

VERTRAUENSSCHADENFONDS DER NOTARKAMMERN

An alle
Notarkammern
und Notarkassen

Burgmauer 53
50667 Köln
Telefon: 0221 / 25 75 381
Telefax: 0221 / 25 59 24

E-Mail: mail@vsf-notarkammern.de
Internet: www.vsf-notarkammern.de

Per Telefax:

Köln, den 14.03.2006
Unser Zeichen: /en

Warnhinweis Ratenzahlungskaufverträge

Sehr geehrte Damen und Herren Kollegen,

aus dem Bereich der Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern wurde dem Vertrauensschadenfonds der Notarkammern eine Sachverhaltsgestaltung zur Kenntnis und Prüfung unterbreitet, die Anlass zu Ihrer Unterrichtung gibt.

Zwei Notare im Kammerbezirk erhielten von einem unter dem Firmennamen AVOS -immoKonzept handelnden Andreas Voss den Auftrag, den Entwurf eines Ratenzahlungskaufvertrages zu fertigen, der den Erwerb von Wohn-Immobilien zum Gegenstand hat.

Der Auftraggeber erklärte das Modell wirtschaftlich damit, dass er Zugang zu erheblichen Geldmitteln habe, die aus amerikanischen Immobilienfonds oder von potenten Anlegern stammten. Es war die Rede von einem Anlagekapital in einer Größenordnung von € 100 Mio.. Substantiierte Angaben zur Herkunft machte der Auftraggeber trotz Aufforderungen in mehreren Gesprächen nicht. Zu seiner Stellung führte er aus, dass er Vermittler und Zwischenerwerber sei.

Das Anlagekapital soll von einer amerikanischen Bank an eine deutsche Bank überwiesen werden und von dem Vermittler zum Erwerb von Wohn-Immobilien eingesetzt werden, der somit zunächst das Eigentum an der weiterzuverkaufenden Wohn-Immobilie erwerben soll. Der Vermittler und Zwischenerwerber schließt alsdann - angeblich noch am selben Tag - mit Interessenten einen Kaufvertrag ab, der nicht wie üblich sofort die Zahlung des vollen Kaufpreises, sondern monatliche Raten über eine Laufzeit bis zu dreißig Jahren zum Gegenstand hat. Die monatlichen Raten sollen in etwa dem ortsüblichen Mietzins zuzüglich eines überschaubaren Zuschlags entsprechen.

Bankverbindung: Dresdner Bank AG, Kto.-Nr. 9 871 627 00, BLZ 370 800 40

Vertrauensschadenfonds der Notarkammern
- nichtrechtsfähiges Zweckvermögen des öffentlichen Rechts -

chen. Als so genannten „Empfehlungsbonus“ erhält der Käufer einen Nachlass in Höhe von 0,5 % der monatlichen Kaufpreisrate, wenn er dem Vermittler einen weiteren Interessenten für den Erwerb einer Wohnimmobilie nachweist und der geworbene Interessent seine Kaufpreisraten fristgerecht an den Vermittler und Zwischenerwerber zahlt. Die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erfolgt erst nach Zahlung der letzten Rate. Für den Käufer wird eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Sicherungen für den Vermittler und Zwischenerwerber sind nicht vorgesehen, der allerdings bis zur Zahlung der letzten Rate das Eigentum behält.

Der Vermittler und Zwischenerwerber erläuterte den Notaren, er strebe mit diesem Vertriebsmodell ein Potential von 500 bis 1000 Beurkundungen pro Jahr an und sei im Begriff, in ganz Deutschland ein Netz von Notaren aufzubauen, die die dargestellten Verträge beurkunden sollten.

Bei der Prüfung der wirtschaftlichen Plausibilität wurde deutlich, dass die Kaufinteressenten bereits vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages Leistungen an den Vermittler und Zwischenerwerber zu erbringen haben. Bei einem Kaufvertrag mit einem Gegenstandswert von € 150.000,00 soll eine Provision in Höhe von € 9.000,00 von dem Käufer gezahlt werden, die aber nicht über den beurkundenden Notar fließen soll. Die erste Hälfte dieser Provision hat der Kaufinteressent sofort bei Entgegennahme des Kaufantrags, die zweite Hälfte nach der Prüfung seiner Kreditwürdigkeit und der Erklärung über die Bereitstellung der Mittel an den Vermittler und Zwischenerwerber zu leisten.

Bei der Überprüfung der Vorgehensweise stellten die beiden bisher kontaktierten Notare fest, dass die Fa. AVOS-immoKonzept behauptet, sie habe Beraterhandbücher erstellt, in denen sie die beiden kontaktierten Notare als „AVOS-Notare“ aufgeführt habe. Die beiden Notare haben nicht nur die Beurkundungen abgelehnt, sondern auch die Verwendung ihres Namens in den so genannten Beraterhandbüchern als „AVOS-Notare“ untersagt.

Nach einer Bewertung des vorgestellten Sachverhaltes ist festzustellen, dass durch die gewählte Konstruktion von den Kaufinteressenten erhebliche Vorleistungen erbracht werden sollen, die allerdings nicht über den Notar zu zahlen sind. Eine Sicherung der Kaufinteressenten in diesem Verfahrensstadium ist nicht möglich.

Die im Konzept vorgestellte Konstruktion eines Ratenzahlungskaufvertrages über den in Aussicht genommenen langen Zeitraum entbehrt auch der wirtschaftlichen Plausibilität. Der Vermittler und Zwischenerwerber bleibt zwar Eigentümer der Immobilie, die aber nach der langen Laufzeit bis zu 30 Jahren durch den Gebrauch stark entwertet sein dürfte. Die anfallenden Lasten für das Eigentum hat er während der Laufzeit ebenfalls

zu tragen. Somit bleiben wirtschaftliche Aspekte außer Betracht, was bei einer gewerblichen Betätigung nicht nachvollziehbar ist.

Bei der Bewertung ist auch zu berücksichtigen, dass die lange Laufzeit eines Ratenzahlungsvertrages Anlass zu rechtlichen Zweifeln und einer vertiefenden Prüfung, möglicherweise auch im Hinblick auf eine Umgehung des Kreditwesengesetzes geben muss.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen
VERTRAUENSSCHADENFONDS
DER NOTARKAMMERN

- Bresgen -
Geschäftsführer