

## IMMOBILIEN

# Nächtliche Geschäfte

Notare helfen Finanzhaien beim Verkauf überteuerter Steuersparmodelle. Wann sie haften

Kurz nach Nikolaus klingelte das Telefon bei Günter F. Eine Frauenstürme fragte den Musiker, ob er Steuern sparen wolle. Eine Woche später rechnete ihm ein Berater der Böblinger Schwaben-Finanz vor, wie er mit einem Studentenappartement dem Fiskus eins auswaschen und bei Verkauf nach fünf Jahren Gewinn erzielen könne. Obwohl skeptisch, willigte er ein.

Noch am selben Abend, lange nach Geschäftsschluß, wurde F. zum Notar nach Stuttgart gefahren. Das seriöse Ambiente dort zerstreute seine Bedenken. „Wenn der Notar das Geschäft beglaubigt, muß das doch in Ordnung sein“, dachte der mit Immobilien Unerfahrene und besiegelte den Kauf einer 22-Quadratmeter-Wohnung für insgesamt 151 000 Mark.

Mittlerweile weiß F., daß seine Studentenbude nicht einmal 80 000 Mark wert ist. Zudem halbierte die Verwaltungsfirma wegen zu schwacher Belegung des 211-Einheiten-Komplexes zuerst die Garantiemiete und ging dann pleite.

**Das böse Erwachen.** So wie der Philharmoniker aus Tübingen sitzen jedes Jahr ungezählte Bundesbürger unseriösen Steuersparmodellen auf. „Das sind nicht nur Besserverdiener. Die Strukturvertriebe schwatzen auch Krankenpflegern und Alleinerziehenden überteuerte Wohnungen auf“, beklagt Renate Binder. Die Stuttgarter Anwältin weiß allein bei der Schwaben-Finanz von 3000 bis 4000 Fällen, von rund 500 bearbeitet sie die Unterlagen.

**„Ich dachte,  
wenn der Notar  
das macht,  
ist schon alles in  
Ordnung“**

GÜNTER F.  
GESCHÄDIGTER  
IMMOBILIENKÄUFER

## QUALITÄTSPRÜFUNG

**Ein guter Notar berät Sie umfangreich beim Immobilienkauf. Das sollte er für Sie tun:**

- >> Er fragt, ob Sie **Erfahrung mit Immobilien-geschäften** haben.
- >> Sind Sie Neuling, nimmt er sich genügend Zeit - **eine bis eineinhalb Stunden**.
- >> Er klärt umfangreich über **Rechte und Pflichten** aus dem Kauf auf.
- >> Er beantwortet alle Fragen **freundlich und so detailliert**, wie Sie wollen.
- >> Er fragt Sie, ob Sie das Objekt kennen, ob Sie Finanzierung und Steuervorteil mit einem **unabhängigen Berater** durchgerechnet haben.
- >> Er macht sich mit Ihrem Vertrag vertraut, was meist **einige Tage** dauert.
- >> Falls gewünscht, gibt er Ihnen auch einen **Termin für ein Vorgespräch**.

### **Gemeinsamkeit bei allen Betroffenen:**

Gleich nach dem Verkaufsgespräch ging es zum Notar, meist zwischen 19 Uhr und Mitternacht. Dadurch blieb den ohnehin durch die Rechenkünste der Berater verwirrten Kunden keine Zeit, das Geschäft noch einmal zu überdenken.

„Ständen die Notare nicht zur Unzeit bereit, würden viele Klienten wohl wieder abspringen“, ist Elke Weisgerber überzeugt. Die Sprecherin der Rheinischen Notarkammer in Köln beanstandet, daß die eigentlich zur Unparteilichkeit Verpflichteten den Finanzmaklern bei der Überumpelung der Kunden helfen: „Das ist dem Ansehen des Notariats abträglich.“

**„Notare dürfen  
keine Termine ins  
Blaue hinein  
vergeben“**

OLIVER VOSSIUS  
LANDESNOTARKAMMER  
BAYERN

**MARODE OBJEKTE**

Bei Stuttgarter Mitternachtsnotaren wurde der **Kauf von Wohnungen** in dieser Anlage in Worms beurkundet. Die völlig verwohnten Appartements sind kaum noch vermietbar

In geharnischten Schreiben warnen deshalb die Notarkammern vor der Praxis der "Mitternachtsnotare", wie sie unter Kollegen heißen. Besonders scharf geht die bayerische Standesvertretung gegen sie vor. „Bei uns ist die Vergabe von Terminen ins Blaue, bei denen der Notar auf ihm unbekannte Klienten wartet, standeswidrig“, erklärt Geschäftsführer Oliver Vossius.

Er rät Bürgern, sich bei der Aufsichtsbehörde, meist dem Justizministerium, über unseriöse Notare zu beschweren: „Die müssen dann mit Verweisen, in besonders schweren Fällen sogar mit Amtsenthebung rechnen.“ In Stuttgart überprüft das Landgericht derzeit sechs Notare.

Wem durch die Arbeit eines Notars materieller Schaden entsteht, kann zudem zivilrechtlich klagen. Voraussetzung für eine Haftung ist allerdings, daß Amtspflichten verletzt wurden. „Eine systematische und regelmäßige Terminvergabe am Abend reicht dazu nicht aus“, bremst Wolfgang Drasch, Geschäftsführer des Deutschen Notarvereins, allzu optimistische Erwartungen bei Geschädigten. Entscheidend ist, ob der Notar richtig über die rechtliche Tragweite der bei ihm unterschriebenen Vereinbarung aufgeklärt hat.

**Schadenersatz** bekam zum Beispiel ein Grundstückskäufer, in dessen Vertrag ein Wegerecht nicht eingetragen war. Der Notarsgehilfe hatte es bei der Einsicht ins Grundbuch einfach übersehen. Recht und Geld erhielt auch der Erwerber eines Neubaus, der später unerwartet noch Erschließungskosten

an die Gemeinde zahlen mußte. Dieses Zahlungsrisiko hatte der Notar nicht erwähnt.

**Glück im Unglück** brauchen die über-tölpelten Steuersparer, wenn sie erfolgreich gegen die Mitternachtsnotare klagen wollen. „Wenn der Vertragstext nur in kürzester Zeit runtergeleiert wurde,

**WANN NOTARE HAFTEN**

*Paragraph 17 des Beurkundungsgesetzes legt die Pflichten der Notare fest. Danach muß der Notar den Willen der Beteiligten erforschen, den Vertrag und die rechtlichen Konsequenzen daraus erklären sowie darauf achten, daß Unerfahrene nicht benachteiligt werden.*

*Er verletzt diese Vorschriften, wenn er zum Beispiel den Vertragstext schnell herunterleiert und dem offensichtlich unerfahrenen Klienten nichts erklärt, wenn er rechtliche Folgen verschweigt oder einseitige und unangemessene Verträge akzeptiert.*

*Entsteht kein Schaden, so ist doch ein Disziplinarverfahren gegen den Notar möglich. Beschwerden sich Klienten bei der Aufsichtsbehörde Justizministerium, kann dies zu Verweis, Geldbuße und im schlimmsten Fall zur Amtsenthebung führen.*

*Wird eine Vertragspartei geschädigt, kann sie den Notar zivilrechtlich auf Schadenersatz verklagen. Allerdings muß sie beweisen, daß der Amtsinhaber seine Pflicht verletzt hat. Dies ist einfach, wenn notwendige Klauseln im Vertrag fehlen. Ansonsten kann ein unabhängiger Zeuge beim Termin nützlich sein. Im Zweifel sofort eine Abschrift der Urkunde fordern.*

**GUT VERSICHERT**

**Richter tendieren dazu, bei Streitigkeiten mit Notaren im Zweifel für den Kläger zu entscheiden. Sie wissen, daß die Amtspersonen sehr gut gegen Schadensersatz versichert sind. Gesetzliche Pflicht für Notare sind folgende Policen:**

» **500 000 Mark je Fall** über private Berufshaftpflicht

>> **500 000 Mark je Fall** über Gruppenversicherung bei der Notarkammer

» **500 000 Mark je Fall** über Vertrauensschadenssicherung der Kammer

Dazu kommt eine private Zusatzhaftpflicht und ein Feuerwehrfonds bei den Kammern.

so daß die Klienten kaum etwas verstanden, kann eine Pflichtverletzung vorliegen“, analysiert Standesvertreter Drasch. „Gerade wenn einer der Beteiligten erkennbar unerfahren ist, gilt eine erweiterte Belehrungspflicht“, verweist er auf verbraucherfreundliche Urteile des Bundesgerichtshofs.

**Schlechte Karten** haben die Kläger jedoch, wenn beim Notar gar kein Kaufvertrag, sondern nur eine Vollmacht für den Verkäufer oder ein Antrag auf Geschäftsbesorgung unterzeichnet wurde. Dabei muß der Notar nämlich sehr viel weniger erklären.

Über eines jedoch darf der Unparteiische überhaupt nicht sprechen: die wirtschaftliche Seite des Geschäfts. Sätze wie „Das ist übersteuert“ sind tabu, weil sie den Verkäufer schädigen. Trotzdem, so Notarvertreter Vossius, kann er in Zweifelsfällen fragen: „Haben Sie sich das auch gut überlegt?“ So ein Notar hätte auch Günter F. geholfen. „Hätte ich noch eine Nacht über die Wohnung nachgedacht, stände ich jetzt nicht am Rande des Ruins.“

EVA MÜLLER