

Notare im Osten Osteuropas

Konferenz zum Notarrecht in Chişinău, Republik Moldau

Auch Menschen mit guter Allgemeinbildung können die Frage nach der Hauptstadt der Republik Moldau (inoffiziell auch Moldawien genannt) mehrheitlich nicht beantworten. Der ein oder andere wird sich womöglich gar der Existenz eines autonomen Staates dieses Namens nicht mit letzter Gewissheit im Klaren sein. Die Republik Moldau ist gewiss auch kein Schwergewicht unter den europäischen Nationen. Auf einer Staatsfläche etwa in der Größe von Nordrhein-Westfalen (ca. 34.000 km²), ohne Zugang zum Schwarzen Meer zwischen Rumänien und der Ukraine eingeklemmt, leben rund 4,5 Millionen Moldauer, ca. 700.000 davon in der Hauptstadt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind auch für osteuropäische Maßstäbe schlecht. Den Titel des ärmsten Landes Europas dürfte der Republik Moldau allenfalls noch Albanien streitig machen, wenngleich belastbare Zahlen aufgrund der schwer erfassbaren Schattenwirtschaft fehlen. Die

Haupteinkommensquelle des früher zur Sowjetunion gehörenden Staates ist immer noch die Landwirtschaft. Vereinzelte Industrieanlagen finden sich in der Region Transnistrien, die jedoch in der Folge eines seit Jahren ungelösten Konflikts faktisch nicht mehr der Republik Moldau zuzurechnen ist. Die Landessprache Moldauisch ist nahezu identisch mit dem Rumänischen. Fast jeder spricht daneben Russisch, manche gar ausschließlich.

Die Deutsche Stiftung für internationale rechtliche Zusammenarbeit e. V. (IRZ-Stiftung) ist seit längerem in der Republik Moldau aktiv und unterstützt in unterschiedlichen Bereichen die Transformation des Rechtswesens vom sowjetisch geprägten Stil hin zu einer modernen Ordnung. Als Teil dieser Bemühungen lud die IRZ-Stiftung im Dezember vergangenen Jahres eine Gruppe moldauischer Notare zu einer Study Tour nach Deutschland ein, unter anderem zu einem Exper-

tengespräch in den Berliner Geschäftsräumen des Deutschen Notarvereins (*notar* 2006, 31). Die Zusammenarbeit zwischen der IRZ-Stiftung und dem Deutschen Notarverein wurde nun mit einer Konferenz zum Notarrecht fortgesetzt. Unter der Federführung von *Stefan Hülshörster* und *Wolfram Hertig* (beide von der IRZ-Stiftung) und mit Geldern des Auswärtigen Amtes tagten knapp 50 moldauische Notare am 26. und 27. Juni 2006 in Chişinău. Die örtliche Tagungsleitung und Moderation lag in den Händen von *Hertig*. Von moldauischer Seite beteiligte sich Justizministerin *Victoria Iftodi* mit einem Grußwort. Die stellvertretende Justizministerin *Elena Mocanu* war während der ganzen Tagung anwesend. Notarin *Alexandra Piatac* und Notar Professor *Andrei Bloşenco* trugen vor zur Organisation und Funktionsweise moldauischer Notariate sowie zur Ausbildung, Auswahl und Ernennung von Notaren in der Republik Moldau. Der Deutsche



Notarverein war vertreten durch seinen Ehrenpräsidenten Notar *Dr. Hans Wolfsteiner* und durch seinen Geschäftsführer Notarassessor *Christian Steer*. Diese referierten über die Notariatsformen in Deutschland, die Organisation und Selbstverwaltung deutscher Notare, die Ausbildung, Auswahl und Ernennung der Notare in Deutschland und über die notariellen Berufspflichten. Dank guter Simultanübersetzung konnte nach den Vorträgen lebhaft diskutiert werden. Die Zeiten außerhalb des Tagungsprogramms nutzten die deutschen Gäste zur Besichtigung zweier Notariatskanzleien und zur Fortführung der Gespräche in privatem Rahmen, der sich naturgemäß besser eignet, heikle Punkte im Klartext zu erörtern.

Wenn man von der Prämisse ausgeht, dass die Wahrheit oft irgendwo in der Mitte zwischen offiziell referierten Stellungnahmen und privaten Unmutsäußerungen liegen dürfte (vielleicht auch nicht ganz in der Mitte), ergibt sich in etwa folgendes Bild vom moldauischen Notariat: In der Republik Moldau amtieren derzeit ca. 250 hauptberufliche Notare. Rund ein Fünftel davon sind Staatsnotare, letzten Endes also Beamte. Die übrigen vier Fünftel sind freiberuflich tätig. Die Frauenquote ist noch höher als in den meisten anderen Staaten des ehema-

ligen Ostblocks; sie dürfte bei über 90 Prozent liegen. *Wolfsteiner* appellierte an die Anwesenden, das Staatsnotariat mittelfristig in ein rein freiberufliches System zu überführen. Deutschland könne mit seiner uneinheitlichen Notariatsverfassung hier keinesfalls als Vorbild dienen.

Rechtsgrundlage für das Notariat ist das moldauische Notariatsgesetz von 2002. Derzeit arbeitet das Justizministerium an einer Reform. Insbesondere denkt man über die Schaffung einer Notarkammer nach, die ähnlich wie in Deutschland Aufsichtsbefugnisse und eingeschränkt Disziplinargewalt erhalten könnte. Derzeit werden diese Aufgaben von der Justizverwaltung wahrgenommen, der dabei teilweise Günstlingswirtschaft vorgeworfen wird. Im Rahmen der Vorträge und Diskussionen plädierten *Wolfsteiner* und *Steer* eindringlich dafür, durch die Schaffung einer Kammer den Notaren die Möglichkeit zu geben, den bestehenden Missständen im Wege der Selbstverwaltung beizukommen. Das Justizministerium scheint der Einrichtung einer Notarkammer durchaus zugeneigt zu sein. Widerstand gibt es hingegen von einigen Notaren, die jedoch in der Minderheit sein dürften. Gegenwärtig sind die moldauischen Notare in zwei Vereinen

organisiert. Der eine hat rund 100 Mitglieder aus dem Bereich des freiberuflichen und des staatlichen Notariats, der andere hat rund 30 Mitglieder ausschließlich aus den Reihen der Freiberufler.

Weiterhin arbeitet das moldauische Justizministerium gegenwärtig an einem neuen Notariatsverfahrensgesetz, also an einer Art Beurkundungsgesetz. Dabei soll das Ministerium unter anderem erwägen, eine Mindestwartedauer von einigen Tagen zwischen Beurkundungsersuchen und Beurkundung vorzuschreiben. Ad-hoc-Beurkundungen bilden nach Einschätzung des Ministeriums gegenwärtig eine Gefahr für unerfahrene Beteiligte. *Wolfsteiner* und *Steer* äußerten gegenüber der stellvertretenden Justizministerin hier erhebliche Bedenken. Die Vielfältigkeit der Sachverhalte und die in Einzelfällen legitimen Gründe für sofortige Beurkundungen würden bei einer generellen und zwingenden Cooling-off-Phase nicht angemessen berücksichtigt. Die deutsche Regelung des § 17 Abs. 2a BeurkG wurde als Alternative vorgestellt.

Im Rahmen der Neuordnung des Beurkundungsrechts wird von den Notaren selbst teilweise gefordert, die räumliche und sachliche Ausstattung der Notariatskanzleien detailliert zu regeln. Denn teilweise verfügen diese nur über ein einzelnes Zimmer, in dem während der Beurkundung zugleich die Schreibkraft und die wartenden Parteien des nächsten Termins anwesend sind.

Die Ernennung zum Notar setzt neben der nicht selbstverständlichen Beherrschung der Landessprache (manche Moldauer beherrschen nur Russisch) die moldauische Staatsangehörigkeit, ein abgeschlossenes Jurastudium und ein weißes Vorstrafenregister voraus. Weiterhin ist die Ableistung eines grundsätzlich einjährigen Notaranwärterdienstes bei einem Notar mit mindestens fünfjähriger Berufserfahrung erforderlich. Für Richter, Staatsanwälte und Rechtsanwälte kann der



Notarkanzlei in Chişinău : Notarin Alexandra Piatac (links) im Gespräch mit Christian Steer

Anwärterdienst auf sechs Monate verkürzt werden. Die Anwärter erhalten begleitend eine theoretische Ausbildung und müssen am Schluss eine Prüfung absolvieren. Diese besteht aus Multiple-Choice-Fragen, wobei die Prüfungsfragen einem bekannten Katalog von 500 Fragen entnommen werden, sich also auswendig lernen lassen. Man fühlt sich unwillkürlich an die theoretische Führerscheinprüfung erinnert. Die Auswahl unter den ernennungsreifen Anwärtern erfolgt durch eine elfköpfige Zulassungskommission, der sechs Notare, zwei leitende Beamte des Justizministeriums, einer des Innenministeriums, ein Staatsanwalt und ein Hochschullehrer angehören. Während im offiziellen Teil der Konferenz beteuert wurde, dass die Kommission nach streng fachlichen Kriterien urteile, wurde in diversen privaten Gesprächen das genaue Gegenteil behauptet.

Die Ernennung zum Notar erfolgt bedarfsabhängig, was am Urkundsaufkommen gemessen wird. Die Ernennung berechtigt und verpflichtet wie in Deutschland zum Amtieren in einem festgelegten Amtssprengel. Es soll jedoch weit verbreitet sein, dass Notare aus abgelegenen Gegenden zum Beurkunden in die Hauptstadt fahren, da die Diskrepanz zwischen den ländlichen und städtischen Geschäftswerten (insbesondere Immobilienpreisen) noch wesentlich ausgeprägter als in Deutschland ist. Während Landnotare oft darben, soll es in der Hauptstadt Kollegen geben, die wirtschaftlich unattraktive Mandanten noch vor der Tür von einem Wachmann abweisen lassen, obgleich auch das moldauische Recht theoretisch den Urkundsgewährungsanspruch kennt. *Wolfsteiner* und *Steer* stellten in diesem Zusammenhang das System der gestaffelten Abgaben und der Einkommensergänzung durch Notarkassen vor und betonten, dass dieses gerade für Länder mit einem besonders ausgeprägten Stadt-Land-Gefälle einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Versorgung leisten könne und gleichsam ruinösen Wettbewerb zwischen den Notaren vermeiden helfe.

Da das moldauische Zivilgesetzbuch teilweise wörtlich mit dem BGB übereinstimmt (daneben aber auch systematisch wenig stimmige andere Elemente hat), überrascht es nicht, dass die materiellen Aufgabenbereiche moldauischer Notare den deutschen Verhältnissen ähnlich sind. Beurkundungsbedürftig sind etwa der Kauf eines Grundstücks oder eines GmbH-Anteils. Grundpfandrechte müssen unterschriftsbeglaubigt werden. Testamente werden vielfach, aber nicht zwingend beurkundet. Die Gründung von GmbHs erfolgt formfrei mit Mustersatzung. Aus Sicht des deutschen Juristen kurios ist das Erfordernis, Vollmachten zum Verkauf oder Erwerb von Kraftfahrzeugen zu beglaubigen, wohingegen der Kaufvertrag selbst dann kein Formerfordernis kennt. Was uns die moldauischen Kollegen voraushaben, sind Zuständigkeiten zur Ausstellung von Erbrechtsbestätigungen, die eine gewisse Verwandtschaft zu den deutschen Erbscheinen haben. Registeranmeldungen werden jedoch nicht vom Notar

beglaubigt, sondern von der (durchweg staatlichen) registerführenden Stelle. Dies gilt jedoch nicht für das Liegenschaftskataster, das zugleich die Funktion des Grundbuchs wahrnimmt. Da eine rechtliche Prüfung der Anträge nicht stattfindet, erwägt das moldauische Justizministerium derzeit, den Notaren die Befugnis einzuräumen, vorläufige Rechte (ähnlich der Vormerkung) selbst in das Liegenschaftskataster einzutragen. *Wolfsteiner* trat dafür ein, nach deutschem Vorbild das Grundbuch vom Liegenschaftskataster abzutrennen, den Gerichten zuzuordnen und vor der Eintragung einer Rechtsänderung das zugrunde liegende Geschäft rechtlich zu prüfen.

Aufgrund der ähnlichen Aufgaben und der ähnlichen Anzahl der Notare pro Bevölkerung ist auch das durchschnittliche Urkundsaufkommen mit dem deutscher Kollegen vergleichbar. Eines der beiden besuchten Notariate war Ende Juni etwa bei URNr. 1600, was als durchschnittlicher Geschäfts-



Dr. Hans Wolfsteiner, Wolfram Hertig, Elena Mocanu (v.l.n.r.)

anfall dargestellt wurde. Dieses Urkundsauftreten konnte die Notarin mit nur zwei Mitarbeitern bewältigen, was aber vor dem Hintergrund gesehen werden muss, dass zum einen auch Familienangehörige der Notarin mithelfen und zum anderen die Urkunden wesentlich kürzer sind, als man das aus Deutschland kennt. Die präsentierten Grundstückskaufverträge waren mit Urkundseingang nicht länger als eine Seite. Die Notargebühren sind gesetzlich festgelegt und orientieren sich am Geschäftswert. Das Verhältnis von Gebühr und Ge-

schäftswert scheint sich in ähnlicher Größenordnung wie in Deutschland zu bewegen. Aufgrund der geringen Geschäftswerte hatten die gesehenen Urkunden jedoch nur Gebühren zwischen umgerechnet € 2,00 und € 40,00 zur Folge. Die auch in Deutschland gelegentlich vorkommenden Unterverbriefungen zur Reduzierung von Notargebühren und Grunderwerbsteuer sind in der Republik Moldau ein epidemisches Problem, und die Mandanten scheinen hier kaum Schamgrenzen zu kennen. In der Hauptstadt sind für eine durch-

schnittliche Zweizimmerwohnung Preise von immerhin ca. € 40.000,00 marktüblich. Dennoch wird der Kaufpreis beim Notar vielfach nur mit € 2.000,00 angegeben.

Trotz vieler Lichtblicke und trotz emsigen Bemühens vieler integerer und engagierter Kollegen liegt noch ein langer und steiniger Weg vor der Republik im Osten Osteuropas. Der Deutsche Notarverein wird die moldauischen Kollegen hierbei auch in Zukunft nach Kräften unterstützen.

(CS)

