

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 14/2013



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Die zweiwöchige Wartefrist für Immobilienkaufverträge mit Verbrauchern kann nicht verkürzt werden**

In den 90er Jahren wurden viele Wohnimmobilien, besonders in Ostdeutschland, mit Hilfe der Banken und sogenannten Strukturvertrieben an Verbraucher verkauft, die sich eigentlich keine Immobilien leisten konnten. Ursprünglich ging man davon aus, dass die gesetzliche Verpflichtung der notariellen Beurkundung den unerfahrenen Immobilienkäufer vor überstürzter Kaufabsicht schützt. Die Strukturvertriebe arbeiteten aber mit Zeitdruck, um schnell viele Abschlüsse zu generieren. Oft war der Notar gleich im Nebenzimmer dabei, um alles schnell perfekt zu machen.

Erst spät, nämlich im Jahre 2002 hat der Gesetzgeber darauf reagiert, so der Immobilienexperte Armin Nowak IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. In § 17 Abs. 2 a Satz 2 des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) wurde eine Ergänzung eingefügt, die für viele Hauskäufer wichtig werden könnte: Bei Kaufverträgen über Immobilien, so die Vorschrift, soll der Notar künftig darauf hinweisen, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zusetzen. Dem Verbraucher muss der beabsichtigte Vertragstext zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB betrifft diese Regelung nur Verträge, bei denen ein Vertragsteilnehmer Verbraucher gemäß § 13 BGB ist. Das bedeutet, Verträge an denen ausschließlich Verbraucher (Käufer und Verkäufer sind Verbraucher) oder Unternehmen (Käufer und Verkäufer sind Unternehmer) beteiligt sind, gelten auch ohne Einhaltung der 2-Wochen-Frist.

Interessant ist, dass diese 2-wöchige Schutzfrist auch durch notarielle Erklärung beider Vertragspartner nicht verkürzt werden kann. Diese gesetzliche Regelung steht daher nicht zur Disposition der Beteiligten. Ein Abweichen könnte nur im Ausnahmefall, wenn im Einzelfall nachvollziehbare Gründe, die die Schutzinteressen

des Verbrauchers nicht aushebeln, erfolgen. Ein sachlicher Grund ist aber Bedingung. Laut einem Urteil des BGH vom 07.02.2013, Az.: III ZR 121/12 hat der Notar im Rahmen seiner Amtspflicht eine Beurkundung abzulehnen, wenn die zwei Wochen noch nicht abgelaufen sind.