

Der Präsident des Landgerichts Berlin

- Dienststelle Littenstraße -



Der Präsident des Landgerichts Berlin, Postanschrift: 10174 Berlin

Anschrift: Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin
Vermittlung: (030) 90 23 - 0
Durchwahl: (030) 90 23 - ☎
Fax: (030) 90 23 - 2234
E-Mail: verwaltung.littenstra%C3%9Fe@lg.berlin.de

Fahrverbindung: U-/S-Bhf. Alexanderplatz, Jannowitzbrücke,
U-Bhf. Klosterstraße

An die
Damen und Herren
Notarinnen und Notare
des Landgerichtsbezirks

Geschäftszeichen
NotRev I – 3830 A. – 5
(Bd. 7)

Ihr Zeichen

Bearbeiter
Frau Bünning

Datum
15. November 2019

Rundschreiben 2019/2020

(Allgemeine Hinweise für die Amtsführung der Notarinnen und Notare)

Gliederung

I. Allgemeines

1. Anzeigepflicht nach § 27 Abs. 1 BNotO
2. Ablieferung von Notariatsunterlagen an das Amtsgericht Schöneberg in nicht verwahr-fähigem Zustand

II. Aufsicht nach dem Geldwäschegesetz

III. Amtspflichten und Kosten nach dem GNotKG

1. Nichterhebung von Gebühren nach § 21 GNotKG – Fehlen des berechtigten Sicherungsinteresses
2. Nichterhebung von Gebühren nach § 21 GNotKG – getrennte Beurkundung von Verpflichtungsgeschäft und Auflassung

Sehr geehrte Frau Notarin,
sehr geehrter Herr Notar,

die Feststellungen meiner Prüfungsbeauftragten anlässlich der turnusmäßigen Geschäftsprüfungen und aktuelle Entwicklungen veranlassen mich, Sie auf Folgendes hinzuweisen:

I. Allgemeines

1. Anzeigepflicht nach § 27 Abs. 1 BNotO

Ich erinnere daran, dass die Notare und Notarinnen gemäß § 27 Abs. 1 S. 1 BNotO eine Verbindung zur gemeinsamen Berufsausübung oder zur gemeinsamen Nutzung der Geschäftsräume der Aufsichtsbehörde (d. h., dem Präsidenten des Kammergerichts und dem Präsidenten der Landgerichts) sowie der Notarkammer anzuzeigen haben (XVI. 37 Abs. 4 der AVNot Berlin). Die Anzeigepflicht gilt für jede Neubegründung und jede Veränderung einer Berufsverbindung des Notars oder der Notarin sowie beruflicher Tätigkeitsverbindungen i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG (Eylmann-Vaasen/Baumann, BNotO/BeurkG, 4. Auflage 2016, Rdnr. 7 zu § 27 BNotO), damit nach meiner Auffassung auch für jede Beendigung einer solchen Berufsverbindung. Anzuzeigen sind Name, Beruf, weitere berufliche Tätigkeiten und der Tätigkeitsort der Beteiligten. Diese jeweilige Pflicht ist grundsätzlich unverzüglich, d. h., ohne schuldhaftes Zögern, zu erfüllen. Voraussetzung für die Umsetzung ist, dass die Notarinnen und Notare - auch für Geschäftsstellen, in denen sie nicht ansässig sind – die nach § 27 Abs. 1 BNotO anzuzeigenden Daten fortlaufend erfassen und dokumentieren, so dass sie jederzeit für den von der Dienstaufsicht für erforderlich gehaltenen Zeitpunkt und/oder Zeitraum genannt werden können.

Einen höheren Organisationsbedarf insoweit sehe ich bei Notarinnen und Notaren, die als Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalt Teil eines größeren (überörtlichen/internationalen) Zusammenschlusses von Berufsträgern i. S. des § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG sind. In der Vergangenheit ist insoweit überwiegend allein eine jährliche Anzeige zu den Zusammenschlüssen abgegeben worden. Nach Mitteilung des Präsidenten des Kammergerichts soll es bei den betroffenen Notaren und Notarinnen auch weiterhin für ausreichend erachtet werden können, die Anzeigen nach § 27 Abs.1 BNotO jährlich bei den oben genannten Aufsichtsbehörden und der Notarkammer vorzunehmen, wenn die obigen Vorgaben hinsichtlich der Vorhaltung der Daten erfüllt werden.

2. Ablieferung von Notariatsunterlagen an das Amtsgericht Schöneberg in nicht verwahrfähigem Zustand

In meinem Rundschreiben 2017/18 hatte ich zu Punkt I 5. Ausführungen zur Aufbewahrung weggelegter Notariatsunterlagen gemacht. Aus gegebenem Anlass hat die Präsidentin des Amtsgerichts Schöneberg mich darüber informiert, dass ihr wiederum Notariatsunterlagen eines ausgeschiedenen Notars abgeliefert worden sind, die in gesundheitlich bedenklicher Weise sehr stark mit Schimmel befallen waren.

Das Amtsgericht Schöneberg wird – so die Mitteilung - nach neuerlicher Prüfung künftig die Annahme von Notariatsakten, die entgegen der Pflicht zur dauerhaften Verwahrung geschützt vor Zerstörung oder Beschädigung, insbesondere Schimmelbefall, aufbewahrt worden sind, verweigern.

II. Aufsicht nach dem Geldwäschegesetz

Mit meinem Schreiben vom 03. September 2018 hatte ich Sie davon unterrichtet, dass ich als zuständige Behörde für die Aufsicht über die im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG verpflichteten Notarinnen und Notare mit ihrem Amtssitz in Berlin mir die Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer zum Geldwäschegesetz nach dem Stand 2017 mit im einzelnen aufgeführten Maßgaben zu eigen mache.

Die Ausweitung des risikobasierten Ansatzes des Geldwäschegesetzes in der aktuell geltenden Fassung hat zu Veränderungen und Erweiterungen der für die Notarinnen und Notaren bestehenden Pflichten geführt. Die Prüfung der Einhaltung dieser Pflichten geschieht derzeit im Rahmen der regelmäßigen Prüfung und Überwachung der Amtsführung der Notare nach § 93 BNotO.

Zum Jahresbeginn 2020 werde ich die mir obliegende Aufsichtstätigkeit intensivieren. Dabei werde ich künftig unabhängig von der Geschäftsprüfung nach der Bundesnotarordnung insbesondere Vor-Ort-Prüfungen gemäß § 51 GwG bei den Berliner Notarinnen und Notaren vornehmen, die auch anlasslos erfolgen können.

Ergänzend teile ich zu Ihrer Information mit, dass ich gemäß § 53 GwG auf meiner Homepage ein System zur Annahme von Hinweisen zu potenziellen oder tatsächlichen Verstößen gegen das Geldwäschegesetz und gegen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassene Rechtsverordnungen und gegen andere Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung geschaffen habe, das auch anonyme Hinweise gestattet.

III. Amtspflichten und Kosten nach dem GNotKG

1. Nichterhebung von Gebühren nach § 21 GNotKG – Fehlen des berechtigten Sicherungsinteresses

Gemäß § 21 Abs. 1 GNotKG dürfen Gebühren nicht erhoben werden, die aufgrund einer unrichtigen Sachbehandlung im Sinne dieser Vorschrift angefallen sind. Dies gilt für die Verwahrgebühr nach Nr. 25300 KV GNotKG, wenn für die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein eingerichtetes Notaranderkonto zum Zeitpunkt des Eingangs der Zahlungen das nach § 57 Abs. 2 Nr. 1 Beurkundungsgesetz erforderliche berechtigte Sicherungsinteresse fehlt. Es entspricht den sich für eine Notarin oder einen Notar aus § 57 Abs. 2 Nr. 1 Beurkundungsgesetz ergebenden Amtspflichten, von vornherein keinen Verwahrungsauftrag anzunehmen, der zu der Entgegennahme von Geld trotz nicht bestehenden berechtigten Sicherungsinteresses gegenüber den Urkundsbeteiligten verpflichten würde, und den Vertragsparteien in Erfüllung der Verpflichtung zur Gestaltung einer fehlerfrei vollzugsfähigen Urkunde entsprechende kaufvertragliche Regelungen vorzuschlagen. Daran ändert sich nichts dadurch, dass Beteiligte auf eine Abwicklung über Notaranderkonto bestehen, obwohl die Notarin oder der Notar sie belehrt hat, dass eine gleichwertige Absicherung auch bei Direktzahlung möglich ist, da es nicht im Belieben der Beteiligten steht, ob Gelder in notarielle Verwahrung genommen und entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen werden oder nicht. Es besteht die Pflicht, sich der Annahme der Verwahrungsanweisung zu verschließen mit der Folge, dass die Verwahrgebühren ebenso wenig anfallen (Kammergericht, Beschluss vom 27.03.2019 – 9 W 36/17 –).

2. Nichterhebung von Gebühren nach § 21 GNotKG – getrennte Beurkundung von Verpflichtungsgeschäft und Auflassung, Identitätserklärung

Nach der Rechtsprechung des Kammergerichts (KG Beschl. v. 26.3.2019 – 9 W 54/17, BeckRS 2019, 9951, beck-online) verletzt ein Notar seine Amtspflichten, wenn er die Auflassung in einer vom Verpflichtungsgeschäft getrennten Urkunde beurkundet, ohne vorher die möglichen Alternativen mit den Urkundsbeteiligten zu erörtern und deren Entscheidung einzuholen. Darin liegt eine unrichtige Sachbehandlung im Sinne des § 21 GNotKG.

Die Prüfungspflicht des Notars umfasst die Abwägung der Gestaltungsmöglichkeiten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der unterschiedlichen Kostenbelastungen. Auf diese Möglichkeiten und ihre Vor- und Nachteile für die eine und andere Seite des Vertrages wie auch die abweichenden Kostenfolgen hat der Notar die Beteiligten dann hinzuweisen. Erst wenn die Beteiligten sich auch danach - übereinstimmend - für die mehr Sicherheit bietende, aber auch Mehrkosten verursachende Vertragsgestaltung entschieden haben, kann der Notar dem entsprechen, ohne sich dem Vorwurf amtspflichtwidrigen Verhaltens ausgesetzt zu haben (KG aaO.).

Eine unrichtige Sachbehandlung im Sinne von § 21 GNotKG ist auch darin zu sehen, dass der Notar eine sog. „nachträgliche Bestimmung des Kaufgegenstandes“ beurkundet, ohne dass er insoweit einen Auftrag der Beteiligten erhalten hat oder diese Beurkundung deren Interesse entspricht. Einer „nachträglichen Bestimmung des Kaufgegenstandes“ oder auch Identitätserklärung durch notarielle Urkunde bedarf es in der Sache nicht, wenn die Eintragung des Eigentumsübergangs von dem Grundbuchamt vorzunehmen ist und Gründe, diese abzulehnen, nicht bestehen. Beurkundet der Notar eine überflüssige Urkunde, ohne die Vertragsparteien über kostengünstige Alternativen zu informieren, so liegt eine unrichtige Sachbehandlung vor (OLG Köln MDR 1997, 892). Er muss die Vertragsparteien über die entstehenden Kosten belehren, wenn dadurch objektiv überflüssige Kosten verursacht werden, insbesondere die Vornahme der notariellen Beurkundung an sich überflüssig ist (KG aaO.).

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



(Selting)

Vizepräsidentin des Landgerichts