



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

NotSt (B) 2/09

vom

14. Dezember 2009

in dem Disziplinarverfahren

gegen

wegen vorläufiger Amtsenthebung nach Einleitung des
förmlichen Disziplinarverfahrens

Der Bundesgerichtshof, Senat für Notarsachen, hat am 14. Dezember 2009 durch den Vizepräsidenten Schlick, die Richter Wendt und Dr. Herrmann, den Notar Eule sowie die Notarin Dr. Brose-Preuß

beschlossen:

Die Beschwerde des Notars gegen den Beschluss des Senats für Notarsachen bei dem Oberlandesgericht Celle vom 2. Juli 2009 wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 Der Beschwerdeführer ist Rechtsanwalt und Notar mit Amtssitz in X. Gegen ihn leitete der Beteiligte mit Verfügung vom 29. Oktober 2007 das förmliche Disziplinarverfahren ein. Mit Verfügung vom 29. April 2009 enthob er ihn zudem gemäß § 96 BNotO in Verbindung mit § 91 der Disziplinarordnung Niedersachsen (NDO) in der Fassung vom 7. September 1982 (GVBl. S. 357) vorläufig seines Amtes.

- 2 Der Beteiligte wirft dem Notar vor, die ihm nach § 14 Abs. 2 BNotO obliegende Amtspflicht, nicht an Handlungen mitzuwirken, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden, vorsätzlich verletzt zu haben. Er habe zwischen dem 9. März und dem 3. Juli 2007 in acht Fällen den Ankauf vergleichsweise geringwertiger Immobilien zu niedrigen Preisen beur-

kundet. Die Liegenschaften seien mit wiederum durch ihn beurkundeten Verträgen teils noch am selben Tag, teils nur wenige Tage später zu erheblich - nämlich um zwischen 60 % (OLG-Beschluss S. 32) und 286 % (OLG-Beschluss S. 25) - höheren Preisen weiterveräußert worden, ohne dass wertsteigernde Maßnahmen mit den Erwerbern vereinbart (mit Ausnahme der Beurkundungen am 3. Juli 2007), geschweige denn zuvor ausgeführt worden seien. Die entsprechenden Geschäfte seien von zwei im Immobiliengeschäft tätigen Unternehmen, der P. GmbH und I. -GmbH, betrieben worden und hätten stets die gleiche Vorgehensweise gezeigt. Entweder sei bewusst ein überhöhter Kaufpreis beurkundet worden, um die finanzierenden Banken über den Wert der Objekte zu täuschen, oder es lägen wucherische Geschäfte zum Nachteil der Erwerber vor. Die Durchführung sämtlicher Geschäfte sei gescheitert, weil die Finanzierung der jeweiligen Zweiterwerbe nicht zustande gekommen sei. Wegen der Einzelheiten wird auf die Einleitungsverfügung vom 29. Oktober 2007 und auf die Verfügung vom 29. April 2009 Bezug genommen.

- 3 Der Notar hat beantragt, die vorläufige Amtsenthebung aufzuheben. Das Oberlandesgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Dagegen wendet sich der Notar mit der Beschwerde, der das Oberlandesgericht nicht abgeholfen hat.

II.

- 4 Das Rechtsmittel ist zulässig (§ 105 BNotO i.V.m. § 79 Abs. 1 BDO), hat aber in der Sache keinen Erfolg. Das Oberlandesgericht hat den vom Notar gestellten Antrag mit Recht zurückgewiesen. Auch die während des Beschwerde-

verfahrens gewonnenen weiteren Erkenntnisse führen nicht zur Aufhebung der Verfügung vom 29. April 2009.

- 5 1. Nach § 96 BNotO i.V.m. § 91 NDO kann die Einleitungsbehörde einen Notar vorläufig seines Amtes entheben, wenn ein dienstliches Bedürfnis vorliegt und das förmliche Disziplinarverfahren gegen ihn eingeleitet wird oder eingeleitet worden ist. Nähere Vorschriften über das hierbei auszuübende Ermessen enthält das niedersächsische Disziplinarrecht nicht. Maßgeblich sind die vom Senat im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur vorläufigen Amtsenthebung eines Notars entwickelten allgemeinen Grundsätze. Danach setzt die vorläufige Amtsenthebung voraus, dass die endgültige, wenn auch möglicherweise nur befristete Amtsenthebung zu erwarten ist, die Maßnahme zur Abwehr konkreter Gefahren für wichtige Gemeinschaftsgüter geboten ist und dass sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht (vgl. z.B.: Senatsbeschlüsse vom 20. April 2009 - NotSt(B) 1/09 - juris Rn. 9; vom 28. Juli 2008 - NotSt(B) 1/08 - ZNotP 2008, 416, 418 Rn. 25 und vom 20. März 2006 - NotSt(B) 4/05 - NdsRpfl. 2006, 206, 207).

- 6 2. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, wie bereits das Oberlandesgericht ausführlich und überzeugend dargelegt hat. Die bisherigen Feststellungen rechtfertigen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit die Erwartung, dass gegen den Notar im förmlichen Disziplinarverfahren endgültig die Maßnahme einer zumindest befristeten Entfernung aus dem Amt gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1, Fall 3, Abs. 3 Satz 1 BNotO ausgesprochen werden wird. Neue Erkenntnisse, die die angefochtene Entscheidung in Frage stellen könnten, hat auch das Beschwerdeverfahren nicht erbracht.

- 7 a) Auf der Grundlage der bisher erhobenen Beweise spricht eine deutlich überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, dass die gegen den Notar erhobenen Vorwürfe zutreffen. Insoweit nimmt der Senat auf die eingehende Beweiswürdigung des Oberlandesgerichts, die er sich nach Überprüfung zu eigen macht, auf den Nichtabhilfebeschluss des Oberlandesgerichts vom 31. August 2009 sowie auf die Antragsschrift des Generalbundesanwalts vom 22. September 2009 Bezug.
- 8 Die Ausführungen der Beschwerde vermögen das bisherige Beweisergebnis ebenso wenig zu erschüttern wie die Aussagen der nach Erlass der angefochtenen Entscheidung von dem Untersuchungsführer im Disziplinarverfahren vernommenen weiteren Zeugen.
- 9 aa) Es trifft zwar zu, dass keiner der Zeugen bekundet hat, der beschuldigte Notar habe etwas von einer unredlichen Finanzierung gewusst oder davon wissen können. Der Verdacht, er habe bei der Beurkundung der in Rede stehenden Grundstücksgeschäfte zumindest bedingt vorsätzlich gegen § 14 Abs. 2 BNotO verstoßen, beruht indes nicht auf Aussagen von Zeugen, die Aufschluss über seine innere Haltung geben konnten. Vielmehr sind insoweit die vom Oberlandesgericht im Einzelnen herausgestellten objektiven Umstände maßgeblich.
- 10 Den Zeugenaussagen lässt sich auch im Übrigen nichts entnehmen, das geeignet wäre, den durch die objektiven Tatsachen begründeten hinreichenden Tatverdacht gegen den beschuldigten Notar zu erschüttern. Dies gilt insbesondere für die Bekundungen des Zeugen S. (Vernehmung vom 8. Oktober 2009), der für die I. -GmbH tätig geworden ist. Dieser hat zwar, insoweit die Einlassungen des Notars bestätigend, erklärt, er habe mit

ihm besprochen, die Wohnungen sollten aufgrund von Abreden zwischen dem Finanzdienstleister und den Kunden renoviert an diese verkauft werden. Dies würde den Notar jedoch nicht entlasten. Nach den Gesamtumständen ist davon auszugehen, dass ihm trotz einer solchen Erklärung die Unredlichkeit der beabsichtigten Geschäfte bewusst war. Hätte er an die Ernsthaftigkeit der Absicht, die Wohnungen aus den Mitteln des Kaufpreises zu renovieren, geglaubt, hätte er zumindest versucht, in den Kaufverträgen eine solche Verpflichtung im Verhältnis zwischen den Verkäufern und den Erwerbern zu begründen, wie es schließlich in den Beurkundungen vom 3. Juli 2007 der Fall war. Sofern die Renovierungspflicht nicht den Verkäufer, sondern den Finanzdienstleister hätte treffen sollen, hätte er versucht, auch die Vereinbarung mit diesem, bei der es sich ebenfalls um eine beurkundungsbedürftige Abrede gehandelt hätte (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 1993 - V ZR 144/91 - NJW-RR 1993, 1421 f), zum Gegenstand der Beurkundung zu machen. Anderenfalls hätten sich die Käufer, wie geschehen, dem Veräußerer gegenüber zur Zahlung eines nach dem jeweiligen Zustand der Immobilien krass überhöhten Kaufpreis verpflichtet, ohne irgendeine Handhabe zu erhalten, die (angebliche) Renovierungsverpflichtung durchzusetzen. Da diese Umstände offen zu Tage lagen, spricht alles dafür, dass sie dem Notar mit seinerzeit über 25-jähriger Berufserfahrung auch bewusst waren. Er hat jedoch selbst nicht geltend gemacht, die Vertragsparteien auch nur über die Möglichkeit der Aufnahme einer Renovierungsverpflichtung aufgeklärt zu haben. Auch keiner der Zeugen hat entsprechendes bekundet. Soweit der Notar geltend machen will, er habe bei den Beurkundungen (versehentlich, das heißt lediglich fahrlässig) "nicht daran gedacht", entsprechende Klauseln in die Verträge einzuarbeiten, ist dies völlig unglaubhaft.

- 11 bb) Der Hinweis der Beschwerde, der Notar verfüge über keine Sachkunde in Baufragen und habe deshalb nicht erkennen können, ob die in die

Zweitkaufpreise für die Renovierung einkalkulierten Kosten realistisch waren, hilft ihr gleichfalls nicht weiter. Hinsichtlich der Beurkundungen von März bis Mai 2007 geht der eigentliche Vorwurf dahin, gewusst zu haben, dass Renovierungen gar nicht ernsthaft beabsichtigt waren. Soweit die Beurkundungen am 3. Juli 2007 betroffen sind - die jeweiligen zweiten Kaufverträge enthielten nunmehr eine Renovierungsverpflichtung -, ist die Differenz zwischen den Kaufpreisen des Ersterwerbs (32.000 €) und des Zweitverkaufs (120.000 €) derart exorbitant, dass sich dem Notar nach dem derzeitigen Erkenntnisstand auch als Laien in Bausachen aufgedrängt hat, dass sie nicht durch die Renovierungskosten erklärbar ist. Im Übrigen bestanden auch insoweit aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses weitere Hinweise auf die fehlende Ernstlichkeit der Instandsetzungsverpflichtung (OLG-Beschluss S. 41).

12 cc) Ebenso wenig entlastet den beschuldigten Notar seine Behauptung, er habe darauf vertraut, die Käufer hätten die zu erwerbenden Immobilien vor der Beurkundung besichtigt. Dies mag so sein, geht aber an den gegen ihn erhobenen Vorwürfen vorbei. Nicht der zur Zeit des Abschlusses der Kaufverträge bestehende Zustand der Wohnungen ist für die Amtspflichtverletzungen des Notars maßgeblich. Vielmehr ist ihm vorzuwerfen, dass er "Kettenkaufverträge" beurkundet hat, obgleich er nicht davon ausgegangen ist, die darin enthaltenen außerordentlichen Steigerungen der Kaufpreise für die seinerzeit unrenovierten Wohnungen seien durch - ernsthaft beabsichtigte - Instandsetzungsmaßnahmen gerechtfertigt. Dies ist auch dann pflichtwidrig, wenn den Käufern der schlechte Erhaltungsstand der Wohnungen im Zeitpunkt der Beurkundung bekannt gewesen wäre.

13 dd) Es mag auch sein, wie die Beschwerde im Schriftsatz vom 23. November 2009 geltend macht, dass es für Wohnungseigentümer eine Vielzahl

von Gründen geben kann, sich von ihren Immobilien zu einem (zu) niedrigen Preis zu trennen, so dass bei einem Weiterverkauf hohe Preisspannen entstehen können. Von einem derartigen Sachverhalt ist der Notar jedoch nicht ausgegangen. Er hat im Gegenteil stets betont, die Ankaufspreise hätten dem Wert der Wohnungen im unrenovierten Zustand entsprochen (siehe z.B. Stellungnahme vom 4. Oktober 2007), und - aus den vorstehenden Gründen nach dem derzeitigen Erkenntnisstand widerlegt - angegeben, daran geglaubt zu haben, dass die Preissteigerungen vor allem durch die angeblich in Aussicht genommenen Renovierungen erklärbar seien.

14 ee) Gleiches gilt für die Erwägung, derartige Preissprünge seien bei Einschaltung gewerblicher Immobilienhändler und -makler, wie der Firmen P. GmbH und I. GmbH, möglich und üblich.

15 ff) Seine Behauptung, den finanzierenden Banken hätten die Kaufverträge lediglich zum Nachweis der Ernsthaftigkeit der Kaufabsichten gedient, ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand widerlegt. Der Zeuge K., auf dessen Aussage sich die Beschwerde insoweit stützt, hat bei seiner Vernehmung am 28. Mai 2009 ausgeführt, der in den Kaufverträgen ausgewiesene Kaufpreis habe darüber hinaus auch als Grundlage der Plausibilitätskontrolle für die Finanzierung gedient. Im Übrigen würde es den Notar auch nicht entlasten, wenn er geglaubt hätte, die Banken würden eigene Wertermittlungen vornehmen. Die gegenüber den Erstkäufen drastisch erhöhten Preise für den Erwerb der Wohnungen wären, wie er selbst anführt, (allenfalls) durch die angeblich in Aussicht genommenen Renovierungen erklärbar gewesen. Davon, dass diese tatsächlich beabsichtigt waren, ist er jedoch aus den angeführten Gründen nach dem derzeitigen Ermittlungsstand nicht ausgegangen. Wenn er tatsächlich angenommen haben sollte, die Banken hätten die Werthaltigkeit der Wohnungen als Si-

cherung für die hohen Zweitkaufpreise untersucht, hat er damit gewusst, dass ein etwaiges positives Prüfungsergebnis nur auf einer groben Fehleinschätzung beruhen konnte. Die in den Verträgen angegebenen Preise waren in einer solchen Situation geeignet, einen Irrtum der Kreditinstitute aufrecht zu erhalten. Auch dies lag auf der Hand, so dass es dem Notar nicht verborgen geblieben sein kann. Ein etwaiges Vertrauen auf die Finanzierungsprüfung durch die Banken räumt den dem Notar gegenüber erhobenen Vorwurf damit nicht aus.

16 gg) Unbehelflich ist der Hinweis der Beschwerde auf das Neutralitätsgebot, dem die Notare unterliegen. Dieses Gebot findet seine Grenze in § 14 Abs. 2 BNotO.

17 hh) Ebenso entlastet es den Notar nicht, dass er im Ergebnis mit seinen Gebühren ausgefallen ist. Diese nachträgliche Entwicklung lässt keinen Rückschluss darauf zu, er habe bei der Beurkundung der hier in Rede stehenden Geschäfte nicht zumindest billigend in Kauf genommen, dass mit diesen unredliche Zwecke verfolgt werden.

18 ii) Weiterhin ist es unerheblich, ob sich die als Zeugen vernommenen Endkäufer von dem Notar gut beraten und betreut fühlten. Entweder waren sie Geschädigte eines wucherischen Geschäfts oder sie waren - möglicherweise indolose - Teilnehmer an einem Betrug zum Nachteil der finanzierenden Banken. Im ersten Fall haben sie sich über die ordnungsgemäße Amtsführung des Notars getäuscht. Im anderen Fall gab es für sie keinen Anlass zu Beanstandungen seiner Tätigkeit.

19 kk) Unbeachtlich ist ferner, ob der beschuldigte Notar gewusst hat, dass der Erstverkäufer W. nach Beratung durch einen anderen Notar von dem

Abschluss des ihm zunächst als Entwurf übermittelten Kaufvertrags Abstand nahm, weil er betrügerischen Machenschaften vermutete. Dem Notar war jedenfalls bekannt - und dies ist Grundlage des ihm gemachten Vorwurfs -, dass der Zeuge W. seine Wohnung für 35.000 € an die I. GmbH verkaufte und diese die Immobilie am selben Tag für 135.000 € weiterveräußerte.

- 20 b) Bei dieser - vorläufig zugrunde zu legenden - Sachlage ist zum jetzigen Zeitpunkt zu erwarten, der Notar werde zumindest befristet aus seinem Amt entfernt. Der Senat nimmt insoweit auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Beschluss Bezug. Die Prognose über die endgültige Entfernung aus dem Amt wird entgegen der Ansicht der Beschwerde auch nicht dadurch erschüttert, dass dem Notar keine strafrechtlich bedeutsamen Vorwürfe gemacht werden. Dieses Vorbringen ist unerheblich und überdies unzutreffend. Sollten sich die gegen den Notar erhobenen Beschuldigungen endgültig bewahrheiten, lägen derart schwerwiegende Verstöße gegen den Kern seiner Amtspflichten vor, dass unabhängig von deren strafrechtlichem Gehalt eine Entfernung aus dem Amt gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1, 3. Fall gegebenenfalls i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BNotO zu erwarten ist. Dessen ungeachtet erfüllen die dem Notar vorgeworfenen Verfehlungen zumindest den Tatbestand einer Beihilfe zum versuchten Betrug (§ 263 Abs. 1, 2 i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 1, § 27 Abs. 1 StGB), sei es zum Nachteil der finanzierenden Banken, sei es zum Nachteil der Zweiterwerber. Entgegen der Behauptung der Beschwerde hat der Untersuchungsführer dies dem Notar auch mitgeteilt (Seite 1 des Protokolls der Vernehmung vom 24. September 2008).

- 21 3. Der Senat schließt sich weiterhin der Würdigung des Oberlandesgerichts an, die vorläufige Amtsenthebung sei zur Abwehr konkreter Gefahren für wichtige Gemeinschaftsgüter geboten. Insbesondere ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass die Beurkundungen, die der Notar am 3. Juli 2007 in Kenntnis der Beanstandungen der Geschäftsprüfung, die zur Einleitung des Disziplinarverfahrens geführt haben, vorgenommen hat, die Annahme der Wiederholungsfahr begründen. Soweit die Beschwerde dem entgegen hält, der Notar habe, indem er die Renovierungsverpflichtung des Verkäufers in die Verträge aufgenommen habe, die in der Geschäftsprüfung gerügten Mängel abgestellt, und dies könne ihm nicht - zumal nicht den Vorwurf verschärfend - angelastet werden, beruht dies auf der unzutreffenden Prämisse, die Beurkundungen vom 3. Juli 2007 seien ordnungsgemäß. Dies ist jedoch aus den im angefochtenen Beschluss ausgeführten Gründen (siehe auch oben 2 a bb) nicht der Fall. Vielmehr stellt auch sein Vorgehen am 3. Juli 2007 nach dem bisherigen Ermittlungsstand einen weiteren Verstoß gegen § 14 Abs. 2 BNotO dar, den der Notar durch die (formale) Aufnahme einer Instandsetzungsverpflichtung in den Vertragstext lediglich zu tarnen versuchte.
- 22 4. Schließlich ist die vorläufige Amtsenthebung auch verhältnismäßig. Insoweit nimmt der Senat ebenfalls auf die zutreffenden Erwägungen in dem angefochtenen Beschluss Bezug. Ergänzend ist anzumerken, dass die Ermittlungen voraussichtlich noch in diesem Jahr abgeschlossen werden, so dass alsbald mit einer Entscheidung darüber zu rechnen ist, ob der beschuldigte Notar endgültig aus seinem Amt entfernt wird. Die Beweisaufnahme durch den Untersuchungsführer ist am 12. November 2009 abgeschlossen worden. Ausweislich

des Protokolls hat auch der Verteidiger erklärt, keine Beweisanträge mehr stellen zu wollen.

Schlick

Wendt

Herrmann

Eule

Brose-Preuß

Vorinstanz:

OLG Celle, Entscheidung vom 02.07.2009 - Not 4/09