

An den  
Präsidenten des Landtags NRW  
**Petitionsausschuss**  
Postfach 10 11 43  
40002 Düsseldorf

**als PDF-Datei vorgelegt!**

**Petition gegen Pflichtverstöße der Notare in NRW, der Rheinischen Notarkammer und deren Aufsichtsbehörde im Justizministerium NRW bei Erbbaurechtsverkäufen mit dem Ergebnis gravierender rechtswidriger Vermögensvorteile für die katholische Kirche zum Nachteil der Bürger**

**Anlagen:** -11- gemäß Auflistung auf Seite 6 (**nur** als Belege für meine Aussagen im Text)

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

ich bitte den Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen, in Ausübung seiner parlamentarischen Kontrolle beim Justizministerium NRW darauf zu dringen, dass die dort angesiedelte Aufsichtsbehörde über das Notarwesen auch bei uns der Bundesnotarordnung (BNotO) wieder uneingeschränkte Gültigkeit verschafft. Denn nur dadurch, dass

- das Unterlassen der sachgerechten Beratung bei Erbbaurechtsverkäufen wider § 24 Abs. 1 BNotO sowie
- das Umgehen des Beteiligungsverbots an unredlichen Handlungen wider § 14 Abs. 2 BNotO

durch Notare in NRW von der Aufsichtsbehörde toleriert werden (Anlage 3.), ist es dem Erzbistum Köln und seinen Gemeinden möglich, juristische Laien bei Erbbaurechtsverkäufen mit „außerordentlichen“ Erbbauzinserhöhungen wider die Vorgaben des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) zu übervorteilen.

Ich bitte den Landtag, auf das Beseitigen dieses Missstandes hinzuwirken.

Die heutige Petition stelle ich ohne direkte Verletzung eigener Interessen oder Rechte, sondern allein zur Wahrung der Belange anderer und des Gemeinwohls<sup>1</sup>. **Letztlich will ich mit meinem Gesuch erreichen, dass „Kölner Recht“ nicht länger Bundesrecht unter den Augen der ministeriellen Aufsichtsbehörde NRW brechen kann.**

---

1 Petition - Voraussetzungen und Behandlung, DVP Fachzeitschrift für die öffentliche Verwaltung 6/2010, Jürgen Vahle, Seite 227f, im Internet: [http://www.dvp-digital.de/fileadmin/pdf/Zeitschriftenausgaben/DVP\\_Zeitschrift\\_2010-06.pdf](http://www.dvp-digital.de/fileadmin/pdf/Zeitschriftenausgaben/DVP_Zeitschrift_2010-06.pdf), Stand 26.11.2017

## **Im Einzelnen:**

Leider ich habe feststellen müssen, dass die katholische Kirchengemeinde St. Martin in Rheinbach auf Weisung oder mit Unterstützung des Erzbistums Köln sich zum Vermögensnachteil von Käufern und Verkäufern von Erbbaurechten über die Paragraphen 7 und 9a ErbbauRG (Anlage 8.) hinwegsetzt. Im Widerspruch zu diesen Vorschriften vermittelt sie als Grundstückseigentümerin zum Beispiel den Eindruck, sie hätte durch die Wertsteigerung der Grundstücke das Recht, abweichend vom noch für Jahrzehnte geltenden Erbbaurechtsvertrag „außerordentliche“ Erbbauzinserhöhungen zu verlangen. Diese Zinsen erhebt sie zusätzlich zu den durch den allgemeinen Anstieg der Verbraucherpreise bedingten Anpassungen, die nach dem ErbbauRG und den Erbbaurechtsverträgen allein zulässig sind. Dadurch verschafft sie sich aus meiner Sicht unredlich und rechtswidrig beträchtliche Vermögensvorteile – zum Beispiel in einem der von mir im Detail belegbaren Einzelfälle bei einer jungen Familie mit zwei kleinen Kindern über 400 EUR jedes Jahr oder über 30.000 EUR im Laufe der Restvertragszeit. Im Umkreis von nur 300 m um mein Haus sind mir fünf betroffene Familien bekannt (grob überschlagen also allein hier 5 x ca. 30.000 € = ca. 150.000 €, in ganz Rheinbach wahrscheinlich ein Mehrfaches dieser Summe). Hinzu kommt, dass das Erzbistum die Grundsätze der Vermögensverwaltung im gesamten Bistumsbereich einheitlich vorgibt<sup>1</sup>. Es prüft und genehmigt jeden Verkauf. Damit ist davon auszugehen, dass andere Gemeinden ebenfalls „außerordentliche“ Zinserhöhungen fordern. Da das Verfahren seit ca. 10 Jahren angewandt wird, vermute ich, dass die katholische Kirche mit Stand heute bereits die Voraussetzungen für eine Bereicherung über etliche Millionen Euro geschaffen hat und diese während der Restlaufzeiten der Erbbaurechtsverträge kontinuierlich einzutreiben gedenkt (Anlage 10., S. 2, TOP 5, 2. Absatz) – wahrscheinlich meist bei den katholischen Kirchenmitgliedern, die sich wegen ihres Vertrauens in die Rechtschaffenheit der eigenen Glaubensgemeinschaft besonders leicht übervorteilen lassen.

Mein Intervenieren gegen diese Praxis beim Kirchenvorstand meiner Gemeinde, dem leitenden Pfarrer, den ortsansässigen Notaren sowie der Deutschen Bischofskonferenz blieb erfolglos. Die katholische Kirchengemeinde St. Martin hat sogar schriftlich erklärt, ihr Verfahren und damit das Übervorteilen Gutgläubiger fortsetzen zu wollen (Anlage 9., Seite 2f). Dadurch gelangte ich zur Überzeugung, dass nur eine deutliche NRW-weite Verbesserung der notariellen Beratung bei der Erstellung der Verkaufsurkunden das Problem lösen könnte<sup>2</sup>.

Deshalb habe ich eine Petition an die Rheinische Notarkammer gerichtet (Anlage 6.) und sie gebeten, ihre Mitglieder zu einem besseren Verbraucherschutz durch rechtskonforme notarielle Beratung anzuhalten. Denn die geschilderten Übervorteilungen wären sofort zu beenden, wenn die Notare ihrer Pflicht gemäß § 24 Abs. 1 BNotO endlich nachkommen

---

1 Siehe Internet: [https://www.erzbistum-koeln.de/kirche\\_vor\\_ort/service\\_pfarrgemeinden/recht/hinweise\\_erbbaurecht/](https://www.erzbistum-koeln.de/kirche_vor_ort/service_pfarrgemeinden/recht/hinweise_erbbaurecht/)

2 Siehe Internet: <http://www.blick-aktuell.de/Berichte/Gemeinde-St-Martin-scheintwieder-auf-einem-guten-Weg-zu-sein-301228.html>, mittlere Spalte, Absatzmitte

würden, Zitat: „Zu dem Amt des Notars gehört auch die sonstige Betreuung der Beteiligten auf dem Gebiete vorsorgender Rechtspflege, insbesondere die Anfertigung von Urkundenentwürfen und die Beratung der Beteiligten.“ Trotzdem lehnte die Kammer mein Gesuch mit einer in meinen Augen substanzlosen Begründung ab (Anlage 5.).

Ich beschwerte mich daraufhin beim Justizministerium NRW als deren Aufsichtsbehörde (Anlage 2. und 4.). Diese Beschwerde wurde ebenfalls zurückgewiesen (Anlagen 1. und 3.). Dabei erkennt das Justizministerium NRW in seiner Begründung zwar an, dass auch die Sorge für eine lautere und gewissenhafte Berufsausübung der Notare zu den Aufgaben der Notarkammer gehört, hält das Unterlassen der notariellen Beratung über das Erbbaurecht bei Erbbaurechtsverkäufen trotz ihrer entscheidenden Bedeutung für das Gelingen der Übervorteilungen jedoch nicht für eine Pflichtverletzung, toleriert damit die Fortsetzung dieser Verstöße gegen die BNotO und führt stattdessen aus:

*„Die von der Rheinischen Notarkammer vertretene Rechtsauffassung [Anmerkung: enthalten in Anlage 5.] ist nicht zu beanstanden. Zu den dienst- und standesrechtlichen Notarpflichten gehört in erster Linie die Wahrung der Unabhängigkeit und der Unparteilichkeit, wie sie in § 14 Abs. 3 der Bundesnotarordnung festgelegt ist. Das den Notarinnen und Notaren obliegende Neutralitätsgebot schließt jegliche einseitige Parteinahme und Beratung aus. In den geschilderten Fällen gehört es daher zur gewissenhaften und lautereren Berufsausübung der Notare, im Zusammenhang mit den Beurkundungen weder einseitige rechtliche Überprüfungen, wie hier die Prüfung der Erhöhung von Erbbauzinsforderungen auf Rechtmäßigkeit, noch eigenmächtige Vertragsänderungen zulasten Dritter vorzunehmen. Gerade ein solches Vorgehen eines seiner Mitglieder würde der Notarkammer Veranlassung geben, den Vorgang zu einer dienst- und standesrechtlichen Überprüfung aufzugreifen.“*

Diese Begründung argumentiert schlichtweg am tatsächlichen Sachverhalt vorbei! Denn es geht weder um einseitige Beratung, noch um einseitige rechtliche Überprüfungen, noch um eigenmächtige Vertragsänderungen, zumindest nicht zugunsten der Verkäufer / Käufer. Denn es ist vielmehr die katholische Kirchengemeinde, die – wenn ihr ein Erbbaurechteverkauf bekannt wird – z. B. über den Notar oder den Verkäufer Einfluss auf die Vertragsgestaltung nimmt. Sie nutzt dann die Kenntnislücken über die Rechtslage beim Verkäufer aus, verlangt über den Kaufvertrag hinaus in einem gesonderten Rechtsgeschäft Änderungen am Erbbaurechtsvertrag, eine „außerordentliche“ Erbbauzinserhöhung darin eingeschlossen, und erreicht so die vertragliche Berücksichtigung ihrer rechtswidrigen Forderungen. Erst dadurch, dass damit jetzt in einer zusammengefassten Urkunde sowohl die Änderung des Erbbaurechtsvertrags, von Verkäufer und Käufer nie gewollt, als auch der Kauf / Verkauf geregelt werden, steigt die Grundstückseigentümerin zur Vertragspartei auf. Die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Notare würden nun erst ihren konkreten Niederschlag finden, wenn spätestens jetzt alle Vertragsparteien gleichwertig über dieses neu hinzugekommene Rechtsgeschäft sowie die Bedeutung der §§ 7 und 9a ErbbauRG beraten würden. Verkäufern und Käufern würde erst so bekannt, dass der Gesetzgeber im

§ 9a ErbbauRG solche „außerordentlichen“ Erbbauzinserhöhungen klar verbietet (Anlage 8). Dies gilt insbesondere deshalb, weil der eigentliche Agitator, das Erzbistum Köln, in seiner Stabsabteilung Recht und in der Verwaltung über viele Juristen verfügt und damit bestens beraten ist. Die Verkäufer und Käufer als juristische Laien stehen diesen jedoch ohne jeden Rechtsbeistand gegenüberstehen! Zudem suggerieren die kirchlichen Stellen auch noch, ihre Zustimmung zum Verkauf vom Akzeptieren dieses auf ihre Initiative hin entstandenen neuen Rechtsgeschäfts abhängig zu machen, wider die Vorgaben des § 7 ErbbauRG. Dennoch unterlassen die Notare die pflichtgemäße Beratung und sorgen so dafür, dass die von mir geschilderten Details und die damit verbundenen juristischen Feinheiten für Verkäufer und Käufer im Verborgenen bleiben.

Dabei fordert die BNotO in § 14 (2) für genau solche Fälle vom Notar sogar: *„Er hat seine Amtstätigkeit zu versagen, 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.“* Das unredlich Zusammengekommene wird stattdessen einfach in die Verträge aufgenommen und beurkundet. Die beteiligten Laien glauben naturgemäß, unter den Augen des Notars müsste alles redlich und rechtmäßig ablaufen, und kommen gar nicht auf die Idee, dass sie in dessen Beisein von der „heiligen“ katholische Kirche schlicht „über den Tisch gezogen werden“. Sie unterschreiben letztendlich und nehmen so die exorbitanten Zinserhöhungen als anscheinend unvermeidbar in Kauf – zum eigenen Schaden und zur rechtswidrigen Gewinnmaximierung der Kirche (Anlage 7.)!

Insofern bin ich als neutraler, davon nicht direkt betroffener Bürger geradezu entsetzt, dass das Justizministerium NRW als Aufsichtsbehörde das pflichtwidrige Verhalten der Notare und ihrer Kammer auch noch rechtfertigt und damit zugleich dem Fortsetzen der Advokatenstreiche des Erzbistums Köln gegen das ErbbauRG und gegen die BNotO Tür und Tor öffnet. Dieser unerhörte Schulterchluss zwischen dem Justizministerium NRW und der Rheinischen Notarkammer konterkariert nicht nur das Notarwesen in NRW als Säule der vorsorgenden Rechtspflege, sondern macht das einheitliche Verhalten der Notare in NRW erst verständlich. Welcher einzelne Notar kann es sich schon leisten, gegen einen solch starken Strom zu schwimmen, selbst wenn er lieber eine andere Rechtsauffassung vertreten würde? Dabei drängt sich auch noch der Verdacht geradezu auf, dass das Erzbistum Köln in diesen Schulterchluss eingebunden ist. **Wo sind bei diesen Rechtsgeschäften die Unabhängigkeit und die Unparteilichkeit der Notare geblieben, von denen das Justizministerium schreibt, wo ihr Beteiligungsverbot an unerlaubten und unredlichen Handlungen, wo ihre Beratungspflicht gegenüber den Beteiligten, wo ihre Verpflichtung gegenüber dem Rechtsstaat? Nichts davon kann ich erkennen, weder bei den beteiligten Notaren, noch bei der Rheinischen Notarkammer und schon gar nicht bei der Aufsichtsbehörde im Justizministerium!**

Damit hat das Ganze mittlerweile ein beachtliches Potenzial zu einem handfesten Skandal entwickelt, der insbesondere durch den in meinen Augen aberwitzigen Beschwerdebe-

scheid bis ins Justizministerium NRW hineinreichen und damit zusätzlich eine politische Dimension erlangen könnte. Würden die Übervorteilungen sogar mit einem aktiven Täuschen der Verkäufer und Käufer gemäß § 263 Strafgesetzbuch (StGB) oder mit anderen Straftatbeständen aus dem 20. bis 22. Abschnitt StGB einhergehen, direkt unter den Augen der nordrhein-westfälischen vorsorgenden Rechtspflege, könnte dies eine weitere Potenzierung negativer Schlagzeilen bedeuten (wer kennt jetzt schon hinreichend die Details aller Einzelfälle, um dies umfassend beurteilen zu können?). Denn dass diese Angelegenheit öffentlich bekannt wird, liegt in meinem Interesse, da mit dieser Petition, die Unterstützung des Landtags vorausgesetzt, lediglich das Fortsetzen des Unrechts begrenzt werden kann. Geschehenes aufzuarbeiten, erfordert separate Maßnahmen.

Mir ist aus den Skandalen der Vergangenheit bewusst, dass die große Macht der katholischen Kirche – hier die des Milliarden-schweren Erzbistums Köln – eine große Rolle spielen kann. Dies gilt gerade bei dieser Sache wegen der Dokumentation aller Fälle bei den Notaren sowie bei den Grundbuchämtern. Niemand kann das Geschehene einfach korrigieren, verschleiern oder gar rückgängig machen, denn dies würde nicht nur das Eingestehen von Fehlern voraussetzen, sondern auch einen immensen administrativen, der Öffentlichkeit kaum zu verbergenden Aufwand bedingen – eine Sackgasse für alle. Deshalb fällt es allen auch so schwer, den eingefahrenen Weg zu verlassen. Die bisherigen Reaktionen auf mein Engagement wurden davon ganz offensichtlich massiv geprägt.

Ich setze meine Hoffnung daher sehr auf Sie, die Damen und Herren Landtagsabgeordneten, und bitte Sie darum, meinen Bemühungen den notwendigen starken Impuls zu verleihen. **Insbesondere ersuche ich den Landtag darauf hinzuwirken, dass die Notare als Organe der vorsorgenden Rechtspflege in NRW inklusive ihrer Aufsichtsbehörde und ihrer Notarkammer auf den rechten Weg zurückgeführt werden und künftig die nach der BNotO vorgesehene Beratung über das ErbbauRG bei Erbbaurechtsverkäufen durchführen bzw. überwachen. Ebenso soll das Mitwirken von Notaren an Verträgen, mit denen erkennbar gegen das ErbbauRG verstoßen wird, künftig unterbleiben.** Vielleicht hilft die Information eines Fachanwalts aus Niedersachsen bei der Entscheidungsfindung, der mir erläutert hat, dass die Notare dort die von mir geforderte Beratung als ihre selbstverständliche Pflicht ansehen. Sie versagen unisono das Mitwirken am Realisieren solch unredlicher Absichten von vorneherein exakt nach dem Willen des Gesetz- und Verordnungsgebers!

Wenn Sie meine Angaben verifizieren wollen, gerne durch Nachfragen direkt beim Erzbistum Köln, bei den drei Rheinbacher Notaren, beim Justizministerium oder bei dem Fachanwalt in Niedersachsen (Anschriften halte ich bereit), erkläre ich mich schon jetzt damit einverstanden, meine Petition zu diesem Zweck mit allen Anlagen weiterzugeben. Ich kann Ihnen betroffene Bürger nennen oder weitere schriftliche Belege vorlegen. Für Rückfragen per E-Mail oder per Telefon stehe ich jederzeit zu Ihrer Verfügung. Denn anfangs wollte selbst ich nicht glauben, dass die „heilige“ katholische Kirche – meine Kirche – zu einem so unchristlichen, unmoralischen und letztlich rechtswidrigen Vorgehen zum Nach-

teil selbst junger, finanziell nicht auf Rosen gebetteter Familien fähig wäre und dass wesentliche Organe der vorsorgenden Rechtspflege dies sogar wider das Grundsatzurteil des OLG Hamm (Anlage 11.) noch gutheißen würden, wenn anscheinend auch nur im Einflussbereich des Erzbistums Köln. Schließlich geht es hier um keinen „Pappentiel“, sondern um richtig viel Geld!

Mit freundlichen Grüßen

### **Anlagen**

als Belege für die Aussagen im Petitionstext als PDF-Dateien

1. Schlussantwort des Justizministeriums NRW vom 31.08.2017
2. Meine Entgegnung an das Justizministerium vom 27.08.2017 auf dessen Beschwerdebescheid
3. Beschwerdebescheid des Justizministeriums NRW vom 22.08.2017
4. Meine Beschwerde an das Justizministerium vom 28.05.2017 gegen den Bescheid der Notarkammer (ohne Anlagen)
5. Bescheid der Rheinischen Notarkammer vom 15.05.2017
6. Meine Petition an die Rheinische Notarkammer vom 04.03.2017 (ohne Anlagen)
7. Auszug aus einem (belegbar) real existierenden Kaufvertrag
8. Text der Paragraphen 7 und 9a Erbbaurechtsgesetz
9. Brief des Herrn Pfr vom 18.01.2017
10. Ergebnisprotokoll über das Gespräch mit dem Ausschuss Erbbauangelegenheiten des Kirchenvorstands Sankt Martin vom 22.12.2016
11. Urteil OLG Hamm - Az 15 W 337/05 vom 03.11.2005