Titel:

Dienstpflichtverletzungen eines Notars bei der Beurkundung von Kaufverträgen und Voraussetzungen der Entfernung aus dem Amtssitz

Normenketten:

BNotO § 14 Abs. 2, § 97 Abs. 2 S. 1

BeurkG § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1

Leitsätze:

1. Der Notar hat die Beurkundung eines Kaufvertrages abzulehnen, wenn mit ihm erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden. Bei einer erheblichen Differenz zwischen An- und Verkaufspreis bedarf es unterhalb der Grenze der Sittenwidrigkeit allerdings weiterer Indizien für die Unredlichkeit des Geschäftes. Neben der Massivität der Kaufpreissteigerung können dies etwa der kurze Abstand zwischen An- und Verkauf und die offensichtliche Unerfahrenheit der Käufer sein. (Rn. 99 – 107) (red. LS Alexander Kalomiris)

2. Der Notar verstößt gegen seine Dienstpflicht aus § 17a Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG, wenn er - insbesondere ohne Rückfrage bei den vertretenen Verbrauchern - Kaufverträge beurkundet, bei denen die Verbraucher durch eine Person aus dem Lager der Gegenpartei (hier: Eltern) vertreten werden. (Rn. 126 – 139) (red. LS Alexander Kalomiris)

3. Die Entfernung des Notars aus seinem Amtssitz (§ 97 Abs. 2 S. 1 BNotO) kommt insbesondere dann in Betracht, wenn dies angesichts der Persönlichkeit des Notars und der erheblichen Pflichtverletzungen, die einen schwerwiegenden Mangel an dienstlicher Verantwortung erkennen lassen, als Warnung notwendig erscheint, um dem Notar vor Augen zu führen, dass erneute Dienstvergehen den dauernden Verlust des Amts zur Folge haben würden. (Rn. 149 – 156) (red. LS Alexander Kalomiris)

Schlagworte:

unredliche Zwecke, Unredlichkeit, erhebliche Differenz zwischen An- und Verkaufspreis, Kaufpreissteigerung, Unerfahrenheit der Käufer, Ablehnungspflicht, Vertretung des Verbrauchers, Vertrauensperson, Lager der Gegenpartei, Entfernung aus dem Amtssitz, Warnung

Fundstelle:

BeckRS 2025, 19044

Tenor

I. Der Beklagte ist eines einheitlichen Dienstvergehens wegen vorsätzlicher Verletzung der in § 14 Abs. 2 BNotO normierten Dienstpflicht in acht Fällen durch Vornahme von Beurkundungen, mit denen erkennbar unredliche Zwecke verfolgt werden, und vorsätzlicher Verletzung der in § 14 Abs. 3 BNotO normierten Dienstpflicht in zehn Fällen, begangen durch systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme, vorsätzlicher Verletzung der in § 14 Abs. 3 BNotO normierten Dienstpflicht in zwei Fällen durch missbräuchliche Auslagerung von wesentlichen Vereinbarungen in Bezugsurkunden und Beurkundung überraschender Klauseln, vorsätzlichen Verstoßes gegen die in § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeUrkG normierten Dienstpflichten in sieben Fällen schuldig.

II. Er wird deshalb vom bisherigen Amtssitz entfernt.

III. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Der Freistaat Bayern führt gegen den beklagten Notar die Disziplinarklage mit dem Ziel dessen Entfernung aus dem Amt.

2
1. (…)

3
Zum 1. Juni 1996 wurde der Beklagte zum Notar auf Lebenszeit mit Amtssitz in A. bestellt, wo er seither amtiert.

4
Strafrechtlich oder disziplinarrechtlich ist er nicht vorgeahndet.

5
2. a) Ausgangspunkt des (ersten) Disziplinarverfahrens war eine an die Landesnotarkammer Bayern gerichtete Beschwerde vom 3. August 2012, in welcher der Beschwerdeführer Unregelmäßigkeiten bei der Beurkundung von Immobiliengeschäften durch den Beklagten schilderte. Unter anderem soll der Beklagte in den Jahren 2006 bis 2008 Wohnungskaufverträge beurkundet haben, bei denen der Verkaufspreis den Ankaufspreis der Wohnungen um bis zu 140 Prozent überstieg. Auch soll er die Verträge systematisch in Angebot und Annahme aufgespalten haben.

6
Nach Durchführung einer außerordentlichen Geschäftsprüfung leitete der Präsident des Landgerichts A. mit Verfügung vom 8. Oktober 2012 ein behördliches Disziplinarverfahren gegen den Beklagten ein und gab ihm Gelegenheit zur Äußerung; die Einleitungsverfügung wurde dem Beklagten am 9. Oktober 2012 zugestellt. Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 21. November 2012 wies der Beklagte die Vorwürfe zurück.

7
Am 15. Januar 2013 gelangte eine Mitteilung des Leitenden Oberstaatsanwalts in C. zu den Disziplinarakten, wonach bei dessen Behörde ein Vorermittlungsverfahren gegen den Beklagten eingeleitet worden war, weil dieser möglicherweise strafrechtlich relevante Geschäfte von Verantwortlichen der Unternehmen der „S.-Gruppe“ beurkundet hatte. Nach näherer Prüfung der Vorgänge sah der Präsident des Landgerichts A. mit Verfügung vom 12. Februar 2014 davon ab, das Disziplinarverfahren auf diesen Sachverhalt auszudehnen.

8
Mit Verfügung vom 10. Dezember 2014 übernahm der Präsident des Oberlandesgerichts D. das Disziplinarverfahren, wobei auch er von einer Ausdehnung auf den Sachverhaltskomplex „S.-Gruppe“ absah.

9
Am 25. September 2015 wurde der Ermittlungsbericht betreffend die Beurkundung von Wohnungsverkäufen zu überhöhten Preisen fertiggestellt. Auf der Grundlage der Ermittlungsergebnisse erstattete der Präsident des Oberlandesgerichts D. mit Schreiben vom 17. November 2015 Strafanzeige wegen versuchten (Prozess-)Betrugs gegen den Beklagten, weil sich Anhaltspunkte ergeben hätten, dass dieser in einem Zivilprozess vor dem Landgericht A., in dem er wegen der Beurkundung eines der Wohnungskaufverträge von einem geschädigten Käufer auf Schadensersatz in Anspruch genommen wurde, wahrheitswidrig vorgetragen habe.

10
Mit Verfügung vom 29. Dezember 2015 übernahm die Generalstaatsanwaltschaft E. das Disziplinarverfahren und gab dem Beklagten mit Schreiben vom 21. Januar 2016 erneut Gelegenheit, sich zu den Vorwürfen zu äußern. Mit Verfügung vom selben Tag setzte sie das Verfahren im Hinblick auf das zwischenzeitlich am 24. November 2015 eingeleitete strafrechtliche Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft A. wegen versuchten Betrugs, Az. (…), aus. Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 22. Juli 2016 wies der Beklagte die Vorwürfe nochmals vollumfänglich zurück.

11

Mit Verfügung vom 4. April 2016 und, nach hiergegen eingelegter Beschwerde und zwischenzeitlicher Wiederaufnahme der Ermittlungen, abermals am 29. März 2017 stellte die Staatsanwaltschaft A. das Ermittlungsverfahren gegen den Beklagten gemäß § 170 Abs. 2 StPO ein. Daraufhin setzte die Generalstaatsanwaltschaft E. das Disziplinarverfahren mit Verfügung vom 15. November 2017 fort.

12
Aufgrund von Zuleitungen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz vom 21. Dezember 2017 und des Präsidenten des Oberlandesgerichts D. vom 3. Januar 2018 ergab sich der Verdacht weiterer Amtspflichtverletzungen des Beklagten im Zusammenhang mit der Beurkundung von Immobiliengeschäften. Insbesondere soll er ohne ausreichende Belehrung der Beteiligten riskante Kettenkaufverträge über Grundstücke (sogenannte ABC-Verträge) beurkundet, verbraucherschützende Vorschriften umgangen, formnichtige Grundstückskaufverträge beurkundet und, ohne dass es hierfür ein berechtigtes Sicherungsinteresse gegeben habe, Kaufpreiszahlungen über ein Notaranderkonto abgewickelt haben. Mit Verfügung vom 27. Februar 2018 dehnte die Generalstaatsanwaltschaft das Disziplinarverfahren auch auf diese Vorwürfe aus und hörte den Beklagte hierzu an. Mit Schriftsätzen seiner Verfahrensbevollmächtigten jeweils vom 4. Juli 2018 wies der Beklagte die Vorwürfe ebenfalls zurück.

13
Aufgrund einer Zuleitung des Präsidenten des Oberlandesgerichts D. vom 11. Mai 2020 ergab sich der Verdacht weiterer Amtspflichtverletzungen des Beklagten im Zusammenhang mit der Beurkundung von Immobiliengeschäften. So soll er durch die Aufspaltung einheitlicher Erwerbsvorgänge in Kauf- und Werkverträge Vorschriften der MaBV umgangen und AGBrechtlich unzulässige Klauseln beurkundet haben. Mit Verfügung vom 8. Juni 2020 dehnte die Generalstaatsanwaltschaft das Disziplinarverfahren auf die neuen Vorwürfe aus und hörte den Beklagte hierzu an. Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 31. August 2020 wies der Beklagte diese Vorwürfe ebenfalls zurück.

14
Am 5. November 2020 wurde der Ermittlungsbericht zu den Vorwürfen, die Gegenstand der Ausdehnungsverfügungen vom 27. Februar 2018 und 8. Juni 2020 waren, fertiggestellt. Hieraus ergab sich der Verdacht weiterer Amtspflichtverletzungen des Beklagten wie die Nichtbeurkundung bestehender Nebenabreden zu Grundstückskaufverträgen und das Nahelegen unvollständiger oder falscher Angaben gegenüber den Finanzbehörden, um Steuern zu sparen.

15
Die Generalstaatsanwaltschaft dehnte das Disziplinarverfahren daher mit Verfügung vom 2. Dezember 2020 ein weiteres Mal aus und gab dem Beklagten Gelegenheit, sich zu den neuen Vorwürfen zu äußern. Zudem gab sie ihm Gelegenheit, sich zum Gesamtergebnis der Ermittlungen abschließend zu äußern. Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 27. April 2021 wies der Beklagte sämtliche Vorwürfe zurück.

16
Mit Verfügung vom 9. Mai 2022 beschränkte die Generalstaatsanwaltschaft das Disziplinarverfahren gemäß § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO, § 19 Abs. 2 BDG auf die Vorwürfe der Disziplinarklage, weil die übrigen zur Last gelegten Handlungen für die Art und Höhe der zu erwartenden Disziplinarmaßnahme voraussichtlich nicht ins Gewicht fielen.

17
b) Mit Verfügung der Generalstaatsanwaltschaft E. vom 24. Februar 2023, Az. (…), wurde gegen den Beklagten ein weiteres Disziplinarverfahren eingeleitet. Aus dem Prüfbericht der Präsidentin des Landgerichts A. vom 20. Dezember 2022 anlässlich der turnusmäßigen Amtsprüfung des Notariats am 9. November 2022 ergaben sich zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für Verstöße gegen Amtspflichten. Beanstandungen ergaben sich unter Nr. 5.4 des Prüfberichts bezüglich der Einhaltung der Bestimmungen des Geldwäschegesetzes mit Verdacht auf Verletzung von Prüfungs-, Dokumentations-, Anhalte- bzw. Meldepflichten gemäß § 43 Abs. 6 GwG i.V.m. § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien, § 46 Abs. 1 GwG, unter Nr. 6.4.3 des Prüfberichts bezüglich missbräuchlicher Verfahrensgestaltungen mit Verdacht auf Verletzung von Schutzvorschriften zugunsten von Verbrauchern/unerfahrenen Beteiligten gemäß § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1, Abs. 1 S. 2 BeurkG sowie unter Nr. 6.8 betreffend Rechtsgeschäfte im gewerblichen Immobilienvertrieb mit Verdacht auf Verwendung von (bereits mit der Disziplinarklage unter Ziffer III. 2) beanstandeter Umsatzsteuerklauseln wegen

unangemessener Benachteiligung der Käufer (Verbraucher) unter Verstoß gegen § 14 Abs. 3, Abs. 1 BNotO i.V.m. § 307 Abs. 1 BGB. Mit Verfügung vom selben Tag wurde dem Beklagten Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

18
Zeitgleich ging bei der Generalstaatsanwaltschaft die Mitteilung der Präsidentin des Landgerichts A. vom 7. Februar 2023 über die Einleitung des Remonstrationsverfahrens aufgrund Schriftsatzes des Beklagten vom 6. Februar 2023 ein.

19
Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 15. Mai 2023 wies der Beklagte im Disziplinarverfahren die Vorwürfe zurück und beantragte die Einstellung des (weiteren) Disziplinarverfahrens.

20
Mit Ergänzung vom 15. Juni 2023 zur Niederschrift der Präsidentin des Landgerichts A. über die Prüfung der Amtsführung des Beklagten wurden die Einwendungen des Beklagten vom 6. Februar 2023 im Remonstrationsverfahren als unberechtigt zurückgewiesen unter Ablehnung einer Abänderung der getroffenen Feststellungen.

21
Die abschließende Anhörung des Beklagten erfolgte am 12. Juli 2023 gemäß § 96 BNotO i.V.m. §§ 20, 30 BDG, im Rahmen derer sich der Beklagte nach Fristverlängerungen über seinen Verfahrensbevollmächtigten mit Schriftsatz vom 29. September 2023 ergänzend äußerte.

22
Mit Verfügung vom 18. Oktober 2023 wurde durch die Generalstaatsanwaltschaft E. das Disziplinarverfahren gemäß § 96 Abs. 1 S. 1 BNotO, § 19 Abs. 2 BDG auf die Vorwürfe der Nachtragsdisziplinarklage beschränkt, da die weiteren beanstandeten Handlungen für die Art und Höhe der insgesamt unter Berücksichtigung der (ersten) Disziplinarklage zu erwartenden Disziplinarmaßnahme voraussichtlich nicht ins Gewicht fielen.

23
3. Mit Schriftsatz vom 9. Mai 2022 erhob der Kläger Diszplinarklage sowie mit Schriftsatz vom 18. Oktober 2023 Nachtragsdisziplinarklage gegen den Beklagten. Dem Beklagten wird darin u. a. zur Last gelegt, durch folgende dem Sachverhalt nach unstreitige Handlungen ein einheitliches Dienstvergehen begangen zu haben:

a) Beurkundung von Immobilienkaufverträgen des C. D. und der Y. Gesellschaft für Finanzvermittlung mbH (Disziplinarklage Ziff. III.1)

24
Der Zeuge C. D., der zunächst bei der Y. Gesellschaft für Finanzvermittlung mbH (im Folgenden: Y. oder Y GmbH) mit Sitz in Straubing angestellt war, übernahm ab dem 30. April 2004 sämtliche Anteile an diesem Unternehmen und war dessen alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer. Die Y. beschäftigte sich im Wesentlichen mit der Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen. Ende 2004 begann der Zeuge C. D., Wohnungen nicht nur über die Y. zu vermitteln, sondern auch unter der Firma „C. D. Immobilien“ auf eigene Rechnung gewerblich anzukaufen und dann entweder zu vermieten oder gewinnbringend zu veräußern. Im Zeitraum vom 18. April 2007 bis 14. November 2007 war E. F. vorübergehend alleiniger Geschäftsführer der Y. GmbH, danach wiederum der Zeuge C. D..

25
In diesem Zusammenhang beurkundete der Beklagte in den Jahren 2006 bis 2008 insgesamt den An- und/oder Verkauf von acht Wohnungen durch C. D. und zwei Wohnungen durch die Y.. Dabei spaltete er die Verträge über die Weiterveräußerung jeweils in Angebot und Annahme auf. In zwei Fällen wurde der Ankauf der Wohnungen durch den Zeugen C. D. bei einem anderen Notar beurkundet, während in den anderen acht Fällen sowohl An- als auch Verkauf beim Beklagten oder seinem Vertreter beurkundet wurden.

26

Von den verfahrensgegenständlichen zehn Wohnungen befinden sich sechs in einer in den Jahren 1993/1994 errichteten Gesamtwohnanlage in der Z.-straße 54 bis 58c, G., welche aus sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 72 Eigentumswohnungen und einer zentral angeordneten Tiefgarage mit 76 Stellplätzen bestand. Zwei Wohnungen befinden sich in der im Jahr 2000 errichteten Gesamtwohnanlage A.-straße 2 bis 4, H., welche aus zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen, sechs Gewerbeeinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen bestand. Die beiden übrigen Wohnungen befinden sich ebenfalls in Gesamtwohnanlagen in der B.straße 56, H., und im M.-weg 6, G..

27
Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fälle:

Fall 1 (J.)

28
Am 9. September 2006 (URNr. …) beurkundete der Beklagte den Verkauf einer 2- Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 57,93 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz in der Z.-straße 54 in G. von G. H. an C. D. zu einem Kaufpreis von 65.000 Euro.

29
13 Tage später, am 22. September 2006 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem I. J. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) von C. D., der noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, zu einem Kaufpreis von 120.000 Euro zu erwerben. Die notarielle Annahme des Angebots durch C. D. erfolgte am 5. Oktober 2006 (URNr. …) ebenfalls beim Beklagten.

30
Im Dezember 2006 erhielt I. J. von C. D. eine Rückzahlung von 7.500 Euro. Hierzu unterschrieb er eine Abgeltungsvereinbarung, wonach Grund der Zahlung Mängel an der Wohnung gewesen seien.

31
I. J. geriet in den folgenden Jahren aufgrund dieses Immobilienkaufs in finanzielle Schwierigkeiten, da er die Kreditraten wegen Mietausfalls nicht mehr zahlen konnte. Eine von ihm gegen C. D. vor dem Landgericht A. eingereichte Klage führte dazu, dass C. D. mit Urteil vom 6. Februar 2012 zur Zahlung von 120.000 Euro nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung der Wohnung verurteilt wurde. In den Gründen führte das Landgericht A. aus, dass es sich um ein Wuchergeschäft im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB handelte. Vollstreckt werden konnte das Urteil nicht, weil C. D. mittlerweile Privatinsolvenz angemeldet hatte. I. J. verklagte auch den Beklagten vor dem Landgericht A. auf Schadensersatz. Das Verfahren endete schließlich mit einem Vergleich am 19. August 2014 vor dem Oberlandesgericht D., in welchem sich der Beklagte verpflichtete, 16.000 Euro an I. J. zu bezahlen.

Fall 2 (L. 1)

32
Am 22. Oktober 2006 (URNr. …) beurkundete der Beklagte den Verkauf einer 2- Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche 62,87 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz in der Z.-straße 56 in G. durch die Eheleute A. an C. D. zu einem Kaufpreis von 60.000 Euro.

33
Gut drei Monate später, am 30. Januar 2007 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem K. L. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) zuzüglich eines weiteren Tiefgaragenstellplatzes von C. D. zu einem Kaufpreis von 138.000 Euro zu erwerben. Die notarielle Annahme durch C. D. erfolgte am 21. Februar 2007 (URNr. …) beim amtlich bestellten Vertreter des Beklagten.

Fall 3 (M.)

34
Am 13. Februar 2007 (URNr. …) beurkundete der amtlich bestellte Vertreter des Beklagten den Verkauf einer 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 64,28 qm) ohne Tiefgaragenstellplatz in der Z.-straße 56 in G. von L. J. an C. D. zu einem Kaufpreis von 64.000 Euro.

35
Knapp zweieinhalb Monate später, am 26. April 2007 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem G. M. anbot, diese Wohnung zuzüglich zweier Tiefgaragenstellplätze von C. D., der zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, zu einem Kaufpreis von 139.000 Euro zu erwerben. Die notarielle Annahme durch C. D. erfolgte am 1. Juni 2007 (URNr.…) beim amtlich bestellten Vertreter des Beklagten.

Fall 4 (N.)

36
Am 6. Februar 2007 (URNr. …) beurkundete der Beklagte den Verkauf einer 2- Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 62,87 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz in der Z.-straße 56 in G. von L. X. an C. D. zu einem Kaufpreis von 68.000 Euro.

37
Gut vier Monate später, am 11. Juni 2007 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem A. N. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) zuzüglich eines weiteren Tiefgaragenstellplatzes von C. D., der noch nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen war, zu einem Kaufpreis von 138.000 Euro zu erwerben. Dieses Angebot wurde mit notarieller Urkunde des amtlich bestellten Vertreters des Beklagten vom 4. August 2007 (URNr. …) auf 132.700 Euro reduziert. Die notarielle Annahme des (zweiten) Angebots durch C. D. erfolgte am 6. August 2007 (URNr. …) wiederum beim Beklagten.

Fall 5 (L. 2)

38
Am 29. März 2007 (URNr. …) beurkundete der Beklagte den Verkauf einer 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 68,52 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz in der B.straße 56 in H. von K. Z. an C. D. zu einem Kaufpreis von 70.000 Euro.

39
19 Tage später, am 17. April 2007 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem K. L. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) von C. D., der zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, zu einem Kaufpreis von 122.000 Euro zu erwerben. Nachdem dieses Angebot von C. D. nicht angenommen worden war, beurkundete der Beklagte am 19. Juni 2007 (URNr. …) erneut ein hinsichtlich des Vertragsgegenstands inhaltsgleiches Angebot. Ansonsten unterschieden sich die Angebote in mehreren Punkten, z. B. bei der Fälligkeit oder dem Übergang von Besitz und Lasten. Die notarielle Annahme dieses zweiten Angebots durch C. D. erfolgte noch am selben Tag ebenfalls beim Beklagten (URNr. …).

Fall 6 (O.)

40
Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2007 (Notar Z., O.) erwarb C. D. von der N. GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführerin A. R. eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 51,21 qm) mit zwei Tiefgaragenstellplätzen in der A.-Straße 2 in H. zu einem Kaufpreis von 55.000 Euro.

41
Knapp vier Monate später, am 3. September 2007 (URNr. …), beurkundete der amtlich bestellte Vertreter des Beklagten ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem R. O. anbot, diese Wohnung (einschließlich der beiden Stellplätze) von C. D. zu einem Kaufpreis von 118.000 Euro zu erwerben. Die notarielle Annahme durch C. D. erfolgte am 17. September 2007 (URNr. …) beim Beklagten.

Fall 7 (P.)

42
Am 24. Oktober 2007 (URNr. …) beurkundete der amtlich bestellte Vertreter des Beklagten den Verkauf einer 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 60,01 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz in der Z.-straße 56 in G. von E. Z. an C. D. zu einem Kaufpreis von 62.500 Euro.

43

27 Tage später, am 20. November 2007 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem A. P. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) von C. D., der zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, zu einem Kaufpreis von 124.000 Euro zu erwerben. Die notarielle Annahme des Angebots durch C. D. erfolgte am 29. November 2007 (URNr. …) ebenfalls beim Beklagten.

44
Am 20. November 2007 bestätigte der Makler C. J., dass A. P. im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung 5.000 Euro erhalten solle. Daraufhin veranlasste C. D. den Käufer P. am 11. August 2008, ein Schriftstück mit der Überschrift „Abtretungsvereinbarung und nachträglicher Gewährleistungsausschluss“ zu unterschreiben, und überwies ihm den Betrag.

45
A. P. geriet in der Folge in finanzielle Schwierigkeiten. Auf eine Klage A. P.s hin verurteilte das Landgericht A. C. D. mit rechtskräftigem Versäumnisurteil vom 29. Februar 2012 zur Zahlung von 124.000 Euro nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung der Wohnung. Wegen Vermögenslosigkeit konnte dieses Urteil nicht vollstreckt werden. Ein Zivilverfahren, in welchem A. P. den Beklagten auf Schadensersatz in Anspruch nahm, endete vor dem Oberlandesgericht D. mit einem Vergleich, in dem sich der Beklagte zur Abgeltung aller Ansprüche verpflichtete,18.214 Euro an den Zeugen zu bezahlen.

Fall 8 (Q./R.)

46
Mit notariellem Angebot vom 9. November 2007 (Notar L., X.) bot C. D. der K. GmbH, Geschäftsführerin U. S., an, eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 51,75 qm) mit zwei Tiefgaragenstellplätzen in der A.-straße 2 in H. zu einem Kaufpreis von 45.000 Euro zu erwerben. Dieses Angebot wurde am 31. Januar 2008 ebenfalls beim Notar L. in X. notariell angenommen.

47
Am 7. Mai 2008 (URNr. …) beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem die Eheleute A. Q. und B. R. anboten, diese Wohnung (einschließlich der beiden Stellplätze) von C. D. zu einem Kaufpreis von 100.000 Euro zu erwerben. Die notarielle Annahme des Angebots durch C. D. erfolgte am 19. Mai 2008 beim Beklagten (URNr. …).

Fall 9 (S.)

48
Am 24. August 2007 (URNr. …) beurkundete der amtlich bestellte Vertreter des Beklagten den Verkauf einer 1-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 25,68 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz in der Z.-straße 56 in G. von F. Z. an die Y. GmbH zu einem Kaufpreis von 24.500 Euro. Zu diesem Zeitpunkt war E. F. alleiniger Geschäftsführer der Y. GmbH.

49
Zwanzig Tage später, am 13. September 2007 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem Z. S. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) von der Y. GmbH, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war, zu einem Kaufpreis von 56.500 Euro zu erwerben. Dieses Angebot wurde in der Folge nicht angenommen.

50
Knapp drei Monate später, am 18. Dezember 2007 (URNr. …) beurkundete der amtlich bestellte Vertreter des Beklagten ein in den wesentlichen Punkten inhaltsgleiches Angebot mit der Maßgabe, dass die Y. GmbH mittlerweile als Eigentümerin der Wohnung im Grundbuch eingetragen war. Zu diesem Zeitpunkt war C. D. (wieder) alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Y. GmbH. Die notarielle Annahme des Angebots durch C. D. namens der Y. GmbH erfolgte einen Tag später am 19. Dezember 2007 wiederum beim Beklagten (URNr. …).

Fall 10 (T.)

51
Am 30. November 2007 (URNr. …) beurkundete der Beklagte den Verkauf einer 1-Zimmer-Eigentumswohnung (Wohnfläche: 53,68 qm) mit einem Tiefgaragenstellplatz im M.-weg 6 in G. von C. K. an

die Y. GmbH, vertreten durch deren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer C. D., zu einem Kaufpreis von 39.000 Euro.

52
Knapp zwei Monate später am 22. Januar 2008 (URNr. …) beurkundete der Beklagte ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags, mit welchem A. T. anbot, diese Wohnung (einschließlich des Stellplatzes) von der Y. GmbH, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war, zu einem Preis von 95.000 Euro zu erwerben. Dieses Angebot wurde auf Anweisung von A. T. nicht ausgefertigt.

53
Drei Tage später, am 25. Januar 2008 (URNr. …), beurkundete der Beklagte ein in den wesentlichen Punkten inhaltsgleiches Angebot zwischen denselben Parteien zum selben Kaufpreis. Einzelne Vertragsklauseln wichen jedoch voneinander ab. So wurde die Wohnung im ersten Angebot als vermietet beschrieben; laut dem zweiten Angebot sollte sie leer sein. Auch die Regelungen hinsichtlich des Übergangs von Nutzen und Lasten wichen voneinander ab. Die notarielle Annahme des Angebots durch C. D. erfolgte am 28. Januar 2008 (URNr. …) beim Beklagten.

54
Zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt nach der Beurkundung zahlte C. D. 4.000 Euro an den Zeugen T. zurück.

b) versteckte Klauseln in Grundstückskaufverträgen (Disziplinarklage Ziff. III.3)

55
Die A. GmbH (im Folgenden: A. GmbH), eine Gesellschaft der A. Unternehmensgruppe mit Sitz in A., die regelmäßig beim Beklagten Beurkundungen vornehmen ließ, war Eigentümerin eines Grundstücks im Baugebiet „Reihenhausquartier III“ in A.. Dieses sollte mit mehreren Reihenhäusern bebaut und, aufgeteilt in einzelne Reihenhausparzellen, veräußert werden. Die A. GmbH war jedoch nicht bereit, die mit der Bauausführung einhergehenden wirtschaftlichen Risiken selbst zu tragen und mit den Käufern der einzelnen Parzellen entsprechende Bauträgerverträge abzuschließen. Vielmehr sollten die Käufer mit einem in der Grundlagenurkunde vorgegebenen Bauunternehmen, der Z.- Bau GmbH, neben den Grundstückskaufverträgen Werkverträge über die Errichtung der bereits fertig geplanten Wohnhäuser abschließen.

56
aa) Um die Grundlagen für die geplanten Kauf- und Werkverträge zu schaffen, errichtete der Beklagte am 21. September 2015 eine Grundlagenurkunde (URNr. …), in der er unter anderem folgende Erklärungen eines Vertreters der A. GmbH, diese im Text als Eigentümer bezeichnet, beurkundete:

„A) Grundbuchbestand, Sachverhalt …

2. Das Grundstück wird gemäß Anlage 2 parzelliert (die Vermessung beantragt der Eigentümer nach Abschluss der Bauarbeiten im Quartier), es entstehen Baufeld 1 mit sechs Reihenhausparzellen (1 bis 6), Baufeld 2 mit vier Reihenhausparzellen (7 bis 10), Baufeld 3 mit sieben Reihenhausparzellen (11 bis 17), das Gemeinschaftsgrundstück, …, und gemäß Anlage 3 bebaut (Baupläne der Reihenhäuser werden den Kauf- und Werkverträgen beigefügt); die Planung des Eigentümers entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans und wurde so bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht.

…

E) Sicherung des Unternehmers Mit der Bebauung wird die Z.-Bau GmbH (= Unternehmer), …, beauftragt. Der Eigentümer bestellt für den Unternehmer auf jeder Bauparzelle eine Vormerkung auf Eintragung einer Sicherungshypothek i. H. v. 20.000,00 € und bewilligt und beantragt deren Eintragung im Grundbuch. Diese Vormerkung wird bis zum Erlöschen des jeweiligen Werklohnanspruchs des Unternehmers vom jeweiligen Käufer übernommen. Mit dem Unternehmer ist vereinbart, dass dieser verpflichtet ist, Grundpfandrechten den Vorrang einzuräumen, die der Sicherung der Kauf-/Baufinanzierung der Käufer dienen.

…“

57

bb) In der Folgezeit beurkundete der Beklagte entsprechende Kauf- und Werkverträge zwischen der A. GmbH bzw. der Z.-Bau GmbH und den Käufern der Reihenhausparzellen, so am 22. Oktober 2015 mit den Käufern N. U. und O. U. (URNr. …) und am 12. November 2015 mit den Käufern A. V. und B. K. (später verheiratete V) (URNr. …). Bei den Käufern handelte es sich, wie der Beklagte wusste, um Verbraucher. Der Kaufpreis betrug zuzüglich einer Anzahlung auf die Vermessungskosten im Fall der Käufer U. 186.300 Euro und im Fall der Käufer V./K. 175.300 Euro und sollte jeweils nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Eintritt weiterer Voraussetzungen am 15. Dezember 2015 fällig werden. Der Werklohn betrug im Fall V./K. 242.000 Euro inklusive Umsatzsteuer und im Fall U. 231.000 Euro inklusive Umsatzsteuer und sollte jeweils nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit und Stellung einer Fertigstellungssicherheit in Höhe von 5 Prozent des Vergütungsanspruchs gemäß § 632a Abs. 3 BGB a. F. sowie nach Baufortschritt in fünfzehn Raten gemäß einem den Urkunden beigefügten Zahlungsplan bezahlt werden. Der Baubeginn war für Frühjahr 2016 geplant, sofern das Quartier bis dahin von der Stadt A. erschlossen und weitere Bedingungen eingetreten waren.

58
Zur geplanten Parzellierung und Bebauung der Grundstücke, zum Gefahrübergang, zum Eigentumsübergang und zur Bestellung der in der Grundlagenurkunde vorgesehenen Vormerkung auf Eintragung einer Sicherungshypothek i. H. v. 20.000 Euro für die Z.-Bau GmbH beurkundete der Beklagte jeweils folgende Erklärungen und Hinweise:

„A) Sach- und Grundbuchstand …

2. Wegen deren geplanter Parzellierung, Bebauung und künftigen Nutzung wird verwiesen auf die urschriftlich vorliegende, inhaltlich bekannte Urkunde des amtierenden Notars vom 21.09.2015, URNr. … (Grundlagenurkunde); auf Verlesen und Beifügung wird verzichtet, über die Bedeutung der Verweisung wurde belehrt.

…

B) Verkauf …

II. Besitz und Lasten

1. Der Vertragsgegenstand steht leer. Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr undVerkehrssicherungspflicht gehen mit Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

…

III. Gewährleistung

1. Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Belastungen mit Ausnahme derer, die der Käufer bestellt oder übernimmt. Der Käufer übernimmt die gem. Grundlagenurkunde eingetragenen und zur Eintragung kommenden Rechte sowie Dienstbarkeiten, die gem. dieser Urkunde noch zur Eintragung gelangen können, zur ferneren dinglichen Haftung und Erfüllung unter Eintritt in alle sich aus der Grundlagenurkunde bzw. der Bestellungsurkunde ergebenden Verpflichtungen. Allen zur geschuldeten Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

…

IV. Auflassung, Vormerkung

1. Die Auflassung ist nach Vermessung und Kaufpreiszahlung zu vereinbaren.

…

D) Schlussbestimmungen …

II. Sonstiges …

5. Der Verkäufer steht dafür ein, dass die gem. C) der Grundlagenurkunde bestellten Rechte rangsicher im Grundbuch eingetragen werden. Die Vormerkung gem. E) der Grundlagenurkunde wird am Vertragsgegenstand auf Kosten des Unternehmers gelöscht, sobald der geschuldete Werklohn bezahlt ist.

…

III. Hinweise

Der Notar hat insbesondere auf folgendes hingewiesen:

1. Eigentümer wird der Käufer erst mit Eintragung im Grundbuch. Hierzu sind erforderlich:

a) Vermessung, Messungsanerkennung und Auflassung;

…“

59
cc) Nachdem die Reihenhäuser Ende 2017 bezugsfertig geworden waren und das Baugrundstück, das nach wie vor im Eigentum der A. GmbH stand, parzelliert worden war, beurkundete der Beklagte am 20. April 2018 als Nachtrag zur Grundlagenurkunde „Reihenhausquartier III“ die Erklärung einer Vertreterin der A. GmbH, wonach diese bewilligte und beantragte, dass gemäß lit. E) der Grundlagenurkunde an den einzelnen Reihenhausparzellen die Vormerkung einer Sicherungshypothek i. H. v. 20.000 Euro für die Z.-Bau GmbH eingetragen wird (URNr. 1706/2018). Die Vormerkungen wurden am 9. Oktober 2018 im Grundbuch eingetragen.

60
Jeweils am 3. Mai 2018 beurkundete der Beklagte in Nachträgen zu den Kauf- und Werkverträgen der Käufer U. und V./K. die Einigung der Beteiligten über den Übergang des Eigentums am Vertragsgegenstand und die Eintragung der Auflassung im Grundbuch (URNrn. … und …). Die Auflassung wurde jeweils am 7. Dezember 2018 im Grundbuch eingetragen. Frühestens nach Eigentumsübergang und Zusendung von Grundbuchauszügen durch den Beklagten wurde den Käufern erstmals bewusst, dass an ihren Grundstücken Vormerkungen für die Z.-Bau GmbH eingetragen waren und dass dies in der Grundlagenurkunde vom 21. September 2015, auf die in den Kauf- und Werkverträgen vom 22. Oktober bzw. 12. November 2015 verwiesen wurde, so geregelt worden war.

c) Verstöße gegen § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1, Abs. 1 S. 2 BeurkG (Ziff. III.1 der Nachtragsdisziplinarklage)

61
Frau S. Z. ließ in den Jahren 2020 bis 2022 unter anderem im Notariat des Beklagten eine Vielzahl von An- und Verkäufen von Eigentumswohnungen in einer Ferienwohnanlage in U. beurkunden. Hierbei erwarb sie gewerbsmäßig Sondereigentumseinheiten, um sie – teilweise nach sehr kurzer Zeit – sodann mit Gewinn weiterzuverkaufen. Unterstützt wurde sie hierbei durch ihre Eltern, die Zeugin J. Z. und den Zeugen A. Z.. Letzterer, seines Zeichens Immobilienfachwirt und -makler, führte maßgeblich die Kommunikation mit dem Notariat und organisierte die Beurkundungen.

62
Die Beurkundungen wurden teils durch den Beklagten selbst, teils durch seinen amtlich bestellten Notarvertreter VRiLG a. D. B. S. vorgenommen. In den nachbezeichneten Fällen der Beurkundungen der An- und Verkäufe wurden die Verbraucher auf der Gegenseite im Beurkundungstermin jeweils durch die Zeugin J. Z. oder den Zeugen A. Z. vertreten.

Fall 1 (URNr. … – A.)

63
Mit Schreiben vom 17. November 2020 des Beklagten an den Käufer A. übersandte er diesem einen auf Grundlage der Angaben der Verkäuferseite gefertigten Entwurf eines Kaufvertrags über die Wohnung Nr. 705 im Ferienpark (…), U. (lediglich) unter Hinweis auf die Zweiwochenfrist aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens des Käufers enthielt das Schreiben nicht.

64
Die Beurkundung fand am 4. Dezember 2020 vor dem amtlich bestellten Vertreter des Beklagten (URNr. …) statt, wobei der Zeuge A. Z. die Verkäuferin (seine Tochter) und den Käufer vertrat.

Fall 2 (URNr. … – B.)

65

Mit Schreiben des Beklagten vom 3. August 2021 übersandte er der Käuferin Frau B. einen Kaufvertragsentwurf über die Wohnungen Nrn. 612 und 613 im Ferienpark (…), U. mit Hinweis auf die Zweiwochenfrist aus § 17a Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BeurkG. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens der Käuferin enthielt das Schreiben nicht.

66
Die Beurkundung am 23. August 2021 (URNr….) nahm der Beklagte selbst in Anwesenheit des Zeugen A. Z., handelnd für die Verkäuferseite (seine Tochter), und der Zeugin J. Z., handelnd für die Käuferin „vorbehaltlich Genehmigung“, vor.

67
Der Kaufvertrag musste letztlich rückabgewickelt werden, da die Restzahlung nicht erfolgte.

Fall 3 (URNr. … – C.)

68
Mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 des Beklagten an die Verkäuferinnen C. übersandte er diesen einen Kaufvertragsentwurf über die Wohnung Nr. 737 im Ferienpark (…), U. unter Hinweis auf die Zweiwochenfrist aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens der Verkäuferinnen enthielt das Schreiben nicht.

69
Die Beurkundung am 3. März 2022 (URNr. …) nahm der Beklagte selbst in Anwesenheit des Zeugen A. Z., handelnd für die Käuferseite (seine Tochter), und der Zeugin J. Z., handelnd für die Verkäuferinnen „vorbehaltlich Genehmigung“, vor.

Fall 4 (URNr. … – D.)

70
Mit Schreiben vom 15. Februar 2022 übersandte der Beklagte der Verkäuferin D. einen „auf Grundlage der Angaben des Käufers“ gefertigten Entwurf über den Verkauf der Wohnung Nr. 133 im Ferienpark (…), U. und wies auf die Zweiwochenfrist aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG hin. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens der Verkäuferin enthielt das Schreiben nicht.

71
Die Beurkundung erfolgte am 3. März 2022 (URNr. …) durch den Beklagten selbst in Anwesenheit der Zeugin J. Z., die „vorbehaltlich Genehmigung“ für die Verkäuferin handelte, und des Zeugen A. Z., der für die Käuferseite (seine Tochter) auftrat.

Fall 5 (URNr. … – C.)

72
Abermals an die Verkäuferinnen C. übersandte der Beklagte mit Schreiben vom 24. Mai 2022 einen „auf Grundlage der Angaben des Käufers“ gefertigten Entwurf über den Verkauf der Wohnung Nr. 742 im Ferienpark (…), U. und wies auf die Zweiwochenfrist aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG hin. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens der Verkäuferinnen enthielt das Schreiben wiederum nicht.

73
Die Beurkundung fand am 8. Juli 2022 vor dem amtlich bestellten Vertreter des Beklagten (URNr. …) in Anwesenheit des Zeugen A. Z., handelnd für die Käuferseite (seine Tochter), und der Zeugin J. Z., handelnd für die Verkäuferinnen „vorbehaltlich Genehmigung“, statt.

Fall 6 (URNr. … – E.)

74
Mit Schreiben vom 24. Mai 2022 übersandte der Beklagte den Eheleuten E. einen „auf Grundlage der Angaben des Verkäufers“ gefertigten Entwurf über den Kauf der Wohnungen Nrn. 612 und 613 im Ferienpark (…), U. und wies auf die Zweiwochenfrist aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG hin. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens der Käufer enthielt das Schreiben nicht.

75

Die Beurkundung fand am 15. Juni 2022 vor dem amtlich bestellten Vertreter des Beklagten (URNr. …) in Anwesenheit des Zeugen A. Z., handelnd für die Verkäuferseite (seine Tochter), und der Zeugin J. Z., handelnd für die Käufer „vorbehaltlich Genehmigung“, statt.

Fall 7 (URNr. … – F.)

76
Mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 übersandte der amtlich bestellte Vertreter des Beklagten der Käuferin U. F. einen „auf Grundlage der Angaben des Verkäufers“ gefertigten Entwurf über den Kauf der Wohnungen Nrn. 146 und 201 im Ferienpark (…), U. und wies auf die Zweiwochenfrist aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG hin. Hinweise oder Fragen hinsichtlich des persönlichen Erscheinens der Käuferin enthielt das Schreiben nicht.

77
Die Beurkundung fand am 25. Oktober 2022 (URNr. …) durch den amtlich bestellten Vertreter des Beklagten in Anwesenheit des Zeugen A. Z., handelnd für die Verkäuferseite (seine Tochter), und der Zeugin J. Z., handelnd für die Käuferin „vorbehaltlich Genehmigung“, statt.

78
4. Der Kläger behauptet im Rahmen der erhobenen Disziplinarklage und der Nachtragsdisziplinarklage ferner, dass in sämtlichen unter oben Ziff. 3a genannten Fällen ein auffälliges Missverhältnis zwischen dem tatsächlichen Verkehrswert der Wohnungen und dem Verkaufswert vorgelegen habe; in drei Fällen sei sogar ein besonders grobes Missverhältnis, nämlich ein Preisunterschied von mehr als 90 Prozent, gegeben gewesen. Die Käufer seien deshalb sämtlich in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten geraten. Aus Gleichgültigkeit gegenüber den Belangen der Käufer und um die Geschäftsbeziehung zu C. D. und der Y. nicht zu gefährden, habe der Beklagte die Kaufverträge beurkundet, obwohl er jeweils erkannt habe, dass zwischen dem anzunehmenden Verkehrswert der Wohnungen und dem Verkaufswert enorme Preisunterschiede bestanden. Dabei habe er auch billigend in Kauf genommen, dass die in Immobilienangelegenheiten und Anlagesachen völlig unerfahrenen Erwerber den tatsächlichen Verkehrswert der Wohnungen nicht einschätzen und daher den verlangten Kaufpreis nicht sachgerecht bewerten konnten und dass C. D. dies bei seiner Preisgestaltung gezielt ausnutzte. Für die Aufspaltung in Angebot und Annahme habe jeweils kein sachlicher Grund vorgelegen.

79
Weiterhin sei dem Beklagten in den oben unter Ziff. 3b genannten Fällen bewusst gewesen, dass es sich um geschäftswesentliche Vereinbarungen gehandelt habe, die nicht in eine Grundlagenurkunde ausgelagert werden dürften, sowie ferner um überraschende und die Verbraucher unangemessen benachteiligende Klauseln. Um dem Wunsch der A. GmbH bzw. der Z.-Bau GmbH nach einer entsprechenden Sicherungshypothek Rechnung zu tragen, sich nach Möglichkeit aber nicht mit kritischen Nachfragen der Käufer hierzu auseinandersetzen zu müssen, habe er die Bestellung der Vormerkung nicht in den im Beurkundungstermin zu verlesenden Text der Kauf- und Werkverträge aufgenommen, sondern es bei einer Verweisung auf die Grundlagenurkunde, deren Bedeutung und Tragweite die Käufer U. und V./K. als juristische Laien ohne Verlesung der entsprechenden Regelung und eine damit einhergehende Erläuterung von sich aus nicht erkennen konnten, belassen.

80
Überdies habe es der Beklagte in den unter Ziff. 3c bezeichneten Fällen und zwei weiteren Fällen (Fälle 2 und 4 der Ziff. III.1 der Nachtragsdisziplinarklage) pflichtwidrig unterlassen, auf die persönliche Anwesenheit der Verbraucher gemäß § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG hinzuwirken und diese dahingehend zu informieren, dass sie sich durch eine Vertrauensperson, d. h. eine Person ihres Vertrauens, bei Abgabe der rechtsgeschäftlichen Erklärungen vor dem Notar vertreten lassen können. Auch seien insoweit keine Nachfragen des Beklagten erfolgt, obwohl als Vertrauensperson Personen generell ungeeignet seien, die geschäftsmäßige Vertreter des Unternehmers seien oder mit diesem rechtlich oder tatsächlich verbunden sind und in dessen Lager stehen.

81
Ferner habe der Beklagte in den oben unter Ziff. 3b genannten Fällen die entsprechenden Verträge beurkundet, ohne die käuferschützenden Bestimmungen der MaBV zu berücksichtigen, und habe ferner

durch die unzulässige Aufspaltung in Kauf- und Werkverträge auch eine höhere steuerliche Belastung der Käufer bewirkt.

82
Zudem habe er in mehreren Fällen (Ziff. III.2 der Disziplinarklage und Ziff. III.2 der Nachtragsdisziplinarklage) die Käufer unangemessen benachteiligende Umsazusteueranpassungsklauseln beurkundet.

83
Weiterhin habe der Beklagte in 17 Fällen formnichtige Grundstückskaufverträge beurkundet (Ziff. III.4 der Disziplinarklage) und in einem weiteren Fall (Ziff. III.5 der Disziplinarklage) bei einer Zahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto die Käufer unzureichend belehrt.

84
Schließlich habe der Beklagte in einem Fall versucht, die Käufer durch seine Belehrung zu steuerunehrlichem Verhalten zu verleiten (Ziff. III.6 der Disziplinarklage) und in einem weiteren Fall (Ziff. III.7 der Disziplinarklage) pflichtwidrig eine beurkundungspflichtige Nebenabrede nicht beurkundet.

85
5. Der Kläger meint, der Beklagte habe aufgrund der Vorbeurkundungen in den Fällen zu oben Ziff. 3a alle die sittenwidrige Überhöhung der Kaufpreise begründenden Umstände gekannt und auch nicht auf die unzureichenden Erklärungen des Zeugen C. D. für die Differenz zwischen An- und Verkaufspreis vertrauen dürfen. Ihm seien die Belange der Käufer gleichgültig gewesen und er habe bedingt vorsätzlich gehandelt. Auch hinsichtlich der Aufspaltung in Angebot und Annahme sei ihm bewusst gewesen, dass hierfür kein sachlicher Grund vorliege. Hinsichtlich der Fälle zu oben Ziff. 3b sei ihm bewusst gewesen, dass seine Vorgehensweise zum Nachteil der Käufer und für diese überraschend gewesen sei, was ihm jedoch wiederum im Hinblick auf seine Geschäftsbeziehung zur A. GmbH und den sonst höheren Beurkundungsaufwand gleichgültig gewesen sei. Schließlich sei ihm auch bewusst gewesen, dass eine Vertretung der Verbraucher durch die Zeugen Z. ohne deren persönliche Anwesenheit nicht den Bestimmungen des § 17 Abs. 2a BeurkG entsprochen habe, was ihm jedoch wiederum gleichgültig gewesen sei. Angesichts der Schwere, Vielzahl und Dauer der Pflichtverletzungen sei das Vertrauen in die Amtsführung des Beklagten massiv erschüttert, und es sei auch wegen der negativen Außenwirkung die Amtsenthebung des Beklagten geboten.

86
Der Kläger beantragt daher, gemäß der Disziplinarklage vom 9. Mai 2022 und der Nachtragsdisziplinarklage vom 18. Oktober 2023 auf Entfernung des Beklagten aus dem Amt zu erkennen.

87
Der Beklagte beantragt,

das Verfahren wegen Mängeln der Disziplinarklage als unzulässig einzustellen, hilfsweise die Disziplinarklage und die Nachtragsdisziplinarklage sowie den Antrag auf Verbindung beider Verfahren kostenpflichtig zurückzuweisen.

88
6. Der Beklagte macht geltend, dass bei den unter oben Ziff. 3a dargestellten Fällen schon objektiv kein die Sittenwidrigkeit begründendes auffälliges Mißverhältnis zwischen An- und Verkaufspreis vorgelegen habe. Im Übrigen habe er auf die Angaben des Zeugen C. D. und die „HVB-Expertise“ vertraut. Im Hinblick auf die nicht gesicherte Finanzierung habe auch ein sachlicher Grund für die Aufspaltung in Angebot und Annahme vorgelegen. Hinsichtlich der unter oben Ziff. 3b genannten Beurkundungen liege in der Vertragsgestaltung bereits keine unangemessene Benachteiligung der Käufer; jedenfalls habe er im Rahmen der aufsichtlich nicht überprüfbaren notariellen Gestaltungsfreiheit gehandelt. Bei den unter Ziff. 3c dargestellten Fällen habe er mit dem Entwurfsversand auf das vorgesehene persönliche Erscheinen hingewiesen, die Verbraucher hätten sich dennoch für die Vertretung entschieden. Alle Beurkundungen seien im Übrigen zur Zufriedenheit aller Beteiligter abgewickelt worden. Seine Entfernung aus dem Amt hält der Beklagte jedenfalls für unverhältnismäßig und verfassungswidrig.

89

7. Der Senat hat am 27. Juni 2024, 1. Juli 2024, 9. Juli 2024, 16. Juli 2024, 18. September 2024, 9. Oktober 2024, 15. Oktober 2024, 22. Oktober 2024, 12. November 2024, 26. November 2024, 21. Januar 2025, 28. Januar 2025, 11. Februar 2025, 26. Februar 2025, 11. März 2025, 9. April 2025 und 15. April 2025 mündlich zur Sache verhandelt, den Beklagten persönlich angehört sowie den Sachverständigen L. und die Zeugen A. bis Z. vernommen. Die im Hauptverhandlungsprotokoll (insbesondere auf S. 36 (3. Hauptverhandlungstag) und auf S. 199/200 (11. Hauptverhandlungstag)) aufgeführten notariellen Urkunden und weiteren Unterlagen wurden zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

90
8. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien ausgetauschten Schriftsätze, insbesondere diejenigen des Klägers vom 16. Januar 2024 sowie des Beklagten vom 17. Oktober 2022 und 29. Dezember 2023, sowie auf den Inhalt der Verfahrensakten und der Akten der beiden disziplinarrechtlichen Ermittlungsverfahren nebst Beiakten und das Hauptverhandlungsprotokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

91
Die Disziplinarklage – zu deren Entscheidung der Senat berufen ist (§§ 99, 100 BNotO, § 2 NotV vom 10. Februar 2000 (GVBl. S. 60, BayRS 303-1-3-J), in der Fassung der Verordnung vom 14. Oktober 2024 (GVBl. S. 546)) – ist lediglich im tenorierten Umfang begründet. Während der Beklagte gegen die dort näher bezeichneten Dienstpflichten verstoßen hat (dazu folgend unter 1.), liegen die übrigen Pflichtverletzungen nicht vor bzw. ist der Senat gemäß § 56 Abs. 1 BDG verfahren (dazu unter 2.). Hierwegen war gegen den Beklagten die ausgesprochene Disziplinarmaßnahme zu verhängen (hierzu unter 3.).

92
Vorab ist klarzustellen, dass entgegen der Ansicht des Beklagten Verfahrenshindernisse nicht vorliegen. Während zur Frage der Verjährung hinsichtlich der verurteilten Disziplinarvergehen noch auszuführen sein wird (s. unten zu 1d), stehen der Ahndung weder der „ne bis in idem“-Grundsatz (Art. 103 Abs. 3 GG) noch die behauptete überlange Verfahrensdauer entgegen. Eine „Doppelbestrafung“ liegt schon deshalb nicht vor, weil der Beklagte noch nicht einmal selbst behauptet hat, dass wegen der Vorfälle in den Jahren 2006 bis 2008 (unten Ziff. 1a) vor der Einleitung des gegenständlichen Disziplinarverfahrens bereits ein solches förmliches Verfahren gegen ihn eingeleitet (und wieder eingestellt) worden sei. Es handelte sich vielmehr um ein Prüfungsverfahren der Landesnotarkammer im Vorfeld eines aufsichtlichen Verfahrens oder Disziplinarverfahrens, wie sich auch durch die Beweisaufnahme bestätigt hat (vgl. nur Aussage des Zeugen Dr. Z., Protokollband S. 20-22). Außerdem ergibt sich aus dem Protokoll der Vorstandssitzung der Landesnotarkammer vom 25. Juli 2008 (Hauptakte Bd. IV Bl. 1742-1745) und den Aussagen der Zeugen Y. (Protokollband S. 121-124) und Dr. X. (Protokollband S. 31), dass die Landesnotarkammer das Verfahren deshalb nicht mehr weiterbetrieben hat, weil es nur der „Sensibilisierung“ dienen sollte und der Beklagte den Eindruck erweckt habe, er werde solche Beurkundungen nicht mehr vornehmen, nicht etwa, weil das Handeln des Beklagten korrekt gewesen sei. Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass selbst die – hier nicht erfolgte – behördliche Einstellung eines förmlichen Disziplinarverfahrens keinen Strafklageverbrauch im Sinne des Art. 103 Abs. 3 GG zur Folge hätte (vgl. zu § 153 StPO z. B. BGH, Beschluss vom 11.03.2020, 4 StR 307/19, NStZ-RR 2020, 179). Eine „überlange Verfahrensdauer“ begründet jenseits der Verjährung und des Verfahrens nach § 62 Abs. 1 S. 1 BDG a. F. (dazu Frenz/Miermeister-Bormann/Hüren, BNotO, 6. Aufl., § 98 Rdn. 13f.) kein Verfahrenshindernis, ist aber bei Wahl und Bemessung der Disziplinarmaßnahme zu berücksichtigen (vgl. Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 4; Urban/Wittkowski, BDG, 3. Aufl., § 13 Rdn. 48 m. w. N.).

93
1. Der Beklagte ist eines einheitlichen Dienstvergehens wegen vorsätzlicher Verletzung der in § 14 Abs. 2 BNotO normierten Dienstpflicht in acht Fällen durch Vornahme von Beurkundungen, mit denen erkennbar unredliche Zwecke verfolgt werden, und vorsätzlicher Verletzung der in § 14 Abs. 3 BNotO normierten Dienstpflicht in zehn Fällen, begangen durch systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme, vorsätzlicher Verletzung der in § 14 Abs. 3 BNotO normierten Dienstpflicht in zwei Fällen durch missbräuchliche Auslagerung von wesentlichen Vereinbarungen in Bezugsurkunden und Beurkundung überraschender Klauseln, und vorsätzlichen Verstoßes gegen die in § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeUrkG normierten Dienstpflichten in sieben Fällen schuldig.

a) Vorsätzliche Verletzung der in § 14 Abs. 2 BNotO normierten Dienstpflicht in acht Fällen durch Vornahme von Beurkundungen, mit denen erkennbar unredliche Zwecke verfolgt werden (Ziff. III.1 der Disziplinarklage, „Beurkundungsgeschäfte C. D.“, Fälle 1-5, 7, 9 und 10), und vorsätzliche Verletzung der in § 14 Abs. 3 BNotO normierten Dienstpflicht in zehn Fällen, begangen durch systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme (Ziff. III.1 der Disziplinarklage, „Beurkundungsgeschäfte C. D.“, Fälle 1-10)

aa) Verstoß gegen § 14 Abs. 2 BNotO (Mitwirkung an erkannt sittenwidrigen oder unredlichen Geschäften)

94
Der Beklagte beurkundete in acht Fällen im Zeitraum vom 22. September 2006 bis 25. Januar 2008 Kaufverträge zwischen dem Zeugen C. D. bzw. der von ihm vertretenen Y. GmbH und verschiedenen Käufern über jeweils eine Eigentumswohnung, obwohl er – insbesondere weil ihm die Ankaufspreise bei den jeweils nur kurze Zeit zuvor erfolgten Erwerben der Wohnungen durch den Zeugen C. D. bekannt waren – erkannt hatte, dass zwischen den Weiterverkaufspreisen der Wohnungen und deren Verkehrswert ein auffälliges Mißverhältnis bestand und der Zeuge C. D. die Unerfahrenheit der Käufer und deren Unkenntnis vom tatsächlichen Verkehrswert gezielt ausnutzte. Aus Gleichgültigkeit gegenüber den Belangen der Käufer und seinen Aufgaben als Notar nahm der Beklagte diese Burkundungen dennoch vor.

(1) objektiver Tatbestand: sittenwidrige bzw. unredliche Überhöhung der Kaufpreise bei den Weiterverkäufen durch den Zeugen C. D. bzw. der von ihm vertretenen Y.

95
GmbH und Verletzung der Amtspflichten des Beklagten (a) Die Verkehrswerte der verkauften Wohnungen sind entgegen der Ansicht des Beklagten vom Sachverständigen L. zutreffend ermittelt worden (vgl. Sachverständigengutachten vom 28.09.2011 (Akten (…) LG A., Bl. 74/128) und vom 10.06.2015 (Akten (…) OLG D., TEA III), Ergänzungsgutachten vom 26.09.2022 (Hauptakte Bd. IV Bl. 1353-1359) sowie ergänzende Angaben des Sachverständigen im Hauptverhandlungstermin vom 09.07.2024 (Protokollband S. 36-46), so dass sich der Senat nach eigener Prüfung diesen Ausführungen des erfahrenen Sachverständigen (vgl. Protokollband S. 37) anschließt. In rechtlicher Hinsicht sind dazu zusammenfassend folgende ergänzende Anmerkungen veranlasst:

96
Für die Wertermittlung anwendbar ist aufgrund der Stichtage in den Jahren 2006 bis 2008 die WertV in der Fassung bis 30. Juni 2010 (vgl. auch BFH, Urteil vom 16.9.2020, II R 1/18, zitiert nach juris, dort Rdn. 12). Danach ist gemäß § 13 WertV vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen, wenn Vergleichsobjekte vorhanden sind; dies entspricht auch der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. etwa BGH, Beschluss vom 08.01.2019, XI ZR 535/17, zitiert nach juris, dort Rdn. 18 sowie BGH, Urteil vom 02.07.2004, V ZR 213/03, NJW 2004, 2671, 2672, je m. w. N.). So ist der Sachverständige vorliegend für die in G. belegenen Objekte verfahren (Fälle 1-4, 7, 9, 10). Hinsichtlich der Eigentumswohnung in H. (Fall 5) hat der Sachverständige überzeugend dargelegt (Sachverständigengutachten vom 10.06.2015, unter II-4, S. 24, Akten (…) OLG D., TEA III, Bl 172-178, Protokollband S. 43), dass für den maßgeblichen Zeitraum nur drei Vergleichsobjekte vorhanden waren und er deshalb in erster Linie den Ertragswert zugrundegelegt habe; der Abgleich mit dem auf der Grundlage der drei Objekte ermittelten Vergleichswert habe aber keine größeren Abweichungen ergeben.

97
Bei der Vergleichswertermittlung im Objekt „G.“ hat der Sachverständige zu Recht die streitgegenständlichen Verkäufe durch den Zeugen C. D. nicht berücksichtigt. Hierbei handelt es sich zwar um eine vom Senat zu beurteilende Rechtsfrage (Auslegung von § 6 WertV), die der Sachverständige aber zutreffend beantwortet und seinen Gutachten zugrundegelegt hat (vgl. Ergänzungsgutachten vom 26.09.2022 (Hauptakte Bd. IV Bl. 1353-1359) und Protokollband S. 40/41). Bei diesen Verkäufen handelte es sich nicht um „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ i. S. d. § 6 Abs. 1 und 2 WertV (vgl. dazu Kleiber in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. EL April 2022, § 7 ImmoWertV in der Fassung bis zum 31. Dezember 2021 (entspricht insoweit § 6 WertV) Rdn. 10ff.), da eine auffällige Abweichung (über 50%, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Kleiber aaO § 7 ImmoWertV Rdn. 13 m. w. N.) zu den anderen vom Sachverständigen ermittelten Vergleichsverkäufen vorliegt (vgl. Ergänzungsgutachten vom 26.09.2022, S. 3 (Hauptakte Bd. IV Bl. 1355, Protokollband S. 40/41)).

98
(b) Auf dieser Grundlage ergeben sich in den verurteilten acht Fällen folgende durch den Sachverständigen festgestellte Verkehrswerte und folgende prozentuale Abweichungen zu den oben (S. 9-15) angeführten vom Beklagten beurkundeten Verkaufspreisen der Eigentumswohnungen (jeweils mit den mitverkauften Stellplätzen):

Fallnummer	Käufer	Verkehrswert	Abweichung Verkaufspreis – Verkehrswert
1	J.	61.750 €	+ 94,33%
2	L. 1	73.000 €	+ 89,04%
3	M.	75.000 €	+ 85,33%
4	N.	73.000 €	+ 81,78%
5	L. 2	70.500 €	+ 73,05%
7	P.	64.000 €	+ 93,75%
9	S.	28.500 €	+ 98,25%
10	T.	59.500 €	+ 59,66%

99
(c) Nach §§ 14 Abs. 2 BNotO, 4 BeurkG hat ein Notar seine Amtstätigkeit zu versagen beziehungsweise die Beurkundung abzulehnen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre, insbesondere, wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden. Über die auf Abgabe rechtswirksamer Willenserklärungen gerichteten Amtspflichten des Notars hinaus können sich weitere Amtspflichten aus den für ihn erkennbaren Zwecken der Beteiligten ergeben, sofern diese weiteren Zwecke unerlaubt oder unredlich sind (Frenz/Miermeister-Frenz aaO § 14 Rdn. 34).

100
Ein unerlaubter oder unredlicher Zweck in diesem Sinne kann etwa vorliegen, wenn eine Immobilie zu einem sittenwidrig überhöhten Preis verkauft werden soll oder der Verdacht besteht, dass die Tätigkeit des Notars der Begehung einer Straftat dient (vgl. BGH, Urteil vom 05.12.2019, III ZR 112/18, VersR 2020, 425, 427, Rdn. 13ff. m. w. N.), etwa weil der beurkundete Kaufpreis zur Täuschung einer kreditgebenden Bank oder eines späteren Erwerbers zu hoch oder zu niedrig angesetzt wird (BGH, Urteil vom 05.12.2019 aaO und Beschluss vom 28.07.2008, NotSt (B) 1/08, BeckRS 2008, 17806 Rdn 24 ff; OLG Celle, Urteil vom 13.10.2014, Not 9/12, BeckRS 2015, 14519; KG, Beschluss vom 25.02.2020, 9 U 18/18, zitiert nach juris). Dabei sind insbesondere erhebliche Differenzen zwischen An- und Verkaufspreisen bei sogenannten Kettenkaufverträgen ein – für den Notar erkennbarer – Anhaltspunkt für einen unerlaubten oder unredlichen Zweck (s. auch Frenz/Miermeister-Frenz aaO § 14 Rdn. 34). Weil es für sich betrachtet nicht unredlich ist, eine Immobilie mit einem erheblichen Aufschlag weiterzuverkaufen (BGH, Urteil vom 05.12.2019 aaO Rdn. 15 m. w. N.), bedarf es für eine derartige „Unredlichkeit“ (unterhalb der Grenzen der Sittenwidrigkeit, s. u.) allerdings neben der Preisabweichung weiterer Indizien; insofern sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Eine Unredlichkeit liegt aber umso näher, je massiver die Kaufpreissteigerungen sind und je kurzfristiger An- und Verkauf aufeinander folgen (vgl. BGH, Beschlüsse vom 08.11.2013, NotSt (B) 1/13, zitiert nach juris, Rdn. 13 f, vom 14.12.2009, NotSt (B) 2/09, DNotZ 2011, 71ff. (Rdn. 9ff.), vom 28.07.2008 aaO Rdn. 24 und vom 28.11.2005, NotSt (B) 3/05, zitiert nach juris, Rdn. 12ff.; OLG Celle aaO). Von einer die Unredlichkeit i. S. d. § 14 Abs. 2 BNotO begründenden Sittenwidrigkeit ist auszugehen bei einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, was bei Grundstücksgeschäften bei einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von mindestens 90% erfüllt ist (BGH, Urteil vom 05.12.2019 aaO Rdn. 20; OLG Celle aaO; s. auch BGH, Urteil vom 24.01.2014, V ZR 249/12, NJW 2014, 1652 (Rdn. 8)). Im Übrigen kommt es für das Vorliegen einer „Unredlichkeit“ entscheidend darauf an, ob der Notar nach entsprechender Prüfung davon ausgehen kann, dass die in den Kettenkaufverträgen enthaltenen außerordentlichen Kaufpreissteigerungen gerechtfertigt sind beziehungsweise es für sie eine sachliche oder nachvollziehbare Erklärung gibt, die – neben einer angemessenen Gewinnspanne des Zwischenerwerbers – etwa in durchgeführten oder beabsichtigten Instandsetzungsmaßnahmen liegen kann (vgl. BGH, Beschlüsse vom 14.12.2009 aaO Rdn. 15 und vom 28.07.2008 aaO). Die Annahme der Unredlichkeit setzt dabei nicht voraus, dass sich ein Beteiligter tatsächlich (z. B. wegen Wuchers) strafbar macht oder gemacht hat; so stellt etwa die Mitwirkung an wucherischer Ausbeutung von Beteiligten lediglich die schärfste Form des Verstoßes gegen die Pflicht zur Nichtmitwirkung an unredlichen Geschäften dar (OLG Celle, Beschluss vom 09.10.2000, Not 17/99, BeckRS 2000, 13303, unter III.), ist aber nicht darauf beschränkt. So stellt auch der Bundesgerichtshof, wie bereits erwähnt, darauf ab, dass ein Versagungsgrund nach § 14 Abs. 2 BNotO insbesondere auch dann („vor allem“) vorliege, „wenn der

Verdacht [!] besteht, dass [die] Tätigkeit der Begehung von Straftaten dienen könnte“ (BGH, Beschluss vom 08.04.2019, NotSt (Brfg) 5/18, DNotZ 2019, 838 Rdn. 16). Daher kann die Beurkundung bei Kettenkaufverträgen mit unerklärlichen Preissteigerungen auch dann zu versagen sein, wenn Straftatbestände noch nicht verwirklicht sein sollten (Frenz/Miermeister-Frenz aaO § 14 Rdn. 34).

101
(d) Auf dieser Rechtsgrundlage und nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat der Beklagte in den vorgenannten acht Fällen seine Amtspflichten objektiv verletzt, weil er durch die von ihm vorgenommenen Beurkundungen an einem unredlichen Geschäft mitgewirkt hat (§ 14 Abs. 2 BNotO).

102
(aa) Der Beklagte hat sich dahingehend eingelassen, diese Fälle seien „Allerweltsgeschäfte“ für ihn gewesen (Protokollband S. 5). Im Übrigen schulde der Notar nur eine wirksame Urkunde und deren ordnungsgemäßen Vollzug, aber keine seelsorgerische Betreuung (Protokollband S. 227/228). Soweit die Vorurkunden aus seinem Notariat gestammt hätten, hätten ihm diese vorgelegen (Protokollband S. 228; insoweit bestätigt durch die Aussagen der Zeuginnen A. (Protokollband S. 128) und B. (Protokollband S. 172)); die sich aus den Vorurkunden ergebenden Finanzierungslasten hätten die Verkaufspreise unbedenklich erscheinen lassen (Protokollband S. 6). Ergänzend habe er auch den Zeugen C. D. befragt, der auf seine günstigen Einkäufe und zur Preisfindung auf die HVB-Expertise verwiesen habe (Protokollband S. 5/6 und 227 – derartige Aussagen konnte der Zeuge C. D. zumindest nicht ausschließen (Protokollband S. 53-56)). Schließlich hat er auf die Aussage des Zeugen Dr. Q. (Protokollband S. 26) verwiesen, wonach nur dann sicher sein könne, dass ein Geschäft wucherisch ist, wenn der Preisunterschied 200% beträgt. Solche Beurkundungen würde er „heute natürlich nicht mehr machen“ (Protokollband S. 56).

103
(bb) In den Fällen 1, 7 und 9 beträgt die Differenz zwischen Verkehrswert und Weiterverkaufspreis über 90%, was dem Beklagten aufgrund der ihm vorliegenden Vorurkunden aus seinem Notariat (die einen Ankaufspreis im Bereich des Verkehrswertes auswiesen) auch bekannt war, so dass hier eine Vermutung für die Sittenwidrigkeit/Unredlichkeit besteht. Soweit man der Aussage des Zeugen Dr. Q. einen dieser ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung entgegenstehenden Inhalt entnehmen wollte, folgt der Senat ihr nicht; sie vermag den Beklagten als nachträgliche Bewertung eines Zeugen auch nicht zu entlasten. Auch in den übrigen fünf Fällen bestanden nach Auffassung des Senats erhebliche Anhaltspunkte für einen unredlichen Zweck: in drei weiteren Fällen lag die Preisdifferenz über 80% (auch zu den wegen einer abweichenden Anzahl von mitverkauften Stellplätzen teilweise noch geringeren Ankaufspreisen); in allen Fällen betrug der zeitliche Abstand zwischen Kauf und Verkauf nur einige Monate, zum Teil sogar weniger als einen Monat; in allen Fällen trat auf der Verkäuferseite dieselbe Person auf (Zeuge C. D. für sich bzw. die Y. GmbH); die Käufer waren nach ihren Angaben und auch nach dem persönlichen Eindruck des Senats bei ihrer Einvernahme als Zeugen nicht nur in Immobiliengeschäften unerfahren und kannten den tatsächlichen Wert der Wohnungen nicht, sondern waren offensichtlich in erhöhtem Maß beratungsbedürftig. So hat beispielsweise der Zeuge S. angegeben, er habe eigentlich ein Darlehen für den Kauf eines Fahrzeuges gewollt. Daraufhin sei ihm angeboten worden, er solle eine Wohnung kaufen, kurz danach wieder verkaufen und von dem Gewinn das Fahrzeug kaufen. Er wisse auch nicht mehr, warum er damals so blöd gewesen sei. Er habe am Ende einen Antrag auf Privatinsolvenz gestellt (Protokollband S. 65, 67). Der Zeuge Q., der die Wohnung ebenfalls ohne Eigenkapital erwarb, hatte die ihm vom Vermittler unterbreiteten Berechnungen zu deren Finanzierung „nicht ganz verstanden“. Er und seine Familie mussten sich auf Grund des „Desasters“ in ihrer Lebensführung erheblich einschränken und einen weiteren Kredit aufnehmen, den sie jahrelang „abstotterten“ (Protokollband S. 72 ff). Der Zeuge P., der seinerzeit „kein Geld hatte“, erhielt für den Kauf vom Vermittler Geld, was für ihn „verlockend“ war. Er glaubte, die Wohnung trage sich „aus Mieteinnahmen und steuerlichen Vorteilen“ trotz 100%-iger Fremdfinanzierung selbst. Die Sache habe für ihn einen großen finanziellen Verlust dargestellt (Protokollband S. 183 ff). Dem Zeugen L., der ebenfalls über kein Geld und über keinerlei Erfahrung mit Immobiliengeschäften verfügte, wurde weisgemacht, die erworbenen, über Darlehen finanzierten Wohnungen seien als Altersvorsorge geeignet. Auch für ihn stellten sich die Käufe als „finanzielle Katastrophe“ dar, die in seine Privatinsolvenz mündete (Protokollband S. 188, 191).

104

Die vom Beklagten vorgenommenen Nachforschungen waren nicht geeignet, die außergewöhnlichen Preissteigerungen zu erklären und die Unredlichkeit auszuräumen; er hätte die jeweiligen Käufer befragen oder die Beurkundungen ablehnen müssen. Die Höhe der bestellten und eingetragenen Grundschulden bei den ursprünglichen Erwerben der streitgegenständlichen Objekte in den Jahren 1993 bis 1996 (vgl. z. B Akten OLG D. (…) TEA I Abschnitt J.Bl. 31 und Abschnitt L. 2 Bl. 29, TEA II Abschnitt P. Bl. 37 und Abschnitt S. Bl. 34) stellen keinen belastbaren Anhaltspunkt für einen Verkehrswert in auch nur annähernd derselben Höhe in den Jahren 2006 bis 2008 dar, weil es (ohne Rücksicht auf den möglicherweise veränderten Zustand der Wohnungen) in diesem Zeitraum gerichtsbekannt (vgl. auch Angaben des Sachverständigen L., Protokollband S. 41) zu einem erheblichen Preisrückgang bei Immobilien gekommen ist. Auch der Verweis auf die ihm nicht widerlegbar vom Zeugen C. D. zur Plausibilisierung des Verkaufspreises vorgelegte HVB-Expertise (vgl. zu deren Inhalt beispielhaft Anlage B1, vorgelegt mit Schriftsatz des (auch hiesigen) Beklagtenvertreters vom 14.03.2013 im Verfahren (…) LG A., dort Bl. 22ff.) entlastet den Beklagten nicht, da auch für ihn erkennbar war, dass diese kein taugliches Wertgutachten für die einzelnen Objekte ist. Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden (vgl. BGH, Beschluss vom 28.07.2008, NotSt (B) 1/08 aaO Rdn. 24), dass Ausdrucke aus dem Internetportal HVB-Expertise im Einzelfall ohne jede Aussagekraft sind, da es sich insoweit erkennbar um abstrakte Angaben zur örtlichen Marktsituation und nicht um Einzelbeurteilungen der jeweiligen Objekte handelt; auch der Entscheidung des Bundesgerichtshofs lagen (wie hier) Beurkundungen des dort betroffenen Notars im Jahr 2006 zugrunde.

(2) subjektiver Tatbestand: bedingter Vorsatz des Beklagten Der Beklagte hat nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch mit bedingtem Vorsatz gehandelt, weil ihm die Belange der Käufer gleichgültig gewesen sind und er sich somit bewusst über seine Amtspflichten hinweggesetzt hat.

105

(a) Eine Amtspflichtverletzung kann nur dann als Dienstvergehen verfolgt werden, wenn der Notar schuldhaft gehandelt hat. Schuld im disziplinarrechtlichen Sinne bedeutet Vorsatz oder Fahrlässigkeit. Für die Beurteilung im Einzelnen gelten die im Strafrecht entwickelten Grundsätze (Schippel/Eschwey-Herrmann, BNotO, 11. Aufl., § 95 Rdn. 11; Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 95 Rdn. 25f.; BeckOK-BNotO/Herrmann, 11. Edition, § 95 Rdn. 11; je m. w. N.). Anders als bei der bürgerlich-rechtlichen Haftung wegen Verletzung einer dem Berechtigten gegenüber bestehenden Amtspflicht (§ 19 BNotO; vgl. dazu BGH, Urteile vom 08.05.2025, III ZR 398/23, BeckRS 2025, 11018, und vom 20.06.2000, IX ZR 434/98, NJW-RR 2000, 1658ff.) setzt im Falle eines Dienstvergehens der Vorsatz des Notars nach der insoweit geltenden strafrechtlichen Schuldtheorie nicht voraus, dass er sich der Pflichtwidrigkeit seines Handelns bewußt ist (BGH, Urteile vom 28.08.2019, NotSt (Brfg) 1/18, BeckRS 2019, 23329, Rdn. 51, und vom 09.12.1991, NotSt(B) 1/91, DNotZ 1993, 263, 265; Brinktrine/Schollendorf-Thomsen, BeckOK Beamtenrecht Bund, 37. Edition, § 47 BeamtStG Rdn. 5). Gemäß § 17 StGB stellt allerdings der unvermeidbare Verbotsirrtum einen Schuldausschließungsgrund dar. Beim Verbotsirrtum fehlt dem Täter die Einsicht, Unrecht zu tun; er ist sich der Pflichtwidrigkeit seines Handelns oder Unterlassens nicht bewusst. Er wirkt aber nur dann entschuldigend, wenn er unvermeidbar war (§ 17 S. 1 StGB; vgl. BGH vom 09.12.1991 aaO S. 266; Frenz/Miermeister-Kindler aaO Rdn. 26 m. w. N.; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 95 Rdn. 11). Der Verbotsirrtum eines Notars ist indes regelmäßig vermeidbar, weil der Notar die ihm bei der Amtsausübung obliegenden Pflichten kennen und sich über seinen Pflichtenkreis fortlaufend umfassend unterrichten muss. In Zweifelsfällen muss er Auskünfte bei seiner Aufsichtsbehörde oder bei der Notarkammer einholen (vgl. Frenz/MiermeisterKindler aaO m. w. N.; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO). Bedingter Vorsatz liegt im Übrigen nach der auch hier heranzuziehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Strafsachen vor, wenn der Handelnde die Tatbestandsverwirklichung billigend in Kauf nimmt oder sich wenigstens um seines unmittelbaren Zieles willen mit ihr abfindet und sie dem Zufall überlässt, mag sie ihm auch unerwünscht sein (Leipziger Kommentar zum StGB (LK)/Vogel-Bülte, 13. Aufl., § 15 Rdn. 103ff. m. w. N.). Bei besonders gefärlichen Tathandlungen liegt die Annahme von bedingtem Vorsatz bereits aufgrund des äußeren Geschehens nahe (vgl. LK/Vogel-Bülte aaO Rdn. 107b- 107d m. w. N.).

106

(b) Nach diesen Maßstäben hat der Beklagte bedingt vorsätzlich gehandelt (vgl. auch Beschlüsse des BGH vom 14.12.2009 aaO DNotZ 2011, 71, 72ff. (Rdn. 9ff.) und vom 28.07.2008 aaO Rdn. 24ff. zu vergleichbaren Sachverhalten). Dabei waren für den Senat folgende Umstände maßgeblich:

107

In sechs der acht Fälle betrug die Abweichung des Verkehrswertes (und auch des Ankaufpreises, s. o. S. 33) vom Verkaufspreis über 80% (darunter die zeitlich ersten vier Beurkundungen, die innerhalb eines Zeitraums von gut acht Monaten mit jeweils dem Zeugen C. D. als Verkäufer stattfanden), in drei Fällen über 90%. Die Abstände zwischen den Beurkundungen von Kauf und Verkauf betrugen in allen Fällen wenige Monate, in drei Fällen sogar weniger als einen Monat. Es handelte sich somit um Fälle, in denen eine Sittenwidrigkeit/Unredlichkeit besonders offensichtlich war, also um die Interessen der Käufer besonders gefährdende Tathandlungen, in denen bedingt vorsätzliches Handeln nach den obigen Ausführungen nahe lag. Darüber hinaus hat der Beklagte nach seinen eigenen Angaben die enormen Preisunterschiede zwischen An- und Verkauf (teilweise lag dieser bei weit über 100%) erkannt, ist seinen Prüfungs- und Nachforschungspflichten aber nur in offensichtlich ungeeigneter Weise (s. o.: HVB-Expertise und Grundschuldbelastungen bei den ursprünglichen Käufen) nachgekommen, obwohl die Notwendigkeit einer erweiterten unabhängigen und unparteiischen Bertreuung (§ 14 Abs. 1 S. 2 BNotO) der offensichtlich unerfahrenen und ungewandten Käufer (s. o.) auf der Hand lag. Dies und seine weiteren Einlassungen („der Notar schuldet nur eine wirksame Urkunde und deren ordnungsgemäßen Vollzug, aber keine seelsorgerische Betreuung“, s. o.), die durch den persönlichen Eindruck, den der Senat vom Beklagten in der Hauptverhandlung hatte, bestätigt werden, lassen für den Senat nur den Schluss zu, dass ihm – möglicherweise auch aufgrund der Vielzahl der von ihm im Tatzeitraum vorgenommenen Beurkundungen (vgl. Protokollband S. 6) – Neutralitäts- und Fürsorgepflichten gegenüber den Käufern ebenso wie ihre mögliche Schädigung im Zeitpunkt der Beurkundungen gleichgültig gewesen sind. Er hat somit die Sittenwidrigkeit/Unredlichkeit der Geschäfte billigend in Kauf genommen, mag sie ihm auch unerwünscht gewesen sein, und deshalb seine Amtspflicht bedingt vorsätzlich verletzt. Denn erkennt der Notar erhebliche Preisdifferenzen zwischen Ankauf und unmittelbar folgendem Verkauf, ohne dass hierfür ein sachlich zu rechtfertigender Grund erkennbar ist, so darf er vor diesen offensichtlichen Umständen nicht die Augen verschließen und schlicht Beurkundungen im Vertrauen darauf vornehmen, dass die Urkundsbeteiligten schon wüssten, was sie tun (OLG Schleswig, Urteil vom 24.04.2018, 11 U 96/17, BeckRS 2018, 50026 Rdn 27); vielmehr begründet die wiederholte Beurkundung von Kettenkaufverträgen mit erheblichen Unterschieden zwischen An- und Verkaufspreisen eine Pflicht des Notars zu erhöhter Wachsamkeit (BGH, Urteil vom 05.12.2019 aaO Rdn. 16).

bb) Verstoß gegen §§ 14 Abs. 3 BNotO, 17 Abs. 2a S. 1 BeurkG (systematische Aufspaltung in Angebot und Annahme)

108
Der Beklagte beurkundete in acht Fällen im Zeitraum vom 22. September 2006 bis 7. Mai 2008 Verkaufsgeschäfte zwischen dem Zeugen C. D. bzw. der von ihm vertretenen Y. GmbH und verschiedenen Käufern über eine Eigentumswohnung und spaltete den Kaufvertrag dabei jeweils in Angebot und Annahme auf, obwohl hierfür ein sachlicher Grund nicht bestand (oben S. 9-15, Fälle 1-5, 7, 8 und 10). In zwei weiteren Fällen (am 3. September und 18. Dezember 2007, oben Fälle 6 und 9) wurde das Angebot der Käufer durch den amtlich bestellten Vertreter des Beklagten, die Annahme des Zeugen C. D. bzw. der von ihm vertretenen Y. GmbH jedoch wieder durch den Beklagten beurkundet. Dem Beklagten war hierbei bewusst, dass ein sachlicher Grund für die Aufspaltung nicht bestand. Aus Gleichgültigkeit gegenüber den Belangen der Käufer nahm er die Beurkundungen auf Wunsch des Zeugen C. D. dennoch vor.

109
(1) Nach § 14 Abs. 3 BNotO hat sich der Notar durch sein Verhalten innerhalb und außerhalb seines Amtes der Achtung und des Vertrauens, die dem Notaramt entgegengebracht werden, würdig zu zeigen. Er hat jedes Verhalten zu vermeiden, das den Anschein eines Verstoßes gegen die ihm gesetzlich auferlegten Pflichten erzeugt, insbesondere den Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit. Die hier maßgeblichen, zu § 14 Abs. 3 BNotO ergangenen Berufsrichtlinien der Notarkammer Bayern (www.notare-bayern-pfalz.de; gleichlautend die Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer, DNotZ 1999, 258, 260) bestimmen dazu in Nr. II 1 S. 4 Buchst. d, dass es unzulässig ist, Verträge systematisch, also planmäßig und missbräuchlich (dazu im Einzelnen BGH, Urteil vom 14.03.2016, NotSt (Brfg) 6/15, DNotZ 2016, 876ff., Rdn. 21, und Beschluss vom 28.08.2019, NotSt (Brfg) 1/18 aaO Rdn. 43ff.), in Angebot und Annahme aufzuspalten. Zweck der sich aus § 14 Abs. 3 BNotO i.V.m. Nr. II RL B sowie § 17 Abs. 2a S. 1 BeurkG (vgl. Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht, Stand 15.03. 2025, § 17 BeurkG Rdn. 139) ergebenden Verbote ist es, Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens zu verhindern, durch die der Schutzzweck der notariellen Beurkundung ausgehöhlt oder die Durchsetzung

bestimmter Vertragsbedingungen unter Vermeidung der Verhandlung mit dem Vertragspartner (vgl. BeckOK BNotO-Strauß, 11. Edition, RLEmBNotK II. Rdn. 48) verfolgt wird und die deshalb den Eindruck entstehen lassen, dass der Notar nicht mehr unparteiisch und unabhängig ist (BGH vom 28.08.2019 aaO Rdn. 44) und durch die die Schutz- und Belehrungsfunktion des Beurkundungsverfahrens unterlaufen wird (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 138). Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen ist dabei nicht auf Verbraucherverträge beschränkt (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 127).

110
Die Aufspaltung des Vertragsschlusses in Angebot und Annahme ist nur in sachlich begründeten Ausnahmefällen zulässig (BGH vom 28.08.2019 aaO Rdn. 50ff.; BeckOK BGB-Litzenburger, 74. Edition, § 17 BeurkG Rdn. 32; Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 139f.). Sachliche Gründe können z. B. vorliegen, wenn die Durchführung des Gesamtbauprojektes noch von im Objekt liegenden künftig erst noch zu schaffenden Umständen abhängt (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 139 und BeckOK BGB-Litzenburger aaO § 17 BeurkG Rdn. 32) sowie bei Distanzgeschäften (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 139).

111
Bei Beurkundungen durch den ständigen Vertreter des Notars können Amtspflichtverletzungen des Notars unbeschadet der Haftung neben dem Vertreter (§ 46 BNotO) auch in der mangelnden Einweisung seines Vertreters (vgl. Frenz/Miermeister-Wilke aaO § 46 Rdn. 3) bzw. allgemein mangelhafter Büroorganisation liegen (Schippel/Eschwey-Schramm aaO § 46 Rdn. 7).

112
(2) Auf dieser Rechtsgrundlage und nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat der Beklagte in den vorgenannten zehn Fällen seine Amtspflichten objektiv verletzt, weil er durch die von ihm vorgenommene systematische Aufspaltung der Kaufverträge in Angebot und Annahme gegen §§ 14 Abs. 3 BNotO, 17 Abs. 2a S. 1 BeurkG verstossen hat.

113
(a) Der Beklagte hat in seiner Einlassung darauf verwiesen, dass der Wunsch zur Aufspaltung auf den Zeugen C. D. zurück ging, da er die Finanzierung organisieren und diesen Aufwand nur auf sich nehmen wollte, wenn die Käufer bereits gebunden waren; dies sei auch kostengünstiger als ein Kaufvertrag mit Rücktrittsvorbehalt (Protokollband S. 7). Er sei davon ausgegangen, dass die Klärung der Finanzierung ein sachlicher Grund zur Aufspaltung ist (Protokollband S. 7). Erst in einer späteren, nach fast vollständigem Abschluss der Beweisaufnahme erfolgten Erklärung hat er angegeben, dass er sich ziemlich sicher sei, dass der Zeuge C. D. erklärt habe, er würde im Fall des Scheiterns der Finanzierung die Kosten tragen (Protokollband S. 228). Ebenso hat er erst dann auf Vorhalt erklärt, er habe natürlich den Käufern vor der Beurkundung jeweils erklärt, dass es sich jeweils um ein Angebot und nicht den Abschluss eines Kaufvertrags gehandelt habe (Protokollband S. 229); davon abweichend hat er angegeben: „… wenn ich nicht gefragt wurde, habe ich es auch auch nicht weiter erklärt.“ (Protokollband S. 229).

114
(b) Die (bereits widersprüchlichen) Angaben des Beklagten sind insoweit durch die Beweisaufnahme widerlegt worden, als danach eine ausdrückliche Belehrung der Käufer über die Aufspaltung in Angebot und Annahme und deren Anlass und Bedeutung nach Überzeugung des Senats nicht erfolgt ist. Allen zeugenschaftlich vernommenen Käufern war nach ihren Angaben nicht klar, dass sie nur ein Angebot abgegeben, aber (noch) keinen Kaufvertrag abgeschlossen hatten. Keiner der Käufer hat eine dementsprechende Belehrung des Beklagten bestätigt; einige Zeugen haben vielmehr ausdrücklich angegeben, ihnen sei hierzu nichts erklärt worden (Zeuge S., Protokollband S. 67; Zeuge J., Protokollband S. 149; Zeuge L., Protokollband S. 190/191). Diese übereinstimmenden Angaben der Zeugen sind glaubhaft und die Zeugen nach ihrem persönlichen Eindruck auch glaubwürdig. Auch die Behauptung des Beklagten, die Aufspaltung sei erfolgt, weil der Zeuge C. D. die Finanzierung organisieren wollte, hat sich nicht bestätigt; dies hat bereits der Zeuge C. D. selbst verneint (Protokollband S. 56). Der Senat folgt dem

Beklagten daher nur insoweit, als er davon ausgeht, dass die Initiative zur Aufspaltung der Kaufverträge vom Zeugen C. D. ausging.

115
(c) Ein sachlicher Grund für die Aufspaltung lag daher nicht vor. Auch die Sicherstellung der Finanzierung wäre ein solcher im Übrigen nicht gewesen. Anders als bei noch zu schaffenden Bedingungen hinsichtlich des Kaufobjektes (Baugenehmigung, Abverkauf einer ausreichenden Menge an Grundstücken) entspricht es in diesem Fall nicht den Interessen des Käufers, diesen bereits zu binden; schon gar nicht aber ohne vorherige Belehrung. Der Beklagte hätte diese Belehrung vornehmen oder die Beurkundung ablehnen müssen (vgl. auch Angaben der Zeugen Dr. Z., Protokollband S. 22/23, Dr. Q., Protokollband S. 26, und Dr. X., Protokollband S. 30). Dieses Vorgehen war auch planmäßig und missbräuchlich, da der Beklagte mindestens bei allen streitgegenständlichen Verkäufen des Zeugen C. D. so verfuhr, ohne dass im Einzelfall ein sachlicher Grund vorlag (vgl. BGH vom 28.08.2019 aaO Rdn. 46-50). Soweit in zwei Fällen der ständige Vertreter des Beklagten das Angebot beurkundete (s. o.), entsprach dies der Vorgabe durch die ständige Praxis des Beklagten bei Verkäufen des Zeugen C. D..

116
(3) Auch insoweit hat der Beklagte nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme mit bedingtem Vorsatz gehandelt, weil ihm die Belange der Käufer gleichgültig gewesen sind und er sich somit bewusst über seine Amtspflichten hinweggesetzt hat. Er kannte alle tatsächlichen Umstände. Wie bereits ausgeführt (s. oben Ziff. 1 a aa (2) (a)), setzt der Vorsatz des Notars im Disziplinarverfahren nicht voraus, dass er sich der Pflichtwidrigkeit seines Handelns bewusst ist. Die Schuld entfällt entsprechend § 17 S. 1 StGB nur, wenn ein Irrtum des Notars hierüber unvermeidbar ist. Das ist hier nicht der Fall. Auf der Grundlage des festgestellten Sachverhaltes durfte der Beklagte offensichtlich nicht davon ausgehen, dass ein sachlicher Grund für die Aufspaltung vorlag (vgl. auch BGH vom 28.08.2019 aaO Rdn. 51-54).

b) Vorsätzliche Verletzung der in § 14 Abs. 3 BNotO normierten Dienstpflicht in zwei Fällen durch missbräuchliche Auslagerung von wesentlichen Vereinbarungen in Bezugsurkunden und Beurkundung überraschender Klauseln (Ziff. III.3 Disziplinarklage)

117
Der Beklagte beurkundete in zwei Fällen am 22. Oktober bzw. 12. November 2015 (siehe oben S. 15-20) Kauf- und Werkverträge über jeweils eine unbebaute Reihenhausparzelle zwischen der A. GmbH bzw. der Z.-Bau GmbH und den Käufern U. bzw. V./K. und unterließ es hierbei jeweils, nähere Bestimmungen zu einer in der Grundlagenurkunde vom 21. September 2015 durch die A. GmbH als damaliger Eigentümerin bereits erklärten Bewilligung einer Vormerkung auf Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 20.000 Euro zugunsten der Z.-Bau GmbH aufzunehmen oder auch nur eindeutig auf diese hinzuweisen, obwohl es sich hierbei um wesentliche Vereinbarungen zum Nachteil der Käufer handelte. Aus Gleichgültigkeit gegenüber den Belangen der Käufer nahm er die Beurkundungen auf Wunsch der Z.-Bau GmbH dennoch vor.

118
aa) Die Pflichten des Notars nach § 14 Abs. 3 BNotO werden insbesondere durch die Richtlinien der Landesnotarkammern konkretisiert (s. näher dazu oben). Die Amtspflicht des Notars, wesentliche Inhalte des Rechtsgeschäftes zu identifizieren und diese in die den Beteiligten zu verlesende Niederschrift selbst aufzunehmen, ergibt sich nicht unmittelbar aus § 13a BeukG, sondern den Richtlinien der Landesnotarkammern (vgl. im Einzelnen BeckOK BeurkG-Bremkamp, 11.Edition, § 13a BeurkG Rdn. 25ff.). Nach Nr. II.2 erster Halbsatz der Richtlinien der Landesnotarkammer Bayern (s. bereits oben) ist daher die missbräuchliche Auslagerung geschäftswesentlicher Vereinbarungen in Bezugsurkunden unzulässig. Was unter „geschäftswesentlichen Vereinbarungen“ zu verstehen ist, richtet sich nach dem Inhalt des konkret beurkundeten Rechtsgeschäfts (vgl. BeckOK BeurkG-Bremkamp aaO Rdn. 29 m. w. N.). Geschäftswesentlich sind vor allem alle Angaben und Erklärungen, durch die der Inhalt der primären Vertragspflichten bestimmt wird, insbesondere Bestimmungen über den Inhalt und die Fälligkeit der Leistungspflichten und die Mängelhaftung (vgl. Frenz/Miermeister-Ellefret aaO II RLEmBNotK Rdn. 40; Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Seebach/Rachlitz, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 13a BeurkG Rdn. 161). Missbräuchlich ist eine Auslagerung dann, wenn nach dem objektiven Belehrungszweck mit Rücksicht auf die Wesentlichkeit die Erklärung in die verlesene Urkunde hätte aufgenommen werden müssen. Das ist dann der Fall, wenn die fragliche Erklärung in der Bezugsurkunde ein Belehrungsinteresse

auslöst, das so gewichtig ist, dass es sich nur in Verbindung mit dem unmittelbaren Verlesen des betreffenden Textes beurkundungsverfahrensrechtlich verwirklichen lässt (vgl. Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Seebach/Rachlitz, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 13a BeurkG Rdn. 162) und sie nicht durch ein anerkennenswertes, insbesondere mit dem Schutzzweck der Beurkundung zu vereinbarendes Interesse gerechtfertigt ist (vgl. Frenz/Miermeister-Ellefret aaO II RLEmBNotK Rdn. 41). Nicht sachgerecht ist es daher, versteckte Regelungen über (Kosten) Beteiligungen oder andere wesentliche Leistungspflichten zu Lasten eines Urkundsbeteiligten in die Bezugsurkunde auszulagern (vgl. Frenz/Miermeister-Ellefret aaO II RLEmBNotK Rdn. 42 m. w. N.).

119
bb) Unter Berücksichtung dieser Grundsätze und des Ergebnisses der Beweisaufnahme hat der Beklagte in den vorgenannten zwei Fällen seine Amtspflichten objektiv verletzt, weil er durch die von ihm vorgenommene missbräuchliche Auslagerung geschäftswesentlicher Vereinbarungen in Bezugsurkunden, deren Inhalt zudem überraschend war, gegen § 14 Abs. 3 BNotO verstoßen hat.

120
(1) Der Beklagte hat sich dahingehend eingelassen, dass er die Eintragung einer Vormerkung einer Sicherungshypothek in Höhe von 5% des Werklohns zugunsten des Werkunternehmers gegenüber den Auftraggebern / Käufern für absolut zumutbar und aus der Sicht des Bauunternehmers für nachvollziehbar halte. Außerdem sei das an den gesetzlichen Vorgaben orientiert. Er habe den ursprünglichen Wunsch des Bauunternehmers, eine Sicherungshypothek über den gesamten Werklohn einzutragen „runter gedrückt“, auf eine Vormerkung über 5% des geschuldeten Werkslohns (Protokollband S. 10, S. 232). Die Verweisung auf eine Grundlagenurkunde sei üblich und zulässig. In der Kaufvertragsurkunde werde auch ausdrücklich auf Vorlesen der Grundlagenurkunde verzichtet und über die Bedeutung der Verweisung belehrt. In der Haupturkunde seien Regelungen über die Löschung der Vormerkung enthalten, daraus ergebe sich, dass für die Käufer klar war, dass eine Vormerkung eingetragen wird. Wenn die das Jahre später vergessen hätten, könne er nichts dafür (Protokollband S. 231).

121
Auf die Frage des Gerichts, warum in der Grundlagenurkunde bereits die Eintragung der Vormerkung bewilligt und beantragt wurde, erklärte der Beklagte: „Warum nicht.“ (Protokollband S. 232).

122
(2) Der Käufer V. hat in seiner Zeugenaussage angegeben, dass die ihm erst mit der Insolvenz der Z.-Bau GmbH bekannt gewordene Eintragung einer Sicherungsvormerkung zugunsten der Z.-Bau GmbH für ihn und für alle Nachbarn überraschend gewesen sei, weil niemand gewusst habe, dass da etwas eingetragen ist (Protokollband S. 83). Der Insolvenzverwalter habe dann mit der Sicherungsvormerkung, die über 20.000 Euro lautete, Druck gemacht und weitere Zahlungen verlangt (Protokollband S. 85). Das sei bei der Beurkundung vom Beklagten nicht vorgelesen worden und dieser habe auch nicht auf die Sicherungsvormerkung hingewiesen (Protokollband S. 85). Der Zeuge U. hat ausgesagt (Protokollband S. 94), dass er nicht glaube, dass die Grundlagenurkunde verlesen worden ist. Er finde, dass man „von einer hohen Instanz wie einem Notar“ erwarten könne, dass er proaktiv auf so wichtige Umstände hinweist, und „dass die Eintragung der Grundschuld durch die Hintertür hineingemauschelt“ wurde. Er habe sich im Nachhinein erkundigt und erfahren, dass eine solche Vorgehensweise unüblich sei. Er finde, dass es zu den Pflichten des Notars gehört hätte, ihn darauf hinzuweisen.

123
(3) Eine (ggf. auch weiter als die damalige gesetzliche Regelung) gehende Sicherung des Bauunternehmers durch Eintragung eines Grundpfandrechtes stellt eine geschäftswesentliche Vereinbarung dar, da sie den Inhalt der gegenseitigen primären Leistungspflichten betrifft, über die die Käufer zu belehren gewesen wären. Bei Grundstückskaufverträgen ist regelmäßig über grundbuchrelevante Belastungen zu belehren (vgl. z. B. BGH, Urteil vom 06.05.2004, III ZR 247/03, juris Rdn. 33).Wie sich in der späteren Insolvenz der Z.-Bau GmbH gezeigt hat, verschlechtert eine derartige Regelung die Rechtsposition der Käufer auch erheblich. Sie hätte daher in die jeweilige Kaufvertragsurkunde aufgenommen werden müssen und hätte nicht in die Grundlagenurkunde ausgelagert werden dürfen. Ein „anerkennenswertes Interesse“ (s. o.) hierfür ist nicht ersichtlich, so dass sie auch missbräuchlich ist. Eine „versteckte“ Bezugnahme auf die Grundlagenurkunde ohne explizite Belehrung der Käufer gerade über die Vormerkung und die Sicherungshypothek wie vorliegend genügt demgegenüber gerade nicht und stellt

zudem eine überraschende Regelung zulasten der Käufer dar; eine Verletzung der Amtspflichten des Beklagten aus § 14 Abs. 3 BNotO liegt somit vor. Zumindest hätte die jeweilige Kaufvertragsurkunde einen eindeutigen und auffälligen Hinweis auf die Regelung in der Grundlagenurkunde enthalten müssen, aus dem der wesentliche Inhalt oder Charakter der in der Bezugsurkunde ausgelagerten diesbezüglichen Erklärungen ersichtlich wird (vgl. dazu z. B. Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Seebach/Rachlitz, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO 13a BeurkG Rdn. 155).

124
cc) Auch bei der Verletzung dieser Amtspflicht hat der Beklagte mit bedingtem Vorsatz gehandelt, weil ihm die Belange der Käufer gleichgültig gewesen sind und er sich somit bewusst über seine Amtspflichten hinweggesetzt hat. Er kannte alle tatsächlichen Umstände. Wie bereits ausgeführt (s. oben Ziff. 1 a aa (2) (a)), setzt der Vorsatz des Notars im Disziplinarverfahren nicht voraus, dass er sich der Pflichtwidrigkeit seines Handelns bewusst ist. Die Schuld entfällt entsprechend § 17 S. 1 StGB nur, wenn ein Irrtum des Notars hierüber unvermeidbar ist. Das ist hier nicht der Fall. Der Beklagte meint auf der Grundlage seiner Einlassung offenbar, dass er allein zu beurteilen habe, welche Regelungen (auch wesentlicher Vertragspflichten wie hier) einen angemessenen Interessenausgleich zwischen den Parteien darstellen und dass dann entsprechende Belehrungen der Käufer (durch Aufnahme der Regelung in den Kaufvertrag oder ausführliche Belehrung im Beurkundungstermin) nicht mehr erforderlich sind.

c) Vorsätzlicher Verstoß gegen die in § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeUrkG normierten Dienstpflichten in sieben Fällen (Ziff. III.1 Nachtragsdisziplinarklage)

125
Der Beklagte bzw. sein amtlicher Vertreter beurkundeten in insgesamt sieben Fällen (s. o. S. 21/23) im Zeitraum zwischen dem 4. Dezember 2020 und dem 25. Oktober 2022 An- und Verkäufe von Eigentumswohnungen im Ferienpark (…) in U. durch die gewerbsmäßige Immobilienhändlerin S. Z. von bzw. an verschiedene Verbraucher. Dabei wurden die Verbraucher im Beurkundungstermin jeweils durch die Zeugin J. Z. oder den Zeugen A. Z. (die Eltern der S. Z.) vertreten. Der Beklagte hatte vor den Beurkundungen aus Gleichgültigkeit gegenüber den Interessen der Verbraucher nicht überprüft, ob es sich hierbei um Vertrauenspersonen der Verbraucher handelte.

126
aa) Der Notar soll nach § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG darauf hinwirken, dass Erklärungen des Verbrauchers nur von diesem persönlich oder durch eine Vertrauensperson abgegeben werden (vgl. eingehend Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 177); die Regelung in Nr. II.1a der Richtlinien der Landesnotarkammer Bayern (aaO, s. o.) stellt trotz ihres weitergefassten Wortlautes keine weitergehende Einschränkung des notariellen Handelns dar (BGH, Beschluss vom 08.07.2024, NotSt (Brfg) 3/23, DNotZ 2025, 151, 153f.). Auch wenn es sich bei § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG um eine Sollvorschrift handelt, stellt sie eine unbedingte Amtspflicht des Notars dar (BeckOK BGBLitzenburger, 74. Edition, BeurkG § 17 Rdn. 53). Von dieser darf er nicht nach seinem Ermessen abweichen (Winkler, BeurkG, 21. Aufl., § 17 Rdn. 26). § 17 Abs. 2a S. 2 BeurkG gilt für alle Verbraucherverträge; es kommt nicht darauf an, ob der Verbraucher als Veräußerer oder Erwerber beteiligt ist (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 173). Werden die Erklärungen des Verbrauchers von einer anderen Person abgegeben, obliegt dem Notar folgerichtig die Prüfung, ob es sich bei dieser um eine Vertrauensperson des Verbrauchers handelt (BeckOK BeurkG-Köther aaO § 17 Rdn. 83; Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 178). Hierfür kann er eine Äußerung des zu vertretenden Verbrauchers einholen. Vertrauensperson ist zunächst, wer vom Verbraucher als Vertrauensperson benannt wird; auf die Angaben des Verbrauchers darf sich der Notar grundsätzlich verlassen (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 178). Dies gilt allerdings nicht, wenn für den Notar konkret erkennbar ist, dass die benannte Person – weil sie konkurrierende Eigeninteressen verfolgt oder aufgrund ihrer Lagerzugehörigkeit – im Einzelfall als gehindert anzusehen ist, einseitig die Interessen des Verbrauchers wahrzunehmen (BGH, Beschluss vom 20.07.2015, NotSt (Brfg) 3/15, DNotZ 2016, 72ff., Rdn. 12; OLG Celle, Beschluss vom 18.03.2010, Not 1/10, BeckRS 2010, 22387 (unter II. 2. e cc); Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 179). Liegt eine Äußerung des Verbrauchers nicht vor, kann der Notar nur unter Anlegung objektiver Maßstäbe prüfen, ob ein Vertrauensverhältnis vorliegt, ohne dass ihn dabei weitere Nachforschungspflichten träfen. Als

Vertrauenspersonen regelmäßig ungeeignet sind der am Vertragsschluss beteiligte Unternehmer oder eine aus dessen Lager stammende Person (Frenz/Miermeister-Frenz aaO § 17 BeurkG Rdn. 45; Staudinger-Herrler, BGB, Neubearbeitung 2023, BeurKG Rdn. 522; Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 189), Angestellte des Notars (BGH vom 20.07.2015 aaO Rdn. 12) oder der Makler, der ein Eigeninteresse am Zustandekommen des Vertrags hat. Eine Ausnahme von § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG, d. h. eine Vertretung des Verbrauchers durch eine andere als eine Vertrauensperson, wird nur unter engen Voraussetzungen in Betracht gezogen, etwa wenn – was der Notar zu überprüfen hat (BeckOK BeurkG-Köther aaO § 17 Rdn. 87; BGH vom 20.07.2015 aaO Rdn. 17) – feststeht, dass der Verbraucher das Rechtsgeschäft nicht persönlich abschließen kann, eine Vertrauensperson nicht zur Verfügung steht und die Belehrung des Verbrauchers auf andere Weise hinreichend sichergestellt ist (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 186), wenn die begrenzte Bedeutung des Geschäfts die Anwesenheit einer Vertrauensperson nicht erfordert (OLG Celle vom 18.03.2010 aaO (unter II. 2. c cc): Vollzugsgeschäft) oder wenn eine geschäftserfahrene Kommune beteiligt ist, die im Unterschied zum schutzbedürftigen Verbraucher in der Regel nicht belehrungsbedürftig ist (BGH vom 08.07.2024 aaO, DNotZ 2025, 151, 153 (Rdn. 11)). Liegen die Voraussetzungen einer Ausnahme nicht vor, hat der Notar die Beurkundung abzulehnen (Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 242 m. w. N.; Frenz/Miermeister-Frenz aaO Rdn. 44; BeckOK BeurkG-Köther aaO § 17 Rdn. 87; BGH, Urteil vom 07.02.2013, III ZR 121/12, DNotZ 2013, 552, 556 (zu § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG)).

127
Bei Beurkundungen durch den ständigen Vertreter des Notars können Amtspflichtverletzungen des Notars unbeschadet der Haftung neben dem Vertreter (§ 46 BNotO) auch in der mangelnden Einweisung seines Vertreters (vgl. Frenz/Miermeister-Wike aaO § 46 Rdn. 3) bzw. allgemein mangelhafter Büroorganisation liegen (Schippel/Eschwey-Schramm aaO § 46 Rdn. 7).

128
bb) Der Beklagte hat insoweit angegeben, dass den Verbrauchern jeweils Urkundenentwürfe übersandt worden seien, in denen sie selbst als erschienene Partei genannt wurden und dabei um Vereinbarung eines Termins gebeten wurde; dies halte er für ein ausreichendes Hinwirken (Protokollband S. 14 und 233). Um der Hinwirkungspflicht gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG zu genügen, schreibe er Verbraucher inzwischen aber so an, dass er nach dem Gesetz auf ihr Erscheinen hinwirken müsse, und sie ihm, wenn sie nicht erscheinen wollen, bitte schriftlich Mitteilung machen sollen, dass sie darauf bestehen, nicht kommen zu müssen (Protokollband S. 15). Im Übrigen stünde es ihm nicht zu, vorzuschreiben wer Vertrauensperson des Verbrauchers ist. Außerdem handele es sich nur um Sollvorschriften (Protokollband S. 233).

129
Die „Z.-Fälle“, soweit sie Verbraucherverträge waren, stellten nur einen vernachlässigbaren Teil der großen Zahl von Verbraucherverträgen da, die er beurkunde. Der (der Zeuge A. Z., Anmerkung des Senats) sei halt einfach erschienen und habe gesagt, wir machen das jetzt so, er habe sie sozusagen überrumpelt (Protokollband S. 233). Er habe in den „Z.-Fällen“ keine Nachforschungen angestellt, ob die benannten Vertreter Vertrauenspersonen der Verbraucher sind. Da habe er den Angaben der Familie Z. geglaubt (Protokollband S. 234).

130
Es sei nicht so, dass er seine Mitarbeiterinnen angewiesen hätte, falls ein Verbraucher nicht erscheinen will, wird entweder mit einer Vollmacht oder mit Nachgenehmigung gearbeitet. Es sei vielmehr so, dass ohne den Verbraucher grundsätzlich nicht beurkundet werde, „Punkt aus!“ (Protokollband S. 234)

131
Sein Vertreter Herr VRiLG a.D. S. sei lang genug bei ihm im Notariat gewesen, er wusste, dass ein Verbraucher grundsätzlich persönlich anwesend sein soll (Protokollband S. 234).

132
cc) Die Beweisaufnahme, insbesondere die Vernehmung der Mitarbeiterinnen des Beklagten hat mit den Angaben des Beklagten nicht vereinbare, zum Teil auch widersprüchliche Ergebnisse erbracht.

133

So hat die Zeugin A. erklärt, dass sie bei Verbraucherverträgen nachfrage, ob es sich bei der erschienenen Person, die für den nicht erschienenen Verbraucher handelt, um eine Vertrauensperson handelt. Wenn die das bejahen, müsse sie das glauben. Wenn sie kein gegenteiliges Wissen habe, reiche es ihr, wenn ihr gesagt würde, dass das mit dem Verbraucher so abgesprochen sei (Prokollband S. 131). Es habe keine Anweisung gegeben, wer als Vertrauensperson eines Verbrauchers auftreten könne, da ja nicht von vorneherein feststehe, wer Vertrauen genießen kann. Es gab nur die Anweisung, dass ein Makler, der Interesse am Abschluss des Vertrags hat, keine Vertrauensperson sein kann (Protokollband S. 136). Die Zeuginnen C. und B. haben hingegen erklärt, dass sie (auch) in den „Z.-Fällen“ ein Telefonat der Verbraucher mit dem Beklagten oder der Zeugin A. vermittelt oder selbst mit den Verbrauchern telefoniert hätten, wenn diese nicht selbst erscheinen wollten (Protokollband S. 164/165 und 177). Vermerke über diese Telefonate gäbe es nicht.

134
Die als Zeugen vernommenen Käufer haben hingegen angegeben, dass sie außerhalb der Beurkundung keinen (persönlichen oder telefonischen) Kontakt zum Notariat oder zum Beklagten hatten und kein Hinweis auf die Pflicht zum persönlichen Erscheinen erfolgt sei (Zeugin C.: Protokollband S. 241; Zeugin A.-O.: Protokollband S. 263/264; Zeugin B.: Protokollband S. 245).

135
Der Zeuge Z. hat erklärt, dass er mit seinen Vertragspartnern, wenn diese sehr weit weg wohnten, vereinbart habe, dass sie nicht extra zum Notar kommen müssten. Er habe ihnen angeboten, dass für sie jemand kommt und sie das nur noch genehmigen müssen. Das hätten sie sehr gerne angenommen. Bei vielen Vertragspartnern sei er selbst derjenige gewesen, der für die Person gehandelt habe oder er habe auch seine Frau mitgenommen (Protokollband S. 205). Er habe das dann in der Regel schriftlich per E-Mail dem Notariat mitgeteilt oder auch angerufen. Er habe dort eine feste Ansprechpartnerin gehabt, Frau B.. Frau B. habe keine besondere Begründung dafür verlangt, warum die andere Partei nicht persönlich kommt (Protokollband S. 206). Es sei von Seiten des Notariats nicht beanstandet worden, dass die Vertragspartner von ihm oder seiner Frau vertreten werden. Erst ganz zum Schluss habe Herr S. gesagt, es sei ein Schreiben eingegangen, dass man das nicht mehr dürfe. Die Vertragsparteien müssten jetzt von einer Vertrauensperson vertreten werden. Das habe dieser so nicht gesagt, er wisse jetzt, dass es so heißt (Protokollband S. 210).

136
Der damalige ständige Vertreter des Beklagten, der Zeuge S., hat bestätigt, dass in Fällen, in denen nur eine Vertragspartei anwesend gewesen sei und der Vertrag von der anderen Partei nur noch angenommen werden musste, dies in den Urkundenentwürfen, die ihm vom Beklagten wie bereits gesagt vorgelegt wurden, bereits so vorgesehen gewesen sei. Er habe aufgrund der sehr viel größeren Erfahrung des Beklagten keinen Anlass gehabt, an der Zulässigkeit dieser Vorgehensweise zu zweifeln. Er habe ja auch nichts über die Vorgeschichte gewusst, insbesondere, ob in irgendeiner Weise thematisiert worden ist ob, und gegebenenfalls warum, eine Partei nicht zur Beurkundung erscheinen will. Hinsichtlich des gleichzeitigen Erscheinens habe er sich auf die Urkundenentwürfe und die Erklärung der erschienenen Parteien verlassen (Protokollband S. 111 und 114).

137
dd) Unter Berücksichtung dieser Grundsätze und des Ergebnisses der Beweisaufnahme hat der Beklagte in den vorgenannten sieben Fällen seine Amtspflichten verletzt.

138
Die Beweisaufnahme hat kein klares Bild darüber erbracht, welche Weisungen im Notariat des Beklagten hinsichtlich der Vertretung von Verbrauchern im Beurkundungstermin bestanden, wenngleich die Aussage des Zeugen Z. nahelegt, dass überhaupt keine Überprüfung stattfand, wenn der angebliche Vertreter erklärte, auch namens des Verbrauchers auftreten zu wollen und zu dürfen. Jedenfalls aber steht aufgrund der Vernehmung der jeweiligen Verbraucher (s. oben) und nach Aktenlage fest, dass eine Rückfrage bei den zu vertretenden Verbrauchern hinsichtlich der Eignung des Vertreters als Vertrauensperson nicht erfolgt ist und zudem nicht beachtet wurde, dass Personen aus dem Lager der Gegenpartei (hier die Zeugen Z. als Vater und Mutter der Verkäuferin/Käuferin) von vornherein nicht als Vertrauensperson geeignet sind. Allein dies begründet nach den obigen Ausführungen die Dienstpflichtverletzung des Beklagten. Er hätte die Beurkundung in den streitgegenständlichen Fällen ablehnen müssen. In den Fällen, in denen die

Beurkundung durch den Zeugen S. als ständigem Vertreter des Beklagten erfolgte, entsprach dies nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme der Vorgabe durch die ständige Praxis des Beklagten, der der Vertreter nach seinen eigenen Angaben folgte.

139
Dies geschah auch (bedingt) vorsätzlich, weil dem Beklagten die Belange der Verbraucher gleichgültig gewesen sind und er sich somit bewusst über seine Amtspflichten hinweggesetzt hat. Er kannte alle tatsächlichen Umstände. Wie bereits ausgeführt (s. oben Ziff. 1 a aa (2) (a)), setzt der Vorsatz des Notars im Disziplinarverfahren nicht voraus, dass er sich der Pflichtwidrigkeit seines Handelns bewusst ist. Die Schuld entfällt entsprechend § 17 S. 1 StGB nur, wenn ein Irrtum des Notars hierüber unvermeidbar ist. Das ist hier nicht der Fall. Der Beklagte war offensichtlich auch insoweit der Auffassung, dass er allein beurteilen könne, wann eine Vertretung zulässig sei und die gesetzlichen Regelungen seien nur „Sollschriften".

140
d) Die Verfolgung der vorgenannten Dienstpflichtverletzungen (a) bis c)) ist entgegen der Ansicht des Beklagten auch nicht verjährt, weil die angesichts der verhängten Entfernung des Beklagten aus dem Amtssitz geltende Verjährungsfrist von zehn Jahren gemäß § 95a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BNotO in der Fassung vom 1. August 2022 noch nicht abgelaufen ist. Diese findet als das dem Beklagten günstigere Gesetz entsprechend dem Rechtsgedanken des § 2 Abs. 3 StGB (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.08.2009, 1 D 1/08, zitiert nach juris, dort Rdn. 33 m. w. N.) Anwendung (vgl. zur Unverjährbarkeit nach alter Rechtslage Schippel/Görk-Herrmann, BNotO, 10. Aufl., § 95a Rdn. 5). Selbst wenn man auf die einzelnen Diensthandlungen abstellen würde, würde die Zehnjahresfrist hinsichtlich der ersten Dienstpflichtverletzung beginnen am 22. September 2006 (oben S. 9; vgl. Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 95a Rdn. 6), wäre aber durch die Zustellung der Einleitungsverfügung des Disziplinarverfahrens am 9. Oktober 2012 (s. o. S. 4) gemäß § 95a Abs. 3 Nr. 1 BNotO unterbrochen worden und würde damit neu zu laufen beginnen (vgl. Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 95a Rdn. 14). Ohne Rücksicht auf weitere Hemmungen wäre diese neue Frist bei der erneuten Unterbrechung durch Zustellung der Disziplinarklage (§ 95a Abs. 3 Nr. 2 BNotO) am 30. Mai 2022 noch nicht abgelaufen gewesen.

141
Ohne dass es darauf noch entscheidungserheblich ankäme, ist zum Vorbringen des Beklagten allerdings der Hinweis veranlasst, dass auch die Verjährungsfrist von fünf Jahren gemäß § 95 Abs. 1 S. 1 BNotO noch nicht abgelaufen wäre, weil sämtliche verurteilte Dienstvergehen Teile eines einheitlichen Dienstvergehens sind. Bei einem aus mehreren Handlungen bestehenden Dienstvergehen beginnt die Fünfjahresfrist erst mit Vollendung der letzten Verfehlung, die nach dem Grundsatz der Einheit des Dienstvergehens von dessen Klammerwirkung erfasst wird. Sie beginnt deshalb grundsätzlich mit jeder Pflichtverletzung für das gesamte einheitliche Dienstvergehen neu zu laufen. Eine Ausnahme gilt, wenn die frühere Amtspflichtverletzung in keinem äußeren oder inneren Zusammenhang mit dem späteren Dienstvergehen steht. Es entspricht dem Zweck der Vorschrift, dass (nur) solche länger als fünf Jahre zurückliegende Verfehlungen in das zu ahndende Dienstvergehen einbezogen werden, die auf einer einheitlichen Willensrichtung beruhen, durch die vergleichbare Amtspflichten verletzt sind oder die mit einem einheitlichen Tatsachenkomplex zusammenhängen (Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 95a Rd. 8; BeckOK BNotO-Herrmann aaO § 95a Rdn. 3; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 95a Rdn. 3; BGH, Urteile vom 18.11.2019, NotSt (Brfg) 6/18, NJW-RR 2020, 240, 242, Rdn. 17ff.; und vom 20.12.1965, NotSt (Brfg) 2/65, BeckRS 1965, 31173263, – je m. w. N.). Danach liegt hier ein einheitliches Dienstvergehen vor, weil sowohl vergleichbare Pflichtverletzungen (jeweils zum Nachteil der Verbraucher und zum Vorteil der gewerblich handelnden Gegenpartei) als auch eine einheitliche Willensrichtung des Beklagten (möglichst zeitsparende Beurkundungen ohne Rücksicht auf zwingende Regelungen zum Schutz der Verbraucher) zu bejahen sind (zur Maßgeblichkeit der „Persönlichkeit" des Disziplinarbeklagten vgl. auch BVerwG, Urteil vom 14.11.2007, 1 D 6/06, zitiert nach juris, dort Rdn. 56ff.). Legt man das zugrunde, stellt sich die Verjährungsfrage hinsichtlich der Fälle unter oben 1a (die weiteren Dienstpflichtverletzungen sind unproblematisch nicht verjährt) wie folgt dar: die Verjährungsfrist von fünf Jahren beginnt zu laufen mit der Vollendung der Dienstpflichtverletzung im letzten Fall am 25. Januar 2008 (s. o. S. 15), wird unterbrochen (und beginnt damit neu) mit Zustellung der Einleitungsverfügung bezüglich des Disziplinarverfahrens am 9. Oktober 2012 (s. o.), wird gehemmt (§ 95a Abs. 2 Nr. 4 BNotO) im Zeitraum zwischen 24. November 2015 und 29. März 2017 für die Dauer des Ermittlungsverfahrens der Staatsanwaltschaft A. gegen den Beklagten, wird vor ihrem Ablauf (14. März 2019) erneut unterbrochen und beginnt neu (einheitliches Dienstvergehen, s. o.) mit der letzten Handlung

der Pflichtverletzungen zu oben Ziff. 1b am 20. April 2018, und wird vor ihrem Ablauf (20. April 2023) erneut unterbrochen (§ 95a Abs. 3 Nr. 2 BNotO) durch die Erhebung der Disziplinarklage am 30. Mai 2022,

142
2. Soweit der Kläger weitere Dienstpflichtverletzungen des Beklagten behauptet hat, liegen diese nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme teilweise nicht vor. Hinsichtlich anderer zusätzlicher Dienstvergehen, die dem Beklagten in der Disziplinarklage und in der Nachtragsdisziplinarklage zur Last gelegt wurden, verfährt der Senat nach §§ 96 Abs. 1 Satz 1, 99, 100 BNotO, 56 Satz 1 BDG.

a) Nicht bestätigte Dienstpflichverletzungen

143
aa) Entgegen der Auffassung des Klägers liegen Dienstpflichtverletzungen des Beklagten in zwei weiteren Fällen im Zusammenhang mit den oben unter Ziff. 1c dargestellten Sachverhalten (Nachtragsdisziplinarklage Ziff. III.1 Fälle 2 (P.) und 4 (Ö.)) nicht vor. Die Beweisaufnahme hat insoweit ergeben, dass in diesen Fällen bereits zum Zeitpunkt der Beurkundung beim Beklagten notarielle Vollmachten der Verbraucher für den Zeugen Z. vorlagen (Vollmacht des Zeugen P. vom 14.01.2020, Sonderband Urkunden I Register P., und Vollmacht der Zeugen Ö. vom 18.10.2019, Sonderband Urkunden I Register Ö.). In einem solchen Fall liegt ein Verstoß gegen § 17 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BeurkG nicht vor, weil durch die notarielle Beurkundung der vorausgegangenen Vollmacht die Belehrung des vollmachtgebenden Verbrauchers sichergestellt ist (vgl. Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Regler, online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht aaO § 17 BeurkG Rdn. 133).

144
bb) Soweit dem Beklagten die Verleitung zu steuerunehrlichem Verhalten vorgeworfen wurde (Disziplinarklage Ziff. III.6), hat die Beweisaufnahme die vom Kläger behaupteten Äußerungen des Beklagten anlässlich der Beurkundung nicht zur Überzeugung des Senats bestätigen können; auch der weitere Inhalt der Akten vermag dies nicht.

145
Die Zeugin O. hat zu der behaupteten Äußerung des Beklagten, „man müsse möglicherweise nicht auf den gesamten Preis von Grundstück und Haus Grunderwerbssteuer zahlen, je nachdem, wie man die Angaben gegenüber dem Finanzamt mache“, letztlich angegeben, dass es der Beklagte vielleicht auch nicht so gemeint habe, wie sie es aufgefasst habe, und sich vielleicht auch unglücklich ausgedrückt habe (Protokollband S. 103/104). Weitere den Tatvorwurf erhärtende Feststellungen konnten auch durch die Vernehmung des Zeugen P. (Protokollband S. 106-108) und der Zeugin K. (ProtokollbandS. 196) nicht getroffen werden.

146
cc) Betreffend die angebliche Verwendung von unzulässigen Umsatzsteueranpassungsklauseln (Disziplinarklage Ziff. III.2 und Nachtragsdisziplinarklage Ziff. III.2) liegt eine Dienstpflichtverletzung bereits objektiv nicht vor, weil auch der Senat die verwendeten Klauseln für wirksam hält. Klauseln in Verträgen mit Lieferfristen von über vier Monaten, mit denen Mehrwertsteuererhöhungen auf den Verbraucher abgewälzt werden, sind grundsätzlich wirksam (OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.03.2016, 8 U 138/14, NJW 2016, 2670, 2671, Rdn. 22; Münchener Kommentar zum BGB- Wurmnest, 9. Aufl. 2022, § 309 Rdn. 23; Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. Rdn. 2303 Fn. 5276). Dem entspricht die hier vom Beklagten verwendete Klausel („nach dem Ablauf von vier Monaten ab heute“, Hauptakte Bd. II Bl. 622). Soweit Bedenken dagegen bestehen, die erste Rate hierin einzubeziehen, weil sie in erster Linie den umsatzsteuerfreien Grundstückserwerb abdeckt (vgl. Krauß aaO Fn. 5277 und Beck´sches Notarhandbuch-Esbjörnsson, 8. Aufl., § 2 Rdn. 195), ist diesen durch die verwendete Klausel Rechnung getragen, weil die Anpassung nur zu 70% weitergegeben wird und die erste Rate nach dem Zahlungsplan (Bd. II Bl. 622R) 25% des Kaufpreises beträgt. Dadurch ist sichergestellt, dass der Unternehmer keinen zusätzlichen Gewinn erzielt, was auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu sonstiges Preisanpassungsklauseln derartige Regelungen zulässig macht (vgl. etwa BGH, Urteil vom 24.03.2010, VIII ZR 178/08, NJW 2010, 2789, 2792f., Rdn. 35ff.).

147
b) Soweit dem Beklagten in der Disziplinarklage vom 9. Mai 2022 unter Ziff. III.1 (dort Fälle 6 und 8) zwei weitere Fälle der oben unter Ziff. 1a aa verurteilten Dienstpflichtverletzung, unter Ziff. III.3 über die oben

unter Ziff. 1b verurteilte Dienstpflicht hinaus weitere Dienstpflichtverletzungen, weil der Beklagte dort auch nach § 305c BGB unwirksame und wegen Abweichung von der MaBV rechtsunwirksame Vertragsbestimmungen beurkundet habe, sowie weitere Dienstpflichtverletzungen (Ziff. III.4, III.5 und III.7 der Disziplinarklage) vorgeworfen werden, werden diese Fälle gemäß § 56 Satz 1 BDG ausgeschieden, weil sie angesichts von deren geringerem Gewicht (in den zwei Fällen zu Ziff. III.1 fand die Vorbeurkundung nicht im Notariat des Beklagten statt, was mindestens seinen Vorsatz in Frage stellt; in allen anderen Fällen handelt es sich um Gestaltungsfragen, bei denen zudem die Verbraucher nicht geschädigt wurden) und der Tatsache, dass der Senat den (auch unter Berücksichtigung dieser Dienstvergehen) maximal möglichen Ahndungsrahmen ausgeschöpft hat (s. im einzelnen unten 3.), für Art und Höhe der Disziplinarmaßnahme nicht ins Gewicht fallen. Die Beschränkung konnte auch noch in den Urteilsgründen erfolgen (vgl. Fürst/Weiß, GKÖD, Band II Teil 5, § 56 BDG Rdn. 13 und 14; BGH, Beschluss vom 28.08.2019, NotSt (Brfg) 1/18 aaO Rdn. 90).

148

3. Wegen der festgestellten Dienstpflichtverletzungen hält der Senat die Entfernung des Beklagten aus seinem Amtssitz für ausreichend, aber auch erforderlich.

149

a) Die Disziplinarmaßnahme ist nach der Schwere der Amtspflichtverletzung unter angemessener Berücksichtigung des Persönlichkeitsbilds des Notars und des Umfangs der Beeinträchtigung des Vertrauens der Allgemeinheit zu bemessen, § 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO, § 13 Abs. 1 BDG (BGH, Urteil vom 15.11.2021, NotSt (Brfg) 2/21, WM 2022, 2036, 2041 Rdn. 42; Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 3 m. w. N.; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 3). Bei der Auswahl der Disziplinarmaßnahme sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt des Disziplinarrechts steht im Gegensatz zur Strafe nicht der Schuldausgleich, sondern das Interesse der Öffentlichkeit an pflichtgemäßer Amtsführung der Notare und damit die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des öffentlichen Amts. Die Auswahl der Disziplinarmaßnahme wird daher vor allem durch das objektive Gewicht der Pflichtverletzung bestimmt; die Schwere der Tat bestimmt die angemessene Sanktionsart (vgl. näher Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 3 und Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 4). Daneben können zwar wegen der unterschiedlichen Zwecke von Disziplinarmaßnahme und Strafe die Grundsätze der Strafzumessung nach § 46 StGB nicht direkt angewendet, jedoch bei vergleichbaren Zumessungskriterien Erkenntnisse der Strafzumessung herangezogen werden (Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 4). Für die Bemessung der Diszplinarmaßnahme sind das Gesamtverhalten und die gesamte Persönlichkeit des Notars zu würdigen (vgl. Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 4). Wichtige Gesichtspunkte für die Ausübung des Auswahlermessens sind insbesondere die Bedeutung der verletzten Amtspflicht, die Dauer und die Intensität des Dienstvergehens, die etwaige Strafbarkeit des Dienstvergehens (vgl. z. B. OLG Köln, Urteil vom 24.03.1976, 2 X (Not) 1/75, zitiert nach juris, dort Rdn. 109), der Umfang des etwa angerichteten Schadens, die Auswirkungen auf das Ansehen des Notarberufs und des betroffenen Notars, der Grad des Verschuldens, die Motive der Tat, die bisherige Führung des Notars (vgl. BGH, Urteil vom 18.11.2019, NotSt (Brfg) 1/19, NJW-RR 2020, 381f., Rdn. 15 und 20ff.) und sein Verhalten nach der Tat sowie die Zukunftsprognose (vgl. Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 5; s. auch Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 4 m. w. N.). Die Maßnahme muss stets in einem angemessenen Verhältnis zur Tat stehen (Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 4 m. w. N.).

150

Die dauerhafte Entfernung aus dem Amt kann im Disziplinarverfahren als schwerste Maßnahme lediglich dann verhängt werden, wenn der Notar in einer Weise gegen seine Pflichten verstoßen hat, die sein Verbleiben im Amt untragbar machen (BGH, Urteil vom 15.11.2021, NotSt (Brfg) 2/21, aaO Rdn. 43 m. w. N.; Frenz/MiermeisterKindler aaO § 97 Rdn. 32; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 21 m. w. N.). Diese Voraussetzungen können regelmäßig dann vorliegen, wenn der Notar strafbare Handlungen, vor allem die Veruntreuung von ihm Anvertrautem oder Falschbeurkundungen, begangen oder in schwerwiegender Weise an unerlaubten oder unredlichen Geschäften mitgewirkt hat (BGH, Urteil vom 15.11.2021, NotSt (Brfg) 2/21, aaO Rdn. 43). Dies kann darüber hinaus bei dem mehrfachen systematischen Einsatz sog. untypischer Beurkundungsverfahren unter Verstoß gegen § 17 BeurkG der Fall sein (Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 32). Geringere Pflichtverletzungen können zumindest bei einschlägigen vorausgegangenen Disziplinarmaßnahmen ausreichen (BGH, Urteil vom 24.11.2014, NotSt (Brfg) 1/14, DNotZ 2015, 461, 468 Rdn. 52), insbesondere wenn der Notar durch weniger einschneidende

Maßnahmen nicht mehr beeinflussbar erscheint (BGH, Urteil vom 13.07.1992, NotSt (Brfg) 3/91, BGHR BNotO § 97 Abs. 3 Amtsenthebung 1, Rdn. 38). Vielfache Verstöße gegen Dienstvorschriften rechtfertigen ggf. aber dann noch nicht die dauernde Entfernung eines Notars aus dem Amt, wenn (etwa aus seinem Verhalten während des Disziplinarverfahrens) erkennbar ist, dass er nunmehr einsichtig ist und sich in Zukunft rechtmäßig verhalten wird (Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 21; BGH, Urteil vom 10.03.2003, NotSt (Brfg) 3/02, NJW 2003, 2764, 2766). Bei einer ausgeprägten Gleichgültigkeit gegenüber den Belangen der Mandanten, die einen schwerwiegenden Mangel an Verantwortung offenbaren, liegt hingegen eine Entfernung aus dem Amt nahe (vgl. BGH, Urteil vom 13.07.1992, NotSt (Brfg) 3/91 aaO Rdn. 35ff.). Maßgeblich für die Beurteilung, ob das Dienstvergehen einen die Entfernung gebietenden und zugleich rechtfertigenden Schweregrad aufweist, ist eine Gesamtwürdigung aller objektiven und subjektiven Umstände (BGH, Urteil vom 24.11.2014, NotSt (Brfg) 1/14 aaO Rdn. 52 a. E.; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 21).

151
Die Entfernung vom bisherigen Amtssitz ist angezeigt, wenn das Dienstvergehen durch eine Geldbuße nicht ausreichend geahndet wäre, die endgültige Entfernung aus dem Amt andererseits zu schwer wiegen würde (BGH, Urteil vom 15.11.2021, NotSt (Brfg) 2/21 aaO Rdn. 43; Schippel/Eschwey-Herrmann aaO § 97 Rdn. 14; Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 23). Eine solche kommt insbesondere in Betracht, wenn der Notar an seinem bisherigen Amtssitz nicht mehr tragbar ist, weil die Öffentlichkeit von erheblichen Dienstvergehen des Notars erfahren hat und dadurch das Vertrauen des rechtsuchenden Publikums in die Integrität des Notars zerstört wird (Frenz/Miermeister-Kindler aaO § 97 Rdn. 23; OLG Köln, Urteil vom 24.03.1976, 2 X (Not) 1/75 aaO Rdn. 109). Der Entfernung vom bisherigen Amtssitz kann aber auch eine Warnfunktion zukommen, die dem Notar vor Augen führt, dass erneute Dienstvergehen den dauernden Verlust des Amts zur Folge haben würden (Frenz/Miermeister-Kindler aaO).

152
b) Vorliegend ist die Entfernung des Beklagten aus dem Amt (§ 97 Abs. 1 Nr. 3 BNotO) entgegen der Ansicht des Klägers nicht (mehr) verhältnismäßig. Zwar wiegen die Dienstvergehen des Beklagten schwer und sind insbesondere angesichts der Tatsache, dass einige der Käufer durch die pflichtwidrig vorgenommenen Beurkundungen des Beklagten erhebliche Schäden erlitten haben (vgl. Aussagen der Zeugen J. (Protokollband S. 149/151), L. (Protokollband S. 191), P. (Protokollband S. 185), S. (Protokollband S. 67) und T. (Protokollband S. 154)), nach den obigen Ausführungen grundsätzlich geeignet, eine Entfernung aus dem Amt zu rechtfertigen. Angesichts des seit der Begehung dieser Dienstvergehen verstrichenen Zeitraumes (mehr als 15 Jahre), in dem der Beklagte zwar nicht beanstandungsfrei tätig gewesen ist, aber keine vergleichbar schweren Verstöße mehr begangen hat, ist jedoch nunmehr seine dauerhafte Entfernung aus dem Amt nach Ansicht des Senates nicht mehr angezeigt. Die befristete Entfernung aus dem Amt ist nur bei einem Anwaltsnotar möglich (§ 97 Abs. 3 BNotO).

153
Allerdings hält der Senat die Entfernung des Beklagten aus seinem bisherigen Amtssitz (§ 97 Abs. 2 S. 1 BNotO) zur Ahndung des einheitlichen Dienstvergehens für erforderlich, weil das Dienstvergehen durch eine Geldbuße nicht ausreichend geahndet wäre, die endgültige Entfernung aus dem Amt andererseits zu schwer wiegen würde. Unter Berücksichtigung und Gesamtwürdigung aller objektiven und subjektiven Umstände ist dies angesichts der zu Tage getretenen Persönlichkeit des Beklagten als Warnung notwendig, um ihm vor Augen zu führen, dass erneute Dienstvergehen den dauernden Verlust des Amts zur Folge haben würden. Dabei hat der Senat insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

154
Zugunsten des Beklagten sprechen vor allem der Zeitablauf seit den wesentlichen Dienstvergehen (oben Ziff. 1a) und die Dauer des Disziplinarverfahrens, welches eine schwerwiegende Belastung für den Beklagten dargestellt hat, sowie die Tatsache, dass er disziplinarisch bisher nicht vorgeahndet ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte bereitwillig bei der Aufklärung der Sachverhalte mitgewirkt und erklärt hat, er würde aus heutiger Sicht anders handeln. Einsicht in sein Fehlverhalten liegt dem allerdings nach dem vom Beklagten gewonnenen Gesamteindruck (s. dazu sogleich) nicht zugrunde. Ferner hat der Beklagte aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs in zwei Fällen (Käufer J. und P., s. o.) Zahlungen an die Käufer geleistet. Schließlich sind in den „Z.-Fällen“ durch die Vertretung keine Schäden für die Verbraucher entstanden.

155
Zu seinen Lasten wirken die Schwere der Dienstvergehen zu oben Ziff. 1a, die teilweise auch zu erheblichen finanziellen Schäden bei den Verbrauchern geführt haben, zu deren Belehrung und Beratung der Beklagte verpflichtet gewesen wäre, und die Tatsache, dass der Beklagte über einen erheblichen Zeitraum eine Vielzahl von Pflichtverletzungen begangen hat, bei denen er jeweils bedingt vorsätzlich handelte. Nach den Aussagen des Beklagten in der mündlichen Verhandlung (s. o. S. 33, 36, 42/43, 47, insbesondere, dass er nur eine wirksame Urkunde schulde) und dem von ihm gewonnenen Gesamteindruck sind für ihn die Interessen der Verbraucher und die diese schützenden Bestimmungen weiterhin zweitrangig.

156
In ihrer Gesamtheit zeigen die Pflichtwidrigkeiten, die Gegenstand dieses Disziplinarverfahrens sind, einen schwerwiegenden Mangel an dienstlicher Verantwortung und Einsicht in die Anforderungen, die insbesondere im Interesse der rechtssuchenden Verbraucher an die Amtsführung eines Notars gestellt werden müssen. Die mündliche Verhandlung hat den Eindruck verfestigt, dass der Beklagte sich dieser Anforderungen trotz des Diszplinarverfahrens weiterhin nicht bewusst ist. Der Senat ist daher der Auffassung, dass die zutage getretene Gleichgültigkeit gegenüber den Anforderungen ordnungsgemäßer Amtsführung durch weniger einschneidende Maßnahmen wie eine Geldbuße nicht mehr beeinflussbar ist. Er hegt allerdings die Hoffnung, dass die nunmehrige Entfernung aus dem Amtssitz eine ausreichende Warnung darstellt, um den Beklagten zum Umdenken zu veranlassen, und eine Entfernung aus dem Amt auch in der Zukunft nicht erforderlich sein wird.

157
4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 96 Abs. 1 BNotO, 77 BDG, 154 Abs. 1 VwGO; der Beklagte trägt danach die gesamten Kosten des Rechtsstreits, auch wenn der Senat nicht die vom Kläger erstrebte Entfernung aus dem Amt verhängt hat (vgl. BGH, Urteil vom 28.08.2019 aaO Rdn. 134; Senat, Urteil vom 25.01.2021, 501 DSNot 1/19, BeckRS 2021, 42067, Rdn. 109; Frenz/Miermeister-Bormann/Hüren aaO § 99 Rdn. 27). Einer Streitwertfestsetzung bedarf es nicht (vgl. BGH, Urteile vom 15.11.2021, NotSt (Brfg) 2/21, aaO Rdn. 49, und vom 28.08.2019 aaO Rdn. 134; BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009, 2 AV 4/09, NVwZ-RR 2010, 166; Urban/Wittkowski aaO § 78 Rdn. 3).