

# Grundstücksauktion: Versteigerung im Roten Ochsen

## Anforderungen an den Grundstückserwerb durch freihändigen Zuschlag

### Sachverhalt

Flink kauft immer mal die ein oder andere Immobilie. Er stößt auf das Auktionshaus Hammer GmbH und Co., das an jedem 3. Sonntag eines Quartals bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Erbbaurechte, Gewerbe, Schlösser, Burgen und Landgüter aller Art durch Versteigerung anbietet. Die Versteigerungsbedingungen sind im Internet abrufbar. Teilweise sind dort auch Urkunden eingestellt, die der vom Auktionshaus bestimmte Notar gefertigt hat.

Geleitet wird die Auktion durch den öffentlich bestellten und vereidigten Auktionator Alois Hammer, der gewichtig, überzeugt und ultimativ ausbietet. Auch telefo-

nisch kann mitgeboten werden. Der örtliche Notar sitzt mit am Tisch und protokolliert alles. Also nichts wie hin, es könnte zu spät sein. Aber: Geht das alles so?

### Variante 1

Gewerbliche Versteigerer sorgen i.d.R. flächendeckend für die Verteilung derer Kataloge, Versteigerungsbedingungen und der in Zusammenhang stehenden Urkunden oder Urkundsentwürfe mit den jeweilig objektsbezogenen Informationen. Denkbar ist es etwa, dass solche Bedingungen nach Aufruf des Objektes laut verlesen und sodann schriftlich, fernmündlich oder persönlich Gebote entgegengenommen werden. Nach der Zuschlagserteilung

unterzeichnen dann Auktionator und Ersteher den verlesenen Auslobungstext, der Zuschlag und alle in Zusammenhang stehenden Grundbucheklärungen müssen ja beurkundet sein (Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 8. Aufl., A Rdn. 87).

Die Beurkundung kommt dabei durchaus als Tatsachenfeststellung über die Abgabe des Meistgebotes in Betracht, wobei (einzelne) beurkundungsrechtliche Erleichterungen nach § 15 BeurkG bestehen (Krauß, a.a.O., Rdn. 88 m.w.N.).

Das Protokoll unterliegt aber den Anforderungen des Beurkundungsgesetzes. Im Rahmen seiner Amtspflichten muss der Notar insbes. die Anforderungen aus § 17 Abs. 2 a BeurkG wahren (kritisch sind hierwegen z.B.: systematische Bevollmächtigungen / formlose Vollmachten).

Bietet ein Verbraucher, darf daher in der vorgenannten verbindlichen Variante nur beurkundet werden, wenn die 2-wöchige Wartefrist aus § 17 Abs. 2 a Nr. 2 BeurkG gewahrt ist (Winkler, BeurkG, 18. Aufl. 2017, § 15 Rdn. 5 b / § 17 Rdn. 65 b; Krauß, a.a.O., Rdn. 89; Einzelheiten streitig). Die beurkundete Erklärung des Erstehers darf also erst nach Ablauf einer 2-wöchigen Wartefrist ab dem Zeitpunkt erfolgen, in dem der Meistbietende (wenn er Verbraucher ist) den Urkundsentwurf mit allen Verweiskunden vom zuständigen Notar ausgehändigt erhalten hat.

Sofort und schnell geht das Ganze daher i.d.R. dann nicht.

### Variante 2

In der Praxis wird daher zunehmend auf die Niederschrift im Versteigerungstermin ganz verzichtet. Auch aus Kostengründen wird Gegenstand einer Beurkun-

dung nur eine ganz normale Niederschrift nach § 13 BeurkG, die (letztlich) dem Abschluss eines Kaufvertrages entspricht (Krauß, a.a.O., Rdn. 91). Dieses Verfahren kommt bei Auktionen insbes. dann in Betracht, wenn die Teilnahme auch online, telefonisch oder aufgrund privatschriftlicher oder formfreier Vollmachten vorgesehen ist (kritisch zu diesen Varianten: Winkler, a.a.O., § 15 Rdn. 5 a). Der Urkundstext unterliegt dann wieder den allgemeinen Anforderungen an den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages. Mit allen Begrenzungen, die für Allgemeine Geschäftsbedingungen und auch für die Auslagerbarkeit von Urkundbestandteilen in Verweis- und/oder Bezugsurkunden zu beachten sind.

### Verbraucher

Jedoch: Ist Flink Verbraucher? Schließlich hat er 3 Mehrfamilienhäuser, vermietet darin 15 Wohnungen und verdient sein Geld ansonsten als gewerblicher Unternehmer mit einem Betrieb im Metallbau.

Flink wird Verbraucher sein. Verbraucherverträge sind alle Verträge, an denen ein Verbraucher i.S. des § 13 BGB und ein Unternehmer i.S. des § 14 BGB beteiligt ist (§ 310 BGB / zur Abgrenzung: Eylmann/Vaasen, BeurkG, 4. Aufl., § 17 Rdn. 43). Der Notar hat dabei zu ermitteln, in welcher Eigenschaft die Parteien auftreten (Krauß, a.a.O., Rdn. 204/206). Die Verwaltung und Anlage eigenen Vermögens z.B. in Mietobjekten erfüllt generell nicht die Anforderungen an eine unternehmerische Arbeit, sofern nicht im Einzelfall organisatorischer und zeitlicher Aufwand entsteht, der nach den Umständen das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebes ver-

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



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

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 Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

mittelt (Palandt, BGB, 76. Aufl., § 14 Rdn. 2 mit Verweis auf BGH NJW 02, 368 ff.). Auch die vermögensverwaltende GbR ist i.d.R. Verbraucher (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 90).

Für befassete Notariate ist dabei im Zweifel Zurückhaltung geboten. Der Notar hat die Pflicht zur Aufklärung des Sachverhaltes (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 100) und muss beachten, dass Zweck der Bestimmung das Vorschalten einer Prüfungs- und Abkühlungsphase ist (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 181). Die Notwendigkeit zur Einhaltung kann auch nicht durch den Vorbehalt eines Rücktrittsrechtes ersetzt werden (Winkler, a.a.O., § 17 Rdn. 182).

#### Bindungsentgelt

Beurkundungsbedürftig sind auch Vereinbarungen, die für den Fall der Nichtveräußerung oder des Nichterwerbes ins Gewicht fallende wirtschaftliche Nachteile vorsehen und so einen (mittelbaren) Zwang zur Veräußerung

oder zum Erwerb begründen (Palandt, a.a.O., § 311 b Rdn. 13 m.w.N.). Unbedenklich bleibt aber etwa die Verpflichtung zum Ersatz nachgewiesener Aufwendungen für den Fall, dass es zum endgültig (formgerechten) Erwerb nicht kommt.

Nach gleichen Maßstäben sind Reservierungsvereinbarungen zu beurteilen. Auch solche Abreden sind formbedürftig, wenn diese einer Vorkaufvereinbarung nahekommen oder wegen der Höhe des Bindeentgeltes auf den Interessenten Druck zum Erwerb ausüben sollen (Palandt, a.a.O., § 311 b Rdn. 13 mit Verweis auf BGHZ 103, 239). Die kritische Grenze wird hier bei 10 % einer üblichen Maklerprovision für das jeweilige Geschäft gesehen (Palandt, a.a.O., § 311 b Rdn. 13 m.w.N.).

von: Dr. H.-P. Ensenbach  
Geschäftsleitender Partner bei  
ENSENBACH Rechtsanwälte  
Bremerhaven / Hamburg / Berlin  
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0  
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

## Schön einfach - einfach schön!



Küchen von: **SieMatic**  
in der Grashoffstraße  
Inh.: Stefan Ehrlicher  
Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337  
[www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de](http://www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de)

# Sven Heise

## Bodenverlegungen

GmbH

Unsere Ideen für Ihre  
Wünsche in unserer  
**600 m<sup>2</sup> Ausstellung**  
Mo-Fr 8.00 -18.00 Uhr  
Sa 10.00 -14.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Kreuzackerstraße 15  
27572 Bremerhaven

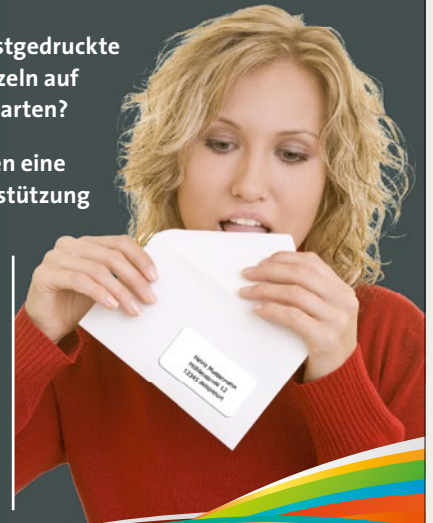
Tel.: 0471 / 77787

## Erfolgreiche Werbung, die gut ankommt!

Sie kleben noch selbstgedruckte  
Adress-Etiketten einzeln auf  
Ihre Briefe und Postkarten?

Hier können wir Ihnen eine  
professionelle Unterstützung  
anbieten:

- Gestaltung und Druck Ihres individuellen Mailings
- Adressenbe- und verarbeitung
- Kuvertierung
- Postversand



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0  
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de