

## § 17 Abs. 2a Nr. 2 BeurkG:

# 2-wöchige Wartefrist für Verbraucher- verträge ist zwingend

## Haftet der Notar für die Folgen unzulässiger Verzichte?

### 1. Fall

ZackZack GmbH handelt in einer nordhessischen Kleinstadt mit Immobilien. Eheleute Spar-sam (S) haben am 01.12.2015 eine von Z angebotene Eigentumswohnung besichtigt und möchten diese gerne erwerben. Z drängt, er leitet Eheleute S zu dem ihm wohl bekannten Notar Geschwind, wo 3 Tage später die Beurkundung stattfindet. Der Notar weist in der Urkunde darauf hin, dass Eheleute S an sich eine 2-wöchige Wartefrist bis zur Beurkundung hätten. Mündlich erläutert er dazu

aber, dass Eheleute S darauf auch verzichten könnten. Aus der kleinen Stadt heraus, wo alle wohnen, würden sich die Beteiligten ja ohnehin kennen. Eheleute S erklären den ihn angetragenen Verzicht und der Vertrag wird beurkundet. Am Wochenende darauf entsteht bei Eheleuten S zu Hause heilloser Streit. Es kommt zur sofortigen Trennung. Beide Eheleute wollen den Wohnungserwerb nicht mehr. Frau S geht zur Rechtsanwältin Bissig. Diese schreibt dem Notar Geschwind, er müsse

für den Schaden aufkommen, weil die Beurkundung vor Ablauf der 2-wöchigen Wartefrist aus § 17 Abs. 2a Nr. 2 BeurkG durchgeführt worden sei. Der Verzicht auf das Einhalten der Frist sei nicht zulässig gewesen und nach Ablauf der 2-wöchigen Wartefrist sei unstreitig keiner der Eheleute mehr zum Abschluss bereit gewesen.

### 2. Rechtslage

Für beurkundungspflichtige Verträge schreibt § 17 Abs. 2a Nr. 2 BeurkG zwingend vor, dass der Verbraucher, wenn er von einem Unternehmer erwerben will, den Urkundsentwurf 2 Wochen vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung erhalten haben muss. Die Bedenkfrist ist (mit geringsten Ausnahmen) zwingend. Wichtigster Anwendungsfall ist der Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie, sofern der Vertragspartner des Verbrauchers Unternehmer ist (Einzelheiten: Beck'sches Notarhandbuch, 6. Aufl., 2015, G Rdn. 71). Der Notar hat (selbst) die Pflicht, hier darauf hinzuwirken, dass der Vertragstext dem Verbraucher 2 Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung steht. Die Übermittlung des Entwurfes nur durch den Unternehmer oder einen Dritten (Makler etc.) reicht dafür nicht aus. Beabsichtigter Text im Sinne des Gesetzes ist dabei nicht nur das einfache Vertragsmuster, sondern der auf den einzelnen Vorgang zugeschnittene Entwurf. Die Vertragsparteien,

das Objekt, Haupt- und Nebenleistungen müssen benannt sein. Nur unwesentliche Änderungen im Vertragstext bleiben nach Erteilung des Entwurfes vorbehalten (Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., G Rdn. 72). Etwaige Verweiskunden müssen mitüberlassen werden. Die 2-wöchige Wartefrist bezweckt das Cool-Down und soll ausreichende Prüfung und Überlegung zur Frage ermöglichen, ob der Verbraucher den Abschluss wirklich will. Ausnahmen in der Form von Fristunterschreitungen sollen nur dann zulässig sein, wenn im Einzelfall extreme Eilbedürftigkeit besteht, z.B. steuerliche Fristen zu beachten sind, anderer Schaden droht und der Verbraucher das Unterschreiten der Wartefrist durch Hinzuziehung sachkundiger Berater kompensiert hat (Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., G Rdn. 74).

Wird unter Verstoß gegen die Wartefrist trotzdem beurkundet, ist der Vertragsschluss aber wirksam (Beck'sches Notarhandbuch, a.a.O., G Rdn. 74).

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach  
Geschäftsleitender Partner der  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Monschauer Straße 12  
40549 Düsseldorf  
Tel. 02 11/59 85 14 09  
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-  
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-  
immobilien

### 3. Haftung

Hat RAin Bissig recht? Muss der Notar die Wohnung übernehmen oder aus dem Schaden freihalten, weil die Erwerber sich unbestritten noch während des Laufes der Wartefrist getrennt haben und nach Ablauf der Frist ganz klar keiner von beiden mehr die Bereitschaft zum Abschluss hatte?

Mit einem ungefähr vergleichbaren Fall hatte sich der Bundesgerichtshof am 25.06.2015 (III ZR 292/14) beschäftigt. Der für die Entscheidung zuständige Senat hob hervor, dass die Einhaltung der Wartefrist an sich zur „Beurkundungssperre“ führt, der verfolgte Schutzzweck der Übereilung vorbeugen soll und die Fristeinhaltung Amtspflicht des Notars ist und deren Verletzung dem Grunde nach zur Ersatzpflicht führt.


Kommt es unter Verstoß gegen die Wartefrist zur Beurkundung, bleibt dem Notar nur der Weg, selbst darzulegen und Beweis dafür anzutreten, dass die Erwerber den genannten Vertrag nach Ablauf der Wartefrist in gleicher Weise wie geschehen beurkundet hätten (BGH NJW 15, 2646 / dort Leitsatz Ziff. 2).

In dieser und weiteren vergleichbaren Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof damit jetzt unmissverständlich klargestellt, dass der Notar die Einhaltung der hier erörterten Frist sicherzustellen hat und für die Folgen etwaiger Übereilung und mangelnder Über-

legung haftet. Frage kann dann led. bleiben, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten des Notars genommen hätten, wie die Erwerber darauf reagiert hätten und wie deren Vermögenslage ohne die Pflichtverletzung wäre (zu allem: Achenbach, DNotZ 16, 4/5). Einzelheiten zur Beweislast sind dabei aber durchaus auch noch streitig.

### 4. Bloß nicht

Ganz zwingend hätte der Notar hier vor Durchführung der Beurkundung den Entwurf mit Hinweis auf die notwendige Einhaltung der 2-wöchigen Wartefrist erteilen müssen. Besondere Gründe, die ausnahmsweise eine Abstandnahme von der Fristeinhaltung rechtfertigen könnten, waren und sind nicht ersichtlich. Welche Erwägungen der Erwerber für den Nichtabschluss nach Ablauf der 2-wöchigen Frist ausschlaggebend sind, bleibt dabei irrelevant. Die Überlegungsfrist erstreckt sich ja auf eine Vielzahl von Ebenen in der Lebensführung, der Immobilienerwerb ist da halt grundsätzlicher Einschnitt.

Wie groß die Stadt ist, in der sich ein solcher Sachverhalt ereignet und wer wen kennt, bleibt irrelevant. Geschwind wird eintreten müssen. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach  
Rechtsanwalt und Notar  
ENSENBACH Rechtsanwälte  
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0  
[www.ensenbach-rechtsanwaelte.de](http://www.ensenbach-rechtsanwaelte.de)

## Aufmerksamkeit erzielen ...



Steigern Sie mit unseren Druckerzeugnissen erfolgreich Ihre Bekanntheit oder informieren Sie über neue Produkte oder Leistungen. Wir passen Ihre Werbemaßnahme Ihren Bedürfnissen und Ihrem Budget an.

- Falzflyer, Flyer, Handzettel
- Mailings inklusive Postversand
- Broschüren, Preislisten, Kataloge
- Kalender
- Geschäftsdrucksachen (Briefbogen, Visitenkarten)
- Logo-Gestaltung, Corporate Design
- Webseiten



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0  
Fax 94 64-94 · [mail@druckhaus-wuest.de](mailto:mail@druckhaus-wuest.de) · [www.druckhaus-wuest.de](http://www.druckhaus-wuest.de)

## Schön einfach - einfach schön!



Küchen von:

**SieMatic**  
in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337  
[www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de](http://www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de)