

Wie wird man eigentlich Versteigerer von Immobilien?

Vormerkung

Die Versteigerung ist strikt vom Bieterverfahren unterscheiden! Lesen Sie bitte den Fachartikel zum Bieterverfahren

Erlaubnispflicht nach § 34b Absatz 1 GewO

Wer gewerbsmäßig fremde, bewegliche Sachen, fremde Grundstücke oder fremde Rechte versteigern will, benötigt dafür nach § 34b Absatz 1 GewO eine gewerberechtliche Erlaubnis. Eine Tätigkeit ist gewerbsmäßig, wenn sie auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausgeführt wird, auf eine gewisse Dauer angelegt und von einer Gewinnerzielungsabsicht getragen ist. Demnach handelt gewerbsmäßig, wer regelmäßig Versteigerungen durchführt, um damit einen Gewinn zu erzielen.

Auf Antrag können besonders sachkundige Versteigerer zusätzlich auch öffentlich bestellt und vereidigt werden (§ 34b Absatz 5 GewO).

Erst nach Erteilung der Erlaubnis darf mit der gewerbsmäßigen Tätigkeit begonnen werden. Zudem muss der Gewerbetreibende den Beginn der gewerblichen Tätigkeit nach § 14 Absatz 1 GewO gleichzeitig mit Aufnahme der Tätigkeit bei der Gemeinde am Betriebsitz anzeigen.

Versteigerung im Sinne von § 34b Absatz 1 GewO

Versteigern im Sinne von § 34b GewO bedeutet, innerhalb einer zeitlich und örtlich begrenzten Veranstaltung eine Mehrzahl von Personen aufzufordern, eine Sache oder ein Recht in der Weise zu erwerben. Diese Personen geben im gegenseitigen Wettbewerb, ausgehend von einem Mindestgebot, Vertragsangebote (Preisangebote) in Form des Überbietens dem Versteigerer gegenüber ab. Der Versteigerer nimmt das höchste Gebot im eigenen oder fremden Namen an. Demzufolge muss jeder Bieter die Gebote der anderen Bieter kennen, um diese dann sofort überbieten zu können.

Von § 34b GewO sind nicht erfasst:

- Internetauktionen,
- Verkäufe, die nach gesetzlicher Vorschrift durch Kursmakler oder durch die hierzu öffentlich ermächtigten Handelsmakler vorgenommen werden,
- Versteigerungen, die von Behörden oder Beamten vorgenommen werden und
- Versteigerungen, zu denen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die Waren der angebotenen Art für ihren Geschäftsbetrieb ersteigern wollen.

Beantragung der Gewerbeerlaubnis

Antragsteller können natürliche oder juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit sein, z. B. GmbHs oder Aktiengesellschaften. Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit, z. B. BGB-Gesellschaften, offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften, können keine Erlaubnis erhalten. Hier gilt jeder geschäftsführende Gesellschafter als Gewerbetreibender und muss folglich die Erlaubnis für seine Person einholen. Bei juristischen Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit stellt diese selbst den Antrag, vertreten durch ihren Geschäftsführer oder Vorstand.

Zuständige Erlaubnisbehörde

Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis ist in Hessen der für den Sitz des Gewerbetreibenden jeweils zuständige Gemeindevorstand (Magistrat bzw. Kreisausschuss).

Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung - Rechtsanspruch

Auf die Erteilung der Erlaubnis nach § 34b Absatz 1 GewO besteht ein Rechtsanspruch, wenn kein Versagungsgrund nach § 34b Absatz 4 GewO vorliegt.

Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder wegen Vergehens gegen das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb zu einer Freiheitsstrafe rechtskräftig verurteilt worden ist.

Ferner ist die Erlaubnis zu versagen, wenn der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist oder ein Eintrag in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis (§ 26 Absatz 2 Insolvenzordnung, § 882b Zivilprozessordnung) vorliegt.

Für die Antragstellung erforderliche Unterlagen

Für die Beantragung der Erlaubnis sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich

- Antrag auf Erteilung einer Versteigerererlaubnis
- Personalausweis, Pass
- Auskunft aus dem Bundeszentralregister (= Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde, ist eine juristische Person Antragsteller, so ist ein Führungszeugnis aller gesetzlichen Vertreter einzureichen
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde, ist eine juristische Person Antragsteller, so ist die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister sowohl für die gesetzlichen Vertreter als auch für die juristische Person selbst einzureichen
- Auskunft des/der zuständigen Insolvenzgerichts/-e (Amtsgericht), dass weder ein Insolvenzverfahren anhängig noch eine Eintragung gemäß § 26 Absatz 2 InsO (Abweisung mangels Masse) im Schuldnerverzeichnis vorhanden ist

- Auskunft aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte nach Maßgabe des § 882b ZPO.

Erlaubniserteilung mit Auflagen

Die Erlaubnis kann mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit, der Auftraggeber oder der Bieter erforderlich ist. Unter denselben Voraussetzungen ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

Gebühren

Für die Erlaubniserteilung erhebt die zuständige Behörde eine Gebühr nach der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, VwKostO-MWEVW. Hinzu kommen die Gebühren für das An- oder Ummelden des Gewerbes.

Bundesweiter Geltungsbereich der Erlaubnis

Die Erlaubnis nach § 34b Absatz 1 GewO berechtigt bundesweit zur Ausübung des Gewerbes. Für ausschließlich im Reisegewerbe tätige Versteigerer gelten Sondervorschriften. Zur grenzüberschreitenden Tätigkeit vgl. Ziffer 6.

Grenzüberschreitende Tätigkeit von Versteigerern

Die Buchführungspflicht nach § 8 VerstV gilt auch, wenn ein Versteigerer mit Niederlassung in Deutschland unter Inanspruchnahme der Dienstleistungsfreiheit vorübergehend in einem anderen EU-/EWR-Mitgliedsstaat die Versteigerertätigkeit ausübt, vgl. § 11 Absatz VerstV.

Hinweise für Dienstleister aus dem EU-/EWR-Ausland

Sofern Versteigerer eine Niederlassung in einem anderen EU-/EWR-Staat haben und von dieser Niederlassung aus nur vorübergehend unter Inanspruchnahme der Dienstleistungsfreiheit in Deutschland als Versteigerer tätig werden, sind sie von den Vorschriften des § 34 b Absatz 1, 3, 4, 6 und 7 GewO befreit. Sie benötigen daher keine Versteigererlaubnis und unterliegen nicht den Verboten der § 34 b Absätze 6 und 7 GewO.

Unter diesen Voraussetzungen sind grundsätzlich auch die Vorschriften der §§ 2 bis 10 VerstV nicht anwendbar. § 1 VerstV bleibt hingegen anwendbar, d. h. der Versteigerer darf nur auf Grund eines schriftlichen Vertrages mit dem Inhalt des § 1 Satz 2 VerstV versteigern.

Achtung: Eine Privilegierung besteht hingegen nicht für Durchführung öffentlicher Versteigerungen i.S.v. § 383 Absatz 3 BGB, d. h. in diesen Fällen darf die Versteigerung nur durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer durchgeführt werden.

Öffentliche Bestellung besonders sachkundiger Versteigerer

Öffentliche Versteigerungen gemäß § 383 Absatz 3 BGB, die z. B. für Pfandverkäufe gesetzlich vorgeschrieben sind, dürfen neben den für den Versteigerungsort bestellten Gerichtsvollziehern oder zur Versteigerung befugten anderen Beamten, auch öffentlich bestellten Versteigerer durchführen. Zweck dieser Regelung ist, für die Durchführung solcher Versteigerungen besonders sachkundige und vertrauenswürdige Versteigerer zur Verfügung zu haben, da diese Versteigerungen zwangsweise angeordnet bzw. durchgeführt werden, so dass der jeweilige Eigentümer des Versteigerungsgutes auf den Preis und das Mindestgebot keinen Einfluss nehmen kann. Er muss sich deshalb darauf verlassen können, dass seine Eigentumsinteressen in besonders qualifizierter Weise wahrgenommen werden.

Durch die öffentliche Bestellung gem. § 34b Absatz 5 GewO wird dem Versteigerer eine zusätzliche Betätigungsmöglichkeit eröffnet, die Versteigerern mit einer einfachen Erlaubnis nach § 34b Absatz 1 GewO verschlossen ist. Anders als bei der einfachen Erlaubnis nach § 34b Absatz 1 GewO ist die öffentliche Bestellung gemäß § 34b Absatz 5 GewO natürlichen Personen vorbehalten.

Die öffentliche Bestellung kann allgemein ausgesprochen werden oder für bestimmte Arten von Versteigerungen (z. B. Kunst, Maschinen) erfolgen, sofern für diese ein Bedarf an Versteigerungsleistungen besteht.

Voraussetzungen für die öffentliche Bestellung

- Der Antragsteller muss im Besitz einer einfachen Versteigerererlaubnis gem. § 34b Absatz 1 GewO sein.
- Der Antragsteller muss über eine besondere Sachkunde verfügen. Das bedeutet, dass der Antragsteller durch fundiertes, erheblich über dem Durchschnitt liegendes Fachwissen und große Berufserfahrung aus dem Kreis der übrigen Versteigerer herausragen muss. Das fundierte Fachwissen muss sich auf sämtliche das Versteigerungsgewerbe betreffende Vorschriften der GewO, der VerstV, die einschlägigen Vorschriften des BGB, des HGB, des GmbHG und anderer Gesetze, in denen die öffentliche Versteigerung auf Grund gesetzlicher Vorschriften vorgesehen ist, beziehen und im Vergleich mit anderen Versteigerern überdurchschnittlich sein.
- Daneben sind einschlägige Waren- und Branchenkenntnisse, insbesondere bei einer Bestellung für bestimmte Versteigerungsarten, erforderlich. Berufserfahrung bedeutet, dass der Antragsteller bereits mehrere Jahre als Versteigerer tätig sein muss und pro Jahr mehrere Versteigerungen durchgeführt haben muss.
- Ebenso werden besondere charakterliche Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit gefordert.

Hinweis: Die IHK Bonn/Rhein-Sieg unterhält für alle IHKs ein Fachgremium, das Versteigerer aus dem gesamten Bundesgebiet auf ihre besondere Sachkunde hin prüft.

Zuständige Behörde

Zuständige Behörde ist z.B. das Gewerbeamt, in dem der Versteigerer seinen Wohn-/ bzw. Betriebssitz hat.

Öffentliche Bestellung von Angestellten

Auch für Angestellte von Versteigerern besteht die Möglichkeit der öffentlichen Bestellung. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass die geforderte Unparteilichkeit und Unabhängigkeit trotz des Angestelltenverhältnisses gegeben ist. Als Nachweis ist in der Regel eine entsprechende Freistellungsbescheinigung des Arbeitgebers erforderlich, in der bestätigt wird, dass die Person trotz Angestelltenverhältnis ihre Aufgaben weisungsfrei erfüllt.

Vereidigung

Der Versteigerer wird darauf vereidigt, dass er seine Aufgaben gewissenhaft und unparteiisch erfüllt.

Rechtsgrundlagen:

- Gewerbeordnung (GewO)

- Verordnung über gewerbsmäßige Versteigerungen (VerstV)
- Zivilprozessordnung (ZPO)
- Insolvenzordnung (InsO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Handelsgesetzbuch (HGB)
- Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG)
- Strafprozessordnung (StPO)
- Verordnung über Zuständigkeiten nach der Gewerbeordnung,
- dem Hessischen Gaststättengesetz und dem Hessischen Spielhallengesetz
- (Gewerberecht-Zuständigkeitsverordnung - GewZustV)

Ablauf einer Versteigerung

- **Vorbereitung und Durchführung einer Versteigerung**
Der Versteigerer hat bei der Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:
- **Versteigerungsauftrag**
Der Versteigerer darf nach § 1 Satz 1 VerstV nur auf Grund eines schriftlichen Vertrages mit dem Auftraggeber versteigern. Dieser muss folgende Angaben enthalten:
 - Vor- und Nachnamen sowie Anschrift des Auftraggebers;
 - Die Bezeichnung der einzelnen zur Versteigerung bestimmten Sachen und Rechte außer bei Sachgesamtheiten (das kann etwa eine vollständige Sammlung sein), wenn der Auftraggeber auf die Bezeichnung der einzelnen Sachen im Vertrag verzichtet hat;
 - Die Höhe eines vom Auftraggeber zu zahlenden Entgelts;
 - Die Beträge, die der Auftraggeber als Anteil an den Kosten und baren Auslagen der Versteigerung sowie für eine Schätzung und Begutachtung zu zahlen hat
 - Den Betrag, den der Auftraggeber dem Versteigerer zu zahlen hat, wenn er den Auftrag ganz oder teilweise zurücknimmt;
 - Angaben darüber, wie lange der Auftraggeber an den Auftrag gebunden ist, ob und welche Mindestpreise festgesetzt werden.
- **Versteigerungsverzeichnis**
Der Versteigerer hat bis spätestens zwei Wochen vor der Versteigerung ein Verzeichnis der zu versteigernden Sachen nach den Vorgaben von § 2 VerstV anzufertigen. Sachen, die dem Versteigerer gehören, sind hierbei gesondert aufzuführen und zu kennzeichnen. Briefmarken- und Münzversteigerungen sowie öffentlichen Versteigerungen aufgrund gesetzlicher Vorschrift (§ 383 Absatz 3 BGB) sind von der Vorgabe zur Anfertigung eines Verzeichnisses der zu versteigernden Sachen ausgenommen.

- **Anzeige**

Der Versteigerer hat jede Versteigerung spätestens zwei Wochen vor dem in Aussicht genommenen Versteigerungstermin gem. § 3 VerstV bei der zuständigen Behörde schriftlich oder elektronisch (z. B. per E-Mail) anzuzeigen. Die Behörde kann die Frist in Ausnahmefällen, insbesondere bei leicht verderblichem Versteigerungsgut, auf Antrag abkürzen. Bei der Versteigerung von landwirtschaftlichem Inventar, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Erzeugnissen oder Vieh ist keine Anzeige erforderlich.

Die Versteigerung ist zusätzlich bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer (IHK) schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

In der Anzeige sind anzugeben:

- Ort und Zeitpunkt der Versteigerung
- Gattung der zu versteigernden Waren
- bei Versteigerung von Neu- / Verbrauchswaren (siehe Verbote)
 - Anlass der Versteigerung
 - Name und Anschrift der Auftraggeber

Erkennt der Versteigerer in den Fällen des § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 VerstV oder des § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 VerstV erst nach der Anzeige, dass einzelne Gegenstände zu einem zu versteigernden Nachlass oder einer zu versteigernden Insolvenzmasse oder zu einem aufgegebenen Geschäftsbetrieb gehören, darf er diese Gegenstände versteigern, wenn er dies der zuständigen Behörde und der zuständigen IHK unter Bezugnahme auf die bereits erstattete Anzeige unverzüglich anzeigt.

- **Besichtigung**

Der Versteigerer hat den Bietern mindestens zwei Stunden die Gelegenheit zur Besichtigung des Versteigerungsgutes zu geben. Die Behörde kann Ausnahmen zulassen. Die Gelegenheit zur Besichtigung kann auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Jedoch ist die Besichtigung des Versteigerungsguts an Sonn- und Feiertagen nur zulässig, wenn weder Beschäftigte des Versteigerers noch der Versteigerer selbst anwesend sind, sondern nur betriebsfremdes Bewachungspersonal (§ 10 Abs. 1 Nr. 13 ArbZG). Eine Beratung darf an Sonn- und Feiertagen nicht stattfinden.

- **Dauer von Versteigerungen**

Versteigerungen am gleichen Ort dürfen nur mit einem zeitlichen Abstand von fünf Tagen durchgeführt werden. Zudem ist die Dauer von Versteigerungen auf sechs Tage begrenzt (vgl. § 3 Absatz 3 VerstV).

- **Versteigerungszeiten**

Bei Versteigerungen an Sonn- und Feiertagen ist das jeweilige Feiertagsgesetz des Bundeslandes zu beachten.

Die Versteigerung darf maximal sechs Tage dauern. Mit einer neuen Versteigerung am Ort der vorhergehenden Versteigerung darf erst fünf Tage nach Beendigung der vorhergehenden Versteigerung begonnen werden. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen von diesen Fristen zulassen.

- **Leitung**

Der Versteigerer muss die Versteigerung persönlich leiten. Durch geeignete Mitarbeiter darf er sich nur dann vertreten lassen, wenn dies von der zuständigen Behörde genehmigt wurde.

- **Zuschlag**

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

Verbote und Pflichten nach § 34b Absatz 6 und 7 GewO sowie sonstige Pflichten nach der VerstV

Dem Versteigerer ist es verboten,

- auf seinen Versteigerungen selbst oder durch einen anderen für sich zu bieten oder ihm anvertrautes Versteigerungsgut zu kaufen;
- seinen nahen Angehörigen oder seinen Angestellten zu gestatten, auf seinen Versteigerungen zu bieten oder ihm anvertrautes Versteigerungsgut zu kaufen;
- für einen anderen auf seinen Versteigerungen zu bieten oder ihm anvertrautes Versteigerungsgut zu kaufen, es sei denn, es liegt ein schriftliches Gebot des anderen vor;
- bewegliche Sachen aus dem Kreis der Waren zu versteigern, die er in seinem Handelsgeschäft führt, soweit dies nicht üblich ist;
- Sachen zu versteigern, an denen er ein Pfandrecht besitzt;
- Neu- und Verbrauchswaren zu versteigern. Dies gilt nicht, wenn das Versteigerungsgut
 - zu einem Nachlass oder einer Insolvenzmasse gehört
 - wegen Geschäftsaufgabe veräußert wird
 - im Wege der öffentlichen Versteigerung auf Grund gesetzlicher Vorschrift (§ 383 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches) veräußert wird oder eine Ausnahme im Einzelfall zugelassen wurde.

Auf Verlangen der Behörde hat der Versteigerer

- weitere erforderliche Unterlagen herauszugeben;
- eine Vorabbesichtigung des Versteigerungsgutes zu ermöglichen;
- den Nachweis zu erbringen, dass es sich beim Versteigerungsgut um gebrauchte Ware handelt oder ein Ausnahmetatbestand vorliegt.

Aufzeichnungspflicht; Aufbewahrungspflicht

Der Versteigerer hat zudem die Pflicht, über jeden Versteigerungsauftrag und dessen Abwicklung nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung Aufzeichnungen zu machen, sowie Unterlagen und Belege zu sammeln. Diese Aufzeichnungen, Unterlagen und Belege sind in den Geschäftsräumen drei Jahre aufzubewahren. Die Frist beginnt mit dem

Schluss des Kalenderjahres zu laufen, in dem Aufzeichnungen zu machen, Unterlagen oder Belege zu sammeln waren.

Quelle: IHK Frankfurt

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

