

## Mitternachtsnotar Marcel Eupen verhaftet



Rechtsanwalt Marcel J. Eupen (51) aus Berlin  
Schöneberg © Kanzlei  
Eupen & Kollegen

**"Pack schon mal die Zahnbürste ein", hatten ihn Berliner Anwaltskollegen noch vor kurzem halb im Scherz, halb im Ernst gewarnt, nachdem am 23. Juni 2012 eine neunköpfige Maklertruppe um den Berliner Schrottimobilien-König Kai-Uwe Klug (31) zu mehrjährigen Haftstrafen wegen gewerbsmäßigen bandenmäßigen Betruges verurteilt worden war, Aktenzeichen (536) 4 Wi Js2/08/8 (11).**

Sieben der neun verurteilten Makler hatten ihren Hausnotar Marcel Eupen (51) in den 17 Verhandlungstagen vor der 36. Großen Strafkammer des Berliner Landgerichts schwer als Mittäter belastet.

Heute Morgen klickten bei Marcel Eupen in seiner Wohnung in Falkensee (Havelland, westlich von Berlin) die Handschellen, der Berliner Notar wurde verhaftet, kam tatsächlich in Untersuchungshaft. Der Haftbefehl wurde wegen der Schwere der Straftat, Verdunkelungsgefahr und Fluchtgefahr ausgestellt und vollstreckt.

Eupen werden gegenwärtig 17 vollendete und ein versuchter bandenmäßiger Betrug beim Vertrieb von Schrottimobilien (Finanzruinen) mit einem Schaden von rund einer Million Euro zur Last gelegt, die er von Juni 2008 bis März 2010 hauptsächlich mit Protzmakler Kai-Uwe Klug (Foto © KK Royal Basement GmbH) begangen haben soll. Dazu wurden heute auch vier Objekte in Berlin (darunter seine Kanzlei in der Wartburgstraße 19 im Stadtbezirk Schöneberg) und das Reihenhaus in Falkensee, in dem sich Eupen aufhielt, durchsucht und Beweise sichergestellt. Weitere Betrugsfälle würden vom Landeskriminalamt Berlin noch ermittelt.



Im Dezember vorigen Jahres hatte Eupen im GoMoPa.net-Interview den Beweis geliefert, dass der Berliner Senator für Justiz- und Verbraucherschutz, Michael Braun (55, CDU), als Notar Schrottimobilien beurkundet hatte. Braun trat am 12. Dezember 2012 nach nur 12 Tagen im Amt zurück. Eupen hatte als Kronzeuge maßgeblichen Anteil daran.

Eupen hatte bemängelt, dass der Notar die Verträge viel zu schnell vorgelesen hätte, man hätte Pausen machen müssen. Die vorgeschriebene 14tägige Frist bis zur Unterschrift beim Notar sei gar nicht eingehalten worden. Und es sei unzulässig zwischen Angebot und Annahme getrennt worden, obwohl bereits das Angebot verbindlich und unwiderruflich war. Alles Fehler, die ihm nun auch selbst vorgeworfen werden.

Eupen hatte also aus dem Nähkästchen geplaudert. Gegenüber GoMoPa.net hatte Eupen sogar im Mai 2011 zugegeben, früher selbst ein so genannter Mitternachtsnotar gewesen zu sein, der Kaufverträge auch mal auf die Schnelle zur Unzeit nach 18 Uhr beurkundet hatte. Seit Anfang 2011 habe er damit aufgehört und hole nun als Anwalt Geschädigte aus den Schrottimobilien-Verträgen wieder heraus.

Die Reue kam zu spät. Die Vergangenheit holte Eupen schließlich mit Prozessbeginn gegen Kai-Uwe Klug und Konsorten am 10. Februar 2012 schlagartig wieder ein.

**Die Angeklagten belasteten Eupen der Reihe nach schwer. Darunter auch der Boss Kai Klug. Am 4. Verhandlungstag, dem 29. Februar 2012, verlas Anwalt Jan Stübing Klugs Geständnis.**

Prozessbeobachter Rechtsanwalt Jochen Resch aus Berlin-Charlottenburg, der hundert Geschädigte von Klug und Eupen vertrat, notierte:



Rechtsanwalt  
Jochen Resch  
© Kanzlei Resch Berlin

**Zitat:**

Ein nahezu umfassendes Geständnis. Daraus ging auch hervor, dass die vierzehntägige Frist für die Übergabe der notariellen Kaufvertragsangebote nie eingehalten wurde. Die Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 35 Prozent wurden bestätigt.

Im Anschluss wurde der Angeklagte Friedrichs gehört, der seine Einlassungen persönlich, teilweise von Tränen erstickter Stimme, sehr flüssig vortrug. Dabei betonte er, dass alle Entscheidungen von Kai Klug abgeseget werden mussten.

So wunderte sich der Angeklagte auch darüber, wie es möglich sei, dass die Kunden bereits nach nur zwei Stunden zum Notar gebracht wurden. Mit dem Notar soll es sogar diesbezügliche Vorgespräche gegeben haben. Der Notar soll gesagt haben, "machen Sie sich keine Sorgen, ich bin selber Verkäufer gewesen". Die Kunden seien davon ausgegangen, dass sie beim Notar ein unverbindliches Angebot abgeben würden.

**Dass Notar Eupen praktisch zu Klugs Bande gehörte habe, sieht auch die Berliner Staatsanwaltschaft so. Es habe mit Eupen und Kai Klug ein Rahmenvertrag zur Überredung der Kaufinteressenten gegeben.**

Generalstaatsanwaltssprecher Martin Steltner teilte heute in einer gemeinsamen Pressemitteilung mit dem Berliner Polizeipräsidenten mit:

**Zitat:**

Das System basierte auf einer engen Mitarbeit tatbeteiligter Notare. Der heute festgenommene 51-jährige Notar Marcel E. war als mutmaßliches Bandenmitglied absprachegemäß für die hauptbeschuldigten Immobilienhändler ständig erreichbar (so genannter "Mitternachtsnotar"), um die betrügerischen Anlagegeschäfte kurzfristig und jederzeit beurkunden zu können und leistete seinen Tatbeitrag zur Überrumpelung der "Anleger" insbesondere durch eine unübliche Trennung des Kaufvertrages in Angebot und Annahme sowie der Nichteinhaltung vorgeschriebener Belehrungen und Missachtung der Formvorschrift der "14 Tage Frist".

Diese verlangt, dass der Kunde vor Vertragsschluss 14 Tage Zeit hatte, sich mit dem Kaufangebot/Expose auseinander zu setzen. Weitere Verschleierungsmaßnahmen dienten dem Zweck, die Identität des Notars und die Rechtsverbindlichkeit der Beurkundung gegenüber den Anlegern zu verschleiern. Zwischen dem Organisator Kai-Uwe K. und dem

beschuldigten Notar war ein "Rahmenvertrag" vereinbart, demzufolge sämtliche Kunden vom Notar mit allen Mitteln zur Unterschrift des tatsächlich bereits bindenden Kaufvertragsangebots gebracht werden sollten.

**Was die Bande um Klug und Eupen den Käufern angetan haben soll, schildern der Generalstaatsanwaltschaftssprecher und der Berliner Polizeipräsident in der gemeinsamen Erklärung so:**

**Zitat:**

Den Immobilienerwerbern wurden betrügerische Anlagemodelle verkauft, die in der Regel scheitern mussten und im Ergebnis regelmäßig bei den Erwerbern zu Kreditkündigungen, großen finanziellen Problemen und Privatinsolvenzen führten.

Das Betrugssystem wurde vom mittlerweile rechtskräftig zu einer Freiheitsstrafe von fünf Jahren verurteilten Kai-Uwe K. geführt, der die Überrumpelung der in der Regel unbedarften, geschäftlich unerfahrenen Anleger strikt durchorganisiert hatte (unerlaubte telefonische "Kaltakquise" durch Callcenter, Erstbesuch in der Wohnung der Erwerber durch so genannte "Vorabler", Beratungsgespräche durch gut geschulte Berater, kurzfristiger Notartermin, Finanzierungsabwicklung, "Nachbetreuung"). Diverse Unternehmungen, in denen teilweise beliebig eingesetzte Scheingeschäftsführer als "Strohleute" eingesetzt waren, waren Bestandteil des Betrugssystems.

**Notar Eupen hatte bei seinen windigen Beurkundungen nicht schlecht verdient.**

Im Jahre 2008 soll Eupen monatlich 30 bis 40 Kaufverträge beziehungsweise rechtsverbindliche Kaufangebote im Monat beurkundet haben, erzählte der verurteilte Makler Cristos Drame am 5. Verhandlungstag (2. März 2012) dem Gericht. Drames Aufgabe bei der KK Royal Basement war es damals, die Kunden zum Notar zu begleiten. Bei Rechnungen von 500 Euro inklusive einer Unzeitgebühr für Termine nach 18 Uhr kamen so monatlich 15.000 bis 20.000 Euro in die Notarkasse von Eupen. Das soll sich noch gesteigert haben, als Makler Hartmut Siebrand zur Truppe dazustieß.

**Prozessbeobachter Anwalt Jochen Resch notierte an jenem 5. Verhandlungstag:**

**Zitat:**

Auf die Frage des Vorsitzenden Richters bezüglich der Beurkundungsabläufe erklärte Drame, "Das, was ich verstehen wollte, habe ich verstanden. Der Rest hat mich nicht interessiert." Aus heutiger Sicht erklärte er, die Kunden wussten überwiegend nicht, dass sie eine Immobilie erwerben würden. Es wurde ihnen nicht erklärt, und er könne es bis heute nicht nachvollziehen.

**Am 6. Verhandlungstag (6. März 2012) sprach laut Resch ein Geschädigter von einem freundschaftlichen Verhältnis zwischen Händler und Notar:**

**Zitat:**

Das "Steuersparmodell" wurde derart dargestellt, dass sich das Modell, der "Immobilienwerb", quasi fast von alleine tragen würde. Es gäbe keinerlei Risiken und man müsse sich um nichts kümmern. Umgehend ging es nach 19 Uhr zum Notar. Notar und Anlageberater begrüßten sich freundschaftlich. Der Zeuge hatte das Gefühl, dem "Hausnotar" sei zuvor alles "durchgestellt" worden. Anstatt des versprochenen unverbindlichen "Vorvertrages" geben die Opfer ein bindendes Kaufvertragsangebot ab, welches vom Notar in Windeseile verlesen wird.

Auch der verurteilte Makler Hartmut Siebrand belastete in seinen Aussagen am 7. und 8. Verhandlungstag Eupen. Prozessbeobachter Jochen Resch: "Siebrand berichtete von einem Termin, an dem er persönlich teilgenommen habe. So habe Notar Eupen auf Frage des Kunden ausdrücklich bestätigt, das sei nur ein unverbindliches Angebot." Obwohl es ein verbindliches Kaufangebot war.

### **Eupen soll Kunden einen Fondskauf vorgetäuscht haben**

Das geschädigte Ehepaar S. sagte am 9. Verhandlungstag (23. März 2012) aus: Der Vermittler erweckte den Eindruck, man würde sich an einer Art Immobilienfonds beteiligen. Dieser Eindruck wurde noch dadurch bekräftigt, dass Makler Hartmut Siebrand bei Notar Marcel Eupen angerufen habe, um den Besuch von zwei Kunden anzukündigen, die Fonds kaufen wollten. Vom Notar seien sie sehr freundlich empfangen worden. Beim Verlesen der Urkunde habe der Notar ziemlich genuschelt.

Kai Klugs Vorzimmerdame, die ebenfalls verurteilte F., wusste am 10. Verhandlungstag (30. März 2010) zu berichten, dass Notar Marcel Eupen alles gewusst habe.

### **Alle Notare waren instruiert, sonst hätten sie keine Aufträge bekommen**

Der ebenfalls verurteilte Makler Roman Navratil (R&R First Concept, S.H.-Properties, 3.FFF) sollte für Kai Klug 30 Wohnungen verkaufen, damit er seine Schulden in Höhe von 100.000 Euro bei Kai Klug abarbeiten konnte. Er sagte am 15. Verhandlungstag (30. Mai 2012) etwas sehr Erschreckendes aus, weil es nicht nur Notar Eupen, sondern alle Mitternachtsnotare betraf.

Prozessbeobachter Jochen Resch notierte: "Navratil verweist darauf, dass die Notare regelrecht instruiert worden seien, wie sie sich verhalten sollten. Die Käufer sollten nicht merken, dass sie Wohnungen kaufen. Nur unter dieser Maßgabe seien die Notare auch tatsächlich mit der Durchführung der Notariate beauftragt worden."

Für Rechtsanwalt Jochen Resch ist die heutige Verhaftung von Marcel Eupen keine Überraschung. Reschs Kommentar gegenüber GoMoPa.net: "Das war längst überfällig angesichts der schweren Belastungen der Angeklagten und Zeugen im Betrugsprozess vor dem Berliner Strafgericht."

### **Resch weiß aber auch, dass die Verhaftung von Notar Marcel Eupen nicht das Ende der Schrottimmobiliens-Beurkundungen ist.**

Resch: "Diese Art des Verkaufes ist nicht vorbei. Jeden Tag werden in Berlin weiterhin Geschäfte gemacht, die nach den Kriterien des Gerichts einem bandenmäßigen und gewerbsmäßigen Betrug entsprechen. Jeden Tag finden sich Notare bereit, derartige Praktiken zu beurkunden, Verkäufer bereit, Vertriebe mit hohen Provisionen anzutreiben, und Banken bereit, derartige Geschäfte zu finanzieren."

Im Zusammenhang mit der Kai-Uwe-Klug-Bande werde auch noch gegen weitere Mitternachtsnotare ermittelt, Ex-Senator Braun sei in diesem Themenkomplex nicht dabei, sagte Oberstaatsanwalt Thorsten Cloidt auf der heutigen Pressekonferenz.

Der neue Berliner Justizsenator, Thomas Heilmann (CDU), will mit strengeren Richtlinien Käufer bundesweit besser vor dem Erwerb von überbewerteten Schrottimmobilien schützen. Darauf hatte sich die Justizministerkonferenz geeinigt. Berlin erarbeitet jetzt einen entsprechenden Gesetzentwurf. Nun denn ...

Link zum Thema

» [Prozessprotokolle Marcel Eupen](#)

Copyright 2000 - 2012 by Goldman, Morgenstern & Partners LLC - GoMoPa® - der Finanznachrichtendienst