



Mandanteninformation 3/2013

Aktuelles zum Grundstückskauf: Verbraucherschutz durch den Notar

Der Erwerb einer Immobilie zur eigenen Nutzung oder als Wertanlage ist nicht selten die größte und wichtigste finanzielle Investition im Leben eines Menschen. Ein Immobilienkauf will jedoch genau überlegt sein. Wer ein Darlehen aufnimmt, verschuldet sich oft über Jahrzehnte. Aufgrund der großen Bedeutung des Immobilienkaufs hat der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch die notarielle Beurkundung vorgesehen. Ohne notarielle Beurkundung ist ein Immobilienkaufvertrag unwirksam. Die Mitwirkung des Notars als Träger eines öffentlichen Amtes sichert Ihnen qualifizierte rechtliche Beratung.

Die Schutzfunktion des Beurkundungsverfahrens wird durch das am 1. Oktober 2013 in Kraft tretende Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren noch verstärkt. Das neue Gesetz betont die Rolle des Notars als "Herr des Beurkundungsverfahrens" und die verbraucherschützende Funktion der notariellen Beurkundung.

Versendung des Entwurfs nur durch den Notar

Eine wesentliche Neuerung des Gesetzes ist, dass Ihnen der Entwurf des Kaufvertrages zwei Wochen vor der Beurkundung zwingend durch den Notar zur Verfügung gestellt werden muss und nicht durch den verkaufenden (oder kaufenden) Unternehmer, den Bauträger oder den Makler übermittelt werden darf. Dadurch soll vor allem ein frühzeitiger Kontakt zwischen Ihnen und dem Notar sichergestellt werden, damit Sie sich auch im Vorfeld des Vertragschlusses bei Fragen und Problemen an ihn wenden können.

Prüffrist von zwei Wochen

Auch im neuen Gesetz bleibt es für Sie als Verbraucher bei einer zweiwöchigen Prüffrist zwischen Übersendung des Kaufvertragsentwurfs und Beurkundung. Sie sollen dadurch ausreichend Gelegenheit erhalten, sich vor der Beurkundung mit der wirtschaftlichen und rechtlichen Tragweite des Vertrages - etwa mittels Beratung durch einen unabhängigen Dritten oder Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Wert des Kaufobjektes - auseinanderzusetzen.

Dokumentationspflicht bei Unterschreiten der Frist

Neu ist, dass der Notar bei einem Abweichen von der Zwei-Wochen-Frist die Gründe dafür in der Urkunde ausdrücklich benennen muss. Diese Dokumentationspflicht soll sicherstellen, dass Sie als Verbraucher Kenntnis von der gesetzlich vorgeschriebenen zweiwöchigen Prüffrist erhalten und Ihnen 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 Einhaltung der Frist streng überwacht. Ein Abweichen von der Zwei-Wochen-Frist ist nur in besonders begründeten Ausnahmen zulässig.

Auf welche Verträge findet das neue Gesetz Anwendung?

Die neuen Regelungen gelten nur für sog. Verbraucherverträge, also Verträge bei denen auf einer Seite eine Privatperson und auf der anderen Seite ein Unternehmer steht (z.B. ein Bau-träger, ein Landwirt, ein Betrieb etc.). Bei Verträgen zwischen Privatpersonen steht es dem Notar frei, welche Vorkehrungen er zum Schutz der Beteiligten trifft, wobei er nicht an die vorstehenden strengen Vorgaben gebunden ist. Wenn Sie es jedoch wünschen, wird der Notar für Ihren Vertrag ebenfalls die neuen Verbraucherschutzvorschriften anwenden.

Auch für die Zukunft gilt:

Überzeugen Sie sich als Kaufinteressent selbst von der Werthaltigkeit der von Ihnen zu erwerbenden Immobilie, damit es später kein böses Erwachen gibt. Denn die verbraucherschüt-zende Funktion der Notare hat dort ihre Grenzen, wo es um die wirtschaftliche Bewertung eines Vertrages, insbesondere die Angemessenheit des Kaufpreises für die konkrete Immo-bilie geht. Im Vordergrund der Arbeit des Notars stehen die reibungslose Abwicklung eines Vertrages und der sichere Leistungsaustausch, das heißt, dass der Verkäufer sein Eigentum erst verliert, wenn er den Kaufpreis erhalten hat und andererseits der Käufer sein Geld erst aus der Hand gibt, wenn sichergestellt ist, dass er Eigentümer der Immobilie wird.

Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern