



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GRUNDSTÜCKSAUKTIONSHAUS





## Referent



**Michael Plettner**

öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksauktionator

Vorstand der  
Deutsche Grundstücksauktionen AG



## Gliederung

- Vorstellung
- Rechtliche Grundlagen
- Praktische Umsetzung: Auktionsablauf
- Notarielle Abwicklung



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

## Geschäftstätigkeit

- ✓ Organisation von Live-Auktionen auf denen Immobilien aller Art versteigert werden
- ✓ gegründet 1984 in Berlin, 1998 Umwandlung in eine AG, Marktführer in Deutschland
- ✓ ca. 30 Live-Auktionen pro Jahr im vierteljährlichen Turnus
- ✓ Großteil des Geschäftes erfolgt mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin und den neuen Bundesländern
- ✓ Einlieferer: private und kommerzielle Eigentümer, öffentliche Hand, bundeseigene Gesellschaften, Kreditinstitute, Nachlasspfleger, Insolvenzverwalter, Wohnungsbaugesellschaften,
- ✓ auf den erzielten Verkaufserlös ist eine Courtage von Käufer und Verkäufer zu zahlen
- ✓ Abwicklung der Geschäfte direkt vor Ort nach dem Zuschlag
- ✓ Flächendeckende Präsenz mit 4 regionalen Tochtergesellschaften
- ✓ erfolgreiche permanente Online-Auktionen seit 2004
- ✓ derzeit insgesamt 100 Mitarbeiter



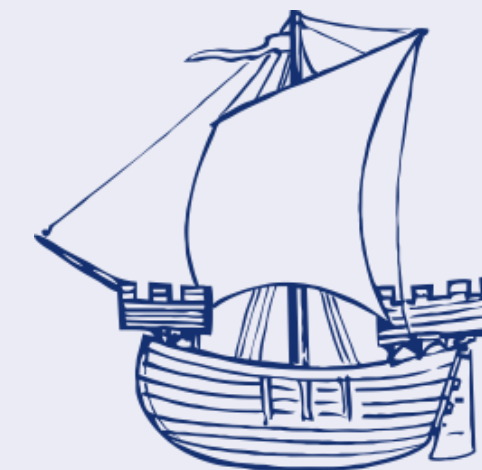
# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Westdeutsche  
Grundstücksauktionen AG



Sächsische  
Grundstücksauktionen AG



Norddeutsche  
Grundstücksauktionen AG



Deutsche  
Grundstücksauktionen AG



Deutsche Internet  
Immobilien Auktionen GmbH

Plettner  Brecht

Grundstücksauktionen  
Grundstücksmakler

Plettner & Brecht  
Immobilien GmbH



## Rechtliche Grundlagen

VersteigererVO

GewerbeO

BGB

BeurkG

Landesrechtliche Bestimmungen

Urteile



## Verordnung über gewerbsmäßige Versteigerungen (Versteigererververordnung)

§ 1 Der Versteigerer darf nur aufgrund eines schriftlichen Vertrages versteigern.  
Dieser muss mindestens enthalten:

1. Name und Anschrift des Auftraggebers
2. Bezeichnung der einzelnen zur Versteigerung bestimmten Sachen
3. Höhe des vom Auftraggeber zu zahlenden Entgelts
4. Beträge, die der Auftraggeber als Kosten und Auslagen zu zahlen hat
5. Betrag, den der Auftraggeber dem Versteigerer zu zahlen hat, wenn er den Auftrag ganz oder teilweise zurücknimmt
6. Angaben darüber,
  - a) wie lange der Auftraggeber an den Auftrag gebunden ist,
  - b) ob und welche Mindestpreise festgesetzt werden



## Versteigererververordnung

§ 2 Der Versteigerer hat bis spätestens zwei Wochen vor der Versteigerung ein Verzeichnis der zu versteigernden Sachen anzufertigen.

§ 3 (1) Der Versteigerer hat jede Versteigerung spätestens zwei Wochen vor dem Versteigerungstermin der zuständigen Behörde sowie der Industrie und Handelskammer schriftlich anzuzeigen.

(3) Keine der Versteigerungen darf die Dauer von sechs Tagen überschreiten. Insbesondere bei Grundstücksauktionen, sind Ausnahmen zulässig.



## Versteigererverordnung

§ 4 Der Versteigerer hat für die Dauer von mindestens zwei Stunden Gelegenheit zur Besichtigung des Versteigerungsgutes zu geben.

§ 7 Der Versteigerer darf den Zuschlag erst erteilen, wenn nach dreimaligem Wiederholen des Höchstgebots kein Übergebot abgegeben wird.

.



## Gewerbeordnung § 34 b (Versteigerergewerbe)

- (1) Wer gewerbsmäßig fremde Grundstücke versteigern will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

### Versagungsgründe

#### Unzuverlässigkeit

- Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe in den letzten fünf Jahren vor Antragsstellung
- fortgesetzte Verletzung steuerlicher oder sozialversicherungsrechtlicher Pflichten.

#### Ungeordnete Vermögensverhältnisse

- über das Vermögen des Antragstellers ist das Insolvenzverfahren eröffnet



## Gewerbeordnung § 34

(6) Dem Versteigerer ist verboten,

1. selbst oder durch einen anderen auf seinen Versteigerungen für sich zu bieten oder ihm anvertrautes Versteigerungsgut zu kaufen,
2. Angehörigen oder seinen Angestellten zu gestatten, auf seinen Versteigerungen zu bieten oder ihm anvertrautes Versteigerungsgut zu kaufen,
3. für einen anderen auf seinen Versteigerungen zu bieten oder ihm ein anvertrautes Versteigerungsgut zu kaufen, es sei denn, dass ein schriftliches Gebot des anderen vorliegt.



## Öffentliche Bestellung als Versteigerer nach § 34 b GewO

Die Versteigerungen müssen öffentlich durchgeführt werden, um zum Beispiel im Interesse eines Pfandgläubigers einen möglichst hohen Preis zu erzielen.

Zudem muss sich der jeweilige Eigentümer des Versteigerungsgutes darauf verlassen können, dass seine Interessen bei einer Versteigerung besonders qualifiziert wahrgenommen werden.



## Voraussetzungen der öffentlichen Bestellung

1. Der Bewerber ist bereits Versteigerer, besitzt also die Erlaubnis nach § 34 b Abs. 1 GewO.
2. Der Versteigerer muss durch fundiertes Recht- und Fachwissen, große Berufserfahrung (mindestens 5 Jahre) und besondere Vertrauenswürdigkeit hervorragen.

Fachkenntnisse: Erfahrungen hinsichtlich Eigenschaften, Qualität und Preise des Versteigerungsgutes, Marktpreise und -gegebenheiten

In der Regel erfolgt die Überprüfung durch ein sachkundiges Fachgremium bei der IHK. Sie besteht aus zwei Teilen - dem praktischen Teil und dem Rechtsteil.



## Landgericht Berlin (Beschluss 86/T 77/95)

(...) ist entscheidend auf den bei der Versteigerung erzielten Preis abzustellen. Denn eine privatrechtliche Versteigerung, **jedenfalls wenn sie derart vorbereitet ist, dass eine Vielzahl von Interessenten angesprochen worden sind und an der Versteigerung teilgenommen haben**, gehört zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der dabei erzielte Preis lässt den Rückschluss zu, dass er dem Verkehrswert entspricht.

(ebenso KG, Beschluss vom 11. Mai 1993 – 1 W 5775/92 – S.5)



## Landesrechtliche Bestimmungen

### 1) Verwaltungsvorschrift zur kommunalen Grundstücksveräußerung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern

#### § 8 b) Auktionshaus

Die Grundstücke sollen bei einem bekannten und bewährten Auktionshaus eingeliefert werden, das eine der Verordnung über gewerbsmäßige Versteigerungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Auktion sicherstellt.

Bei solchen Auktionshäusern besteht in der Regel die Gewähr, dass der erzielte Preis dem Verkehrswert des versteigerten Grundstücks entspricht.



## 2) Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden des Landes Brandenburg

- § 2 (1) Die Veräußerung von Grundstücken ist genehmigungsfrei, wenn der Erlös dem vollen Wert entspricht.
- (3) Der volle Wert gilt als nachgewiesen
3. durch das Höchstgebot in einer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer auf Grund der Versteigererverordnung durchgeführten Versteigerung.



## 3) Durchführungserlass zum Genehmigungsverfahren nach § 57 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

### § 3.2.4. Auktion

Die Veräußerung eines kommunalen Grundstücks ist auch durch Auktion möglich.

Als Auktionator ist ein öffentlich bestellter oder vereidigter Grundstücksversteigerer einzuschalten.

Das Auktionslimit (Mindestgebot) ist nach Würdigung der Marktsituation unter Zuhilfenahme der Sachkunde des Auktionators zu vereinbaren.

Der volle Wert selbst wird erst durch Erteilung des Zuschlags an den Höchstbietenden ermittelt.



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

## Auktionsablauf

Von der Einlieferung bis zum  
Verkauf der Immobilie



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Am Anfang steht das Objektangebot. Bieten Sie uns das zu verkaufende Objekt zur unverbindlichen und kostenlosen Einschätzung an.

Sofern Sie Unterlagen haben (Gutachten, Pläne, Mieterlisten, Schlüssel, Fotos) sind diese natürlich hilfreich.

**Objektfragebogen** K 03/14

*unverbindlich und kostenlos  
- wie branchenüblich -*

Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Kurfürstendamm 65  
10707 Berlin  
per Fax +49 (0)30 88 46 88 88

Absender  
Name \_\_\_\_\_  
Straße \_\_\_\_\_  
Ort \_\_\_\_\_  
Telefon/Fax \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

**Bitte um unverbindliche Prüfung (Einschätzung) meiner Immobilie für die Winter-Auktionen '14**

Adresse des gegebenenfalls zu versteigernden Objektes:  
PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_ Straße \_\_\_\_\_

Es handelt sich dabei um:  
 Mehrfamilienhaus/  
Wohn-/Geschäftshaus  
 Ein-/Zweifamilienhaus/  
Ferienhaus  
 Eigentumswohnung/  
Teileigentum  
 Gewerbeobjekt  
 Baugrundstück  
 Wald/  
Grünflächen

Baujahr \_\_\_\_\_  
Wohn-/Nutz-/Gewerbefläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> für ca. € \_\_\_\_\_  
 vermietet  
 teilweise vermietet  
Grundstück \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Sofern vermietet, tatsächlich eingehende Nettomiete \_\_\_\_\_ €  
Bei Eigentumswohnung/Teileigentum zu zahlendes Wohngeld \_\_\_\_\_ €  
Heizungsart \_\_\_\_\_  
Energieausweis\* \_\_\_\_\_ €

Mir/Uns liegt ein Gutachten vor  
 liegt vor  
 ist beantragt  
Sofern vorhanden, bitten wir um Übersendung von Fotos.  
 ja  
 nein  
 Bitte senden Sie mir per Email Ihren Newsletter an: \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_  
 Bitte senden Sie mir zukünftig kostenlos und unverbindlich Ihren Katalog an obige Adresse.

Ort, Datum \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_

\* Bitte beachten Sie die verschärften Regelungen der Energieeinsparverordnung seit 1. Mai 2014.



## Bewertung und Einlieferung

Unsere Mitarbeiter besichtigen die Objekte, erstellen eine präzise Analyse und erörtern im Bewertungskreis ein marktgerechtes Auktionslimit (Startpreis), das dem Einlieferer mitgeteilt wird.

Bei Einverständnis wird auf dieser Basis der Einlieferungsvertrag für die Auktion geschlossen. (siehe § 1 VerstVO)





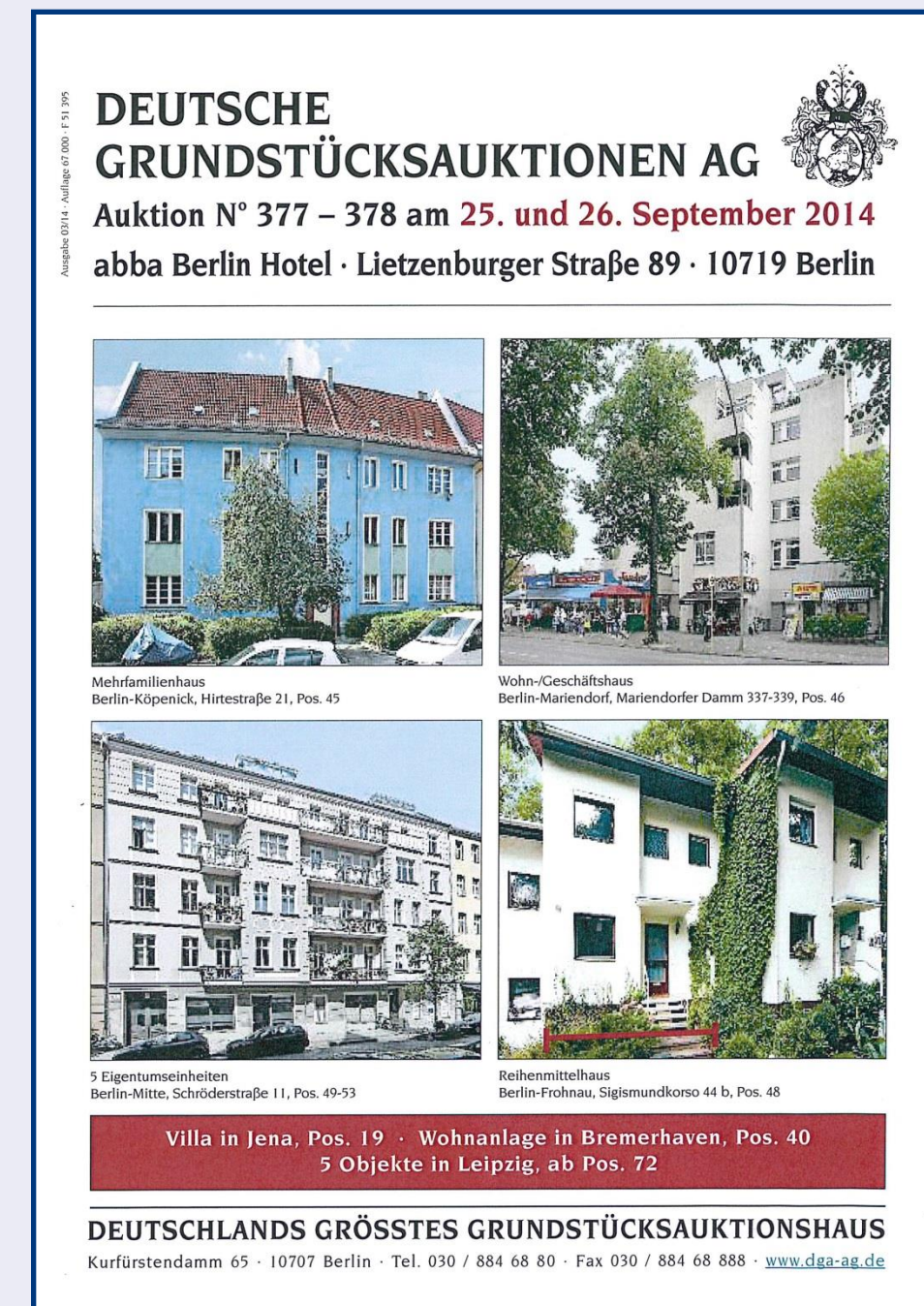
# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

## Präsentation im Katalog

Darstellung der Objekte in Bild und Text in einer gedruckten Auflage von **65.000** Stück.  
(siehe § 2 VerStVO)

Weitere **38.000** Kunden erhalten den Katalog elektronisch per E-Mail.

Insgesamt rd. 200.000 Leser laut Mediaanalyse.





# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

## Öffentlichkeitsarbeit

Die Objekte werden bundesweit in regionalen und überregionalen Zeitungen vorgestellt, auf branchenbezogenen Internetseiten beworben und von einer PR-Agentur medienwirksam betreut.

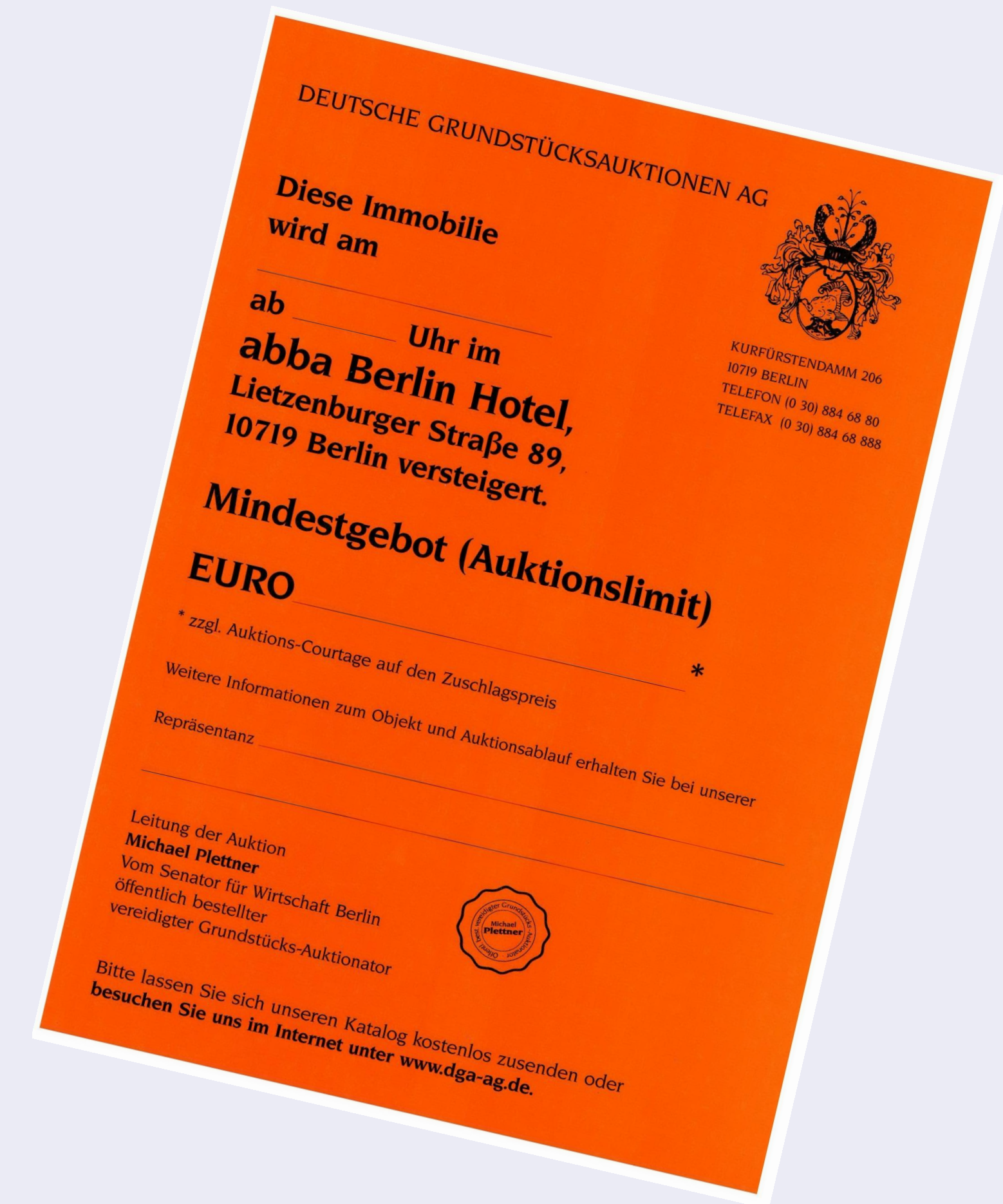
The screenshot shows the homepage of Deutsche Grundstücksauktionen AG. The header includes the company name and logo, and a navigation menu with links for Start, Ersteigern, Versteigern, Ergebnisse, Unternehmen, Investor Relations, Hausverwaltung, and Kontakt. The main content area features a 'Highlights der Herbst-Auktionen 2014' section with a photo of a villa and a 'Halbjahresbilanz 2014 veröffentlicht' news item. A 'Nächste Auktionen' section lists an upcoming auction on September 25-26, 2014, at the abba Berlin Hotel. There are also sections for 'Aktueller Katalog' and 'Ergebnisse'.

The screenshot shows a newspaper article from 'DIE WELT' titled 'Immobilien Kompakt'. The article discusses the real estate market and mentions 'Accor- Hotelkonzern geht auf Einkaufstour' and '100 Immobilien sollen versteigert werden'. The article is dated 20.09.2014. The newspaper's masthead and navigation bar are visible at the top.



## Werbung an den Objekten

Jedes Objekt wird mit einem farbigen Plakat versehen, welches auf die Auktion hinweist und die wichtigsten Angaben zur Auktion des Objektes enthält.





## Objektunterlagen und Besichtigung

Interessierte Kunden haben die Möglichkeit, weiterführende Informationen zu erhalten und die Objekte vor den Auktionen zu besichtigen. ( § 4 Verst.VO)

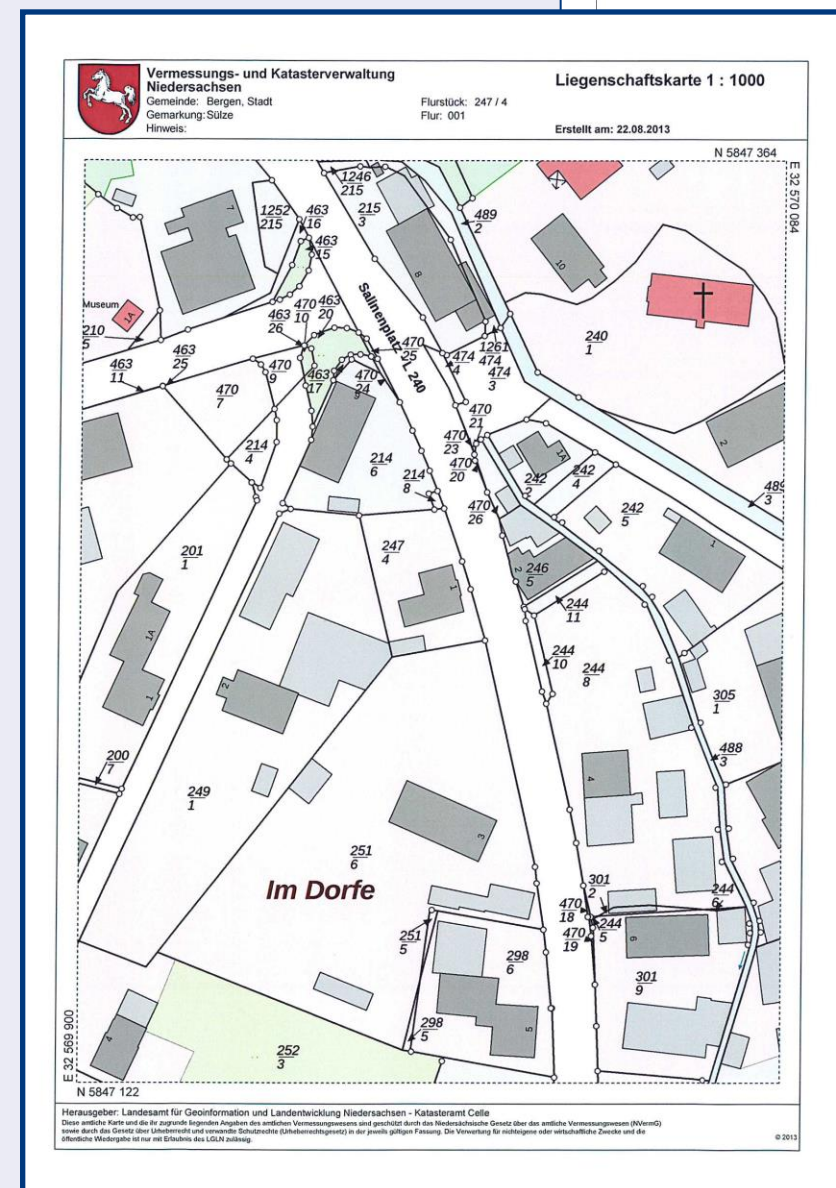
**DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**  
Kurfürstendamm 206, Kurfürstendamm-Körner, 10719 Berlin, Tel: 030-884 68 80  
Fax: 030-884 68 888

Objektbeschreibung Katalog Nr.: 152, Auktionstag: 14.12.2008, Stand: 28.01.2009

<b>Objektart:</b>	Wohnhaus mit Nebengebäuden	<b>Eigentümer:</b>	privat
<b>Baujahr:</b>	leerstehend ca. 1900, teilsaniert ca. 2008		
<b>Objektschrift:</b>	Unter den Linden 32 (ehemals Dorfstraße) 14662 Wiesenau OT Brädikow	<b>Sanierungsgebiet:</b>	nein
<b>Grundbuch:</b>	Grundbuch von Brädikow des Amtsgerichts Nauen, Blatt 620, Flur 3, Flurstücke 82 und 83	<b>Denkmalschutz:</b>	nein
<b>Belastungen im Grundbuch:</b>	Abt. II und III: keine Eintragungen		
<b>Grundstücksgröße:</b>	insgesamt ca. 3.935 m <sup>2</sup> (Flurstück 82 mit ca. 3 m <sup>2</sup> , Flurstück 83 mit ca. 3.932 m <sup>2</sup> )		
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	geschätzt 120 m <sup>2</sup> zzgl. Dachgeschoss und Nebengebäude geplante Aufteilung im Erdgeschoss (5 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Eingangsbereich - rechts Küche und Esszimmer - hinten rechts 1 Raum - hinten links Bad mit Eckbadewanne und Dusche mit Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer siehe Anlage		

Wiesenau liegt zentral zwischen den Städten Rathenow, Nauen, Kyritz und Neuruppin, nahe Friesack und ca. 50 km nordwestlich von Berlin in den Niederungen südlich des Alten Rhin. Der Ortsteil liegt ca. 4 km östlich der B 5 und westlich der Bahnlinie Berlin-Hamburg (Haltestelle in Paulinenaue in ca. 4 km). Die A 24 verläuft östlich und ist über die AS Fehrbellin in ca. 20 km zu erreichen. Zentrale Lage schräg gegenüber dem Kirchturm von 1868 und einem neu errichteten Kirchengebäude.

unterkellert, teilweise Gewölbekeller, alter Steinbackofen vorhanden  
erneuertes Fassadenputz am Giebel und der Vorderseite, Rückseite in altersgemäßem Zustand mit Putzabplatzungen, teilweise aufsteigende Feuchtigkeit  
Kunststoffsprossenfenster mit Isolierverglasung (niedrige Brüstungshöhe) vom Eigentümer eingebaut, vereinzelt veraltete Holzfenster insbesondere im Kellerbereich  
Satteldach mit erneueter Dachdeckung mit Unterspannbahnen, Flachbauteil zum rechten Nachbarn mit erneuerten Dachdichtungsbahnen, Scheune und Nebengebäude mit veralterter, defekter Eindeckung, neue Dachziegel zur Eindeckung kleinerer Nebengebäude noch vorhanden, kleinere Nebengebäude mit Wellenbestdeckung  
keine Heizungsanlage, ehemals Ofenheizung, Kachelöfen wurden entfernt, Schornsteine noch vorhanden, neuer Kaminofen im Wohnzimmer (angeschlossen)  
Erneuerter Bad mit Eckbadewanne und separater Dusche, Zu-/ Ableitungen müssen noch angeschlossen werden.  
Teilweise erneuert (Dachboden, Keller und ein Raum im EG veraltet bzw. ohne)  
Holz in altersgemäßem Zustand, tlw. neue Türrahmen





## Bietungsphase



## Möglichkeiten der Teilnahme

- ✓ schriftliche Gebote
- ✓ telefonische Gebote
- ✓ persönliche Teilnahme



## Zuschlag

Der Zuschlag wird nach dreimaligem Aufruf dem Meistbietenden erteilt. ( § 7 VerstVO)

Gemäß § 156 BGB ist dadurch der Vertrag zustande gekommen.

( § 156 BGB „Bei einer Versteigerung kommt der Vertrag erst durch den Zuschlag zustande“ )





# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Das Kaufgeschäft bedarf der notariellen Beurkundung gem. § 311 b BGB.

Unmittelbar nach der Zuschlagserteilung an Ort und Stelle bestehend aus:

Allg. Versteigerungsbedingungen, Kaufvertrag:  
Teil 1 Zuschlag, Teil 2 weitere Erklärungen,  
Auslobungstext (besondere Bedingungen des einzelnen Objektes)





# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

**§ 17 Abs. 2 a BeurkG** : zwischen Versand des Vertragsentwurfes durch den Notar und der Beurkundung müssen zwei Wochen liegen.

**Aber:** Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages im Gesetzgebungsverfahren:

Freiwillige Grundstücksversteigerung ist eine begründete Ausnahme, weil zwei Wochen vor der Beurkundung niemand wissen kann, wer den Zuschlag erhält und ob es sich bei dem zu beurkundenden Rechtsgeschäft um einen Verbrauchervertrag handeln wird.



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Rundschreiben der Bundesnotarkammer:

Beurkundung des Zuschlags kann auch bei Verbraucherverträgen sofort erfolgen.

In allen Fällen von Verbraucherverträgen wird seither der Zuschlag beurkundet, bei allen anderen Zuschlägen erfolgt weiterhin eine Kaufvertragsbeurkundung unter Abbedingung von § 156 BGB.



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Die Auktion bietet dem Insolvenzverwalter damit besonders günstige Vertragsbedingungen:

Der Käufer - auch als Verbraucher - ist sofort vertraglich gebunden.

Der einliefernde Insolvenzverwalter kann - falls erforderlich - einen Genehmigungsvorbehalt vereinbaren:



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

„Der Kaufvertragsabschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gläubigerausschusses bzw. der Gläubigerversammlung im Insolvenzverfahren. Der Kaufvertrag wird erst mit Erteilung dieser Zustimmung endgültig wirksam (aufschiebende Bedingung). Der Kaufpreis, mit Ausnahme der Bietungssicherheit, braucht erst einen Monat nach Zustimmung und deren Zustellung an den Ersteher hinterlegt zu werden. Die Zustimmung bzw. deren Verweigerung werden durch eine schriftliche Erklärung des Insolvenzverwalters gegenüber dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar, dass die Zustimmung erteilt bzw. verweigert wurde, nachgewiesen.“



## Pro und Contra zur Auktionseinlieferung

### Pro

Hohe Erfolgsquote

Wegfall von langwierigen Kaufvertragsverhandlungen

Hohe Publizität, breite Verkehrskreise werden angesprochen

Objektives Verkaufsverfahren; KP = Vwt.

Insolvenzobjekte als solche nicht erkennbar

### Contra

Kosten für Verkäuercourtage

Normierte Versteigerungs-/Vertragsbedingungen

ABER: Individuelle Gestaltung im Auslobungstext möglich



## Veräußerer

Courtage gemäß individueller Vereinbarung, Normalfall:

unter € 50.000 Auktionslimit = 11,90 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

über € 50.000 Auktionslimit = keine Courtage bei Verkauf zum Limit  
darüber hälftige Teilung, bis die Courtage 6 % vom Gesamterlös erreicht



# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

2013/14 haben wir bisher für 18  
verschiedene Insolvenzverwalter  
insgesamt 45 Objekte

für rd. € 2.165.000

versteigert.

Referenzen: z.B. White & Case,  
Hilgers & Partner  
RA'e Henningsmeier



Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr  
Interesse und freuen uns auf eine  
erfolgreiche Zusammenarbeit