



Rundschreiben 2/2005 vom 26.01.2005

Freiwillige Grundstücksversteigerung durch den Notar (vgl. zuletzt RS Nr. 11/2004)

Bereits mit Rundschreiben Nr. 11/2004 vom 02.03.2004 hatten wir auf die stetige Zunahme von freiwilligen Grundstücksversteigerungen in Deutschland reagiert

und dabei vornehmlich beurkundungsverfahrensrechtliche Fragen mit Blick auf die Ergänzung von § 17 Abs. 2a BeurkG aufgegriffen. In der Folgezeit haben sich die Gremien der Bundesnotarkammer weiter mit dieser bisher rechtlich wenig durchdrungenen Materie befasst. In einem Leitfaden „Freiwillige Grundstücksversteigerung“, der von der Vertreterversammlung der Bundesnotarkammer am 10.01.2005 einstimmig angenommen wurde, werden die mit dem Veräußerungsvorgang im Wege der freiwilligen Versteigerung einher gehenden Fragen materiell-, verfahrens- und vor allem beurkundungsrechtlicher Art – mit besonderem Augenmerk auf das für den Notar Relevante – einer Antwort zugeführt. Soweit der Leitfaden zu gegenüber dem Rundschreiben Nr. 11/2004 vom 02.03.2004 abweichenden Ergebnissen kommt (vor allem was den Zeitpunkt des rechtswirksamen Zustandekommens des Vertrages betrifft), ist das Rundschreiben Nr. 11/2004 als überholt zu betrachten. Der Leitfaden ist zu Ihrer Kenntnisnahme beigefügt ([Anlage I](#)).

Die Aktualität der Thematik wurde in jüngster Zeit vermehrt auch durch die Presse deutlich. Danach ist festzustellen, dass sich die Auktionshäuser zunehmend auch das Internet zunutze machen (vgl. unter sueddeutsche.de vom 19.01.2005 – [Anlage II](#)). Die darin enthaltenen Aussagen, wonach jetzt „ziemlich neu in Deutschland“ der Vertrag – auch bei einer Online-Immobilien-Versteigerung – sofort rechtskräftig oder verbindlich und eine „privatschriftliche Vollmacht zum Abschluss eines Grundstücks-Kaufvertrages ausreichend“ sei, lassen die Vermutung aufkommen, dass hier – vergleichbar früherer Strukturvertriebsfälle – abermals rechtliche Möglichkeiten ausgenutzt werden sollen, um (unerfahrene und ungewandte) Beteiligte bewusst von der Beurkundungsverhandlung und damit der Belehrung durch den Notar fern zu halten. Denn einen Sinn ergeben diese Äußerungen nur dann, wenn ein Verfahren zur Anwendung kommt, bei dem das „Online-Gebot“ des abwesenden „Erwerbers“ als Weisung an einen vor Ort anwesenden (privatschriftlich) Bevollmächtigten zur Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung verstanden wird und in der notariellen Niederschrift sodann (nur) dieser Bevollmächtigte in Vertretung für den online „meistbietenden Erwerber“ beteiligt wird. Dass die „Rechtsverbindlichkeit“ aber in keinem Fall durch Erteilung des Zuschlags, sondern stets erst durch Vornahme der notariellen Beurkundung eintritt, ist dem Leitfaden zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang hat ein zur Beurkundung der Versteigerung hinzugezogener Notar besonders auf die Einhaltung seiner Amtspflichten zu achten, wie sie vor allem in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG und den Berufsrichtlinien zu § 14 Abs. 3 BNotO zum Ausdruck kommen. So ist zunächst von ihm zu prüfen, ob der Grundsatz der Formfreiheit der Vollmacht gemäß § 167 Abs. 2 BGB hier nicht unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Einschränkung erfährt, etwa weil sie trotz Widerruflichkeit bereits eine rechtliche oder tatsächliche Bindung des Vollmachtgebers bewirkt (vgl. dazu Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl. 2005, § 311b Rdn. 20, 21). Jedenfalls wird er zu beachten haben, dass die systematische Beurkundung mit bevollmächtigten Vertretern dann unzulässig ist, wenn nicht durch vorausgehende Beurkundung mit dem Vollmachtgeber sichergestellt wurde, dass dieser über den Inhalt des abzuschließenden Rechtsgeschäftes ausreichend belehrt werden konnte (vgl. Abschnitt II.1. Satz 4 lit. b) der Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer). Soweit der Abschluss eines Verbrauchervertrages in Betracht kommt, wird sein Augenmerk schließlich auf § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG liegen, wonach der Verbraucher seine rechtsgeschäftlichen Erklärungen vor dem Notar persönlich oder zumindest durch eine Vertrauensperson abgeben soll. Bei Verbraucherverträgen ist zudem die 14-Tages-Frist nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2, 2. HS BeurkG zu beachten.

Da es von essentieller Bedeutung ist, dass die Verwirklichung der Schutzzwecke der notariellen Beurkundung auch im Falle einer freiwilligen Versteigerung sichergestellt ist, bitten wir Sie, uns über insofern problematische Verfahrensgestaltungen zu unterrichten. Die fraglichen Auktionshäuser reagieren – zum Teil mit Tochtergesellschaften – überregional bis bundesweit, so dass eine klare und eindeutige Haltung des Notariats auch in Einzelfragen betreffend freiwillige Versteigerungen unverzichtbar ist.

Bundesnotarkammer
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Postanschrift
Mohrenstraße 34
10117 Berlin

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