

## **Erläuterungen und Hinweise des Notariats bhp Bögner Hensel und Partner, Frankfurt am Main**

Das beurkundende Notariat bhp Bögner Hensel und Partner, Frankfurt am Main, weist die Teilnehmer (Verkäufer und Kaufinteressenten) einer Grundstücksversteigerung, insbesondere Verbraucher im Sinne des Beurkundungsgesetzes, auf Folgendes hin:

Wir empfehlen jedem Teilnehmer einer Grundstücksversteigerung, sich vorab über das Verfahren und den Gegenstand der Beurkundung zu informieren, den zur Verfügung gestellten Musterkaufvertrag und die Versteigerungsbedingung zu lesen, sich bei Bedarf hierzu beraten zu lassen und die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen einer solchen Versteigerung umfassend zu prüfen. Dies soll vor übereilten Handlungen schützen. Selbstverständlich können Sie während der Versteigerung und der anschließenden Beurkundung Fragen an den beurkundenden Notar stellen. Aus diesem Grund empfehlen wir, dass Sie persönlich an der Versteigerung teilnehmen und sich nicht durch einen Dritten vertreten lassen. Nur so haben Sie die Gelegenheit, entsprechende Fragen zu stellen und sicherzustellen, dass die abgegebenen Erklärungen Ihrem wahren Willen entsprechen. Sollten Sie dennoch nicht persönlich teilnehmen können oder wollen, empfehlen wir die Vertretung (unter Vorlage einer notariell beglaubigten oder beurkundeten Vollmacht) durch eine Ihnen nahestehende Personen bzw. eine Person, zu der Sie ein Vertrauensverhältnis haben und die Ihre Interessen vertritt. Dies kann z.B. auch ein Rechtsanwalt oder Steuerberater sein. Nach dem gesetzlichen Leitbild des § 17 BeurkG sind wir dazu verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass die Vertretung durch ein solche vorgenannte Person (Vertrauensperson) erfolgt.

Bei einer freiwilligen privaten Versteigerung von Immobilien (Grundstücke, Wohneigentum) bilden das Gebot und der Zuschlag die für das Zustandekommen des Grundstückskaufvertrages erforderlichen übereinstimmenden Willenserklärungen von Verkäufer und Meistbietendem (Käufer). Mit dem Zuschlag tritt eine vertragliche Bindung zwischen den Parteien ein. Auch für den in einer Versteigerung zustande gekommenen Grundstücks- oder Wohnungskaufvertrag müssen die Formvorschriften von § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB eingehalten werden, d.h. der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Daher erfolgt unmittelbar nach Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages durch einen Notar der Kanzlei bhp Bögner Hensel und Partner, Frankfurt am Main.

Der im Anschluss an den Zuschlag beurkundete Kaufvertrag (das Zuschlagsprotokoll) wird im Wesentlichen dem hier vom Notariat zur Verfügung gestellten Musterkaufvertrag entsprechen. Lediglich bei bestimmten Besonderheiten des versteigerten Objektes werden bei Bedarf geringfügige Änderungen am Mustertext vorgenommen, z.B. beim Vorhandensein von (Mieter-)Vorkaufsrechten, bei erforderlichen Zustimmungen des WEG-Verwalters zur Veräußerung oder bei der Lage in einem Sanierungsgebiet. Ansonsten wird der Mustertext grundsätzlich nur auf das konkrete Objekt, die beteiligten Parteien und die Beträge individualisiert.

Der Musterkaufvertrag nimmt darüber hinaus Bezug auf die beurkundeten Versteigerungsbedingungen des Auktionshauses, die durch einen entsprechenden Verweis im Kaufvertrag ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrages werden. In diesen Versteigerungsbedingungen sind wichtige Regelungen hinsichtlich der Rechtsverhältnisse zwischen Verkäufer, Käufer und Auktionshaus enthalten. Der letztendlich beurkundete und bindende Kaufvertrag über die ersteigerte Immobilie setzt sich damit aus dem notariellen Kaufvertrag (zu dem der ebenfalls verlesene Auslobungstext Anlage ist) und den Versteigerungsbedingungen zusammen.

Sollten Sie Fragen zu dem Prozess, dem Beurkundungsverfahren und dem Inhalt der Urkunden haben, können Sie sich auch im Vorfeld mit dem Notariat in Verbindung setzen.

Die Notare der Kanzlei

**bhp Bögner Hensel und Partner**  
**Zeppelinallee 47, 60487 Frankfurt am Main**  
**+49 69 79405-0**  
**mail@bhp-anwaelte.de**