

Der Erwerb von Grundbesitz durch Auktion

– Kauf durch „Zuschlag“ –

I. – Fall –

Schnell will noch im alten Jahr ein Schnäppchen machen. Im Internet findet er den Hinweis auf einen näher bezeichneten Termin, zu dem in einem Gasthof im Bergischen Land eine Grundstücksauktion stattfindet. Bundesweit verteilt belegene Immobilien werden dort angeboten. Im Internet sind Auktionsbedingungen wiedergegeben. Danach kann jeder-mann teilnehmen, für Verbrau-

cher sollen Sonderregelungen gelten.

Schnell fragt, wie ein solcher Erwerb eigentlich funktioniert. Er kennt es an sich so, dass man Grundstücke durch notariell beurkundeten Kaufvertrag erwirbt.

II. – Auktion –

Der Verkauf von Grundstücken mit/ohne Baulichkeiten im Wege freiwilliger Versteigerung tritt am Markt immer häufiger

hervor. Der Maus-Klick ist einfach, der Trieb nach Spiel und Jagd wird aktiviert, gleich ob die Versteigerung real im Saal unter Anwesenheit der Beteiligten oder virtuell nur unter Teilnahme von Bietern elektronisch oder telefonisch erfolgt.

Die Auktion hat regelmäßig einen Veranstalter, der für die Verteilung von Katalogen, der Versteigerungsbedingungen und objektsbezogene Informationen sorgt. Die Ausbietung selbst erfolgt durch einen gewerblichen Auktionator, der Limits/Spannen vorgibt und solche während der Durchführung der Auktion u.U. auch von Fall zu Fall ändert. Er legt auch fest, ob Gebote schriftlich, mündlich, fernmündlich oder auch nur elektronisch zugelassen werden, sofern und soweit solche vor oder während der Auktion zugehen. Er entscheidet i.d.R. nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung von Geboten oder die Aberkennung von Zuschlägen, sofern Erwerbsbedingungen nicht erfüllt werden.

I.d.R. sind Anzahlungen auf Kaufpreise zu leisten. Es wird bestimmt, dass der Ersteher neben den direkten Kosten des Eigentumswechsels ein Aufgeld zu entrichten hat. Veranstalter ermöglichen die Durchführung solcher Auktionen im Rahmen der Funktionalität der an der Auktionsstelle vorgehaltenen Systeme.

Kommt es im Einzelfall aufgrund technischer Probleme nicht zum Erwerb, sollen keine Ansprüche im Fall etwaig unterbleibender Realisierung der Erwerbchance bestehen. Der Auktionator hat auch das Hausrecht am Auktionsort.

III. – Varianten –

Es gibt verschiedene Varianten zur Erfüllung des Beurkundungserfordernisses beim Grundstückserwerb in der Auktion. Einerseits kommt es in Betracht, dass ein hinzugezogener Notar die Abgabe des Meistgebotes und des Zuschlags durch Urkunde bezeugt (dazu etwa: Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl. 2014, Rdn. 71 m.w.N.). Bietet aber ein Verbraucher, darf in dieser (verbindlichen) Variante nur beurkundet werden, wenn die Wartefrist aus § 17 Abs. 2 a Nr. 2 BeurkG gewahrt wird (Winkler, BeurkG, 17. Aufl. 2013, § 15 Rdn. 5 b; § 17 Rdn. 65 b; Krauß, a.a.O., Rdn. 72). Urkundsbeteiligte einer solchen Niederschrift sind dann der i.d.R. vertretene Verkäufer und – led. – der meistbietende Käufer (Krauß, a.a.O., Rdn. 72). In der Praxis wird auf die Niederschrift im Versteigerungstermin allerdings zunehmend verzichtet. Auch aus Kostengründen werden alle Erklärungen in einer anschließenden „normalen“ Niederschrift nach § 13 BeurkG aufgenommen (Krauß, a.a.O., Rdn. 74). Die-

ER ENSEN BACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-immobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

ses Verfahren bietet sich vor allem an, wenn die Teilnahme an der Versteigerung auch online/telefonisch oder aufgrund privatschriftlicher/formfreier Vollmachten vorgesehen ist (zu diesen Varianten: Winkler, a.a.O., § 15 Rdn. 5 a).

Die Auktion findet dann im sog. „Käuferfindungsverfahren“ statt. Der Zuschlag begründet in diesem Fall (noch) keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb. Vielmehr wird im Anschluss zur Versteigerung eine Vereinbarung (Kaufvertrag) geschlossen, die die Vertrags- und Versteigerungsbedingungen für das jeweilige Objekt nochmals enthalten. Für Verbraucher ist (auch) diese Beurkundung erst nach Ablauf der 2-wöchigen Wartefrist aus § 17 Abs. 2 a BeurkG möglich.

IV.

– cool down –

Nach § 17 Abs. 2 a BeurkG soll der Notar das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass insbes. der Verbraucher die rechtliche Tragweite seines Erwerbes kennt und der Wille der Parteien klar und unzweideutig Vertragsinhalt wird. Unerfahrene oder ungewandte Beteiligte sollen nicht benachteiligt werden.

Erwirbt ein Verbraucher von einem Unternehmer, ist es (u.a.) nach § 17 Abs. 2 a Nr. 2 BeurkG erforderlich, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes mind. 2 Wochen vor der Beurkundung (vom Notar) zur Verfügung gestellt wurde.

Verbraucher ist dabei jede natürliche Person, die weder gewerblich noch beruflich selbstständig handelt. Es stellt sich eine Vielzahl abgrenzender Fragen. Z.B. ist auch die vermögensverwaltende GbR Verbraucher (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 84/90).

Zweck der 2-wöchigen Frist aus § 17 Abs. 2 a Nr. 2 BeurkG ist das Vorschalten einer Prüfungs- und Abkühlungsphase (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 181). Die Notwendigkeit zur Einhaltung der Frist kann nicht durch den Vorbehalt eines Rücktrittsrechtes ersetzt werden (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 182). Der Notar hat im Zweifel die Pflicht zur Aufklärung des Sachverhaltes in der Frage, ob ein die Fristanwendung auslösendes Verbrauchergeschäft vorliegt (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 100).

V.

– Beurkundungszwang –

Auch bei der Auktion sind alle Vereinbarungen beurkundungsbedürftig, die für den Fall der Nichtveräußerung oder des Nichterwerbes ins Gewicht fallende wirtschaftliche Nachteile vorsehen und so einen Zwang zur Veräußerung oder zum Erwerb begründen (Palandt, BGB, 73. Aufl., § 311 b Rdn. 13 m.w.N.). Vereinbarungen über Bindungsentgelte oder Reservierungsabreden scheitern hieran oftmals. Solche sind jedenfalls dann formbedürftig, wenn diese einer Vorkaufvereinbarung nahekommen oder wegen der Höhe der Gegenleistungen auf den Interessenten Druck zum Erwerb ausgeübt werden soll (Palandt, a.a.O., § 311 b Rdn. 13 mit Verweis auf BGHZ 103, 239). Kritische Grenze soll hier bereits die Quote von 10 % einer üblichen Maklerprovision für das jeweilige Geschäft sein (Palandt, a.a.O., § 311 b Rdn. 13 m.w.N.). Unbedenklich formfrei sind aber in diesem Zusammenhang Vereinbarungen, die nur zum Ersatz nachgewiesener (angemessener) Aufwendungen verpflichten (Palandt, a.a.O., § 311 b Rdn. 13).

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Tel. 04 71/9 46 94-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

☎ 0 47 46 / 94 64 - 0

Weißberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



• Parkett
• Linoleum
• Teppichboden
... und vieles mehr!

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de