Formulierungsvorschläge Heft 11/2014

# beitrag des monats: Becker, Die freiwillige Grundstücksversteigerung

**S. 361**

**Belehrung über die rechtliche Bedeutung einer vorausgegangenen „Online-Auktion“ eines Grundstücks unter Abbedingung des § 156 BGB**

Der Notar hat zu Beginn der Verhandlung die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung und Tragweite der am … durchgeführten Online-Auktion des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes über den Internetanbieter … belehrt. Er hat klargestellt, dass rechtlich bindende Erklärungen erst im Rahmen der heute erfolgenden Beurkundung abgegeben werden. Eine Pflicht zum Vertragsschluss besteht nicht.

**S. 363**

**Veräußerungsverpflichtung:**

Der Eigentümer verpflichtet sich, das Eigentum an den meistbietenden Ersteher zu übertragen, sofern die Bedingungen dieses Vertrages, die in der Urkunde vom … des Notars …, UR …/… enthaltenen besonderen Versteigerungsbedingungen und die allgemeinen Versteigerungsbedingungen erfüllt werden.

**S. 368**

**Einlieferungsvertrag mit Veräußerungsverpflichtung:**

Der Eigentümer verpflichtet sich, das Eigentum an den meistbietenden Ersteher zu übertragen, sofern die Bedingungen dieses Vertrages, die in der Urkunde vom … des Notars …, UR …/… enthaltenen besonderen Versteigerungsbedingungen und die allgemeinen Versteigerungsbedingungen erfüllt werden

**praxisforum: Mensch, § 878 BGB – wirksamer Schutz auch bei Verfügungen einer Partei kraft Amtes**

**S. 386**

**Fälligkeit des Kaufpreises:**

Die Vertragsbeteiligten vereinbaren, nach Hinweis auf die Kostenfolge, dass der beurkundende Notar Ihnen die Fälligkeit des Kaufpreises und damit den Eintritt der nachstehenden Voraussetzungen bestätigen wird. Der Erwerber schuldet die Wertstellung des Kaufpreises auf dem Empfängerkonto spätestens zum Fälligkeitszeitpunkt, welcher zehn Tage nach Zugang der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung (Einwurfeinschreiben) durch den Notar ist. Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind:

* Eintragung einer Erwerbsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch, wobei der Vormerkung nur die in dieser Urkunde genannten bzw. die zu Finanzierungszwecken notwendigen Belastungen des Grundstücks im Rang vorgehen dürfen (…).
* Eine Einsichtnahme in die Nachlassakten (Insolvenzgerichtsakten) hat keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass zum Zeitpunkt der Eintragung der Erwerbsvormerkung des Erwerbers der heute mitwirkende Testamentsvollstrecker (Nachlassverwalter, Insolvenzverwalter) nicht mehr im Amt war und dieser Testamentsvollstrecker (Nachlassverwalter, Insolvenzverwalter) hat dem Notar auch seinerseits nach Eintragung der Vormerkung schriftlich bestätigt (ggf. unter Vorlage des Testamentsvollstreckerzeugnisses), dass er als Verwalter noch tätig bzw. eingesetzt ist (bei Insolvenz zusätzlich, dass das Objekt weiterhin dem Insolvenzbeschlag unterliegt).[[1]](#footnote-1)
* (…) Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen, wie bspw. Löschungsunterlagen, Räumung, gerichtliche oder behördliche Genehmigungen usw.

**S. 387**

**Bedingungen zur Löschungsbewilligung:**

(…) Die Vertragsbeteiligten weisen den beurkundenden Notar an, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften mit der Bewilligung zur Löschung der für den Erwerber eingetragenen Vormerkung dem Grundbuchamt nebst Vollzugsantrag nur einzureichen, wenn:

Eine Einsichtnahme des Notars in die Nachlassakten (Insolvenzgerichtsakten) nach Eintragung der Eigentumsänderung zugunsten des Erwerbers keine Anhaltspunkte dafür ergeben hat, dass der an der heutigen Beurkundung mitwirkende Testamentsvollstrecker (Nachlassverwalter, Insolvenzverwalter) zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung nicht mehr im Amt war und der handelnde Verwalter dem Notar schriftlich (unter Vorlage von Testamentsvollstreckerzeugnis bzw. Insolvenzvollstreckerzeugnis bestätigt, dass er zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung noch als Verwalter eingesetzt war (bzw. der Vertragsgegenstand bis zum Eigentumswechsel noch dem Insolvenzbeschlag unterlag).[[2]](#footnote-2)

1. Krauß, Immobilienkaufverträge in der notariellen Praxis, 6. Aufl. 2013, Rn 566, 577. [↑](#footnote-ref-1)
2. Kesseler, ZNotP 2008, 117; ders., RNotZ 2013, 480; Krauß, Immobilienkaufverträge in der notariellen Praxis, 6. Aufl. 2013, Rn 571, 578. [↑](#footnote-ref-2)