

letzte Aktualisierung: 11.09.2020

BGH, Beschl. v. 20.7.2020 – NotSt(Brfg) 2/20

BNotO § 14 Abs. 2; BeurkG § 4; GrdstVG § 2
Genehmigung nach GrdstVG; Umgehungsgeschäft; Amtspflichtverletzung

a) Genehmigungsbedürftig nach § 2 GrdstVG ist unter dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts auch der Verkauf kleinerer, die Freigrenze nicht überschreitender, Flächen, wenn Trennstücke eines die Freigrenze übersteigenden Grundstücks gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden, die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt werden (Anschluss an BGH, Urteil vom 15. Oktober 1992 – IX ZR 43/92, NJW 1993, 648).

b) Der Notar verletzt seine Amtspflichten nach § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG, wenn er an einem derartigen Umgehungsgeschäft mitwirkt, und kann sich deswegen eines Dienstvergehens schuldig machen.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

NotSt(Brfg) 2/20

vom

20. Juli 2020

in der Disziplinarsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BNotO § 14 Abs. 2; BeurkG § 4; GrdstVG § 2

- a) Genehmigungsbedürftig nach § 2 GrdstVG ist unter dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts auch der Verkauf kleinerer, die Freigrenze nicht überschreitender, Flächen, wenn Trennstücke eines die Freigrenze übersteigenden Grundstücks gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden, die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt werden (Anschluss an BGH, Urteil vom 15. Oktober 1992 - IX ZR 43/92, NJW 1993, 648).
- b) Der Notar verletzt seine Amtspflichten nach § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG, wenn er an einem derartigen Umgehungsgeschäft mitwirkt, und kann sich deswegen eines Dienstvergehens schuldig machen.

BGH, Beschluss vom 20. Juli 2020 - NotSt(Brfg) 2/20 - Schleswig-Holsteinisches OLG

wegen Disziplinarverfügung

Der Senat für Notarsachen des Bundesgerichtshofs hat am 20. Juli 2020 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, den Richter Tombrink, die Richterin Müller und die Notare Dr. Strzyz und Dr. Frank

beschlossen:

Der Antrag des Klägers, die Berufung gegen das Urteil des Senats für Notarsachen des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 11. Dezember 2019 zuzulassen, wird abgelehnt.

Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

Der Streitwert wird auf 1.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Der Kläger ist Rechtsanwalt und wurde im Mai 2016 zum Notar bestellt.
- 2 Am 9. August 2016 übersandte der Kläger dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (nachfolgend: LLUR) einen von ihm gefertigten Kaufvertragsentwurf über die Veräußerung des Flurstücks 37/4 der Flur 004 der Gemarkung B. -S. mit einer Größe von 21.132 m² und beantragte hierfür die Erteilung der Genehmigung nach § 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG). Mit Bescheid vom 8. September 2016 versagte das LLUR die Genehmigung mit der Begründung,

dass der Kaufinteressent kein Landwirt sei. Hierüber informierte der Kläger die Kaufvertragsparteien mit Schreiben vom 13. September 2016. Ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung wurde nicht gestellt. In der Folgezeit wurde das Flurstück 37/4 durch den Eigentümer (Verkäufer) in die neu gebildeten Flurstücke 152 (9.411 m²) und 153 (11.721 m²) zerlegt. Die diesbezügliche Grundbucheintragung erfolgte am 29. November 2016. Am 28. Dezember 2016 beurkundete der Kläger den Verkauf des Flurstücks 152 an die Ehefrau des ursprünglichen Kaufinteressenten und am 13. Juni 2017 den Verkauf des Flurstücks 153 an den früheren Kaufinteressenten selbst. Die Erteilung einer Grundstückverkehrs-genehmigung wurde für diese beiden Verträge nicht beantragt. Wegen des Verdachts der unerlaubten Umgehung des Genehmigungserfordernisses wandte sich das LLUR am 16. Januar 2018 mit einer Beschwerde an die Schleswig-Holsteinische Notarkammer. Nach Einleitung eines Disziplinarverfahrens verhängte der Präsident des Landgerichts gegen den Kläger durch Disziplinarverfügung wegen eines grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflichten aus § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG eine Geldbuße von 1.000 €. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Darstellung im Urteil des Oberlandesgerichts verwiesen.

- 3 Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Aufhebung der Disziplinarverfügung. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen und die Berufung nicht zugelassen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung, mit der er seinen Klageantrag weiterverfolgen möchte.

II.

- 4 1. Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist zulässig, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg. Ein Grund zur Zulassung der Berufung (§ 124a Abs. 5 Satz 2, § 124 Abs. 2 VwGO iVm § 64 Abs. 2 BDG, § 105 BNotO) liegt nicht vor. Entgegen der Auffassung des Klägers bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf und hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Ein Verfahrensfehler liegt ebenfalls nicht vor.
- 5 a) Der Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) ist nur gegeben, wenn der Antragsteller im Zulassungsverfahren einen einzelnen tragenden Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt hat (s. zB Senat, Beschluss vom 23. November 2015 - NotSt(Brfg) 5/15, NJW-RR 2016, 754, 755 Rn. 5 mwN). Zweifel an der Richtigkeit einzelner Rechtssätze oder tatsächlicher Feststellungen füllen den Zulassungsgrund dann nicht aus, wenn solche Zweifel nicht auch die Richtigkeit des Ergebnisses erfassen (Senat aaO mwN). Die hier angegriffene Entscheidung begegnet keinen solchen Bedenken. Das Oberlandesgericht hat die Disziplinarverfügung zutreffend für rechtmäßig befunden. Der Kläger hat die Pflicht des Notars, seine Amtstätigkeit zu versagen, wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden (§ 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG), grob fahrlässig verletzt. Dies stellt ein Dienstvergehen dar (§ 95 BNotO; vgl. dazu zB Senat, Beschlüsse vom 23. November 2015 - NotSt(Brfg) 4/15, DNotZ 2016, 227, 228 f Rn. 17 und vom 8. April 2019 - NotSt(Brfg) 5/18, NJW-RR 2019, 1143, 1145 Rn. 16), welches die Verhängung der getroffenen Disziplinarmaßnahme rechtfertigt.

6 aa) Zu Recht hat das Oberlandesgericht eine unerlaubte Umgehung des
Genehmigungserfordernisses nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG angenommen.

7 (1) Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche
Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche
Vertrag hierüber der Genehmigung. Von dieser Genehmigungspflicht ist gemäß
§ 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Durchführung des Grundstückverkehrsgesetzes
des Landes Schleswig-Holstein (idF vom 21. Februar 1996, GVBl. S. 231)
i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG die Veräußerung von Grundstücken ausge-
nommen, die nicht größer als 2 ha (= 20.000 m²) sind (Freigrenze). Danach wä-
re die gesonderte Veräußerung der neu gebildeten Flurstücke 152 (9.411 m²)
und 153 (11.721 m²) - im Gegensatz zum Verkauf des früheren Flurstücks 37/4
(21.132 m²) - nicht von der Genehmigungspflicht erfasst gewesen, weil deren
Größe jeweils unter der Freigrenze liegt. Allerdings ist unter dem Gesichtspunkt
des Umgehungsgeschäfts auch der Verkauf kleinerer, die Freigrenze nicht
überschreitender Flächen genehmigungsbedürftig, wenn Trennstücke eines die
Freigrenze übersteigenden Grundstücks gleichzeitig oder nacheinander veräu-
ßert werden, die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang
stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt werden (s. BGH, Urteil
vom 15. Oktober 1992 - IX ZR 43/92, NJW 1993, 648 mwN; vgl. ferner BGH,
Beschluss vom 24. April 1986 - BLw 14/85, AgrarR 1986, 211 f; Schleswig-
Holsteinisches OLG, RNotZ 2007, 210, 211; OLG Rostock, NJW-RR 2015,
1238 f Rn. 10 und NJOZ 2015, 1767, 1768 Rn. 10; Schöner/Stöber, Grund-
buchrecht, 15. Aufl., Rn. 3968; Gutachten des Deutschen Notarinstituts, DNotl-
Report 2011, 187, 189).

8 (2) Ein solches Umgehungsgeschäft lag hier vor. Nachdem das ursprüngliche Vorhaben, das Flurstück 37/4 zu verkaufen, an der Versagung der Grundstückverkehrsgenehmigung gescheitert war, wurde es vom Eigentümer in zwei neu gebildete Flurstücke zerlegt, deren Größe jeweils unterhalb der Freigrenze lag; sodann wurden diese beiden Flurstücke an den ursprünglichen Kaufinteressenten und dessen Ehefrau verkauft. Der vorbezeichnete Geschehensablauf als solcher, der hiervon umfasste Zeitraum von wenigen Monaten und die eheliche Verbindung der Käufer genügen für den erforderlichen inneren Zusammenhang der Grundstücksrechtsgeschäfte und die Annahme eines Vorgehens nach einem einheitlichen Plan. Dieser Würdigung steht der vom Kläger angemahnte Schutz der Ehe nach Art. 6 Abs. 1 GG nicht entgegen. Ehegatten werden insofern nicht anders behandelt als andere Personen, die sich zu einer Lebens- oder Wirtschaftsgemeinschaft oder sonst zur Verfolgung gemeinsamer wirtschaftlicher Zwecke verbunden haben. Ebenso wenig wie diesen ist es Ehegatten gestattet, gesetzliche Genehmigungserfordernisse zu unterlaufen. Im einen wie im anderen Falle geht es darum, die gesetzliche Genehmigungspflicht vor einer gezielten Umgehung zu schützen.

9 bb) Mit der Umgehung des Genehmigungserfordernisses nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG werden unerlaubte Zwecke im Sinne von § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG verfolgt. Hieran hat der Kläger durch Vornahme und Vollzug der Beurkundungen vom 28. Dezember 2016 und 13. Juni 2017 (ohne Einholung der gebotenen Grundstückverkehrsgenehmigung) mitgewirkt. Das Vorliegen eines Umgehungsgeschäfts war für ihn insgesamt erkennbar. Er hat insoweit grob fahrlässig gehandelt.

10 (1) Die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 2 GrdstVG unter dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts wird für die Veräußerung kleinerer, die Freigrenze nicht überschreitender, Flächen, die aus der Zerlegung eines die Freigrenze übersteigenden Grundstücks gebildet worden sind, bereits seit Jahrzehnten in Rechtsprechung und Schrifttum behandelt und erläutert und musste dem Kläger daher auch bekannt sein (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 15. Oktober 1992 aaO S. 649 mwN). Er hatte auch Kenntnis von den Umständen, die zur Einordnung der von ihm beurkundeten Grundstücksveräußerungen als Umgehungsgeschäft führen. Dies gilt für das ursprüngliche Vorhaben, das Flurstück 37/4 zu verkaufen, und dessen Scheitern infolge der Versagung der Grundstückverkehrsgenehmigung ebenso wie für die zeitnahe Zerlegung dieses Flurstücks in zwei neue, die Freigrenze jeweils unterschreitende, Flurstücke sowie deren Veräußerung an den ursprünglichen Kaufinteressenten und dessen Ehefrau. Der Verdacht auf das Vorliegen eines Umgehungsgeschäfts drängte sich hiernach, wie das Oberlandesgericht zutreffend dargelegt hat, geradezu auf. Daran änderte es unter den genannten Gegebenheiten nichts, wenn die beiden Ehegatten dem Kläger gegenüber erklärt haben sollten, die neu gebildeten Flurstücke 152 und 153 gesondert zur jeweils eigenständigen Eigentums- und Vermögensbildung erwerben zu wollen. Der innere Zusammenhang der Grundstücksrechtsgeschäfte und das Vorgehen nach einem einheitlichen Plan blieben hiervon unberührt.

11 (2) Ohne Erfolg beruft sich der Kläger auf einen Konflikt mit der notariellen Urkundsgewährungspflicht. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO ist es dem Notar lediglich verwehrt, seine Amtstätigkeit ohne ausreichenden Grund zu verweigern. Ein ausreichender Grund zur Verweigerung einer Beurkundung liegt indes, worauf auch das Oberlandesgericht zu Recht hingewiesen hat, stets vor, wenn der Notar mit der Vornahme der gewünschten Beurkundung gegen

Amtspflichten verstößt (s. nur Senat, Urteil vom 14. März 2016 - NotSt(Brfg) 6/15, DNotZ 2016, 876, 878 Rn. 22 mwN). Demzufolge bestand für den Kläger unter den vorliegenden Umständen keine "Pflichtenkollision". Vielmehr war er gehalten, seine Mitwirkung an der Veräußerung der Flurstücke 152 und 153 ohne Einholung einer Grundstückverkehrsgenehmigung zu verweigern (§ 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG).

12 cc) Im Hinblick auf die Auswahl der für das einheitliche Dienstvergehen (§ 95 BNotO) verhängten Sanktion in Gestalt einer Geldbuße (§ 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNotO) und die Bemessung ihrer - maßvollen - Höhe bestehen ebenfalls keine Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils. Insoweit erhebt der Kläger auch keine Einwände.

13 b) Auch der Zulassungsgrund der besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) liegt nicht vor. Eine Rechtssache weist dann besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten auf, wenn sie wegen einer erheblich über dem Durchschnitt liegenden Komplexität des Verfahrens oder der ihr zugrundeliegenden Rechtsmaterie in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht das normale Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten verursacht und sich damit von den üblichen Streitigkeiten deutlich abhebt (s. nur Senat, Beschluss vom 13. November 2017 - NotZ(Brfg) 2/17, DNotZ 2018, 469, 476 Rn. 29 mwN). Diese Voraussetzungen legt die Antragsbegründungsschrift nicht ausreichend dar und sind - wie sich aus den obigen Ausführungen (zu a) ergibt - auch im Übrigen nicht ersichtlich.

14 c) Der Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) ist erfüllt, wenn es im konkreten Fall auf eine

Tatsachen- oder Rechtsfrage ankommt, die über den von der ersten Instanz entschiedenen Fall hinausgeht und an deren Klärung daher im Interesse der Einheit oder der Fortbildung des Rechts auch für vergleichbare Fälle ein Interesse besteht (s. zB Senat, Beschluss vom 23. November 2015 - NotSt(Brfg) 5/15, NJW-RR 2016, 754, 756 Rn. 19 mwN). Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben, wenn die Streitfrage bereits in der obergerichtlichen Rechtsprechung geklärt ist (Senat aaO). Letzteres ist hier, wie oben (unter a) ausgeführt, der Fall und gilt insbesondere für den vom Kläger angesprochenen Konflikt mit der notariellen Urkundsgewährungspflicht.

15 d) Einen Verfahrensmangel (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) zeigt die Antragsbegründung nicht auf und ein solcher ist auch sonst nicht ersichtlich.

16 2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 109 BNotO, § 77 Abs. 1 BDG iVm § 154 Abs. 2 VwGO. Die Wertfestsetzung beruht auf § 111g Abs. 1 BNotO iVm § 52 Abs. 1 GKG.

Herrmann

Tombrink

Müller

Strzyz

Frank

Vorinstanz:

OLG Schleswig, Entscheidung vom 11.12.2019 - 9 Not 1/19 -