

Was steht ins Haus?

Wir haben eine noch zu erstellende Eigentumswohnung vom Bauträger erworben. Eine Woche nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes wollten wir beim Notar beurkunden. Der Notar lehnte zunächst ab. Erst als wir erklärten, dass wir am nächsten Tag für drei Wochen in den Urlaub fahren würden, war er zur Beurkundung bereit. Wir mussten uns aber zuvor telefonisch noch von einem Rechtsanwalt beraten lassen. Heute wären wir froh, wenn wir nicht gekauft hätten. Vieles ist uns jetzt erst klar geworden. Können wir den Vertrag anfechten und Schadensersatz vom Notar fordern?

Was steht im Gesetz?

In § 17 Beurkundungsgesetz sind einige Pflichten des Notars aufgeführt, inwieweit er bestimmte Dinge prüfen oder die Parteien eines Vertrages über Inhalte und Risiken belehren muss. Bei Verbraucherverträgen (Verträge zwischen Privatleuten und Unternehmern) soll der Notar darauf hinwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. In der Regel geschieht dies dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Vertragstext zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Von dieser Regelfrist abzuweichen, kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn nachvollziehbare Gründe vorliegen, von den Schutzinteressen des Verbrauchers abzuweichen. Das Kammergericht hatte kürzlich zu entscheiden, wann diese Frist abgekürzt werden darf. Einerseits muss ein sachlicher Grund hierfür gegeben sein. Zum Anderen muss gewährleistet sein, dass sich Käufer von privaten Immobilien nicht übereilt und unüberlegt zum Kauf entscheiden. Die Frist soll daher dazu dienen, den Kauf einer Wohnung auch gut zu überlegen. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, von der regelmäßigen Wartefrist abzuweichen, darf der Notar auch dann nicht beurkunden, wenn der Verbraucher darauf besteht, dass der Notar tätig wird. Es gehört zur Amtspflicht eines Notars, die gesetzlichen Regeln einzuhalten. Von dieser Pflicht können die Käufer den Notar auch nicht befreien.

Und wie stehen Sie dazu?

In Ihrem Fall wird wohl kein Ersatzanspruch bestehen, da beide Voraussetzungen für die verkürzte Frist gegeben waren: Der kurzfristige Urlaubsantritt war ein sachlicher Grund. Der Schutz vor einer übereilten und unüberlegten Entscheidung wurde gewährleistet, da Sie anwaltlich beraten wurden. In Hinblick darauf, dass der Kauf einer Immobilie wohl das größte und folgenreichste Rechtsgeschäft Ihres Lebens gewesen sein dürfte, hätten Sie Ihren Jahresurlaub besser verschieben sollen. Die Notarkammer Bayern hat ein aktuelles „Bauträgermerkblatt“ veröffentlicht, das hier die wesentlichen rechtlichen Aspekte einfach darstellt. Sie hätten es unter dem entsprechenden Suchbegriff unter www.notare.bayern.de kostenlos herunterladen können und sich gründlich vor der Beurkundung anwaltlich beraten lassen sollen.