



Hinweise zur Beteiligung an der Immobilien-Auktion von den Notaren

Dr. Bodo Walter Brandau und Bernhard Stroh *

Die **Grundlage** der freiwilligen Versteigerungen der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG bilden die allgemeinen **Versteigerungsbedingungen** vom 02.09.2021 (UR-Nr. 589/2021B des Notar Dr. Bodo Brandau in Essen). Diese sind im Katalog und auf der Internetseite des Auktionshauses abgedruckt. Zudem liegen die Versteigerungsbedingungen im Auktionssaal aus und werden Ihnen auf Nachfrage von den Mitarbeitern des Auktionshauses ausgehändigt.

Die Versteigerungsbedingungen treffen Regelungen, die für alle bei der Versteigerung erworbenen Objekte gelten. Wir weisen hier insbesondere auf die **Regelungen zur Abwicklung** des Vertrages, zum Aufgeld und zum Gewährleistungsausschluss hin. Aufgrund des vorgesehenen **Gewährleistungsausschlusses** werden die Objekte grundsätzlich verkauft, wie sie stehen und liegen. Deshalb empfehlen wir Ihnen, die Objekte, für die Sie sich interessieren, ausgiebig zu besichtigen. Das dem Auktionshaus gemäß § 14 der Allgemeinen Versteigerungsbedingungen vom jeweiligen Ersteher geschuldete **Aufgeld** ist bei Zuschlag sofort zur Zahlung fällig und neben der **Bietungssicherheit** separat an das Auktionshaus zu leisten.

Sowohl die Versteigerungsbedingungen als auch der im Auktionssaal vom jeweiligen Auktionator verlesene **Auslobungstext** werden ohne erneute Verlesung im Rahmen der notariellen Beurkundung durch Verweisung gemäß § 13a Beurkundungsgesetz Inhalt des Vertrages. Wir bitten Sie daher, die Versteigerungsbedingungen, bevor sie bieten, aufmerksam zu lesen. Sollten Sie bei der Verlesung des Auslobungstextes durch den Auktionator Fragen haben, scheuen Sie sich nicht, sich zu melden und um Erläuterung zu bitten.

Sofern der einzelne Auslobungstext hinsichtlich des jeweiligen Objekts Abweichungen zu den allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthält, haben

die Regelungen des Auslobungstextes Vorrang vor den allgemeinen Versteigerungsbedingungen.

Bei der freiwilligen („echten“) Versteigerung von Immobilien kommt der Kaufvertrag gemäß § 156 BGB durch Abgabe des Meistgebots und dessen Annahme durch Zuschlag durch den Auktionator zustande. Rechtlich gesehen, stellt ein Gebot den Antrag auf Abschluss eines Kaufvertrages dar. Der Zuschlag dessen Annahme. Aufgrund der nach §311b BGB geltenden **Beurkundungspflicht** wird dieser Vertragsschluss jedoch erst mit der anschließenden Beurkundung rechtsverbindlich und grundbuchlich vollziehbar. Bis zur Beurkundung ist in der Versteigerung erteilte Zuschlag nicht bindend. Beurkundet werden die zuvor in der Versteigerung abgegebenen Willenserklärungen, also das Gebot (Angebot) und der Zuschlag (Annahme).

Bei **Verbraucherverträgen** soll dem Verbraucher ein zu beurkundender Kaufvertrag im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Nach Auffassung der Bundesnotarkammer hat der Gesetzgeber die Sondersituation bei freiwilligen Grundstücksversteigerung gesehen und berücksichtigt, sodass bei einer Versteigerung auf die Einhaltung der Zweiwochenfrist verzichtet werden kann, sofern die Zwecke der Frist anderweitig erfüllt werden. Dazu haben die beurkundenden Notare die vorliegenden Hinweise formuliert, den Mustertext des Versteigerungsprotokolls und den Text der Versteigerungsbedingungen gefertigt und veröffentlicht, damit alle Bieter sich vor der Abgabe eines Gebotes informieren können. Während der Versteigerung ist der beurkundende Notar anwesend und kann konsultiert werden. Auch schon vor der Versteigerung besteht die Möglichkeit, die Notare zu kontaktieren und zu befragen.

Regelmäßig kann somit noch am **Auktionstag** die Beurkundung erfolgen. Bieten Sie mithin nicht leichtfertig auf Objekte in der Versteigerung, sondern überdenken Sie genau, ob Sie ein Objekt erwerben wollen und welchen Preis Sie dafür bezahlen wollen und können. Lesen Sie die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen und wenden Sie sich bei Fragen, vor der Abgabe eines Gebotes, an einen der anwesenden Notare. Nachträgliche **Änderungen** eines beurkundeten Vertrages, auch hinsichtlich der Person des Erstherrn, sind nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich.

Die **individuellen Versteigerungsprotokolle** sind entsprechend des nachfolgend abgedruckten Musters vorbereitet. Zur individuellen Ergänzung

der einzelnen Protokolle werden nach dem Zuschlag Mitarbeiter des Auktionshauses auf den Meistbietenden **zukommen**, um dessen Daten aufzunehmen. Im Hinblick auf die Prüfung etwaiger **Vertretungsverhältnisse** bitten wir Sie, sollten Sie als Vertreter bieten, dies zum Zeitpunkt der Aufnahme der Daten durch die Mitarbeiter des Auktionshauses anzugeben und auch zu diesem Zeitpunkt Ihnen bereits erteilte Vollmachten oder Handelsregisterauszüge, die das von Ihnen angegebene Vertretungsverhältnis nachweisen, vorzulegen.

Sollten Sie als **Vertreter ohne Vertretungsmacht** auftreten wollen, weisen wir Sie darauf hin, dass im Nachgang zur Beurkundung fristgebunden eine notarielle Genehmigung des Vertretenen zu erfolgen hat. Sollte die Genehmigung nicht fristgerecht vorgelegt werden, kommt der Vertrag mit Ihnen, statt mit dem von Ihnen Vertretenen zustande. Sämtliche Pflichten aus dem Kaufvertrag treffen dann Sie.

Falls keine Befreiung des Auktionshauses vorliegt, ist von Ihnen nach Zuschlag eine **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % des Kaufpreises, mindestens 2.000,00 Euro, zu leisten.

Die Bietungssicherheit wird an das Auktionshaus geleistet und von diesem treuhänderisch verwaltet. Bei Fälligkeit des Meistgebots zahlt das Auktionshaus die Bietungssicherheit unter Anrechnung auf den Kaufpreis an den Einlieferer aus. Wir weisen darauf hin, dass mit der Bietungssicherheit somit eine ungesicherte Vorleistung verbunden ist, die unter Umständen zum Verlust der Bietungssicherheit führen kann. Dies wäre dadurch zu verhindern, dass die Bietungssicherheit auf ein Notaranderkonto geleistet wird, worauf jedoch, nicht zuletzt aus Kostengründen, verzichtet wird. Allein die Bonität des Auktionshauses ist also die Sicherheit der von Ihnen geleisteten Bietungssicherheit.

Die Voraussetzungen der **Fälligkeit des Meistgebots** sind aus dem abgedruckten Muster der Zuschlagsurkunde ersichtlich. Da Sie das Meistgebot direkt an den Einlieferer zahlen, tritt die Fälligkeit erst dann ein, wenn die Voraussetzungen zur Eigentumsumschreibung in der Weise vorliegen, dass der Einlieferer diese nicht mehr verhindern kann. Auf diese Weise ist gesichert, dass Sie den Kaufpreis nur dann zahlen, wenn Sie auch sicher Eigentümer werden. Die Notare werden den Kaufvertrag abwickeln und Ihnen die Fälligkeit mitteilen sowie auch die Eigentumsumschreibung herbeiführen.

Durch die zum 01.01.2020 und in Kraft getretenen weiteren Änderungen des **Geldwäschegesetzes** ist der Notar verpflichtet, im Rahmen von Grundstücksgeschäften die wahren wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln und dies zu dokumentieren. Natürliche Personen haben sich danach durch einen gültigen Bundespersonalausweis oder Reisepass auszuweisen. Bei der Beteiligung von Gesellschaften ist sowohl bei Personengesellschaften (bspw. GbR, OHG, KG) als auch bei Kapitalgesellschaften (bspw. UG, GmbH, AG) das Beteiligungsverhältnis zu dokumentieren. Sofern bei Kapitalgesellschaften wiederum Kapitalgesellschaften Gesellschafter sind, ist auch das Beteiligungsverhältnis an dieser darzustellen. Dies hat grds. so lange zu erfolgen, bis sich nur noch natürliche Personen als Beteiligte darstellen. Weiterhin ist dem Notar bei dem Erwerb einer in Deutschland belegenen Immobilie durch eine ausländische Gesellschaft ein Nachweis über die Registrierung der ausländischen Gesellschaft im Transparenzregister nachzuweisen. Erfolgt dieser Nachweis nicht, muss der Notar die Beurkundung ablehnen. Durch die nochmalige Änderung des Geldwäschegesetzes zum 01.08.2021 gilt die Nachweispflicht der Eintragung im Transparenzregister nunmehr auch für alle inländischen Kapitalgesellschaften sowie im Register eingetragene Personengesellschaften. Dabei gilt die Fiktionswirkung einer Eintragung in das Handelsregister, aus der sich der wirtschaftlich Berechtigte ergibt, jedenfalls bis zum Zeitpunkt der Auktion, nur noch für vor dem 01.08.2021 bereits existierende Gesellschaften. Für die Aktiengesellschaft (AG), die Europäische Gesellschaft (SE) und die Kommanditgesellschaft auf Aktien (KG aA) gilt bereits zum Zeitpunkt der Auktion die Fiktionswirkung nicht mehr, so dass diese zwingend, unabhängig von ihrem Gründungszeitpunkt, einen Transparenzregisterauszug vorzulegen haben.

*Die Notare Dr. Bodo Walter Brandau und Bernhard Stroh sind Partner der Kanzlei



SCHULZ ■ SOZIEN
RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

45130 Essen, Zweigertstraße 28-30 - Internet: www.st-sozien.de

Sie erreichen die Notare zu Rückfragen auch unter den Telefonnummern:

Ihre Ansprechpartner für Sie sind Frau Anja Markes - Tel. + 49 201 82777-27

Und Frau Melanie Sagewka – Tel. + 49 201 82777-26

Stand: 11.04.2022-1