



Foto: © weesetheworld

Verbrauchervertrag

# Die Zwei-Wochen-Frist des Notars gilt

**Auch wenn die Vertragspartner vereinbaren, dass sie auf die zweiwöchige Frist verzichten: Der Notar muss warten, sonst drohen ihm Schadensersatzforderungen.**

Von Uwe Bethge

Sie ist mittlerweile allgemein bekannt: die zweiwöchige Frist, die jeder Notar einem privaten Immobilienkäufer gewähren muss, wenn dieser Eigentum von einem gewerblich handelnden Verkäufer erwerben möchte. In diesem Fall schließen Käufer und Verkäufer einen Verbrauchervertrag. Die Frist soll den Verbraucher schützen und ihm die Gelegenheit geben, sich mit den Einzelheiten des Immobilienkaufvertrages vertraut zu machen.

Der Bundesgerichtshof hat nun mit seinem Urteil vom 25. Juni 2015 (Az. III ZR 292/14) entschieden, dass der Notar die Frist auch dann einzuhalten hat, wenn alle beteiligten Parteien im Kaufvertrag explizit auf die Wahrung dieser Frist verzichten. Alles andere stelle einen unangemessenen Eingriff in die Rechte des Käufers dar, da ihm auf diese Weise die Möglichkeit genommen werde, sich mit den Gegebenheiten und Konsequenzen des Vertrages ausreichend auseinanderzusetzen.

Nimmt der Notar dennoch die sofortige Beurkundung vor, hat er im Zweifelsfall zu beweisen, dass der Käufer den Vertrag mit gleichem Inhalt auch dann geschlossen hätte, wenn die zweiwöchige Frist gewahrt worden wäre. Kann er dies nicht, ist er dem Käufer zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der diesem aufgrund seiner Amtspflichtverletzung entstanden ist.

**Verzicht war vertraglich geregelt**

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hatte der Notar einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung beurkundet, die der Käufer von einer GmbH erwarb. Vom Inhalt des Vertrags erhielt der Käufer erstmals im Beurkundungstermin Kenntnis. Im Vertrag hieß es insoweit:

„Der Notar belehrte über § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz, wonach dem Käufer zwei Wochen vor Beurkundung der

Vertragstext zur Verfügung gestellt werden soll. Der Käufer verzichtet hiermit auf die Einhaltung der 14-Tages-Frist und bestand auf sofortiger Beurkundung.“

Wegen der Verletzung seiner Amtspflicht durch die Nichteinhaltung der zweiwöchigen Frist, verklagte der Käufer den Notar daraufhin auf Schadensersatz. Dieser wurde in den vorhergehenden Instanzen abgelehnt. Der BGH hingegen entsprach der Klage des Käufers und gab seinem Schadensersatzanspruch statt, da nach Ansicht des Senats die Einräumung eines Rücktrittsrechts im Vertrag nicht genügt, um den Notar von der Einhaltung der Regelfrist von zwei Wochen freizustellen.

So gab der Senat in seinem Urteil an:

- Der Gesetzgeber bezweckt mit § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG, den Verbraucher vor unüberlegtem Handeln zu schützen.

- Der Notar soll bei Verbraucherverträgen darauf hinwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, vertraut zu machen und zu überlegen, welche Fragen und/oder gegebenenfalls Änderungswünsche er in das Beurkundungsverfahren noch einbringen möchte.

- Im Vorfeld der Beurkundung sollten bereits typische Fragen geklärt werden. So ist der Notar für Themen wirtschaftlicher, steuerlicher oder bautechnischer Art nicht zuständig. Der Verbraucher muss jedoch bei Bedarf die Möglichkeit haben, diese noch rechtzeitig mit anderen Experten vor der Beurkundung zu klären.

Diese Ziele können nur erreicht werden, wenn dem Verbraucher der Vertragsentwurf mindestens zwei Wochen lang vor der Beurkundung von dem Notar zur Verfügung gestellt wird. Auch ein Verzicht auf die Schutzfrist von Seiten des Verbrauchers kann nach Ansicht des Senats nichts an der Schutzwürdigkeit ändern.

### Die vorhergehende Instanz sah das anders

Das Berufungsgericht hatte in der vorhergehenden Instanz zum Nachteil des Käufers entschieden. Das Gericht sah keine Amtspflichtverletzung des Notars und begründete seine Entscheidung folgendermaßen:

- Der Käufer war nach dem Inhalt des Vertrages dazu berechtigt, bis zum Ablauf einer bestimmten Frist vom Vertrag zurückzutreten – der Beurkundungstermin war fünf Wochen vor Ende dieser Frist. Dieses Recht habe es dem Kläger ermöglicht, sich in einem Zeitraum von länger als fünf Wochen nach Vertragsabschluss einschränkungslos vom Vertrag zu lösen.

- Dem Käufer war die lange Rücktrittsfrist eingeräumt worden, da er die Immobilie zum Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Vertrags noch nicht gesehen hatte. Eine Besichtigung der Immobilie erfolgte erst später. Dennoch hatte der Käufer noch neun Tage lang Zeit, seine Rücktrittserklärung abzugeben.

- Angesichts dieses Umstands und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Käufer das notarielle Exemplar seines Vertrages zu diesem Zeitpunkt bereits vier Wochen lang in den Händen gehalten habe, sei ihm eine ausreichende Bedenkzeit eingeräumt gewesen und der von § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG vorgeschriebene Übereilungsschutz gewahrt.

### Bundesgerichtshof: Verzichtserklärung ist ungültig

Anders sah es der Senat des BGH und wies damit das angefochtene Urteil zurück an das Berufungsgericht:

- Der Notar hat darauf hinzuwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

- Bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB unterliegen, geschieht dies in der Regel dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Genau diese Vorgaben hatte der Notar im vorliegenden Fall nicht eingehalten.

- Ein rechtfertigender Anlass, die Beurkundung vorzeitig vorzunehmen, bestand nicht.

- Die vom Notar in den notariellen Vertrag aufgenommene Verzichtserklärung des Käufers, in welcher der Käufer auf die Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist verzichtete und explizit auf eine sofortige Beurkundung bestand, ist ohne Bedeutung.

- Die nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG einzuhaltende Regelfrist von zwei Wochen zwischen der Zurverfügungstellung des Vertragsentwurfs und der Beurkundung steht in einem Spannungsverhältnis zu § 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO. Nach dieser Vorschrift darf der Notar seine Urkundstätigkeit nicht ohne einen ausreichenden Grund verweigern. Insoweit steht den Beteiligten ein Anspruch auf die Amtstätigkeit des Notars zu. Dieses Spannungsverhältnis ist jedoch mit dem Gesetzeszweck des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG aufzulösen.

Für die Einhaltung einer Frist von 14 Tagen sprechen auch die folgende Aspekte:

- Die Möglichkeiten der Aufklärung durch den Notar anlässlich der Beurkundung können ohne Wahrung der Zwei-Wochen-Frist nicht ausreichend genutzt werden, wenn Verbraucher unvorbereitet zum Notartermin erscheinen.

- Verbraucher würden oft erst im Notartermin erfahren, dass der Notar einige für sie ausschlaggebende Fragen gar nicht zu prüfen habe.

- Durch Einhaltung der Frist scheuen sich viele Verbraucher, einen Termin „platzen zu lassen“.

- Im Ergebnis bleibe das Aufklärungspotenzial des Beurkundungsverfahrens ungenutzt.

### Schutz vor Übereilung muss gewährleistet sein

Ein Abweichen von der Regelfrist kommt nur dann in Betracht, soweit ein sachlicher Grund vorliegt, der es rechtfertigt, die dem Verbraucher zugedachte Schutzfrist zu verkürzen. Der vom Gesetz bezweckte Übereilungs- und Überlegungsschutz muss auf andere Weise als durch die Einhaltung der Regelfrist gewährleistet sein. Im vorliegenden Fall hat jedoch gerade kein ausreichender sachlicher Grund für eine Abweichung von den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG vorgelegen. Da die Zwecke der Wartefrist nicht anderweitig erfüllt waren und auch die Regelfrist von zwei Wochen nicht abgelaufen war, hätte der beurkundende Notar die Beurkundung ablehnen und die Regelfrist abwarten müssen.

### Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei bethge immobilienanwälte – 100 % Immobilienrecht



www.bethge-legal.com