

Die Zwei-Wochen-Frist bei notariellen Kaufverträgen

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Wirtschaftsjurist (Dipl. FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 874 84 899, E-Mail: info@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Vorbemerkung:

Den meisten Immobilienmaklern ist die Zwei-Wochen-Frist bekannt, wenn ein Unternehmer im Sinne von § 14 BGB einem Verbraucher (§ 13 BGB) eine Immobilie verkaufen möchte. Doch der BGH hatte am 25.06.2015 (AZ: III ZR 292/14) in einer ähnlich gelagerten Sache zu entscheiden. Es ging darum, ob bei einem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten mehrwöchigen Rücktrittsrecht auf die Zwei-Wochen-Frist verzichtet werden kann. Um es vorweg zu nehmen: Nein! Denn die Zwei-Wochen-Frist verfolgt in erster Linie für den Verbraucher den Schutzzweck, in aller Ruhe von seinem Informationsbedürfnis Gebrauch machen zu können.

Gleichwohl soll das Urteil Anlass sein, auf die Zwei-Wochen-Frist und ihre Besonderheiten

1. Gesetzliche Regelung

Grundstücksgeschäfte unterliegen nach § 311 b BGB der notariellen Beurkundung. Nach § 17 Abs. 2a des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) soll bei Grundstückskaufverträgen mit Verbrauchern der beabsichtigte Kaufvertrag dem Verbraucher im Regelfall zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung stehen. Die dem Verbraucher gewährte Zeit zwischen Erhalt des Entwurfs und der Beurkundung soll ihn vor einer übereilten Handlung schützen und ihm gleichzeitig eine Prüfungsmöglichkeit zu allen Belangen eröffnen, die der Notar nicht für den Verbraucher prüft, so zum Beispiel der Preis der Immobilie, deren Substanz und Finanzierung, mögliche steuerliche Folgen usw.

2. Wann kann von der Zwei-Wochen-Frist eine Ausnahme gemacht werden?

Nach der Entscheidung des BGH vom 07.02.2013 (III ZR 121/12) unterliegt die Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist der Dienstpflicht des Notars. Denn in § 17 Abs. 2 S. 2 des BeurkG heißt es u.a.: „Bei Verbraucherverträgen ... soll dem Verbraucher der beabsichtigte Text ... zur Verfügung gestellt werden. Dies soll *im Regelfall* zwei Wochen vor der Beurkun-

„...ung erfolgen. Wird diese Frist unterschritten, sollen die Gründe hierfür in der Niederschrift angegeben werden.“

Eine Nichteinhaltung der Frist kann daher zur Haftung des Notars führen. Dementsprechend wird nur in sehr eng umgrenzten Ausnahmefällen auf die Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist verzichtet werden können. Eine Pflichtverletzung des Notars liegt nur dann nicht vor, wenn nachvollziehbare sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen und der vom Gesetzgeber bezweckte Übereilungs- und Überlegungsschutz auf andere Weise gewährleistet ist. In der Praxis wird dies die Ausnahme bleiben.

Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine Verkürzung der Frist nur dann möglich, wenn kumulativ a) ein sachlicher Grund dafür vorliegt und wenn b) der Zweck der Zwei-Wochen-Frist anderweitig sichergestellt ist. Sachliche Gründe können zum Beispiel sein:

- längere Abwesenheit des Verbrauchers (zum Beispiel krankheits-, berufs- oder urlaubsbedingt)
- ein anstehende Grunderwerbsteuererhöhung
- ein drohender anderweitiger Verkauf der Immobilie
- ein Geschäft mit geringerem wirtschaftlichen Umfang

3. Wie ist der Ablauf, wenn die 2-Wochen-Frist einzuhalten ist?

Dem Verbraucher muss der beabsichtigte Text nicht in exakt der Fassung vorliegen, wie er später beurkundet wird. Es genügt auch die Übersendung eines Vertragsmusters, das individualisiert ist. Das Einsetzen von Personalien oder des Kaufpreises im Entwurf ist nicht erforderlich. Der Entwurf ist dem Verbraucher durch den Notar zu überreichen; die Überreichung durch einen anderen erfüllt den Zweck nicht. Abänderungen des Entwurfs setzen grundsätzlich die Zwei-Wochen-Frist nicht neu in Gang, es sei denn, die Änderungen kommen vom Unternehmer und betreffen wesentliche Vertragspunkte.

Wenn die 2-Wochen-Frist gilt, genügt ein Verzicht der Parteien hierauf nicht. Die Einhaltung der Frist ist für den Notar grundsätzlich zwingend.

Die Nichteinhaltung der Frist führt nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages.

4. Wann liegt ein „Verbrauchervertrag“ vor?

Das soll anhand dieser Fallbeispiele aufgezeigt werden:

- Verkäufer Verbraucher – Käufer Verbraucher = es liegt kein Verbrauchervertrag vor

- Verkäufer Unternehmer – Käufer Verbraucher = es liegt ein Verbrauchervertrag vor
- Verkäufer Verbraucher – Käufer Unternehmer = es liegt ein Verbrauchervertrag vor
- Verkäufer Unternehmer – Käufer Unternehmer = es liegt kein Verbrauchervertrag vor

5. Definition Unternehmer:

Unternehmer im Sinne dieser Vorschrift ist nur eine Vertragspartei, die den Kauf im Rahmen ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit vollzieht, wobei bei juristischen Personen immer die Unternehmer-Eigenschaft vorliegt.

6. Praxistipp

Überlassen Sie dem Notar die Entscheidung, ob die Zwei-Wochen-Frist einzuhalten ist, denn er haftet gegebenenfalls. Sorgen Sie aber dafür, dass dem Verbraucher zum frühest möglichen Zeitpunkt der Entwurf des Kaufvertragstextes seitens des Notars vorgelegt wird. Bedenken Sie, dass derjenige, der den Notar beauftragt, auch für dessen etwaige Kosten einzustehen hat, falls der Notarvertrag nicht zustande kommt.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.