S. 1 und S. 3 erfordere eine solche Prüfung gerade nicht. Der spanische Notar habe gestützt auf einfache Registerauszüge bestätigt, dass die Grundstücke nicht mit Hypotheken belastet gewesen seien. Der Kläger habe auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Prüfung des spanischen Kollegen verlassen dürfen. Ein besonderes Näheverhältnis zur Verkäuferseite habe nicht bestanden, weil es sich beim Großteil der Urkundsvorgängen um bloße Unterschriftbeglaubigungen gehandelt habe.	
Der Kläger beantragt,	14
die Disziplinarverfügung Präsidentin des Landgerichts Detmold vom 20. März 2024 (Verweis und Geldbuße) aufzuheben.	15
Das beklagte Land beantragt,	16
die Klage zurückzuweisen.	17
Es verteidigt den Erlass und Inhalt der Disziplinarverfügung. Klarstellend weist das beklagte Land darauf hin, dass es <u>nicht</u> davon ausgehe, dass der Kläger sich davon überzeugen musste, dass die Käuferseite nicht ohne einen von den künftigen Verkäufern zu vertretenden wichtigen Grund vom Vertragsschluss zurückgetreten sei. Vielmehr werde nur die Auffassung vertreten, dass der Kläger vor der Auszahlung der 500.000 € über die Feststellung hinaus, dass die Käuferseite den Vertrag nicht innerhalb der Fristen unterzeichnet und die Verkäuferseite ihr Kündigungsrecht ausgeübt hat (Ziff. 3.5 S. 4), auch überprüfen musste, ob die Ablösung der in den einzelnen Grundbüchern eingetragenen nicht zu übernehmenden Hypotheken durch „ <i>notarielle Urkunde über die Löschung der betreffenden Hypothek Nachweis der Zahlung der angeforderten Steuern und Notargebühren</i> “ nachgewiesen worden war (Ziffern 3.3 bis 3.5 S. 1 und S. 2).	18
Wegen der weiteren Einzelheiten zum Vortrag der Parteien wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	19
II.	20
1. Die gegen die Disziplinarverfügung die Präsidentin des Landgerichts Detmold vom 20. März 2024 gemäß §§ 42 Abs. 1 Fall 1 VwGO, 3 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO statthafte Anfechtungsklage ist zulässig. Die Klage ist zutreffend gemäß §§ 78 Abs. 1 Nr. 1 Hs. 1 VwGO, 3 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO gegen das Land Nordrhein-Westfalen gerichtet worden. Sie ist auch gemäß § 74 Abs. 1 S. 2 VwGO, 52 Abs. 2 S. 1 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO innerhalb der Frist von einem Monat nach Zustellung der Disziplinarverfügung bei dem gemäß § 99 BNotO als Gericht des ersten Rechtszuges zuständigen Oberlandesgericht Köln erhoben worden. Weil in der Rechtsmittelbelehrung unrichtig angegeben wird, die Anfechtungsklage sei beim Oberlandesgericht Hamm zu erheben (Bl. 101 d.A.), war die Einlegung des Rechtsbehelfs gemäß § 58 Abs. 2 VwGO sogar innerhalb eines Jahres seit	21

Zustellung zulässig. Eines Vorverfahrens bedurfte es gemäß §§ 68 Abs. 1 S. 2 VwGO in Verbindung mit § 110 Abs. 1 JustG NRW nicht.

2. Die Anfechtungsklage ist teilweise begründet.

22

Zur Ahndung des dem Kläger vorwerfbaren einheitlichen Dienstvergehens im Zusammenhang mit der Verwahrung von 1 Mio. € für die Durchführung des Grundstücksgeschäfts auf der spanischen Insel Teneriffa im Jahr 2021 ist die Verhängung einer Geldbuße in Höhe von **2.500 €** nach §§ 97 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, 95 BNotO erforderlich, aber auch ausreichend. Die Verhängung eines Verweises neben der Geldbuße nach §§ 97 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, S. 2, 95 BNotO ist nicht geboten.

23

a) Auch wenn auf das Grundstücksgeschäft in Spanien, dessen Durchführung die Verwahrung diente, gemäß Art. 4 Abs. 1 c), Abs. 3 Rom I-VO spanisches Recht anwendbar ist, unterliegt die Verwahrung selbst allein deutschem Sachrecht. Offenbleiben kann dabei, ob sich dies - trotz des Grundsatzes der autonomen Auslegung der Begriffe des Kollisionsrechts - schon daraus ergibt, dass die Verwahrung von Geld durch einen Notar nach deutschem Recht als hoheitlich angesehen wird (BVerfG, Beschluss vom 19.06.2012 - 1 BvR 3017/09, DNotZ 2012, 945 ff., juris Rn. 54; BGH, Beschluss vom 28.07.2005 - III ZR 416/04, DNotZ 2006, 56 f., juris Rn. 5). Jedenfalls ist nach Art. 4 Abs. 2 Rom I-VO das Sachrecht des Staates anzuwenden, wo der Vertragspartner seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, der die für den Vertrag charakteristische Leistung erbringt. Dienstleistungsverträge unterliegen daher nach Art. 4 Abs. 1 b) Rom I-VO dem Recht des Staates, in dem der Dienstleister - hier der Kläger - seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

24

b) Der Kläger hat seine Amtspflichten als Notar schuldhaft verletzt, indem er ohne Kenntnis und damit Prüfung des genauen Inhalts der nicht von ihm stammenden Verwahrungsanweisung den Geldbetrag von 1 Mio. € auf ein Notaranderkonto einzahlen ließ (1). Zudem hat er nicht die Annahme mit Datum und Unterschrift vermerkt (2). Der Text der Verwahrungsanweisung im Vorvertrag gab Anlass zu Klarstellungen bzw. Ergänzungen, die aber unterblieben sind (3).

25

(1) Der Notar darf Geld nur entgegennehmen, wenn in der Verwahrungsanweisung insbesondere die „Auszahlungsvoraussetzungen bestimmt sind“ (§ 57 Abs. 2 Nr. 2 BeurkG) und den „Bedürfnissen einer ordnungsgemäßen Geschäftsabwicklung und eines ordnungsgemäßen Vollzugs der Verwahrung“ sowie dem „Sicherungsinteresse“ genügen (§ 57 Abs. 3 BeurkG). Die Auszahlungsvoraussetzungen müssen klar und eindeutig formuliert und ihr Eintritt vom Notar überprüfbar sein. Das ist notwendig, weil der Notar die Verwahrungsanweisung so wortlautgetreu wie möglich zu befolgen hat und nicht zur Ermittlung des Inhalts durch Auslegung berechtigt ist (BGH, Urteil vom 08.05.2003 - III ZR 294/02, DNotZ 2004, 218 ff., juris Rn. 22; BGH, Urteil vom 16.03.2015 - NotSt (Brfg) 2/14, DNotZ 2015, 545 ff., juris Rn. 17).

26

Allein der Umstand, dass die Verwahrungsanweisung durch einen Vertrag der Parteien, an dessen Formulierung er nicht beteiligt war, dem Notar „vorgegeben“ wird, führt nicht dazu, dass die gesetzlichen Anforderungen des § 57 BeurkG vom Notar nicht zu prüfen oder gar nicht zu beachten sind. Hat der Notar eine Verwahrungsanweisung ausnahmsweise nicht selbst entworfen, muss er vielmehr prüfen, ob das von den Beteiligten Gewünschte den gesetzlichen Anforderungen des § 57 BeurkG entspricht. Anderenfalls muss er zuvor auf die in einer unsachgemäßen Anweisung liegenden Gefahren aufmerksam machen und gegebenenfalls eine sichere Gestaltung vorschlagen (BGH, Urteil vom 10.07.2008 - III ZR 292/07, DNotZ 2009, 45 ff., juris Rn. 8: Auszahlung über ein Notaranderkonto nach

27

- 28
- Eine Prüfung der Verwahrungsanweisung durch den Kläger vor Annahme des Verwahrungsantrages und Entgegennahme des zu verwahrenden Betrages auf das Notaranderkonto ist pflichtwidrig unterblieben. Vor der Einzahlung des Betrages von 1 Mio. € lag dem Kläger nicht der vollständige Vertragstext bzw. zumindest alle Bestandteile vor, welche die Verwahrung betreffen. Selbst der Mitteilung der Kaufinteressentin per E-Mail, dass der Betrag von 1 Mio. € auf das Notaranderkonto überwiesen wurde, waren lediglich die Seiten 9 und 10 des Vorvertrages beigelegt. Aus dem übersandten Auszug ergab sich nur, dass eine Anzahlung über 1 Mio. € auf das Notaranderkonto des Klägers zu zahlen war. Insbesondere die Regelung über den pauschalen Schadensersatz einschließlich Vertragsstrafe sowie die Voraussetzungen für die Auszahlung waren aus diesem Auszug nicht ersichtlich. Die entsprechenden Regelungen ergaben sich erst aus den Seiten 11 bis 15 des Vortrages. Erst nach Mitteilung der Einzahlung hat der Kläger von der Verkäuferseite den vollen Vertragstext angefordert (B. 369 VV). Durch das Unterbleiben der vorherigen Prüfung, ob die Verwahrungsanweisung den Anforderungen des § 57 BeurkG entspricht, ist der Kläger Gefahr gelaufen, dass keine eindeutige, widerspruchsfreie und alle möglicherweise auftretende Fälle abdeckende Verwahrungsweisung besteht und wegen einer unzulänglichen Anweisung ein Millionenbetrag auf dem Notaranderkonto blockiert wird, wenn es den Parteien nicht gelingt, zumindest nachträglich zu etwaigen Lücken oder Widersprüchen eine Einigung zu erzielen. Der Kläger hätte den Inhalt der ihm fremden Verwahrungsanweisung vor der Entgegennahme des Geldes umfassend prüfen müssen, um gegebenenfalls die Parteien rechtzeitig auf Unzulänglichkeiten und Gefahren hinweisen und auf eine eventuell erforderliche Umformulierung oder Ergänzung der Verwahrungsanweisung hinwirken zu können.
- 29
- (2) Auf der Verwahrungsanweisung hat der Notar gemäß § 57 Abs. 5 BeurkG die Annahme mit Datum und Unterschrift zu vermerken, sofern die Verwahrungsanweisung nicht Gegenstand einer Niederschrift (§§ 8, 36) ist, die er selbst oder seine Notarvertretung aufgenommen hat. Das Fehlen des Vermerks stellt einen weiteren Pflichtverstoß dar.
- 30
- (3) Der Text der Verwahrungsanweisung im Vorvertrag gab Anlass zu Klarstellungen bzw. Ergänzungen, die aber unterblieben sind.
- 31
- Insbesondere wäre es zur Vermeidung von Missverständnissen geboten gewesen, klarzustellen, dass bei wortgetreuer Umsetzung der Verwahrungsanweisung zur Auszahlung des Betrages von 500.000 € an die Verkäuferseite nach Versäumung der Fristen zum Abschluss des Kaufvertrages durch die Käuferseite nicht festgestellt werden muss, dass das Scheitern des Vertrages nicht von der Verkäuferseite zu vertreten ist.
- 32
- Die Auszahlungsanweisung gegenüber dem Kläger in Ziffer 5.2 S. 4 des Vorvertrages ist ihrem Wortlaut nach unvollständig. Aus Ziffer 5.2 S. 2 und S. 3 des Vorvertrages ergibt sich zwar, dass im Falle des Rücktritts durch die Verkäuferseite die Verkäuferseite 500.000 € als pauschalierten Schadensersatz und Vertragsstrafe erhalten und die restlichen 500.000 € an die künftigen Käufer auszukehren sind. Über die Rechtsfolgenverweisung der Ziffer 3.5 S. 4 des Vorvertrages gilt das auch für den Fall, dass die Kaufinteressentin den Hauptvertrag nicht innerhalb der Fristen abschließt. Die nachfolgende gemeinsame Anweisung der Vertragsparteien gegenüber dem Kläger in Ziffer 5.2 S. 4 des Vorvertrages ist ihrem Wortlaut nach aber unvollständig, weil sie nur die Auszahlung des hälftigen Betrages an die Verkäuferseite, aber nicht auch die Auszahlung des Restbetrages an die Kaufinteressentin umfasst. Die Verwahrungsanweisung muss aber insgesamt so gefasst sein, dass eine wortlautgetreue Befolgung möglich ist, weil der Notar nicht zur Ermittlung des Inhalts durch

Auslegung berechtigt ist (BGH, Urteil vom 08.05.2003 - III ZR 294/02, DNotZ 2004, 218 ff., juris Rn. 22; BGH, Urteil vom 16.03.2015 - NotSt (Brfg) 2/14, DNotZ 2015, 545 ff., juris Rn. 17).

Auch der Streit über die Frage, wer die Kosten der Verwahrung zu tragen hat, hätten durch eine eindeutige Regelung bzw. eine Klarstellung leicht vermieden werden können. 33

c) Demgegenüber musste der Kläger die Übernahme nicht (1) wegen fehlendem Sicherungsbedürfnis oder (2) wegen seiner bisherigen Tätigkeit für die Verkäuferseite ablehnen und (3) auch die Auszahlung der Vertragsstrafe von 500.000 € an die Verkäuferseite ist nicht zu beanstanden. 34

(1) Das Erfordernis eines berechtigten Sicherungsinteresses gemäß § 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG soll einer „*formularmäßigen*“ - kostenpflichtigen - Verwahrung entgegenwirken und die Zahl der Verwahrungsgeschäfte niedrig halten (vgl. BT-Drucks. 13/4184, S. 37-38). Ein berechtigtes Sicherungsinteresse ist anzunehmen, wenn die notarielle Verwahrung gegenüber der Direktzahlung eine Absicherung der Beteiligten zumindest deutlich erleichtert (BGH, Beschluss vom 02.08.2023 - VII ZB 28/20, ZNotP 2023, 44 ff., juris Rn. 19). Dem Notar steht bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs des „*berechtigten Sicherungsinteresses*“ aufgrund der sachlichen Unabhängigkeit seiner Amtsführung (§ 1 BNotO) ein von der Dienstaufsicht nur beschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum zu (BGH, Urteil vom 16.11.2020 - NotSt (Brfg) 2/19, DNotZ 2021, 508 ff., juris Rn. 34). Nur ein eindeutiger Verstoß gegen § 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG darf daher beanstandet werden (BGH, Urteil vom 16.11.2020 - NotSt (Brfg) 2/19, DNotZ 2021, 508 ff., juris Rn. 34). 35

Ein berechtigtes Interesse der Kaufinteressentin an einer Abwicklung der Zahlung des Betrages von 1 Mio. € über das Notaranderkonto bestand, denn im Falle des Scheiterns des Kaufs sollte sie die Hälfte zurückerhalten. Bei einer unmittelbaren Zahlung an die Verkäuferseite hätte die Kaufinteressentin das Risiko tragen müssen, diesen Betrag gegebenenfalls in Spanien zurückfordern zu müssen. Eine Ablehnung der Übernahme der Verwahrung, die im Vorvertrag festgeschrieben war, hätte zudem den Vertrag insgesamt gefährden können (vgl. BGH, Urteil vom 16.11.2020 - NotSt (Brfg) 2/19, DNotZ 2021, 508 ff., juris Rn. 46). Jedenfalls ein Überschreiten des Beurteilungsspielraums des Notars bei der Annahme eines Sicherungsinteresses, das von den Gerichten allein geprüft werden darf, kann dem Kläger nicht vorgeworfen werden. Anzeichen für eine formularmäßig systematische Vorgehensweise in Bezug auf Verwahrungen bestehen beim Kläger ebenfalls nicht. 36

(2) Der Kläger musste die Verwahrung auch nicht ablehnen, um Zweifel an seine Unabhängigkeit zu vermeiden (§§ 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 BNotO). Weil der Vorschlag der Person des Klägers als Notar, der das Notaranderkonto errichten und führen kann, von der Verkäuferseite kam, musste der Kaufinteressentin klar sein, dass die Verkäuferseite den Kläger aus vorherigen Beurkundungen oder Beglaubigungen kennt. Wegen seiner Pflicht zur Verschwiegenheit aus § 18 Abs. 1 BNotO konnte der Kläger gegenüber der Kaufinteressentin zum Umfang seiner bisherigen Tätigkeit für die Verkäuferseite auch keine Angaben machen. Zweifel an Unabhängigkeit des Notars, welche der Übernahme der Verwahrung hätten entgegenstehen können, waren auch deshalb nicht veranlasst, weil eine Verwahrung wortgetreu nach der Verwahrungsanweisung auszuführen ist und dem Notar keinerlei Gestaltungsspielraum lässt. 37

(3) Die Auszahlung des „*pauschalierten Schadensersatzes nebst Vertragsstrafe*“ von 500.000 € an die Verkäuferseite, weil die Kaufinteressentin den Kaufvertrag nicht innerhalb der vorgesehenen Frist abgeschlossen hat, war fehlerfrei. 38

Sollte der Kaufinteressent die Unterzeichnung der Urkunde auch nicht innerhalb der Nachfrist vornehmen, stand der Verkäuferseite nach Ziffer 3.4 S. 4 des Vorvertrages das Recht zur Kündigung „mit den Rechtsfolgen aus der Klausel 5.2“ zu (Bl. 29 VV). Als Rechtsfolge bestimmt Ziffer 5.2 S. 2 des Vertrages, dass der hinterlegte Akontobetrag in Höhe eines Teilbetrages von 500.000 € verfällt, der dann als vollständige Deckung des Schadensersatzes zuzüglich Konventionalstrafe gilt. Ziffer 5.2 S. 4 Fall 2 des Vertrages enthält die für die Käuferseite unwiderrufliche Weisung an den Kläger die Auszahlung an die Verkäuferseite, nachdem die Verkäuferseite ein entsprechendes Verlangen stellt und die Voraussetzungen der Auszahlung nachweist. 39

Diese Voraussetzungen waren erfüllt. Die Kaufinteressentin hat den am Ende der Nachfrist vom spanischen Notar zur Vertragsunterzeichnung angesetzten Termin nicht wahrgenommen. Die Verkäuferseite hat daraufhin gekündigt und Notar die Auszahlung der 500.000 € verlangt. 40

Bei wortgetreuer Ausführungen der Verwahrungsanweisung hatte der Kläger nicht - zusätzlich zum spanischen Notar - nochmals zu überprüfen, ob alle Voraussetzungen für das Ansetzen der Termin und damit insbesondere die Lastenfreiheit bestand. In Ziffer 3.5 S. 4 heißt es nur, dass dem Verkäufer das Recht zur Kündigung mit den Rechtsfolgen aus Klausel zu 5.2. zusteht, „sollte der Kaufinteressent die Unterzeichnung der Urkunde auch innerhalb dieser Nachfrist nicht vornehmen“. Die künftigen Verkäufer sind zwar nach Ziffer 3.3 verpflichtet, sich vor dem spanischen Notar die Löschungsurkunden der Hypotheken zu errichten, was Voraussetzung für die Errichtung der Urkunde (Kaufvertrag) ist. Nach dieser Klausel ist aber der spanische Notar zuständig. In der nächsten Klausel 3.4 S. 1 heißt es dann, dass die öffentliche Urkunde (finaler Kaufvertrag) auf Aufforderung der künftigen Verkäufer unterzeichnet wird, wenn die künftigen Verkäufer dem künftigen Käufer nachgewiesen haben, dass die Ablösung der in den einzelnen Grundbüchern eingetragenen nicht zu übernehmenden Hypotheken sichergestellt ist. Dabei sind sich die Parteien einig, dass zur Führung dieses Nachweises die notarielle Urkunde über die Löschung der betreffenden Hypothek, Nachweis der Zahlung der angeforderten Steuern und Notargebühren ist. Aus dem Zusammenhang ergibt, dass es Sache des spanischen Notars ist, im Termin zur Unterzeichnung zu prüfen, ob die Nachweise der Lastenfreiheit vorliegen. Über die beiden Termine, zu denen für die Kaufinteressentin jeweils niemand erschienen ist, hat der spanische Notar jeweils eine Urkunde errichtet (Bl. 517-518 BA und Bl. 537 ff. BA und notarielles Zeugnis vom 07.07.2021: Bl. 577 ff. BA). Wenn die Lastenfreiheit nicht bestanden hätte, hätte der spanische Notar schon keine Termine zur Unterzeichnung feststellen dürfen. 41

c) Zur Ahndung eines Dienstvergehens eines Notars i. S. v. § 95 BNotO kann gemäß §§ 97 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 4 S. 1 BNotO ein Verweis und §§ 97 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 4 S. 1 BNotO eine Geldbuße in Höhe von bis zu 50.000 € verhängt werden. Verweis und Geldbuße können nach § 97 Abs. 1 S. 2 BNotO auch nebeneinander verhängt werden. Die Entscheidung über eine Disziplinarmaßnahme ergeht nach §§ 13 Abs. 1 S. 1 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO nach pflichtgemäßem Ermessen. Das Gericht trifft unter Anwendung der in § 13 Abs. 1 BDG niedergelegten Grundsätze, wonach insbesondere die Schwere des Dienstvergehens, das Persönlichkeitsbild des Notars und der Umfang der Beeinträchtigung des Vertrauens des Dienstherrn und der Allgemeinheit zu berücksichtigen sind, eine eigene „*Ermessensentscheidung*“ (BT-Drucks. 14/4659 S. 49 zu § 60 BDG). Die Prüfung ist nicht darauf beschränkt, ob die dem Notar zum Vorwurf gemachte Verhaltensweise tatsächlich gegeben und disziplinarrechtlich als Dienstvergehen zu würdigen ist, sondern das Gericht hat auch darüber zu befinden, welches die angemessene Disziplinarmaßnahme ist (BGH, Beschluss vom 24.11.2014 - NotSt (Brfg) 5/14, DNotZ 2015, 393 ff., juris Rn. 13). Alle 42

bekannten Amtspflichtverletzungen bilden ein Dienstvergehen im Sinne von § 95 BNotO, für das eine einheitliche Disziplinarmaßnahme zu verhängen ist (BGH, Beschluss vom 16.03.2015 - NotSt (Brfg) 7/14, DNotZ 2015, 548 ff., juris Rn. 15).

Wegen der unterbliebenen Prüfung vor Entgegennahme des Geldes auf das Notaranderkonto, ob die Verwahrungsanweisung den Anforderungen des § 57 BeurkG entspricht, des fehlenden Annahmevermerks und das Unterbleiben von Klarstellungen sowie der Höhe des Betrages von 1 Mio. € ist die Verhängung einer spürbaren Geldbuße erforderlich. Nach Überzeugung des Senats ist eine Geldbuße in Höhe von 2.500 € hierzu erforderlich, aber auch ausreichend. Zugunsten des Klägers war dabei zu berücksichtigen, dass während seiner langjährigen Tätigkeit als Anwaltsnotar bislang keine Disziplinarmaßnahmen verhängt worden sind und kein Schaden eingetreten ist, weil die Verwahrungsanweisung letztlich ausreichend bestimmt war. Die Auszahlung des pauschalen Schadensersatzes und Vertragsstrafe von 500.000 € war zutreffend, weil die Auszahlungsvoraussetzungen vorlagen. Die zügige Ausführung der Auszahlung des Betrages nach Feststellung der Auszahlungsvoraussetzungen war nicht fehlerhaft, sondern sogar geboten. 43

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 S. 1 Fall 2 VwGO, § 3 BDG, § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO. 44

4. Die Voraussetzungen, unter denen die Berufung gemäß § 124 Abs. 2 VwGO zuzulassen ist, liegen nicht vor. Die Entscheidung des Senats hat keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung. 45

Streitwert: 10.500 € (§§ 52 Abs. 2 GKG, 78 Abs. 1 BDG, 96 Abs. 1 S. 1 BNotO) 46

Rechtsmittelbelehrung: 47

Gegen dieses Urteil kann innerhalb eines Monats nach dessen Zustellung die Zulassung der Berufung beantragt werden. Der Antrag ist schriftlich bei dem Oberlandesgericht - Senat für Notarsachen - in Köln zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, schriftlich beim Bundesgerichtshof - Senat für Notarsachen -, Herrenstraße 45 a, 76133 Karlsruhe, schriftlich einzureichen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Einlegung und Begründung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55a VwGO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. 48