

Informationen zur "2-Wochen-Frist"

Nach § 17 Abs. 2a BeurkG soll bei Verbraucherkaufverträgen der beabsichtigte Text dem Verbraucher im Regelfall zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung stehen. Die „Auszeit“ zwischen Erhalt des Entwurfstextes und der Beurkundung soll den Verbraucher vor Übereilung schützen und ihm gleichzeitig eine Prüfungsmöglichkeit zu allen Belangen eröffnen, die der Notar nicht für den Verbraucher prüft (z. B.: Werthaltigkeit der Immobilie, Steuerbelastungen, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit des Objekts, technische Aspekte).

Erste Frage: Wann liegt ein „Verbrauchervertrag“ vor?

Bei einem Verkauf „von privat an privat“ gilt die vorbezeichnete Regelung nicht, in diesen Fällen ist keine 2-Wochen-Frist zwischen dem Entwurf und der Beurkundung einzuhalten. Dies ist in der Praxis die häufigste Art der Beurkundung. Das Gleiche gilt, wenn sowohl Verkäufer als auch Käufer jeweils „Unternehmer“ sind.

Die 2-Wochen-Frist ist dementsprechend nur einzuhalten in zwei Fällen:

- Der Verkäufer ist „Unternehmer“, der Käufer ist „Verbraucher“.
- Der Verkäufer ist „Verbraucher“, der Käufer ist „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.

Zweite Frage: Kann von der 2-Wochen-Frist eine Ausnahme gemacht werden?

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 7. Februar 2013 (III ZR 121/12) ist die Einhaltung der Regelfrist von 2 Wochen Dienstpflicht des Notars. Die Nichteinhaltung der Frist kann zur Haftung des Notars führen. Dementsprechend wird nur in sehr eng umgrenzten Ausnahmefällen auf die Einhaltung der 2-Wochen-Frist bei „Verbraucherverträgen“ verzichtet werden. Eine Amtspflichtverletzung 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.

Dritte Frage: Wenn die 2-Wochen-Frist einzuhalten ist, wie ist dann der Ablauf?

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 schon individualisiert ist auf den Kaufgegenstand. Das Einsetzen von Personalien oder des Kaufpreises ist nicht erforderlich, um die 2-Wochen-Frist in Gang zu setzen. Auch muss der beabsichtigte Text dem Verbraucher durch den Notar überreicht werden, die Überreichung durch einen Dritten ist nicht ausreichend. Auch Abänderungen des ersten Entwurfs setzen

grundsätzlich die 2-Wochen-Frist nicht neu in Gang, es sei denn, die Änderungen kommen vom Unternehmer und betreffen wesentliche Vertragspunkte.

Zusammenfassende Hinweise:

- Die 2-Wochen-Frist gilt nicht bei einem Verkauf „von privat an privat“
- Auch bei einem Verkauf „von privat an privat“ sollten sich Verkäufer und Käufer aber ausreichend Zeit zur Prüfung des Entwurfs nehmen und ggf. mit dem Notar Rücksprache halten.
- 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.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!

Quelle: Rechtsanwalt und Notar Dr. Hildebrandt