



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

..... und wieder geht
ein Jahr zu Ende!

Die Auswirkungen der Bundestagswahl halten an. Noch fand keine Regierungsbildung statt. Aber aus dem Kreis der Parteien werden schon eindeutige Erklärungen abgegeben, die für die Wohnungswirtschaft eher negativ sein werden, Stichpunkte z. B. Mietpreisbremse und Bestellerprinzip bei der Maklercourtage. Bundesregierung und Bundesrat haben zwischenzeitlich die neue Energieeinsparverordnung verabschiedet. Kernelement ist die Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um weitere 25 Prozent ab dem 1.1.2016.

Der BGH hat am 13.9.2013 entschieden, dass der Käufer einer Wohnung unter keinen Umständen für die Hausgeldrückstände des Voreigentümers haftet, siehe dazu auch Seite 3. Eine weitere interessante Entscheidung des BGH erfolgte am 6.11.2013. Danach muss der Mieter die Wohnung in neutralem Anstrich zurückgeben, wenn er diese bei Mietbeginn in neutraler Dekoration übernommen hat.

Wir bereiten uns derzeit auf das anstehende Überwachungsaudit durch den TÜV NORD CERT zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung vor.

Auch für das kommende Jahr haben wir uns wieder zum Ziel gesetzt, Ihre Ansprüche an uns mit viel Engagement und Professionalität zu erfüllen. Für das ablaufende Jahr möchten wir uns auch im Namen aller Mitarbeiter für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Wir freuen uns auf die bevorstehende Weihnachtszeit sowie die ruhigen Tage zum Jahreswechsel und wünschen Ihnen eine besinnliche und ruhige Zeit sowie einen guten Start ins neue Jahr.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Axel Kaufmann

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Verwaltervergütung

Was kostet eine WEG-Verwaltung?

Bekanntlich müssen Eigentümergemeinschaften spätestens alle fünf Jahre einen Beschluss über die Wiederwahl des Verwalters herbeiführen. Dabei wird neben der Festlegung des Bestellzeitraums auch über die Höhe des Verwalterentgelts eine Entscheidung zu treffen sein.

Wie bei jeder Entgeltverhandlung treffen i. d. R. zwei unterschiedliche Interessen zusammen. Das des Auftraggebers, der eine TOP-Leistung zu einem sehr günstigen Preis haben möchte, und das des Dienstleisters, der für die vertraglich vereinbarten Leistungen ein möglichst hohes Entgelt erzielen will. Letztlich wird man sich einigen, denn auch der WEG ist bekannt, dass eine gute Leistung adäquat entlohnt werden muss.

Was aber kostet objektiv eine WEG-Verwaltung? Das hängt von vielen Parametern ab. So ist zuerst einmal eine Trennung zwischen den im Wohnungseigentumsgesetz in den §§ 24 Abs. 7 und 8 sowie 27-28 definierten Grundleistungen und allen weiteren, also entweder vertraglich individuell gewünschten oder nicht im Gesetz aufgeführten Zusatzleistungen vorzunehmen.

Grundleistungen umfassen zum Beispiel:

- Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen
- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Arbeiten zu beauftragen
- einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen und abzuhalten
- eine Beschlussammlung zu führen
- einen Wirtschaftsplan zu erstellen und

- nach Ablauf des Wirtschaftsjahres eine Abrechnung zu erstellen.

Für die Durchführung der Grundleistungen hat sich seit vielen Jahren die Methode der Vergütung je Einheit (Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz) und Monat bewährt. Geführt kommt sie bei 99 Prozent aller WEG zum Tragen.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die sogenannte Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Abs. 2 und 3 II. Berechnungsverordnung maßgebend. Dort werden je Wohnung und Monat 19,56 Euro netto bzw. 2,55 Euro netto für Garagen oder Einstellplätze ab dem 01.01.2014 vorgegeben. Vorbezeichnete Entgelte können übertragen werden auf die Grundleistungen im frei finanzierten Wohnungsbau, zu dem neben Mietobjekten auch Eigentümergemeinschaften gehören.

Neben den Grundleistungen erbringt der Verwalter aber auch Zusatzleistungen, so zum Beispiel:

- Durchführung von Wiederholungs- oder außerordentlichen Eigentümerversammlungen, die der Verwalter nicht zu vertreten hat
- Versand des Protokolls der Eigentümerversammlung an alle Eigentümer
- Prüfung und Fertigung von Zustimmungserklärungen bei Verkäufen
- Mahnungen an rückständige Eigentümer
- Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienst-/Handwerkerleistungen gemäß § 35 a EStG
- Regulierung von Versicherungsschäden
- Aufwand für die Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren/neu = Sepa-Basislastschrift
- Kopierkosten für die Zurverfügungstellung von gewünschten Unterlagen für einzelne Eigentümer

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Seit 15.10.2013 unterstützt uns **Stephan Kniep** (41) als Leiter der Geschäftsbuchhaltung für die gesamte Unternehmensgruppe. Er ist Nachfolger von **Hans Sukdolak**, der mit Ablauf des 31.12.2013 seinen Ruhestand antritt. An dieser Stelle danken wir Herrn Sukdolak für seine langjährige Tätigkeit bei uns und wünschen ihm für den neuen Lebensabschnitt alles Gute.

Mit Wirkung zum 01.01.2014 haben wir **Markus Bischoff** (43) als Objektmanager für den Geschäftsbereich Wohnungsverwaltung eingestellt.

Wir wünschen den Mitarbeitern einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Mehr Eigenkapital

Erwerber bringen mehr Eigenkapital in ihre Baufinanzierung ein. Weil im derzeitigen Niedrigzinsumfeld klassische Geldanlagen an Attraktivität verlieren, investieren Anleger verstärkt in Immobilien und sichten ihr Kapital um. Dabei werden Sparguthaben stärker miteinbezogen. In der Folge ist die durchschnittliche Darlehenshöhe gesunken. Der Tilgungssatz hat sich laut Europace-Datenbank erhöht. Kreditnehmer wollen sich schneller entschulden und rechnen langfristig damit, dass die Baufinanzierungszinsen anziehen.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2013

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: VdP, IVD Bundesverband, ImmobilienScout24, Postbank, Haus & Grund, GdW, Südwestrundfunk, KfW Bankengruppe, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, immowelt.de, Enderlein & Co. GmbH, Destatis, Bundesgerichtshof, Bethge & Partner, justiz.bayern.de, Landgericht Köln, gfk Gesellschaft für Konsumforschung, Cushman & Wakefield

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

- Erhebung und Abrechnung von Sonderumlagen und
- Begleitung von Rechtsstreitigkeiten, Zwangsverwaltungs- und/oder Zwangsversteigerungsverfahren.

Alle vorgenannten Zusatzleistungen können abgerechnet werden nach Zeitauf-

wand zzgl. Kopier-, Porto- und anderer Kosten bzw. in Form einer Pauschale.

Von verschiedenen Berufsverbänden, wie dem IVD, BVI oder DDIV gibt es statistische Erhebungen, die die Höhe/die Bandbreite von Zusatzvergütungen hierfür aufzeigen, so zum Beispiel:

Art der Zusatzleistung	Höhe der Sondervergütung (durchschnittlich)
Wiederholungs-/außerordentliche Eigentümerversammlung, je Einheit bzw.	18,00 Euro nach Aufwand
je Zustimmungserklärung, ohne Notarkosten	120,00 Euro
je Mahnung	9,00 Euro
Ausweis nach § 35 a EStG, je Einheit	12,00 Euro
Nichtteilnahme am LSE-/Sepa-Basisverfahren, je Einheit, monatlich	3,00 Euro
Kopierkosten bis 50. Seite je	1,20 Euro
ab 51. Seite je	0,65 Euro

Unter Zugrundelegung obiger Grund- und Zusatzleistungen ergibt sich somit ein angemessenes **monatliches Entgelt von deutlich über 20,00 Euro netto je Wohnung/Gewerbeeinheit und mehr als 3,00 Euro netto je Garage/Einstellplatz.** Hand aufs Herz: Vergleichen Sie vorgenannte Beträge mit denen, die wir Ihnen bisher in Rechnung stellen.

Weitere Zusatzleistungen, die viele unserer Verwalterkollegen nicht bieten

können, wie z. B. unser Onlinesystem für Verwaltungsbeiräte sowie unser durch den TÜV zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem sind in obigen Ausführungen noch gar nicht monetär berücksichtigt.

Mit unseren Ausführungen möchten wir Sie als Verwaltungsbeiräte, die einen viel umfassenderen Einblick in unsere vielschichtige Tätigkeit als Verwalter Ihrer WEG erhalten, für ein angemessenes Verwalterentgelt sensibilisieren.

Verwirrende Hausnummern?



Tillwe | Pixello

Tillwe | Flickr

Fotos: Hubert Berberich | Wikipedia

Haben Sie in Berlin schon einmal vergeblich eine Hausnummer gesucht? Das ist gar nicht so selten und hat nichts mit mangelndem Orientierungssinn zu tun. Dort gibt es nämlich entgegen der üblichen Hausnummerierung zusätzlich die Hufeisenummerierung aus preußischer Zeit, die kurioserweise teilweise Bestand hat – zum Beispiel in der Friedrichstraße. Dort beginnt die Nummerierung auf der rechten Straßenseite bis zu deren Ende und springt dann auf die linke Straßenseite, um zum Anfang der Straße zurückzuführen. Die älteste Nummerierungsmethode waren Konstriptionsnummern, wie in Wien: Alle Häuser eines Ortes wurden zunächst komplett nummeriert. Neue Häuser bekamen später die nächste Nummer. Orientieren konnte man sich damit nicht. Das ist zum Beispiel in Mannheim ganz anders, wo die historische Innenstadt in Quadrate eingeteilt ist und die Nummerierung fortlaufend um diese herum erfolgt (siehe blaues Schild). In Nordamerika geben die Hausnummern gelegentlich auch die Entfernung zum Stadtzentrum oder zum Anfang der Straße an.

In der Berliner Friedrichstraße und Unter den Linden existieren zwei verschiedene Hausnummernsysteme direkt nebeneinander und verwirren manchen Touristen.

Lohnt sich der Fenster-tausch?

Auch so ein schönes, altes Fenster wie dieses des Architekten Bruno Taut gibt rund drei- bis fünfmal so viel Wärme nach außen ab wie eine moderne



Foto: seier+seier | Flickr

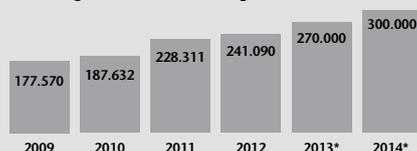
Wärmeschutzverglasung. Das sorgt für hohe Heizkosten und einen geringen Wohnkomfort. Auf dem Markt gibt es Zwei-Scheiben- oder Drei-Scheibenverglasungen und verschiedene Rahmenmaterialien. Der Wärmeverlust nicht nur des Glases, sondern auch des Rahmens muss niedrig sein. Gut ist ein UW-Wert von insgesamt unter 1,3, sehr gut sind Werte unter 0,9. Unabdingbar ist auch ein fachgerechter Einbau mit richtigem Anschluss an die Wand. Prüfen Energieberater den geplanten Einbau und werden die energetischen Anforderungen erfüllt, genehmigt die KfW eine finanzielle Förderung. Die Fenstertechnik entwickelt sich rasant: Alle zehn Jahre würde sich der Fenstertausch technisch lohnen. Das muss aber nicht sein, nach wie vor hat ein Fenster eine Lebensdauer von rund 40 Jahren. Vorausgesetzt, es wird gepflegt und regelmäßig gewartet.

Mehr Mietwohnungen geplant

Im Juli und August 2013 sind laut amtlicher Statistik 53.000 neue Wohnungen in Deutschland genehmigt worden, das waren 21 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für das gesamte Jahr 2013 werden Genehmigungen von rund 270.000 Wohnungen erwartet, für 2014 sogar 300.000 Objekten. Nach zwei Dritteln des Jahres 2013 sind bereits so viele Wohnungen neu genehmigt worden wie 2008 oder 2009 im gesamten Jahr. Der aktuelle Boom konzentriert sich vor allem auf städtische Wohnungsmärkte und in erster Linie auf den Mietwohnungsbau.

Baugenehmigungen im Hochbau

Wohnungen in Deutschland insgesamt, Anzahl



* Erwartung, Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Neuer Eigentümer haftet nicht

Das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) führt nicht dazu, dass ein Erwerber für die Hausgeldschulden des Voreigentümers haftet, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Der Vater eines in Insolvenz geratenen Sohnes erwarb dessen Wohnung im Zuge der Zwangsversteigerung. Die Wohnungseigentümergeinschaft forderte daraufhin vom Vater die noch ausstehenden Zahlungen und war der Auffassung, er hafte mit dem Wohnungseigentum für die Hausgeldrückstände des Voreigentümers. Das Gericht hat entgegen einer verbreiteten Auffassung jedoch entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich eine begrenzte bevorrechtigte Beteiligung an dem Erlös der Zwangsversteigerung durchsetzen kann, aber keine Klage auf Zwangsvollstreckung gegen den neuen Erwerber. *BGH, 13.09.2013, V ZR 209/10*

Grundstücksrecht

Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit

Aus einer auf bloße Nutzung eines Grundstücks gerichteten Grunddienstbarkeit selbst ergibt sich in der Regel nur eine Duldungspflicht des Eigentümers und keine Pflicht zu aktivem Handeln. Weitergehende Pflichten können sich aus der Grundbucheintragung und der darin in Bezug genommenen Bewilligungserklärung ergeben. Gegenstand des Streits war ein Hofgrundstück mit Tiefgarage. Die Tiefgarage nutzt ein Nachbar, dem hierfür ein Nutzungsrecht (Grunddienstbarkeit) eingeräumt ist. Die Verteilung der Unterhaltungspflichten ist in einem Notarvertrag zwischen dem Nachbarn und dem früheren Grundstückseigentümer geregelt. Die Eintragungsbewilligung enthält hierzu keine Regelungen. Im Grundbuch wird auf die Eintragungsbewilligung, nicht jedoch auf den Notarvertrag Bezug genommen. Die Hofffläche, die zugleich die Decke der Tiefgarage bildet, ist inzwischen sanierungsbedürftig. Der Nachbar verlangt diese Sanierung vom Grundstückseigentümer. Zu Unrecht, meint das OLG Hamm. Die Einräumung einer auf Nutzung gerichteten Dienstbarkeit begründet zunächst nur eine Duldungspflicht. Weitergehende Pflichten können mit dinglicher Wirkung vereinbart werden, sind es vorliegend jedoch nicht. Der notarielle Vertrag ist ohne Bedeutung, da sein Inhalt nicht zum Inhalt der Dienstbarkeit gemacht wurde. Es greift deshalb die gesetzliche Verteilung der Unterhaltungspflicht, wonach derjenige, der auf einem belasteten Grundstück eine Anlage hält, grundsätzlich selbst verpflichtet ist, diese in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Hofffläche des Eigentümers muss aufgrund seiner Funktion nicht wasserdicht sein. Die Dichtheit liegt allein im Interesse des Tiefgaragennutzers. Deshalb ist dieser und nicht der Eigentümer für die Sanierung verantwortlich.

Praxistipp: Die gemeinsame Nutzung eines Grundstücks bringt Konflikte mit sich. Bei der Gestaltung solcher Nutzungsrechte sollten deshalb die Rechte und Pflichten der Nutzer sorgfältig verteilt werden. Bei der Bestellung von dinglichen Rechten ist zudem darauf zu achten, dass getroffene Absprachen auch zum Inhalt des dinglichen Rechts gemacht werden, zumindest aber Rechtsnachfolgekláuseln vereinbart werden. Hätte der Nachbar dies bei der Vereinbarung von Vertrag und Bewilligung gemacht, hätte die Entscheidung möglicherweise anders ausfallen können. *OLG Hamm, Beschluss vom 27. Mai 2013, 5 U 163/12*

Grunderwerbsteuer-Wettlauf

Die Nebenkosten des Immobilienerwerbs erhöhen sich weiter. Käufer in Berlin, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein müssen ab dem 1. Januar 2014 höhere Grunderwerbsteuern zahlen. Die Bundesländer liefern sich einen regelrechten Wettlauf, an dem sich nur Bayern und Sachsen nicht beteiligen. In Berlin hat sich die Steuerbelastung beim Immobilienkauf von 2006 bis 2014 fast verdoppelt.

Grunderwerbsteuersätze	ab 1. Januar 2014
Baden-Württemberg	5 Prozent
Bayern	3,5 Prozent
Berlin	(vorher: 5 Prozent) 6 Prozent
Brandenburg	5 Prozent
Bremen	(vorher: 4,5 Prozent) 5 Prozent
Hamburg	4,5 Prozent
Hessen	5 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern	5 Prozent
Niedersachsen	(vorher: 4,5 Prozent) voraussichtlich 5 Prozent
Nordrhein-Westfalen	5 Prozent
Rheinland-Pfalz	5 Prozent
Saarland	5,5 Prozent
Sachsen	3,5 Prozent
Sachsen-Anhalt	5 Prozent
Schleswig-Holstein	(vorher: 5 Prozent) 6,5 Prozent
Thüringen	5 Prozent

Rauchen auf dem Balkon



Foto: Paul-Georg Meister | Flickr

Ein Wohnungseigentümer, der regelmäßig auf seinem Balkon rauchte, hatte wiederholt Zigarettenasche und Zigarettenstummel auf den darunter liegenden Balkon fallen lassen. Der Eigentümer des unteren Balkons klagte auf Unterlassung. In einem gerichtlichen Vergleich verpflichtete sich der rauchende Eigentümer, die Beeinträchtigungen zu unterlassen und für jeden Fall der Zuwiderhandlung einen Betrag von 100 Euro zu zahlen. Wegen Verstoßes in mindestens 30 Fällen verurteilte das Gericht den rauchenden Eigentümer zur Zahlung von 3.000 Euro.

AG München, 9.07.2013, 483 C 32328/12

Kündigungsrecht wirksam ausgeschlossen

Mieter und Vermieter hatten schriftlich vereinbart, das Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufzulösen. Die Vermieterin sollte nur in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen können. In der Folgezeit wurde das Mietshaus zweimal verkauft. Der letzte Käufer kündigte und stützte sich dabei auf das Sonderkündigungsrecht, wonach ein Vermieter kündigen kann, wenn Mieter und Vermieter zusammen in einem Haus mit höchstens zwei Wohnungen leben. Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Sonderkündigungsrecht durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen sei. Daran habe sich durch den Verkauf des Hauses nichts geändert. Der Erwerber trete in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. BGH, 16.10.2013, VIII ZR 57/13

Der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümer bei Beschlussanfechtungsklagen

Nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage im Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG kann der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer aufgrund seiner gesetzlichen Vertretungsbefugnis gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG im Außenverhältnis umfassend vertreten und einen Rechtsanwalt beauftragen und mit ihm eine Streitwertvereinbarung zu treffen. BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12

Grundstücksrecht

Abnahme durch den Erst-Verwalter

Die von einem Bauträger in einer Allgemeinen Geschäftsbedingung des Kaufvertrags verwendete Klausel, wonach der von ihm bestimmte Erstverwalter die Abnahme des Gemeinschaftseigentums vornehmen kann, ist unwirksam, so der BGH. In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Bauträger in den Erwerbsverträgen unter anderem den Erstverwalter zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums bevollmächtigt. Lange nachdem der Verwalter das Gemeinschaftseigentum abgenommen hatte, leiteten die Erwerber ein gerichtliches Beweisverfahren wegen undichter Dächer und mangelnder Schallschutzmaßnahmen ein und beriefen sich auf die Unwirksamkeit dieser Klausel. Zu Recht, wie der BGH nunmehr entschied. Der Erwerber sei durch die Regelung unangemessen benachteiligt, da der Bauträger einen Verwalter bestimmen könne, der mit ihm rechtlich oder auch wirtschaftlich verbunden ist und deshalb das Gemeinschaftseigentum nicht neutral, sondern zugunsten des Bauträgers überprüfe.

Kommentar: Die Entscheidung zeigt, dass insbesondere bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine ausgewogene Vertragsgestaltung erforderlich ist. Im Übrigen sind in Bauträgerverträgen Klauseln, wonach der Bauträger bestimmte Sachverständige zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums vorgibt, ebenso unwirksam. Hierdurch würden die Erwerber in gleichem Maße unangemessen benachteiligt, da die Neutralität bei der Abnahme nicht gewährleistet wäre. BGH, Beschluss vom 12. September 2013, VII ZR 308/12

Keine Änderung der Kostenverteilung bei Kostenbefreiung

Die Beschlusskompetenz zur Änderung des Verteilungsmaßstabes von Betriebs- und Verwaltungskosten gemäß § 16 Abs. 3 WEG erstreckt grundsätzlich nur auf Änderungen im Rahmen einer dem Grunde nach bereits bestehenden Kostentragungsverpflichtung. Sie begründet nicht die Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen. Vorliegend war in der Teilungserklärung geregelt, dass der Eigentümer einer Dachgeschosseinheit sich an den Betriebskosten erst nach Ausbau der Räume zu Wohnzwecken zu beteiligen hat. Beschlüsse der Wohnungseigentümer, wonach die Kostentragungspflicht bereits vor dem Ausbau einsetzen sollte, hatten Amtsgericht und Landgericht für nichtig erklärt. Der BGH hat diese Entscheidungen bestätigt.

BGH, Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11

Notare müssen Vertragsunterlagen 14 Tage vor dem Beurkundungstermin übermitteln

Das neue Beurkundungsgesetz soll den Verbraucherschutz stärken und gewährleisten, dass sich der Verbraucher mit dem Notarvertrag auseinandersetzen kann und sich nicht zur Unterschrift gedrängt fühlt. Bei Grundstückskaufverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher muss der Notar deshalb dem Verbraucher mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung kostenfrei einen Entwurf zur Verfügung stellen. Die Unterschreitung der Zweiwochenfrist ist künftig nur noch in besonderen Fällen möglich und die Gründe dafür müssen in der Urkunde selbst festgehalten werden. Eine ähnlich lautende Vorgabe gibt es bereits seit 2002, die in einigen Fällen allzu lockere Handhabung machte aber eine Verschärfung notwendig.