

als durch Einhaltung der Regelfrist gewährleistet sein (BGH, a. a. O.; KG DNotZ 2009, 47, 48).

In der vorliegenden Entscheidung beschäftigt sich der BGH mit der Problematik, ob ein Abweichen von der Zwei-Wochen-Frist bei freiwilligen **Grundstücksversteigerungen** in Betracht kommt. Der Rechtsausschuss des Bundestages hat im seiner Beschlussempfehlung zum Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes in notariellen Beurkundungsverfahren (BGBl. 2013 I, S. 2378) dargelegt, dass bei „freiwilligen Grundstücksversteigerungen“ eine begründete Ausnahme vom Regelfall der Frist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG möglich ist (BT-Drucks. 17/13137, S. 4).

Freiwillige Grundstücksversteigerungen kommen in **zwei Varianten** vor: Bei der „**echten freiwilligen Grundstücksversteigerung**“ kommt der **Vertrag** nach § 156 BGB mit der Erteilung des **Zuschlags** zustande (Muster bei Langenfeld/Volmer, in: Münchener Vertragshandbuch, Bd. 5, BR I, 7. Aufl. 2013, I. 20). Die „**unechte freiwillige Grundstücksversteigerung**“ zeichnet sich dadurch aus, dass das Versteigerungsverfahren lediglich der **Ermittlung** des endgültigen **Käufers** dient. Im Anschluss an das Versteigerungsverfahren wird ein Kaufvertrag mit dem Käufer beurkundet (vgl. hierzu Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl. 2014, Rn. 71-77; BGH DNotZ 1999, 342, 344 f.).

Der Kläger ist Notar. Auf seine Anfrage teilte ihm die Beklagte (dienstaufsichtsführende Behörde) mit, dass die Beurkundung von **unechten freiwilligen Grundstücksversteigerungen**, die von Versteigerern mit Besitz einer Erlaubnis nach § 34b GewO nach den Vorschriften der VerstV durchgeführt werden, **keine Ausnahme** vom Regelfall der Zwei-Wochen-Frist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG rechtfertige. Hiergegen wendet sich der Kläger. Die Klage wurde vom OLG abgewiesen.

Entscheidung

Die Berufung vor dem BGH war ohne Erfolg.

Die vom Kläger erhobene **Feststellungsklage** sei zwar zulässig, da zwischen dem Kläger und der Beklagten als dienstaufsichtsführender Behörde ein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis bestehe. Vor dem Hintergrund des **Amtsenthebungsgrundes** in § 50 Abs. 1 Nr. 9 lit. b BNotO verfüge der Kläger auch über ein qualifiziertes **Feststellungsinteresse**.

Die Klage sei aber **unbegründet**. Der Kläger sei **nicht berechtigt**, Beurkundungen einer **unechten freiwilligen Grundstücksversteigerung ohne Einhaltung der zweiwöchigen Frist** des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG vorzunehmen.

Mit der Änderung des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG durch das Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes habe der Gesetzgeber im früheren Recht vorhandene Schutzlücken im Hinblick auf die Einhaltung der zweiwöchigen Frist zwischen Erhalt eines Urkundenentwurfs und dem Beurkundungstermin schließen wollen. Wie nach bisheriger Rechtslage komme ein **Abweichen** von der Regelfrist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG nur in Betracht, wenn im Einzelfall **nachvollziehbare Gründe**

Rechtsprechung

BeurkG § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Zwei-Wochen-Frist bei freiwilliger Grundstücksversteigerung

„Unechte freiwillige Grundstücksversteigerungen“, bei denen der Vertrag nicht mit dem Zuschlag, sondern erst aufgrund eines nach der Versteigerung abgeschlossenen Kaufvertrages zustande kommt, rechtfertigen keine Ausnahme von der Zwei-Wochen-Frist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

BGH, Urt. v. 24.11.2014 – NotSt (Brfg) 3/14

Problem

Bei **Verbraucherverträgen**, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 S. 1 unterliegen, soll der beurkundende Notar bzw. dessen Sozius dem Verbraucher den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts vor der Beurkundung zur Verfügung stellen. Dies soll im Regelfall **zwei Wochen** vor der Beurkundung erfolgen (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG). Die Zwei-Wochen-Frist steht nicht zur Disposition der Beteiligten (BGHZ 196, 166 Rn. 20 = DNotZ 2013, 552 = DNotI-Report 2013, 62). Wiederholte grobe Verstöße gegen die Pflicht des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG sind ein **Amtsenthebungsgrund** (§ 50 Abs. 1 Nr. 9 lit. b BNotO). Ein Abweichen von der Zwei-Wochen-Frist kommt in Betracht, wenn ein **sachlicher Grund** hierfür vorliegt. Außerdem muss der vom Gesetz bezweckte **Übereilungs- und Überlegungsschutz** auf andere Weise

– auch unter Berücksichtigung der Schutzinteressen des Verbrauchers – **es rechtfertigten**, die dem Verbraucher zugesetzte Schutzfrist zu verkürzen. Voraussetzung sei hierfür ein **sachlicher Grund**. Dafür müsse der vom Gesetz bezweckte **Übereilungs- und Überlegungsschutz auf andere Weise** als durch Einhaltung der Regelfrist **gewährleistet** sein. Die Beurkundungspraxis des klagenden Notars stelle keinen ausreichenden sachlichen Grund dar. Die Möglichkeit, das Muster des später zu beurkundenden Vertrages auf der Homepage des Notars vorzuhalten, biete keine äquivalente Sicherung. Zum einen könnten, „**etwa im Hinblick auf den noch offenen Kaufpreis**“, nicht alle für den Vertrag **wesentlichen Elemente berücksichtigt** werden. Zum anderen könne der Notar nicht überprüfen, ob in Bezug auf den späteren konkreten Käufer die erforderliche Überlegungsfrist eingehalten sei. In der Gesamtschau blieben die Schutzmöglichkeiten im vorliegenden Fall so weit hinter dem Regelfall des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG zurück, dass von einer **anderweitigen Gewährleistung** des Übereilungs- und Überlegungsschutzes **nicht gesprochen** werden könne.

Eine andere Bewertung ergebe sich auch nicht aus dem **Gesetzgebungsverfahren** zum Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren. Der **Rechtsausschuss** des Bundestages habe in seiner Beschlussempfehlung zwar von einer **freiwilligen Grundstücksversteigerung** als begründeter Ausnahme vom Regelfall der zweiwöchigen Frist gesprochen. Dies könne aber **nur für echte Grundstücksversteigerungen** unter Anwendung von § 156 BGB gelten. Der Notar erfülle hier seine **Beratungs- und Belehrungspflichten** bereits während des in seiner Anwesenheit stattfindenden Versteigerungsverfahrens. Unter diesen Bedingungen könne eine „**begründete Ausnahme** vom Regelfall des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG in Betracht kommen“. **Anders** verhalte es sich jedoch, wenn **§ 156 BGB abbedungen** werde. Eine „**unechte**“ **Versteigerung** sei lediglich ein Käuferauswahlverfahren, dem ein gewöhnlicher Kaufvertrag nachfolge. Insoweit könne der Notar **zwanglos sämtliche Verpflichtungen** aufgrund des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG beachten und erfüllen. Weder der Übereilungs- und Überlegungsschutz noch die fachkundige und neutrale Beratung durch den Notar würden in diesem Fall vor der Beurkundung ausreichend gewährleistet.

Hinweis

Die Auffassung des BGH entspricht der Ansicht der **BNotK** (Rundschreiben 25/2013 v. 2.10.2013, S. 8 f.). Interessant ist die (etwas versteckte) Aussage des BGH, dass die Zwei-Wochen-Frist nur in Gang gesetzt wird, wenn der versandte Entwurf die **Angabe des Kaufpreises und aller für den Vertrag wesentlichen Elemente** enthält.
