



## **Rundschreiben 11/2004 vom 02.03.2004**

### **Freiwillige Grundstücksversteigerung durch den Notar**

**Aufgrund verschiedener Anfragen konnten wir feststellen, dass die Durchführung von freiwilligen Grundstücksversteigerungen in Deutschland, insbesondere im Bereich der neuen Bundesländer, zugenommen hat.**

Unter diesem Gesichtspunkt wurden in verstärktem Maße diesbezügliche beurkundungsverfahrensrechtliche Fragen – insbesondere mit Blick auf die Ergänzung von § 17 Abs. 2a BeurkG – aufgeworfen.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG ist zunächst eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich, da es für die Durchführung freiwilliger Grundstücksversteigerungen aus beurkundungsverfahrensrechtlicher Sicht je nach Ausgestaltung durch den Versteigerer zwei grundlegende Ansätze gibt:

1. Bei der Durchführung einer Grundstücksversteigerung entsprechend dem gesetzlichen Leitbild kommt der Vertragsschluss gem. § 156 Satz 1 BGB bereits durch den Zuschlag seitens des Auktionators zustande, so dass gemäß § 15 BeurkG durch den Notar das Gebot des Meistbietenden (Angebot, § 145 BGB) sowie der Zuschlag (Annahme, § 147 BGB) zu beurkunden sind. Dabei ergibt sich aus § 15 Satz 2 BeurkG, dass in dem Fall, in dem sich ein Bieter vor dem Schluss der Verhandlung entfernt, die Verlesungspflicht gemäß § 13 Abs. 1 BeurkG nicht gilt. Nach überwiegender Meinung wird hiervon auch der Meistbietende erfasst, der sich zwar nicht entfernt, aber seine Unterschrift verweigert (Winkler, BeurkG (2003), § 15 Rdnr. 10). Dies zeigt, dass schon das Gesetz durch § 15 Satz 2 BeurkG die das notarielle Beurkundungsverfahren prägenden Merkmale des Vorlesens, der Genehmigung und der Unterschrift durch die Beteiligten einschränkt. Hinzu kommt, dass in diesen Fällen einer Versteigerung nach dem gesetzlichen Leitbild die Willenserklärungen im Zeitpunkt der Beurkundung durch den Notar bereits abgegeben sind. Dies aber bedingt, dass die Belehrungspflichten nach § 17 BeurkG eine Modifizierung erfahren müssen gegenüber der „normalen“ Beurkundungsverhandlung, im Rahmen derer die Belehrungen stets vor der Abgabe der Willenserklärungen erfolgen (so schon DNotI-Report 2000, 181/184).

Das bedeutet, dass auch der Anwendungsbereich des § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG in diesem Zusammenhang teleologisch reduziert gelesen werden muss (vgl. Huhn/v. Schuckmann, BeurkG (2003), § 15 Rdn. 6; Sorge, DNotZ 2002, 593/603). So wird etwa die Pflicht zur persönlichen Beteiligung des Verbrauchers oder alternativ seiner Vertrauensperson bei der anschließenden Beurkundung schon durch § 15 Satz 2 BeurkG obsolet. Andererseits schließen die genannten Besonderheiten nicht grundsätzlich aus, dass die von § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG im Übrigen verfolgten Ziele auch in dieser Durchführungsvariante – zumindest teilweise – verwirklicht werden können.

Dies betrifft vor allem die Regelung in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG über die vorherige Befassung mit dem Vertragsgegenstand: Nach der für Grundstücksverträge bestehenden Sonderregelung in Halbsatz 2 ist dem Verbraucher der „beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung“ zu stellen. Für die Erfüllung des Merkmales „beabsichtigter Text“ sind dabei an den Individualisierungsgrad keine hohen Anforderungen zu stellen. Vielmehr muss nicht nur nach dem Wortlaut der Vorschrift, der den Begriff „Entwurf“ bewusst vermeidet, ein abstraktes Vertragsmuster ausreichen, sondern ist dies erst recht mit Rücksicht auf den Normzweck anzunehmen (vgl. dazu nur Rieger, MittBayNot 2002, 325/332). Auf den Fall der Versteigerung übertragen bedeutet dies, dass den Beteiligten rechtzeitig in allgemeiner Form die Bedingungen für den in der Versteigerung zustande kommenden Kaufvertrag zur Kenntnis zu geben sind. Mit Rücksicht darauf, dass Bieter vor dem eigentlichen Versteigerungstermin regelmäßig noch unbekannt sein werden, wird man dabei ausreichen lassen müssen, dass die rechtlichen Aspekte des Kaufvertrages zugleich mit der Terminbestimmung öffentlich bekannt gegeben werden. Dafür kann auch der Wortlaut von § 17 Abs. 2a Nr. 2, 2. HS BeurkG herangezogen werden, der nur von einem „zur Verfügung stellen“ spricht. Die Einhaltung der zweiwöchigen Regelfrist dürfte insoweit unproblematisch sein, als zwischen der Bekanntmachung der Terminbestimmung und dem eigentlichen Termin in der Regel ein längerer Zeitraum liegen wird (vgl. etwa 6 Wochen gemäß § 55 Abs. 1 S. 2 WEG). Dass zu diesem Zeitpunkt verständlicherweise die Höhe des Kaufpreises noch nicht feststeht und dementsprechend sich seine Bekanntmachung als unmöglich erweist, wird man wohl insoweit in den Griff bekommen können, als auch bei freiwilligen Versteigerungen meist ein gewisses Mindestgebot erreicht werden muss (vgl. § 57 Abs. 3 WEG), mit dem sich künftige Bieter vorab vertraut machen können. Das gilt umso mehr, als den Notar gerade keine wirtschaftlichen Warnpflichten, sondern nur die Betreuung in rechtlichen Angelegenheiten trifft, was sich auch der Gesetzesbegründung zu § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG entnehmen lässt.

Im Übrigen kann der Notar seinen Belehrungs- und Aufklärungspflichten insbesondere dadurch nachkommen, dass er bereits zu Beginn der Versteigerung und damit noch vor Abgabe der Willenserklärung der Bieter die Versteigerungsbedingungen ihnen gegenüber erläutert (vgl. DNotI-Report 2000, 181/184; zur Auslagerung der Versteigerungsbedingungen in eine Bezugsurkunde gemäß § 13a BeurkG vgl. auch Huhn/v. Schuckmann, a.a.O., § 15 Rdnr. 6).

2. Eine Vielzahl der durchgeführten „Grundstückauktionen“ erfolgt jedoch nicht entsprechend dem gesetzlichen Leitbild, sondern ist durch das grundsätzlich mögliche Abbedingen des § 156 Satz 1 BGB gekennzeichnet. Dies gilt – soweit ersichtlich – insbesondere für sog. Onlineauktionen, d.h. solche, die im Internet durchgeführt werden (vgl. Ziff. 16 a) der als Anlage beigefügten Versteigerungsbedingungen für die Internetauktion der Deutschen Grundstücksauktionen AG – nachfolgend „Versteigerungsbedingungen“ genannt).

Das Abbedingen von § 156 Satz 1 BGB hat zur Folge, dass durch die Versteigerung nur eine Vorauswahl unter den Bietern erfolgt und der Vertragsschluss zwischen Veräußerer und „Ersteher“ erst im Rahmen einer nachfolgenden notariellen Beurkundung erfolgt (gemäß Ziff. 16 a) der Versteigerungsbedingungen am übernächsten Arbeitstag). Streng genommen ist deshalb schon die Wahl des Begriffes „Versteigerung“ oder „Auktion“ irreführend, weil das Verfahren gerade nicht dem Abschluss eines Vertrages dient, sondern vielmehr einer Art Ausschreibung zur Ermittlung des Vertragspartners und des höchstmöglich erreichbaren Kaufpreises gleichkommt.

Vor Abschluss des nachgeschalteten notariellen Kaufvertrages können bei dieser Gestaltungsvariante keine Bindungswirkungen für den Erwerber entstehen (anders hingegen gemäß Ziff. 1 der Versteigerungsbedingungen der Deutschen Grundstückauktion AG für den Veräußerer; dies setzt freilich die notarielle Beurkundung seines Angebots voraus). Die Bindung des Erwerbers wird vielmehr erst im Rahmen dieser nachfolgenden Beurkundung erzeugt. Dies bedeutet, dass die Besonderheiten des § 15 BeurkG gerade nicht gelten, sondern es sich vielmehr um die Beurkundung eines „normalen“ Kaufvertragsabschlusses handelt. Allein das vorangegangene Ausschreibungsverfahren bildet indes keine hinreichende Grundlage, um auch in diesem Fall den Anwendungsbereich des § 17 Abs. 2 a Satz 2 BeurkG einzuschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der von dieser Vorschrift verfolgte Zweck im Zeitpunkt der Beurkundung im Gegensatz zur Versteigerung entsprechend dem gesetzlichen Leitbild noch voll verwirklicht werden kann. Dies gilt sowohl für das Erfordernis der persönlichen Abgabe der Willenserklärungen oder der diesbezüglichen Einschaltung einer Vertrauensperson als auch für das fristgemäße Zurverfügungstellen des beabsichtigten Textes des abzuschließenden Vertrages.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen derartiger „Auktionen“ häufig Immobilien angeboten werden, die aufgrund der diesen anhaftenden Besonderheiten (Mängel, Altlasten, schlechte Lage etc.) auf anderem Wege nicht veräußerbar sind. Unter diesem Blickwinkel stellt diese Art der Grundstücksveräußerung einen Fall dar, in dem es einen erhöhten Bedarf für den Erwerber gibt, sich vorab über die rechtliche und insbesondere wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts zu informieren. Dies impliziert, dass im Rahmen dieses Verfahrens die Anforderungen von § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG in besonderer Weise zu beachten und etwaige Ausnahmen hierzu restriktiv zu handhaben sind.

Ganz generell gilt bei der Beurkundung von Verträgen im Anschluss an solche „Versteigerungen“, dass von dem Notar sämtliche Vorschriften des materiellen sowie des Beurkundungsverfahrensrechts (insb. neben § 17 Abs. 2a BeurkG auch § 54a Abs. 2 BeurkG) zu beachten sind, und zwar unabhängig von den insoweit unbeachtlichen, weil nicht bindenden „Versteigerungsbedingungen“ (vgl. hierzu etwa Ziff. 9 der Versteigerungsbedingungen).

Anlage - [Versteigerungsbedingungen \(pdf-Dokument\)](#)

---

**Bundesnotarkammer**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

**Postanschrift**  
Mohrenstraße 34  
10117 Berlin



**E-Mail:** bnotk@bnotk.de  
**Telefon:** 030-3838660  
**Telefax:** 030-3838666