

Notar haftet bei zu schneller Beurkundung

Der Käufer einer Immobilie soll spätestens 2 Wochen vor dem Beurkundungstermin einen Entwurf des Kaufvertrages erhalten. Diese Vorschrift soll den Käufer vor unüberlegten und schnellen Entscheidungen schützen, die für ihn weitreichende finanzielle Folgen haben. Deswegen ist diese Frist auch auf Verbraucher beschränkt.

Vielfach wird diese Frist nicht eingehalten und Käufer zu einer schnellen Beurkundung gedrängt, insbesondere bei dem Kauf von sogenannten Schrottimmobilien. Vielfach wird die Frist von den Notaren nicht eingehalten. Diese belehren zwar im Beurkundungstermin die Parteien über die Zwei-Wochen-Frist, beurkunden dann jedoch den Kaufvertrag, wenn Käufer und Verkäufer übereinstimmend erklären, dass sie sofort den Kaufvertrag abschließen wollen. Dies geht in der Regel zu Lasten des Käufers.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun einen Käufer einen Schadensersatzanspruch gegen den Notar zugesprochen, der vor Ablauf der Zwei-Wochen-Frist den Kaufvertrag beurkundet hat. Die Fristvorschrift sieht zwar auch eine sofortige Beurkundung vor, allerdings müssen dafür Gründe vorliegen. Der Notar hat diese Gründe nicht hinterfragt. Dass er nicht gefragt und sodann beurkundet hat, ist eine Amtspflichtverletzung nach Auffassung des BGH. Dieser musste die Beurkundungskosten und auch weiteren Schadensersatz leisten.

BGH vom 07.02.2013, III ZR 121/12