



## **Mandanteninformation 2/2013**

### **Neues im Beurkundungsrecht:**

#### **Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren**

Die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern informiert über die mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren am 1. Oktober 2013 geltenden Gesetzesänderungen beim Grundstückskauf wie folgt:

Gemäß § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG n.F. ist der beabsichtigte Text des Kaufvertrages dem Verbraucher nunmehr zwingend vom Notar oder dessen Sozius zur Verfügung zu stellen. Eine Übersendung des Vertragsentwurfes durch den Unternehmer, den Bauträger oder den Makler ist – anders als nach der bisherigen Rechtslage – nicht mehr ausreichend, um die Erfordernisse der neuen Bestimmung zu erfüllen. Dadurch soll der Notar vom Verbraucher noch stärker als für den Vertrag verantwortlicher Ansprechpartner wahrgenommen werden.

Das neue Gesetz sieht unverändert eine zweiwöchige Prüffrist zwischen Übersendung des Entwurfes und Beurkundung vor. Der Verbraucher soll dadurch ausreichend Gelegenheit erhalten, sich vor der Beurkundung mit der wirtschaftlichen und rechtlichen Tragweite des Vertrages auseinanderzusetzen. Die Zwei-Wochen-Frist ist – wie bisher – als Regelfrist ausgestaltet und ermöglicht lediglich in besonders begründeten Ausnahmen ein Unterschreiten der Frist. Die Nichteinhaltung der Frist setzt voraus, dass ein sachlicher Grund vorliegt und dem Zweck der Wartefrist nach Übersendung des Vertragstextes auf andere Weise Genüge getan wird. Dies dürfte in der Praxis künftig die absolute Ausnahme sein. Die Zwei-Wochen-Frist steht gerade nicht zur Disposition der Vertragsbeteiligten wie jüngst auch der Bundesgerichtshof (Urteil vom 7. Februar 2013, Az. III ZR 121/12) entschied. Zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Prüffrist hat der Notar das Datum der Übermittlung des beabsichtigten Textes des Vertrages in den Akten zu dokumentieren.

Beim Abweichen von der gesetzlichen Frist oder bei Nichtversendung des Vertragstextes muss der Notar die Gründe dafür in der notariellen Urkunde ausdrücklich benennen. Diese Dokumentationspflicht soll sicherstellen, dass der Verbraucher Kenntnis von der gesetzlich vorgeschriebenen zweiwöchigen Prüffrist erhält und ihm das Unterschreiten der Frist vor Augen geführt wird. Im Übrigen ermöglicht die Dokumentation der Fristunterschreitung in der Urkunde eine Überprüfung der Dienstaufsicht der Notare, welche die sachgerechte Einhaltung der Frist streng überwacht.

Da die neuen Amtspflichten der Notare gem. § 17 Abs. 2a BeurkG n.F. zum Zeitpunkt des Inkrafttretens sofort Geltung beanspruchen, sind bei Beurkundungen ab dem 1. Oktober 2013 daher bereits im Vorfeld die Zwei-Wochen-Frist sowie der Eigenversand durch den Notar einzuhalten.