

# Wenn Notare Termine „ins Blaue“ hinein vergeben

Bundesweit versuchen die Notarkammern, unseriösen Beurkundungspraktiken einen Riegel vorzuschieben - In Stuttgart werden sechs Fälle geprüft

Von unserem Redaktionsmitglied Brigitte Bertram

**STUTTGART - Notare haben hoheitliche Aufgaben. Ihre Arbeit wird deshalb von der Justiz besonders überwacht. Trotzdem gibt es Grauzonen, in denen sich weniger seriöse Notare bewegen, um das schnelle Geld zu machen. Zum Schaden vieler Bürger. Justiz und Notarkammern bekommen dieses Problem nur schwer in den Griff. Auch in Stuttgart werden jetzt sechs Notare wegen Verdachts auf mißbräuchliches Beurkundungsverfahren überprüft.**

Es war eine Stuttgarter Anwältin, die den Fall ins Rollen brachte. Sie hat Mandanten, die alle auf die gleiche Weise über den Tisch gezogen wurden. Immobilienvertriebsgesellschaften und Bauträger beschwätzten wirtschaftlich unerfahrene Leute zum Kauf einer überbewerteten Immobilie. Damit ihnen keine Zeit zum Überdenken blieb, wurden sie von den Vermittlern sofort nach dem Verkaufsgespräch zum Notar gebracht. Und auch dort sollte der Käufer nicht zum Nachdenken kommen. Damit alles schnell geht, entwickelten die Verkäufer abgekürzte Formen des Beurkundungsverfahrens. Der Käufer unterschreibt meist nur eine Vollmacht, oder einen Antrag auf einen Geschäftsbesorgungsvertrag. Alles andere erledigt später der Verkäufer allein. Beim Stuttgarter Landgerichtspräsidenten liegen nun über 250 Fälle von insgesamt sechs Notaren. Sie beurkundeten

## Überrumpelte Käufer sitzen auf unverkäuflichen Immobilien

noch spät abends und samstags - und haben unter Notarskollegen den Spitznamen „Mitternachtsnotare“. Ein Notar wartete auch im Büro des Vermittlers oder im Hotel, in dem das Verkaufsgespräch stattfand. Die überrumpelten Käufer sitzen nun auf unverkäuflichen Immobilien. Seit Jahren warnen bundesweit die Notarkammern in Rundschreiben vor solchen Beurkundungsverfahren, allen voran die bayerische. Für Oliver Vossius, Geschäftsführer der Notarkammer in München, ist die Sachlage klar. Solche Geschäfte müssen die Notare in Bayern ablehnen. Laut einem Urteil des Oberlandesgerichts in München sind die Termine „ins Blaue hinein“ standeswidrig. Termine, die der Verkäufer mit dem Notar vereinbart, ohne daß der Käufer schon feststeht, der Notar abrufbereit wartet. Ein Verstoß, der bei Notaren seit Jahrzehnten bemängelt wird. Standeswidrig sind nach Vossius auch die gekürzten Beurkundungsverfahren der Immobilienverkäufer: „Sie höhlen den Will-

len des Gesetzgebers aus.“ Denn im Paragraph 17 des Beurkundungsgesetzes steht:

- Der Notar soll den Willen der Beteiligten erforschen.
- den Sachverhalt klären und die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren
- und auch darauf achten, daß unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.

Was Notare dürfen und was nicht, ist so klar umrissen. „Wenn bei einem süddeutschen Notar ein Kfz-Schlosser sitzt, der in Oldenburg ein Studentenappartement kauft, dann muß es doch jedem dämmern, daß der Mann das nicht benötigt“, sagt Vossius und rät: „In einem solchen Fall würde ich die Beurkundung zumindest verschieben, um dem Käufer Bedenkzeit einzuräumen.“ Von seiner Sichtweise: „Notare werden heute immer mehr als Verbraucherschützer benötigt“, weichen jedoch manche seiner Kollegen ab und reden sich damit heraus: „Wir sind zum Beurkunden und zur Unparteilichkeit verpflichtet. Der wirtschaftliche Hintergrund hat mich nicht zu interessieren.“ Eine Meinung, die in Stuttgart von der Notarkammer und dem Landgericht, so nicht geteilt wird. Walter Krug, Vorsitzender Richter beim Landgericht, muß nun in den nächsten Wochen die Vorfälle prüfen.

Für die Immobilienkäufer ist die Situation bitter. Die meisten hatten dem Notar Vertrauen entgegengebracht und gedacht: „Wenn er das beurkundet, hat schon alles seine Richtigkeit.“ Eines ist sicher: Würden die Notare - wie auch die Banken bei der Finanzierung - nicht mitspielen, wären Unbedarfte für unseriöse Immobilienverkäufer keine so leichte Beute.

Schon in den 80er Jahren waren einige Notare bei den Bauherrenmodellen in Verruf geraten. Sie hatten für windige Immobilienverkäufer bei einem Termin die Beurkundungen von 30, manchmal sogar 50 oder 100 Käufern durchgeführt. Solche Massentermine sind inzwischen verboten. Auch für die aktuellen Winkelzüge der Immobilienverkäufer sehen engagierte Notare gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

## Ausfertigung

für den unten bezeichneten Empfänger

Die Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein.

Stuttgart, den 20. Oktober 1995

Notar



Notare: Den Willen der Beteiligten erforschen Fotomontage: Keystone/Hörner/Emmer