



Dr. Reisnecker Dr. Selbherr

NOTARE

Aktuelles September 2016

Die Aufgaben des Notars – Weit mehr als nur vorzulesen

Für bestimmte Rechtsgeschäfte schreibt der Gesetzgeber vor, dass diese zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung bedürfen. Hierzu gehören zum Beispiel Immobilienkaufverträge, Eheverträge und Erbverträge. Der Gang zum Notar ist damit unumgänglich. Doch welche Aufgaben übernimmt der Notar genau? Die Meinung, die Tätigkeit des Notars beschränke sich auf das Verlesen des Vertrags, ist nach wie vor verbreitet. Dabei gehen die Leistungen und Pflichten des Notars weit darüber hinaus.

Über die genauen Aufgabenbereiche eines Notars wissen nur die Wenigsten Bescheid. Neben der Beurkundung von Rechtsgeschäften gehören hierzu auch die Beratung von Mandanten, die Erstellung von Urkunds- und Vertragsentwürfen sowie der Vollzug der jeweiligen Urkunde. „Immer wieder mache ich die Erfahrung, dass Beteiligte erstaunt sind, wie weit die Aufgaben des Notars tatsächlich reichen und wie umfangreich die notarielle Tätigkeit ist“, erklärt Notar Dr. Benedikt Selbherr. „Zudem ist den Beteiligten oft nicht bewusst, welche Aufgaben und Pflichten der Notar sowohl vor als auch nach einer Beurkundung hat und wie weit seine Prüfungs- und Belehrungspflichten tatsächlich reichen“, so Dr. Selbherr weiter.

Beratung und Vertragsentwurf

Um einen passgenauen Urkundsentwurf erstellen zu können, benötigt der Notar vor der Beurkundung Informationen zum Sachverhalt und den Wünschen der Beteiligten. In der Praxis werden diese Angaben häufig telefonisch oder per E-Mail und im Austausch mit den Mitarbeitern des Notars zur Verfügung gestellt. „Bei Bedarf steht der Notar aber auch vorab persönlich für ein Beratungsgespräch zur Verfügung“, erläutert Notar Dr. Manfred Reisnecker den Beginn des notariellen Verfahrens. Denn auch wenn der Notar zur Unparteilichkeit verpflichtet ist, gehört es zu seinen Amtspflichten darauf zu achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden und unerfahrene Beteiligte nicht benachteiligt werden. Dies geschieht idealerweise schon im Vorfeld der eigentlichen Beurkundung. „Viele Beteiligte kennen den Ausspruch, dass ein Notar neutral sein muss und glauben daher, dass er Verträge ausschließlich auf deren juristische Wirksamkeit hin überprüft“, erläutert Dr. Reisnecker. „Dass ein Notar aber auch beratend tätig wird, gerade unerfahrenen Beteiligten die rechtliche Tragweite eines Rechtsgeschäfts erläutern soll und damit im Einklang mit seiner Verpflichtung zur Unparteilichkeit für Waffengleichheit zwischen den Beteiligten sorgen soll, ist weitestgehend unbekannt“, so Dr. Hermannstaller weiter. Zu beachten ist allerdings, dass der Notar den Vertrag weder auf seine Wirtschaftlichkeit hin prüft noch Tatsächliches wie zum Beispiel das Bestehen von Sachmängeln prüfen kann. Zudem ist wichtig zu wissen, dass ein Beratungsgespräch grundsätzlich keine zusätzlichen Kosten verursacht, sondern pauschal durch die einheitliche Beurkundungsgebühr abgegolten ist.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wird dann seitens des Notariats ein Urkundsentwurf erstellt, der den Beteiligten regelmäßig noch vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Handelt es sich dabei um einen Immobilienkaufvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, ist der Notar aus Verbraucherschutzgesichtspunkten verpflichtet, dem Verbraucher den Entwurf spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung zuzuleiten.

Beurkundung

Auch wenn sich der Wille der Beteiligten schon im Urkundsentwurf niederschlagen soll, geben die Beteiligten ihre Willenserklärungen rechtswirksam erst im Zuge der notariellen Beurkundung ab. Die Entwürfe können daher auch noch während der Beurkundung durch den Notar geändert werden. „Häufig kommen Fragen der Beteiligten erst während des Verlesens der Urkunde auf“, erklärt Dr. Selbherr. „Die Aufgabe des Notars ist es dann, alle Fragen zu beantworten und den Urkundsentwurf entsprechend anzupassen“. Hinzu kommen zahlreiche Belehrungspflichten, die sich je nach Art und Umfang des Rechtsgeschäfts unterscheiden. „Festhalten kann man, dass der Notar dafür Sorge tragen soll, dass die Beteiligten tatsächlich wissen, welche Erklärungen sie abgeben und was sie konkret unterschreiben“, fasst Dr. Hermannstaller zusammen. Erst durch das Verlesen der Urkunde, der Unterschrift der Beteiligten und des Notars wird das jeweilige Rechtsgeschäft wirksam.

Vollzug

Mit der Beurkundung ist das notarielle Verfahren noch nicht beendet. Dem Notar obliegt nun noch die Amtspflicht des Vollzugs des beurkundeten Rechtsgeschäfts. Bei einem Immobilienkaufvertrag beispielsweise hat der Notar die Eintragung der Erklärungen beim Grundbuchamt zu veranlassen, dafür Sorge zu tragen, dass grundbuchliche Belastungen, die vom Käufer nicht übernommen werden, zur Löschung gebracht werden können und der Kaufpreis für die Immobilie erst dann gezahlt wird, wenn sichergestellt ist, dass der Käufer lastenfreies Eigentum erwirbt.

Auch wenn die Tätigkeit des Notars sich gegenüber den Beteiligten häufig auf das Verlesen der Urkunde zu beschränken scheint, ist der Notar bei notariell zu beurkundenden Rechtsgeschäften tatsächlich also weit mehr als nur „der Vorleser“.