

Veröffentlichung der Rechtsanwaltssozietät Nürnberger Schlünder

Große Hamburger Str. 17  
D-10115 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 30 17 90  
Fax: +49 (0)30 20 30 17 99

info@nuernberger-schluender.de

www.nuernberger-schluender.de

## **Änderung von verbraucherrechtlichen Vorschriften zum 1. August 2002**

In Großer Eile hat der Gesetzgeber neue Regelungen des Verbraucherrechts eingeführt. Diese waren notwendig geworden, nachdem der Europäische Gerichtshof im Dezember 2001 (Fall Heiniger) entgegen der bisher geltenden gesetzlichen Regelung das Haustürwiderrufsgesetz auch für Immobiliendarlehen für anwendbar erklärte und bestimmte, dass das Widerrufsrecht unbefristet ausgeübt werden kann, wenn über das Widerrufsrecht nicht belehrt wurde. Damit bescheinigte das Gericht dem deutschen Gesetzgeber eine unzureichende Umsetzung von europäischen Richtlinien.

### **a) Erleichterter Widerruf von Darlehen und Grundstücksgeschäften**

Mit der Gesetzesänderung haben nun alle Verbraucher bei Immobiliendarlehen ein generelles Widerrufsrecht von zwei Wochen und zwar auch dann, wenn Sie den Kreditvertrag nicht an der Haustüre geschlossen haben. Das Widerrufsrecht erlischt nicht, wenn über das Widerrufsrecht nicht ordnungsgemäß belehrt wurde.

Der Widerruf des Darlehens lässt das Immobiliengeschäft aber in der Regel unberührt. Somit erlischt ein Grundstückskaufvertrag, der mit dem Darlehen finanziert werden sollte, nur dann, wenn Darlehen und Grundstückskaufvertrag eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das soll nach dem neuen § 358 Abs. 3 BGB dann der Fall sein, wenn der Darlehensgeber, also die Bank selbst das Grundstück verschafft oder wenn die Bank dem Verbraucher zu dem finanzierten Geschäft rät oder ihm den

Eindruck vermittelt, die Bank habe das Geschäft auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft, oder wenn die Bank in sonstiger Weise über die eigentliche Darlehensgewährung hinaus den Erwerb des Grundstücks durch Zusammenwirken mit dem Grundstücksverkäufer fördert. Meist werden die Verträge nicht in dieser Weise verbunden sein. Falls doch, besteht muss der Darlehensnehmer und Käufer dem Verkäufer der Immobilie nachweisen, dass Bank und Verkäufer auf diese Weise zusammengearbeitet haben.

#### b) Änderung der Beurkundungsvorschriften

Bei Verbraucherverträgen soll der Notar in Zukunft darauf hinwirken, dass der Verbraucher seine rechtsgeschäftlichen Erklärungen in Zukunft persönlich oder durch eine Vertrauensperson vor dem Notar abgibt. Das bedeutet, dass in Zukunft nicht mehr eine der Parteien die andere Partei bei der Beurkundung vertreten soll, wie das oft der Fall war. Vielmehr sollen beide Parteien persönlich oder jedenfalls eigene Vertreter präsent sein. Außerdem soll der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhalten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Bei Grundstückskaufverträgen hat das in der Regel dadurch zu geschehen, dass der Notar dem Verbraucher den Vertragsentwurf zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung stellt, so dass der Verbraucher sich den Vertrag in Ruhe durchlesen und Rat einholen kann, etwa durch einen Rechtsanwalt seines Vertrauens.

Da es sich bei dieser Vorschrift nur um eine so genannte Sollvorschrift handelt, ist ein entgegen diesen Vorschriften abgeschlossener notarieller Vertrag nicht unwirksam. Der Notar kann allerdings für den Schaden haftbar gemacht werden, der durch einen Verstoß gegen diese Vorschrift entsteht.

(Stand 31. Juli 2002)