

Bitte senden an: AUKTIONSHAUS KARHAUSEN AG | Schloßstr. 30, 12163 Berlin | E-Mail: gebote@karhausen-ag.de | Tel.: +49 30 890 48 56 | Fax: +49 30 890 48 583

Vorname / Nachname: ..... Steuer-ID: .....  
Straße: ..... Geburtsdatum /-ort: .....  
PLZ / Ort: ..... Nationalität: .....  
Telefon / Mobil: ..... E-Mail: .....

Für die Sommer-Auktion im Juni 2024 möchte ich  per Telefongebot  per schriftlichen Bietungsauftrag  ONLINE mitbieten.

Hiermit gebe ich ein Gebot in Höhe von € ..... (Mindestgebot bzw. erhöhtes Gebot)

für das Objekt: ..... (Anschrift) mit der Katalog-Nr. .... ab.

1. Mir ist bekannt, dass ein Gebot unterhalb des angegebenen Mindestgebotes nicht an der Auktion teilnimmt. Ich behalte mir vor, in der Auktion höher zu bieten. Ich bitte, mich von der Bietungssicherheit zu befreien und mir eine Kaufpreisbelegungsfrist von sechs Wochen nach Zuschlag bzw. Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen einzuräumen. Die Versteigerungsbedingungen liegen mir vor und werden so anerkannt. Das Gebot gilt auch unter der Prämisse, dass ich das Objekt bisher nicht besichtigt habe.

**2. Den Nachweis meiner Bonität** (z. B. durch Kontoauszug, Bankauskunft, Depotauszug oder ähnliches) sowie eine **Kopie meines Personalausweises/ Reisepasses** füge ich bei. Mir ist bekannt, dass mein Gebot ohne diese Nachweise und ohne vollständige Angaben zu den o.g. personenbezogenen Daten nicht bestätigt werden kann.

3. Mir ist bekannt, dass das Aufgeld des Auktionshauses mit Zuschlag verdient und fällig ist. Diese beträgt wie folgt:

bis zu einem Meistgebot von	<b>19.999,- €</b>	<b>17,85 %</b>	inkl. ges. MwSt.
bei einem Meistgebot von	<b>20.000,- € bis 49.999,- €</b>	<b>11,90 %</b>	inkl. ges. MwSt.
bei einem Meistgebot von	<b>50.000,- € bis 99.999,- €</b>	<b>9,52 %</b>	inkl. ges. MwSt.
bei einem Meistgebot ab	<b>100.000,- €</b>	<b>7,14 %</b>	inkl. ges. MwSt.

4 a. Der Bieter erklärt, dass er und ggf. der wirtschaftlich Berechtigte **keine** politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des Geldwäschegesetzes, kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person sind.

4 b. Der Bieter erklärt, dass er und ggf. der wirtschaftlich Berechtigte **eine** politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des GWG, kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person sind. (Definition PEP Seite 51)

5. Ich biete im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

5 a. Ich biete **nicht** im eigenen Namen sondern für einen Dritten. 5 b. Ich biete im eigenen Namen **gemeinsam mit** einem Dritten.

Soweit ich für einen Dritten handle, gelten die nachfolgenden Erklärungen entsprechend auch für den Vertretenen: Ich versichere, dass ich vertretungsberechtigt bin und für den nachfolgend benannten Erwerber biete:

Vorname, Name, Firma: .....  
(Gesellschaften/Vereine bitte den HR-Auszug/Registerauszug, Gesellschafterliste und Transparenzregister beifügen)

Anschrift: PLZ/Ort ..... Straße/Nr. ....

6. Mir ist bekannt, dass ausschließlich der beim Aufruf des Objektes verlesene Auslobungstext bezüglich der Angaben verbindlich ist. Dieser wird mir rechtzeitig vor dem Auktionstag per E-Mail übermittelt. Wird im Auslobungstext auf besondere Vertragsbedingungen (Bezugsurkunde etc.) hingewiesen, bestätige ich den Erhalt und erkenne diese besonderen Vertragsbedingungen als verbindlich an. Die Erläuterungen des Notars sowie das Musterversteigerungsprotokoll - abgedruckt im Auktionskatalog - sowie auf den Internetseiten des Auktionshauses und des Notars Matthias Druba unter [www.fps-law.de](http://www.fps-law.de) habe ich zur Kenntnis genommen. Ich erkläre mein Einverständnis, meine Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach §§ 139 ff AO und nach der Datenschutzgrundverordnung zu speichern und zu verarbeiten sowie an den beurkundenden Notar und den jeweiligen Verkäufer/Einlieferer weiterzugeben. Als Gerichtsstand wird Berlin vereinbart, sofern nicht ein anderer Gerichtsstand gesetzlich vorgeschrieben ist.

Erhalte ich den Zuschlag, sind Sie, Herr/Diese, vertretungsberechtigt und zugleich bevollmächtigt, mit der Befugnis zur Erstellung von Untervollmachten an Ihr Team und unter Befehl von den Beschränkungen des §181 BGB, auf Grundlage der Versteigerungsbedingungen, das notarielle Versteigerungsprotokoll in meinem/unseren Namen zu unterzeichnen, mich/uns wegen des Meistgebotes und der Courtage - jeweils nebst Verzugszinsen - der sofortigen Zwangsvollstreckung in mein Vermögen bzw. des Vertretenen zu unterwerfen. Mir ist bekannt, dass die hiermit erteilte Verzugsvollmacht nach Zuschlag bis zur Beurkundung des Versteigerungsprotokolls widerruflich ist (Widerruflichkeit gemäß Zif. 9 bleibt davon unberührt). Entgegen der Ziffer 2 der Versteigerungsbedingung erhalte ich die gesonderte Bietervereinbarung nur auf Anfrage, da diese Gebotsabgabe ausreichend ist. Ich verpflichte mich, in notariell beglaubigter Form unmittelbar nach dem Zuschlag die Vollmachtsbestätigung zu erteilen bzw. von dem von mir Vertretenen beizubringen, damit der Kaufvertrag grundbuchlich vollzogen werden kann. Mir ist bekannt, dass der Auktionator gemäß Ziffer 5 der Versteigerungsbedingungen berechtigt ist, den Zuschlag zurückzunehmen und ich schadenersatzpflichtig werde, wenn die notarielle Vollmachtsbestätigung überhaupt nicht oder nicht zeitnahe erteilt wird.

Bestätigung:

.....  
Ort, Datum (Unterschrift verantwortlich für Gebot)

Berlin, .....

**Auktionshaus Karhausen AG** | Vorstand  
Schloßstraße 30, 12163 Berlin-Steglitz



### Der Notar Matthias Druba, begleitet die Auktionshaus Karhausen AG bei dieser Grundstücksauktion im notariellen Verfahren.

#### Der Notar der Auktion weist Sie auf folgendes hin:

Den freiwilligen Versteigerungen der Auktionshaus Karhausen AG liegen die zur UVZ-Nr. 290/2023 des Notars Matthias Druba, Berlin, beurkundeten Allgemeinen Versteigerungsbedingungen zugrunde. Sie sind im Katalog und den Exposé abgedruckt und sind auf der Homepage des Auktionshauses zu finden.

In den Versteigerungsbedingungen sind verschiedene Punkte, die bei der Versteigerung und dem Erwerb der Immobilie gelten, allgemein und im Voraus festgelegt. Hierzu gehören z. B. der Zeitpunkt der Übergabe, die Zahlung des Meistgebotes und die Modalitäten der Abwicklung, insbesondere auch Haftungsausschlüsse.

Lesen Sie die Versteigerungsbedingungen aufmerksam, bevor Sie bieten. Sie werden rechtlich ebenso Teil eines Kaufvertrages, wie die bei der Auktion verlesenen Auslobungstexte und die vom Notar nach einem erfolgten Zuschlag verlesene Niederschrift.

Da auch der jeweilige Auslobungstext Teil des Kaufvertrages wird, folgen Sie der Verlesung bitte aufmerksam.

Die Auslobungstexte enthalten objektspezifische Informationen und Regelungen, sie können Abweichungen von den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten. In solchen Fällen hat der Auslobungstext für das einzelne Objekt Vorrang vor den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen.

Bei freiwilligen Versteigerungen kommt der Kaufvertrag nach § 156 BGB mit Erteilung des Zuschlages durch den Auktionator zustande, wird aber im Hinblick auf die Beurkundungspflicht nach § 311 b BGB erst mit der anschließenden Beurkundung grundbuchlich vollziehbar.

Bei der Beurkundung des Zuschlages gibt es eine Ausnahme von der für Verbraucherkauverträge geltenden zweiwöchigen Wartefrist zwischen Aushändigung des Entwurfes durch das Notariat und Beurkundung. Auch Verbraucherkauverträge werden also regelmäßig sofort, d. h. noch am Auktionstag, beurkundet.

Bitte bedenken Sie daher genau, ob und wie hoch Sie für ein Objekt bieten wollen. Nach erfolgter Beurkundung sind Änderungen nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich.

Sollten Sie das Objekt nicht für sich selbst ersteigern, geben Sie bitte zu diesem Zeitpunkt schon an, für wen beziehungsweise mit wem Sie erwerben. Sie müssen in diesem Fall dann auch eine Vollmacht oder einen Handelsregisterauszug vorlegen.

Sofern Sie als Vertreter ohne Vertretungsmacht auftreten, ist eine notarielle Genehmigung desjenigen erforderlich, für den Sie das Gebot abgegeben haben. Der Vertrag sieht diesbezüglich vor, dass diese notarielle Genehmigungserklärung innerhalb einer bestimmten Frist beizubringen ist. Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass eine notarielle Genehmigung beigebracht worden ist, haften Sie, als wären Sie persönlich der Ersteigerer und Käufer.

Bitte beachten Sie, dass spätere Änderungen in der Person des Erstehers nur im Einvernehmen mit dem Einlieferer und dem Auktionshaus erfolgen können, zusätzliche Beurkundungen erforderlich machen und weitere Kosten verursachen.

Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten Haftungsausschlüsse zur Sachmängelhaftung. Sie werden also ggf. das Objekt so kaufen, wie es steht und liegt, so dass Sie es entweder im Vorfeld gründlich besichtigt haben sollten oder das Risiko etwaiger Ihnen unbekannter Sachmängel eingehen müssen.

Die Übergabe mit dem Übergang von Gefahr, Nutzen und Lasten erfolgt im Regelfall am Monatsersten nach Zahlung bzw. Hinterlegung des Kaufpreises. Das dem Auktionshauses geschuldete Aufgeld ist nach den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen sofort zur Zahlung fällig.

#### Abschließend weise ich noch auf folgendes hin:

Das Geldwäschegesetz verpflichtet die Notare vor Beurkundung von Grundstückskaufverträgen, die jeweils wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln und dies zu dokumentieren.

Handelt es sich bei dem Erwerber um eine Gesellschaft, wozu nicht nur juristische Personen, sondern auch Personengesellschaften und Gesellschaften bürgerlichen Rechts gehören, müssen insbesondere die Beteiligungsverhältnisse zwecks Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten angegeben und ggfs. ein Auszug aus dem Transparenzregister vorgelegt werden.

Wird die Angabe des wirtschaftlich Berechtigten verweigert, muss der Notar die Abwicklung des Vertrages ablehnen. Ebenso ist dem Handeln als Treuhänder, also wirtschaftlich auf Rechnung für einen Dritten, dem Notar offenzulegen.

### Definition PEP „Politisch exponierte Personen“

a) Staatschefs, Regierungschefs, Minister, Mitglieder der Europäischen Kommission, stellvertretende Minister und Staatssekretäre, b) Parlamentsabgeordnete und Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane, c) Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien, d) Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen im Regelfall kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann, e) Mitglieder der Leitungsorgane von Rechnungshöfen, f) Mitglieder der Leitungsorgane von Zentralbanken, g) Botschafter, Geschäftsträger und Verteidigungsattachés, h) Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen, i) Direktoren, stellvertretende Direktoren, Mitglieder des Leitungsorgans oder sonstige Leiter mit vergleichbarer Funktion in einer zwischenstaatlichen internationalen oder europäischen Organisation; j) Personen, die Ämter innehaben, welche in der nach Artikel 1 Nummer 13 der Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der

Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 43) von der Europäischen Kommission veröffentlichten Liste enthalten sind.

„**Familienmitglieder**“ sind unter anderem a) der Ehepartner einer politisch exponierten Person oder eine dem Ehepartner einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person, b) die Kinder einer politisch exponierten Person und deren Ehepartner oder den Ehepartnern gleichgestellte Personen, c) die Eltern einer politisch exponierten Person.

„**Bekanntermaßen nahestehende Personen**“ sind a) natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer von juristischen Personen oder Rechtsvereinbarungen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten, b) natürliche Personen, die alleiniger wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person oder einer Rechtsvereinbarung sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.



**Sie haben erfolgreich eine Immobilie in unserer Auktion ersteigert. Herzlichen Glückwunsch. Gerne möchten wir Ihnen nachfolgend die weiteren Schritte der Kaufabwicklung erläutern, wobei es kleine Unterschiede zwischen Saalbieter und Telefon- und Onlinebieter bzw. bei Vorliegen eines schriftlichen Bietungsauftrages gibt:**

### Saalbieter

Sie haben bereits am Auktionstag die Beurkundung des Kaufvertrages durchgeführt. Der Vertrag wird jetzt vom zuständigen Notar ausgefertigt und Ihnen sowie dem Grundbuchamt und den zuständigen Behörden zugesandt. Wir bitten hier um Ihr Verständnis, dass die Bearbeitung bei den Notaren aufgrund der Vielzahl der Objekte in der Regel bis zu zwei Wochen in Anspruch nehmen kann. Bis dahin bitten wir von Rückfragen bei den Notaren abzusehen.

### Telefonbieter, Onlinebieter oder Erwerb über schriftlichen Bietungsauftrag

Der Kaufvertrag wurde – gemäß der von Ihnen erteilten Vollmacht – bereits am Auktionstag beurkundet. Gemäß erteilter Vollmacht wurden Sie dabei von einem bevollmächtigten Mitarbeiter unseres Hauses vertreten. Der Vertrag ist somit bereits rechtswirksam geschlossen. Allerdings benötigt der beurkundende Notar Ihre Mitwirkung zur Abwicklung des Vertrages. Anträge beim Grundbuchamt – damit Sie auch schnellstmöglich als neuer Eigentümer eingetragen werden

können – können erst gestellt werden, wenn Sie die notariell beglaubigte „Vollmachtsbestätigung“ dem Notar eingereicht haben.

Diese können Sie bei dem Notar in Berlin abgeben oder bei jedem anderen Notar in der Bundesrepublik Deutschland. Die meisten Käufer wählen einen Notar am Wohnort. Sie erhalten den bereits vorbereiteten Entwurf dieser Erklärung mit der Vertragsausfertigung zugesandt. Wir bitten hier um Ihr Verständnis, dass die Bearbeitung der Kaufverträge bei den Notaren aufgrund der Vielzahl der Objekte in der Regel bis zu zwei Wochen in Anspruch nehmen kann. Bis dahin bitten wir von Rückfragen bei den Notaren abzusehen.

Sie können sich aber bereits nach dem Auktionstag um einen Termin bei einem Notar in Ihrer Wohnortnähe bemühen, so dass Sie die notarielle Vollmachtsbestätigung nach Erhalt der Dokumente schnellstmöglich abgeben können. Es ist hier nur eine Beglaubigung Ihrer Unterschrift unter der bereits vorbereiteten Erklärung in Gegenwart des Notars erforderlich. Dieser Termin wird nur einige Minuten Ihrer Zeit in Anspruch nehmen.

### A | Kaufpreis

Der Kaufpreis (bei Zahlung der Bietungssicherheit am Auktionstag der Restkaufpreis) ist im Regelfall innerhalb von 6 Wochen nach dem Zuschlagstermin zu bezahlen. Hier bitten wir Sie auf das entsprechende Schreiben des Notars mit dem Kaufvertrag zu warten, dort ist die Bankverbindung des Notanderkontos bzw. bei Direktzahlung die Bankverbindung des Verkäufers aufgeführt. Bitte beachten Sie bei der Überweisung auch genau den für jedes Objekt einzeln benannten Verwendungszweck, da Ihre Zahlung sonst nicht korrekt verbucht werden kann.

### B | Aufgeld

Unsere Rechnung für das Aufgeld werden wir Ihnen postalisch zusenden. Sollten Sie am Auktionstag das Aufgeld noch nicht vollständig beglichen haben, ist der Restbetrag aufgeführt. Wir bitten diesen umgehend auszugleichen, da das Aufgeld bereits am Tag des Zuschlags in voller Höhe fällig war.

### C | Nebenkosten

Für die Notargebühren erhalten Sie eine separate Rechnung des Notars. Sofern Sie am Auktionstag bereits einen Vorschuss geleistet haben, wird dieser auf den Rechnungsbetrag angerechnet. Bitte beachten Sie außerdem, dass im Rahmen der Vertragsabwicklung weitere Gebühren, z.B. für die Verzichtserklärung der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht anfallen. Diese Gebühren müssen Sie nach Erhalt des jeweiligen Bescheides unbedingt zeitnah bezahlen, da die Behörden diese zum Vollzug des Vertrages unbedingt notwendigen Urkunden erst nach Eingang der Gebühr ausstellen. Eine nicht gezahlte Gebühr kann also Ihre Eintragung in das Grundbuch als neuen Eigentümer verzögern!

### Objektübergabe

Die Objektübergabe erfolgt – wenn im Vertrag nicht für das Objekt eine Sonderregelung vereinbart wurde – am Monatsersten, der der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises folgt. Ab diesem Zeitpunkt können Sie das Objekt betreten und nutzen, bei vermieteten Immobilien steht Ihnen die Mieteinnahme ab dem Monat nach Kaufpreiszahlung zu. Bitte beachten Sie diese Regelung beim Überweisungsvorgang, ggf. kann eine Zahlung einen Tag zu spät die Übergabe um einen ganzen Monat verzögern! Gleichzeitig bedingt die Übergaberegulation, dass Sie das Objekt VOR vollständiger Kaufpreiszahlung nicht in Besitz nehmen oder bereits nutzen dürfen. Die Schlüssel erhalten Sie erst zum Übergabestichtag durch den Verkäufer.

Die Übergabe findet direkt zwischen dem Verkäufer und Ihnen als Käufer/Ersteher statt. Das Auktionshaus ist nicht berechtigt, Schlüssel oder Originalunterlagen zu den Immobilien herauszugeben.

### Eigentumsübergang

Mit der Objektübergabe sind Sie Besitzer Ihrer neuen Immobilie. Das deutsche Rechtssystem unterscheidet aber zwischen Besitz und Eigentum. Deshalb werden die laufenden Kosten der Immobilie (Grundsteuer, Versicherung, Straßenreinigungsgebühren, etc.) von der Gemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen weiterhin dem Verkäufer in Rechnung gestellt.

Da Sie ab der Übergabe den Nutzen des Objektes haben, müssen Sie ab diesem Stichtag auch die laufenden Kosten übernehmen. Der Verkäufer wird Ihnen daher stichtagsbezogen eine Abrechnung der laufenden Kosten der Immobilie erstellen. Sie sind dann ab dem Tag der Übergabe zur anteiligen Erstattung der verauslagten Kosten verpflichtet. Erst nach Ihrer Eintragung als neuer Eigentümer erhalten Sie diese Bescheide direkt von den Behörden/Versorgungsunternehmen.

Über den Vollzug Ihrer Eintragung als neuer Eigentümer informiert Sie der Notar unter Beifügung der amtlichen Eintragungsmittelung des Grundbuchamtes. Bis zur Eintragung als Eigentümer vergehen – je nach Bundesland – zwischen 3 bis 9 Monate nach dem Kauf der Immobilie.

### Unterstützung

Der Auktionshaus Karhausen AG ist es wichtig, dass Sie sich als Kunde wohl fühlen. Wir stehen Ihnen auch nach der erfolgreichen Auktion jederzeit gern zur Seite, wenn Sie Unterstützung bei der Abwicklung der ersteigerten Immobilie benötigen. Gleiches gilt, wenn sie – aus welchem Grund auch immer – sich irgendwann von diesem Objekt oder einer anderen Immobilie wieder trennen möchten.

## VERHANDELT

zu Berlin, am \_\_\_\_\_

Vor dem unterzeichneten

**Notar**

**Matthias Druba,**

**Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin,**

der sich auf Ersuchen in das Auditorium Friedrichstraße 180, 10117 Berlin, /  
in die Geschäftsräume der Auktionshaus Karhausen AG, Schloßstraße 30,  
12163 Berlin begab,

erschien heute, von Person bekannt:

1. Herr Alexander Hermann Diesen,  
geboren am 10. Dezember 1985,  
geschäftsansässig Schloßstraße 30, 12163 Berlin,

- nachstehend „**Auktionator**“ genannt -,

handelt nicht im eigenen Namen, sondern als dem im Grundbuch eingetragenen  
/ noch einzutragenden Eigentümer

- im Folgenden auch „**Einlieferer**“ oder „**Verkäufer**“ genannt - aufgrund der  
Vollmacht vom \_\_\_\_\_, die im Original vorliegt und als Anlage zu  
dieser Urkunde genommen wird.

2. Herr/Frau \_\_\_\_\_ (Bieter-Nr. )

geboren am \_\_\_\_\_

- im Folgenden „**Meistbietender**“ genannt -, auch wenn es sich um mehrere  
handelt -.

Der Auktionator Alexander Diesen eröffnete die Versteigerung vom  
\_\_\_\_\_ und wies darauf hin, dass die Versteigerungsbedingungen  
gelten, die in der notariellen Verhandlung des Notars Matthias Druba, Berlin, zu  
dessen UVZ-Nr. 290/2023 niedergelegt sind.

Der Auktionator erklärte, dass die Immobilie - nachstehend „**Kaufobjekt**“ genannt  
-, wie sie in dem hier als **Anlage 1** beigefügten Auslobungstext beschrieben ist,  
zur Versteigerung gelangt. Die Anlage wurde vom Auktionator während der  
Auktion in Gegenwart des Notars und des Meistbietenden verlesen.

1. Nach dreimaligem Aufruf erteilte der Auktionator den Zuschlag zu einem  
Meistgebot von

\_\_\_\_\_ €

(in Worten: \_\_\_\_\_ Euro)

um \_\_\_\_\_ Uhr an den Ersteher.

2. Das Aufgeld gemäß Ziffer 14.1 der Versteigerungsbedingungen beträgt inkl. USt.

\_\_\_\_\_ €.

3. Soweit die Erschienenen als Vertreter handeln, erklärten sie im Hinblick auf die  
Bestimmungen des Geldwäschegesetzes bezüglich der von ihnen Vertretenen,

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sie nicht auf eigene Rechnung handeln

- dass Verkäufer/Käufer auf Rechnung von \_\_\_\_\_ handelt

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es sich bei Verkäufer/Käufer um  
eine politisch exponierte Person handelt.

Auf Befragung erklärten die Erschienenen, dass keine Vorbefassung des  
amtierenden Notars gemäß § 3 Abs. (1) S. 1 Ziffer 7 BeurkG gegeben ist.

Die Versteigerungsbedingungen sind jedem Meistbietenden in beglaubigter  
Fotokopie unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden; zudem werden sie  
dieser Urkunde als **Anlage 2** in beglaubigter Abschrift beigefügt. Der Inhalt ist  
den Beteiligten bekannt. Auf Verlesung wird nach Belehrung des amtierenden  
Notars über die Vorschrift des § 13 a BeurkG verzichtet. Die Beteiligten erklären,  
dass sie die Versteigerungsbedingungen als für sich verbindlich anerkennen.

Im Hinblick auf § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer 2 des Beurkundungsgesetzes  
stellt der Notar fest, dass die Beteiligten über den Katalog bzw. die im Internet  
beim beurkundenden Notar und dem Auktionshaus Karhausen AG zugänglichen  
Versteigerungsbedingungen und Muster des Versteigerungsprotokolls die  
Möglichkeit hatten, sich ausreichend zu informieren.

Die Beteiligten erkennen auch die sich aus der Anlage 1 (Auslobungstext)  
ergebenden Erklärungen als für sich verbindlich an und genehmigen deren  
Inhalt. Dieser Text wurde vom Auktionator während der Versteigerung verlesen.

## II.

Das Objekt ist verzeichnet beim

Amtsgericht \_\_\_\_\_

Grundbuch von \_\_\_\_\_

Blatt \_\_\_\_\_

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_, Flur \_\_\_\_, Flurstück ...

in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>

- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt -.

**alternativ:**

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits vermessene Teilfläche von  
ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> des beim Amtsgericht \_\_\_\_\_ wie folgt  
verzeichneten Grundstückes

Grundbuch von \_\_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_\_

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_, Flur \_\_\_\_, Flurstück ...

in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>

Die Teilfläche ist auf dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan rot/blau umrandet  
und gelb/blau unterlegt. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht  
vorgelegt, von diesen genehmigt, zum Gegenstand dieser Beurkundung  
gemacht und dieser Urkunde beigefügt.

**Bei DB zusätzlich:**

Der Lageplan ist der auszugsweisen Bezugsurkunde des Notars \_\_\_\_\_  
in Berlin vom \_\_\_\_\_ - UR-Nr. \_\_\_\_\_ - als Anlage Nr.  
\_\_\_\_\_ beigefügt. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag in auszugsweiser  
beglaubigter Abschrift vor. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Vermessung des  
Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu beauftragen.

**Bei DB zusätzlich:**

Die Einzelheiten zu liegenschaftsbezogenen Verträgen sowie mitverkauften  
bzw. nicht mitverkauften Sachen ergeben sich aus der vorgenannten  
Bezugsurkunde. Auf die Bezugsurkunde wurde bereits vom Auktionator  
hingewiesen; sie lag im Auktionsaal aus. Eine auszugsweise beglaubigte  
Abschrift lag zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den Beteiligten  
bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Die darin enthaltenen  
Bestimmungen, insbesondere Regelungen zu Dienstbarkeiten, sind Gegenstand  
dieses Vertrages. Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten  
(auszugsweisen) Fotokopie der Bezugsurkunde.

**Alternativ: ohne Verlesung (Exposé):**

Die vorerwähnte Bezugsurkunde ist dem Ersteher bereits mit Übersendung des Exposés in Abschrift bekannt gemacht worden. Die Beteiligten verzichteten daher auf Verlesung der Bezugsurkunde.

**Alternativ: Verlesung:**

Die Bezugsurkunde wurde den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen vorsorglich den Vollzug sämtlicher in der Bezugsurkunde - UR-Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ des Notars \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ -enthaltenen grundbuchlichen Erklärungen.

Der Kaufgegenstand ist nach Angaben des Einlieferers und gemäß dem vorliegenden elektronischen Grundbuchauszug vom \_\_\_\_\_ sowie dem am \_\_\_\_\_ geprüften Aktualitätsstand in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung IIAbteilung III

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuches, mit Ausnahme der in Abteilung II zur lfd. Nr. \_\_\_\_ eingetragenen Last, die als nicht wertmindernd übernommen wird, und mit Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung der Ersteher mitgewirkt hat oder deren Eintragung der Erwerber in diesem Vertrag einschließlich des Auslobungstextes zustimmt.

Im Fall des Verkaufs von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, deren Behörden/Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn, der Telekom AG, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH:

Gemäß Ziffer 5. der Versteigerungsbedingungen ist das Objekt nicht versichert, besteht keine Räumungsverpflichtung und ein umfassender Haftungsausschluss für Bodenveränderungen/Altlasten.

## III.

(Varianten der Kaufpreiszahlung)

Zu dem erteilten Zuschlag vereinbaren die Parteien im Hinblick auf § 311b BGB folgendes:

**1. Zahlungsverpflichtung****a) Notaranderkonto**

Um den vom Einlieferer gewünschten kurzfristigen Lasten- und Nutzenwechsel unabhängig von Grundbucheintragungen spätestens zum \_\_\_\_\_ vollziehen zu können, vereinbaren die Vertragsparteien die Abwicklung der **Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto**.

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich zur Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % / 20 % / \_\_\_\_\_ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung des Kaufpreises/der Bietungssicherheit errichteten Notaranderkontos. Der Eingang der Bietungssicherheit ist Voraussetzung für die Beantragung der für den Ersteher im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung.

Für die Rückzahlung der **Bietungssicherheit** zuzüglich etwaiger Hinterlegungszinsen und abzüglich etwaiger Bankspesen, Steuern und Negativzinsen gilt Ziffer 3.2 der Versteigerungsbedingungen.

**(alternativ: bei Befreiung von der Bietungssicherheit)**

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit. Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das **Meistgebot** abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 8.2 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von vier Wochen ab dem Versteigerungstermin auf ein Anderkonto des amtierenden Notars, welches ihm noch bekannt gegeben wird, zu überweisen, bei fehlender notarieller Veräußerungsvollmacht des Einlieferers nicht jedoch vor Ablauf eines Monats nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt.

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auszahlung des auf dem Notaranderkonto hinterlegten Meistgebotes nach Maßgabe der Ziffer 8.2 bis 8.4 der Versteigerungsbedingungen vorzunehmen.

Der Notar wird angewiesen, nach Abwicklung des Anderkontos allen Beteiligten eine Abrechnung durch Übersendung einer Ablichtung aus dem Verwahrungsverzeichnis zu erteilen.

**b) Direktzahlung**

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich zur Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % / 20 % / (mind. 2.000 €)/ \_\_\_\_\_ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung der Bietungssicherheit errichteten Notaranderkontos. Der Eingang der Bietungssicherheit ist Voraussetzung für die Beantragung der für den Ersteher im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung.

Für die Rückzahlung der Bietungssicherheit zuzüglich etwaiger Hinterlegungszinsen und abzüglich etwaiger Bankspesen, Steuern und Negativzinsen gilt Ziffer 3.2 der Versteigerungsbedingungen.

**(alternativ: Bei Befreiung von der Bietungssicherheit)**

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit. Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das **Meistgebot** abzüglich einer ggf. gezahlten Bietungssicherheit innerhalb von 10 Banktagen auf das ihm von dem Notar mitzuteilende Konto, sobald der Notar dem Käufer schriftlich das Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Ziff. 8.1 der Versteigerungsbedingungen bestätigt hat.

**(Direktzahlung bei Verkauf durch staatliche Organisationen)**

Nach Belehrung des Notars über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, entscheidet sich der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - im Hinblick auf das nicht bestehende Insolvenzrisiko des Einlieferers für die unmittelbare Zahlung des Meistgebotes an den Einlieferer auf dessen noch zu benennendes Konto innerhalb der Sechs-Wochen-Frist gemäß Ziffer 8.2 der Versteigerungsbedingungen.

**(Direktzahlung DB)**

Der Notar wies darauf hin, dass der Einlieferer gemäß dem mit dem Auktionshaus geschlossenen Einlieferungsvertrag grundsätzlich die Direktzahlung des Kaufpreises wünscht. Nachdem der Notar über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, insbesondere auch darüber belehrte, dass die Zahlung vor Eintragung einer Auflassungsvormerkung unter Umständen zu einem Totalverlust der gezahlten Beträge führen kann, verpflichtet sich der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner-, das Meistgebot unmittelbar auf das Konto des Veräußerers

**Inhaber: DB Netz AG**

**IBAN: BIC:**

**Bank: Zweck:**

zu zahlen.

**Aufgeld**

Das gemäß Ziffer 14.1 der Versteigerungsbedingungen vom Ersteher geschuldete Aufgeld ist sofort fällig. Der Ersteher zahlt das von ihm gemäß Ziffer 14.1 der Versteigerungsbedingungen geschuldete Aufgeld heute / nach Rechnungslegung an die Auktionshaus Karhausen AG.

**Verzugszinsen, Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - schuldet im Falle des Zahlungsverzugs die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB).

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über die Vollstreckungsklausel unterwirft sich der Ersteher (und deren alleinige Gesellschafter persönlich) – mehrere als Gesamtschuldner – hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde

gegenüber dem Einlieferer in Höhe des Meistgebotes (vorstehend I.1.) gegenüber der Auktionshaus Karhausen AG in Höhe des Aufgeldes (vorstehend I.2.)

jeweils nebst den gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB) in sein gesamtes Vermögen, mit der Ermächtigung an den beurkundenden Notar, dem Einlieferer bzw. der Auktionshaus Karhausen AG jeweils auf seine Kosten nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser

Sofern der Ersteher die Zahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto leistet, ist die Vollstreckung des Kaufpreises bis zur Auszahlungsreife nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

## **2. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel**

Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgt am Monatsersten der auf die Zahlung/Hinterlegung des Meistgebotes. Die physische Übergabe des Objekts bzw. von Objektunterlagen erfolgt danach zeitnah in Abstimmung zwischen dem Einlieferer und dem Ersteher.

### **IV.**

#### **1. Aufassungsvormerkung, Löschungen**

1.1.

Der Einlieferer **bewilligt** und die Vertragsparteien **beantragen**, eine Aufassungsvormerkung für den Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch einzutragen unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Die Aufassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Einlieferers abtretbar. Hinsichtlich der Bedingungen für die Einreichung der Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs wird auf Ziff. 10.2 der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

1.2.

Der Ersteher **beantragt**,

die Vormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, falls keine anderen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt vorliegen, es sei denn, der Ersteher hat bei diesen Anträgen mitgewirkt oder sie gebilligt.

1.3.

Der Einlieferer und der Ersteher **bewilligen** und **beantragen**

die Löschung bzw. Pfandhaftentlassung sämtlicher in Abteilung II und III eingetragener Belastungen, mit Ausnahme derjenigen, die der Ersteher gemäß dem Vorstehenden übernommen hat.

Alle vorstehenden Grundbuchanträge sollen ausschließlich durch den amtierenden Notar bzw. durch dessen Vertreter gestellt werden. Einlieferer und Ersteher verzichten insofern ausdrücklich auf ihre eigenen Antragsrechte aus dieser Urkunde.

#### **2. Vollzugsvollmacht**

Einlieferer und Ersteher erteilen den vom Notar noch in gesonderter (Eigen-) Urkunde zu benennenden Mitarbeitern die Vollmacht zum Vollzug dieses Vertrages gemäß Ziffer 11 der Versteigerungsbedingungen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer.

#### **3. Belastungsvollmacht**

Der Einlieferer erteilt dem Ersteher Belastungsvollmacht mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten in der Weise, dass er den Ersteher hiermit bevollmächtigt, vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern die Eintragung eines oder mehrerer Grundpfandrechte zugunsten eines Kredit- oder Versicherungsinstituts mit Sitz in Deutschland in beliebiger Höhe / Höhe des Kaufpreises nebst 20 % Zinsen p.a. und Nebenleistungen bis zu 10 % in das Grundbuch des Kaufobjektes - bei Teilflächen zunächst das gesamte Grundstück - noch vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher zu bewilligen und zu beantragen, sowie in Ansehung des oder der Grundpfandrechte auch den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt zu unterwerfen.

Der Ersteher ist berechtigt, im Rahmen der Ausübung der Vollmacht Rangbestimmungen und Rangänderungen zu erklären, um die Eintragung der Grundpfandrechte an der vertragsgemäßen Rangstelle zu gewährleisten. In allen diesen Fällen übernimmt der Einlieferer weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

Die Bestellsurkunde muss des Weiteren die Sicherungsabrede gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen zumindest sinngemäß enthalten, was das Grundbuchamt bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte jedoch nicht zu prüfen hat. Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluta in Erfüllung der Kaufpreisschuld des Erstehers ausschließlich direkt an den Einlieferer/auf das Notaranderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars auszuzahlen.

### **V.**

Die für die Beurkundung und Abwicklung des gesamten Erwerbsvorgangs entstehenden Kosten trägt der Ersteher gemäß Ziffer 14.1 der Versteigerungsbedingungen. Hierfür erhebt der amtierende Notar einen Kostenvorschuss im Nachgang zu dieser Protokollierung. Deren Begleichung ist Voraussetzung für die Einleitung des Vollzuges beim Gericht und bei den Behörden. Kosten der Löschung von Belastungen, soweit sie bei der Gläubigerbank, bei Gericht und Notar anfallen, trägt der Eigentümer. Die bei Vertretung entstehenden notariellen Kosten trägt der jeweils Vertretene. Der Notar wies darauf hin, dass ungeachtet der vorstehenden Regelung die Parteien für Kosten des Vertrages und seines Vollzuges gegenüber dem Notar und den Behörden gesamtschuldnerisch haften.

### **VI.**

Der Notar wies darauf hin,

- dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und

- dass die Umschreibung von der Vorlage der/des Negativzeugnisse/s wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte / Zustimmung des Verwalters und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt,

- dass in Sanierungsgebieten die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Erwerb und auch für zukünftige Grundschuldbestellungen erforderlich ist,

- dass er die baurechtlichen Verhältnisse und das Bestehen etwaiger öffentlicher Baulasten, betreffend

den Kaufgegenstand, nicht prüft und Auskünfte darüber von den zuständigen Behörden erteilt werden,

- dass er das Vorhandensein von möglichen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu prüfen hat und die Beteiligten darauf verwiesen sind, eigene Nachforschungen etwa durch Einsicht in das zuständige Altlastenkataster anzustellen,

- dass er die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht überprüft hat,

- dass Abreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können.

- dass der Einlieferer verpflichtet ist, dem Ersteher, soweit kein Ausnahmetatbestand vorliegt, unverzüglich nach Abschluss des Vertrages einen Energieausweis zu übergeben.

Der Notar wies ferner darauf hin, dass beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen für den Fall, dass das Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet wurde oder begründet werden sollte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht von Mietern besteht und belehrte über die sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere die Pflicht des Einlieferers zur unverzüglichen Unterrichtung des Mieters vom Inhalt des Vertrages und die zweimonatige Ausübungsfrist.

Er belehrte darüber, dass der Ersteher gemäß § 566 BGB in bestehende Mietverträge und die Verpflichtung zur Rückgewähr vom Mieter geleiteter Sicherheiten (§ 566a BGB) eintritt.

Dem Ersteher ist bekannt, dass - sofern der Einlieferer noch nicht Eigentümer des Versteigerungsobjektes ist - der grundbuchliche Vollzug dieser Beurkundung davon abhängt, dass der Vorerwerb erst grundbuchlich vollzogen wird

## Ihre Kontaktdaten

Vorname / Nachname: .....  
 Straße: .....  
 PLZ / Ort: .....

Sind Sie Eigentümer?  ja  nein  
 Telefon / Mobil: .....  
 E-Mail: .....

## Objektanschrift

Straße: .....  
 PLZ / Ort: .....  
 Bundesland: .....

### Notwendige Angaben!

**Flur** ..... **Flurstück** ..... **Gemarkung** .....  
**Amtsgericht** .....  
**Grundbuch von** .....  
**Grundbuch Blatt - Nr.** .....

## Objektdaten

Eigentumswohnung	Einfamilienhaus	Grundstück	Wald-/Forstfläche	Ackerfläche
Wohn-/Geschäftshaus	Gewerbe/Büro	Einzelhandel	Mehrfamilienhaus	Lagerhalle
Doppelhaushälfte	Reihenhaus	Sonstiges .....		
Wohnfläche ca. .... m <sup>2</sup>	Nutzfläche ca. .... m <sup>2</sup>	Grundstück ca. .... m <sup>2</sup>		
teilweise vermietet	vermietet	bezugsfrei	eingehende Nettomiete /Jahr € .....	
Sanierungsgebiet	Denkmalschutz	Grundstück liegt im      Innenbereich      Außenbereich		
Baujahr .....	Sonstiges .....			
Renovierungen (wenn ja, welche und wann) .....				
Sanierungen (wenn ja, welche und wann) .....				

Erschließung ..... Objekt unterkellert    ja    nein    Anzahl der Etagen .....

Heizungsanlage    Öl    Gas    Strom    Kohle    Sonstiges .....    funktionsfähig    ja    nein

Anzahl der Räume .....    Anzahl Badezimmer .....    Anzahl Gäste-WC .....    Anzahl Terrasse/ Balkon .....

Sonstiges .....

**Wurde das Objekt innerhalb der letzten 24 Monaten erworben?**    |    **Kaufpreisvorstellung €** .....

ja    nein

## Folgende Unterlagen sind beigelegt:

Energieausweis	Gutachten	Fotos	Altlastenauszug	aktuelle Mieterliste
Flächenaufstellung	Lageplan	Flurkarte	Baulastenauszug	<b>Grundbuch*</b>

\* Zu Ihrer Sicherheit und um Missbrauch zu vermeiden, ist eine verbindliche Einschätzung der Immobilie erst nach Feststellung der Eigentumsverhältnisse möglich. Sollte Ihnen kein aktueller Grundbuchauszug vorliegen, bevollmächtigen Sie hiermit die Auktionshaus Karhausen AG diesen in Ihrem Namen anzufordern. Diese Vollmacht gilt ebenfalls für objektspezifische Anfragen bei Städten und Gemeinden.

Ich bin damit einverstanden, dass die Auktionshaus Karhausen AG objekt- und personenbezogene Daten elektronisch speichert und verwendet. Die erteilte Einwilligung kann ich jederzeit mit Wirkung für die Zukunft in schriftlicher Form widerrufen.

.....  
**Ort, Datum**

.....  
**Unterschrift**



## Nummer 290 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2023

Die Urschrift ist durchgehend einseitig beschrieben.

### VERHANDELT

zu Berlin, am 10. März 2023

Vor dem unterzeichneten

#### Notar

**Matthias Druba,**

**Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin,**

erschien heute, von Person bekannt:

**Herr Alexander Hermann Diesen,**

geboren am 10. Dezember 1985,

geschäftsansässig Schloßstraße 30, 12163 Berlin.

handelt nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Vorstand der

Auktionshaus Karhausen AG mit Sitz in Berlin

Geschäftsanschrift: Schloßstraße 30, 12163 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 126694 B,

-nachfolgend „**Auktionshaus**“ genannt.

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit aufgrund seiner Einsichtnahme vom heutigen Tage in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zur vorgenannten HRB-Nummer die Richtigkeit der vorstehenden Angaben und Vertretungsverhältnisse.

Für die durch das Auktionshaus durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gelten folgende Versteigerungsbedingungen:

**1.** Die gegenüber dem Auktionshaus bestehenden Pflichten des Einlieferers, der ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht (Erbbaurecht, Wohnungseigentum,

**2.** Teileigentum, Aneignungsrecht nach § 928 BGB usw.) -nachstehend „**Objekt**“ genannt - dem Auktionshaus zur Versteigerung anvertraut, bestimmen sich nach dem mit dem Auktionshaus geschlossenen **Einlieferungsvertrag**, in dem auch die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen vereinbart wird. Ggf. gelten auch besondere Versteigerungsbedingungen, die in einer weiteren gesonderten Bezugsurkunde aufgeführt sind. Auch deren Geltung muss im Einlieferungsvertrag mit vereinbart werden.

Der Verkauf der in die Auktion eingelieferten Objekte erfolgt durch eine Zuschlagsversteigerung im Versteigerungstermin und für den Fall des Fehlens eines bindenden Gebotes ggf. in einem nachfolgenden Versteigerungstermin. Bei der Zuschlagsversteigerung kommt der Vertrag gemäß § 156 BGB mit dem erteilten Zuschlag auf das Meistgebot zustande und wird durch sich anschließende notarielle Beurkundung des Vertrages vollzugsfähig und bindend.

Sofern der anwesende Ersteher die Beurkundung nicht am Auktionstag beim amtierenden Notar vornimmt und unterzeichnet, ist der vom Auktionshaus mit der Leitung der Auktion beauftragte Auktionator (nachstehend Auktionator genannt) berechtigt, den Zuschlag zurückzunehmen. Der amtierende Notar ist vom Ersteher unwiderruflich beauftragt, diese Erklärung entgegenzunehmen.

**2.1** Bei den im Versteigerungstermin zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Einlieferer ein **Mindestgebot (Auktionslimit)** vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit kein höheres schriftliches Gebot in der Auktion mitgeteilt wird.

**2.2** Das Auktionshaus behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss (Steigerungsraten) bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen. Sie können auch während der Auktion verändert werden.

**2.3** Jeder Bieter hat bei Abgabe des Gebots sicherzustellen, dass bei erteiltem

Zuschlag die nach dem **Geldwäschegesetz** in seiner jeweils aktuellen Fassung erforderlichen Informationen und Unterlagen vorliegen, um den Vertrag anschließend beurkunden und vollziehen zu dürfen. Hierzu zählen unter anderem die Informationen und Unterlagen, die notwendig sind, um den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren. Eine nach den Regelungen des Geldwäschegesetzes notwendige Eintragung in das Transparenzregister ist nachzuweisen. Jedes abgegebene Gebot bleibt solange wirksam, bis ein höheres Gebot eines anderen Bieters abgegeben wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt.

**2.4** Von abwesenden Bietern können nach vorheriger Zulassung durch das Auktionshaus **Gebote** auch **schriftlich, telefonisch** und **online** abgegeben werden. Das Auktionshaus kann auch ohne die Zulassung persönlich erscheinender Bieter im Internet live übertragene Auktionen veranstalten, in der Gebote nur schriftlich, telefonisch und per Internet zugelassen werden.

Die Zulassung setzt die **vorherige Anmeldung** voraus. Bei der Anmeldung sind sämtliche im Gebotsformular abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus behält sich vor, über die im Formular abgefragten Daten hinaus weitere Unterlagen zur Legitimation und Identifizierung des Interessenten anzufordern. Insbesondere sind im Falle der beabsichtigten Abgabe eines Gebotes auch die abgefragten Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz zu machen. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine bereits vorgenommene zu widerrufen. Die Zulassung zur Abgabe von Geboten erfolgt erst durch Bestätigung der personalisierten Bietervereinbarung durch das Auktionshaus. Ein Anspruch auf Bestätigung eines Gebotes besteht nicht.

**2.4.1** Mit der Abgabe schriftlicher, telefonischer und online abgegebener Gebote bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.

**2.4.2** Bei der Abgabe telefonischer Gebote übernimmt das Auktionshaus **keine Haftung für das Zustandekommen von Telefonverbindungen sowie für die zur Übermittlung der Telefongebote notwendige Sprachqualität**. Der Bieter hat keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, unabhängig davon, worauf das Problem beruht. Ebenso hat der Einlieferer keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, worauf das Problem beruht.

**2.4.3** Der Anspruch auf Nutzung der für die **Abgabe von Onlinegeboten** bereit gehaltenen Systeme besteht nur im Rahmen der bestehenden Funktionalitäten und des aktuellen Standes der Technik, wobei es nicht möglich ist, Computerprogramme (Software) und Datenverarbeitungsanlagen (Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben, um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen. Die Auktionsteilnehmer akzeptieren im Fall der beabsichtigten Abgabe eines Onlinegebotes deshalb, dass es zu zeitweiligen Störungen kommen kann, die durch Unterbrechung/Störung der Kommunikationsverbindung, der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software bedingt sind. Auktionshaus und Auktionator haften nicht für das Zustandekommen von Verbindungen im Internet und das Funktionieren der verwendeten Hard- und Software. Der Bieter hat keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, unabhängig davon, worauf das Problem beruht. Ebenso hat der Einlieferer keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, worauf das Problem beruht.

Die **Zulassung von Onlinegeboten** setzt die **vorherige Anmeldung und Registrierung des Bieters** voraus. Bei der Anmeldung sind sämtliche im Formular abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus behält sich vor, über die im Formular abgefragten Daten hinaus weitere Unterlagen zur Legitimation und Identifizierung des Interessenten anzufordern. Insbesondere sind im Falle der beabsichtigten Abgabe eines Gebotes auch die abgefragten Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz und auf Anforderung weitere nach dem Geldwäschegesetz erforderliche Angaben zu machen. Die Freischaltung zur Abgabe von Onlinegeboten erfolgt durch Zusendung von Zugangsdaten. Ein Anspruch auf Freischaltung zur Abgabe von Onlinegeboten besteht nicht. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Freischaltung nach freiem Ermessen zu versagen und eine bereits vorgenommene zu widerrufen.

**2.4.4** Vom Haftungsausschluss gemäß Ziffer 2.4.2 und 2.4.3 ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus bzw. der Auktionator die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auktionshauses bzw. des Auktionators beruhen. Einer Pflichtverletzung des Auktionshauses bzw. des Auktionators steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

**2.4.5** Der **abwesende Ersteher ist verpflichtet**, unverzüglich nach, ggf. auch per Mail erfolgter, Übermittlung durch den beurkundenden Notar das **Versteigerungsprotokoll seinerseits in notariell beglaubigter Form zu bestätigen**. Der das Versteigerungsprotokoll beurkundende Notar ist ermächtigt, alle im Zusammenhang mit dem etwaigen Ausbleiben dieser Vollmachtsbestätigung stehenden Erklärungen des Einlieferers auch für den Ersteher entgegenzunehmen, so dass sie mit dem Eingang bei ihm wirksam werden. Weder der Auktionator noch die Mitarbeiter des Auktionshauses haften für die im Namen des Erstehers abgegebenen Erklärungen und/oder dafür, dass dieser die Vollmachtbestätigung/ Genehmigungserklärung (in der gebotenen Form) erteilt.

**3.1** Jeder bei der Auktion anwesende Bieter ist bei Zuschlag verpflichtet, eine **Bietungssicherheit** zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000 beträgt. Ersteher, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen die doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000 liegt, ist es in voller Höhe zu leisten. Die Bietungssicherheit ist im Falle einer vereinbarten Direktzahlung unmittelbar nach der Beurkundung ausschließlich unbar durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) zu leisten. Die Bietungssicherheit wird auf das Meistgebot angerechnet und dient insoweit als Anzahlung auf den Kaufpreis.

Im Falle der Kaufpreisabwicklung über ein **Notaranderkonto** ist die **Bietungssicherheit zu leisten binnen drei Banktagen** nach Zugang (vorab per E-Mail genügt) der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung des Kaufpreises errichteten Notaranderkontos.

Der Eingang der Bietungssicherheit ist Voraussetzung für die Beantragung der für den Ersteher im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung.

Das Auktionshaus kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt in der Regel schriftlich.

**3.2** Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grund nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Aufgeld- und Courtageansprüche des Auktionshauses sowie der Begleichung der mit Beurkundung entstandenen Gebühren und Kosten und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Einlieferers. Soweit die Bietungssicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt ist, kann sie nur mit Zustimmung des Einlieferers und des Auktionshauses zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, jederzeit die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.

**3.3** Im Fall der Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto befreien Einlieferer und Ersteher den Notar von der Verpflichtung, die das Notaranderkonto führende Bank zur Verschwiegenheit gemäß § 26a BNotO zu verpflichten.

**4.1** Jeder **Zuschlag** erfolgt im **altersbedingten Zustand** des Objektes und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, ob besichtigt oder unbesichtigt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich **Sach- und Vermögensschäden** des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigter beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Einlieferer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Einlieferers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Einlieferers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

**4.2** Soweit der Einlieferer dem Auktionshaus Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht hat, gelten diese zugunsten des künftigen Erstehers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Einlieferer geltend machen. Das Auktionshaus übernimmt keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung eingelierten Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die **Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Einlieferer**, der entweder den verkehrssicheren Zustand herzustellen hat oder hinreichend

deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss. Soweit Aneignungsrechte nach § 928 BGB zur Versteigerung gelangen, trifft den Einlieferer von Gesetzes wegen keine Verkehrssicherungspflicht, diese entsteht vielmehr erst durch Wirksamwerden der Aneignung mittels Eintragung des Ersteherers des Aneignungsrechtes im betroffenen Grundbuch für den Ersteherer.

**4.3** Die **Angaben**, die zu den **angebotenen Objekten** gemacht werden, stehen bis zum Zuschlag unter dem Vorbehalt der Überprüfung und nachträglichen Richtigstellung. Die Angaben zu Mieten und Betriebskosten können sich zwischen Redaktionsschluss des Katalogs und dem Aufruf des Objekts in der Auktion sowie dem Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Energieeinsparvorschriften. Die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung **des Energieausweises** obliegt allein und ausschließlich dem Einlieferer. Bei Aneignungsrechten wird kein Energieausweis vorgelegt.

**5.** Für die Versteigerung von **Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden, bundeseigener Gesellschaften, Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH** und den nach § 15 AktG mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen gilt zusätzlich folgendes: Solche Immobilien sind grundsätzlich nicht versichert. Der Ersteher hat selbst für eine ausreichende Versicherung ab Übergabestichtag zu sorgen. Es besteht keine Räumungsverpflichtung des Bundes bzw. der genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen.

**5.1** Jeglichen Einlieferer trifft auch **keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs. 3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodenSchG**. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 4 Abs. 6 und § 24 BBodenSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG ist ausgeschlossen. Soweit ein Einlieferer, einschl. des Bundes, bzw. die in Ziff. 5. genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen als Alteigentümer oder Verursacher unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 BBodenSchG in Anspruch genommen werden, sind sie vom Ersteher und ggf. seinen Rechtsnachfolgern freizustellen, denen der Ersteher diesen Haftungsausschluss weiter zu geben hat. Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für Aneignungsrechte nach § 928 BGB.

**6.** Das Auktionshaus haftet dem Einlieferer und dem Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers/ Einlieferers oder Dritter wie etwa Behörden oder anderer Träger öffentlicher Belange stützt, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im Übrigen wird jede **Haftung des Auktionshauses** -auch für die Beratung in steuerlichen und Bewertungsfragen oder für Ansprüche und Rechte bezüglich Sachund Vermögensschäden wegen Sachmängeln am Objekt -ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auktionshauses beruhen. Einer Pflichtverletzung des Auktionshauses steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

**7.1** Die Übergabe des Objektes (**Besitz-, Lasten- und Nutzenübergang**) erfolgt -soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden -an dem Monatsersten, der auf die vollständige Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt (Übergabestichtag). Der Ersteher übernimmt mit Übergabe auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt dem Einlieferer insoweit von diesen Verpflichtungen frei. Bei Aneignungsrechten nach § 928 BGB erfolgt mit Eintragung des Ersteherers im betroffenen Grundbuch als Eigentümer als gesetzliche Folge des Eigentümerserwerbs am Grundstück die Übergabe.

**7.2** Mit dem Übergabestichtag tritt der Ersteher im Innenverhältnis zum Einlieferer in bestehende Mietverträge ein. Über die Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen ist stichtagsbezogen vom Einlieferer gegenüber dem Ersteher abzurechnen.

**7.3** Bei Veräußerung von **Wohnungs- oder Teileigentum** tritt der Ersteher mit dem Übergabestichtag -ggf. zunächst nur im Innenverhältnis zum Einlieferer-in die Wohnungseigentümergeinschaft ein und übernimmt alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Teilungserklärung auch in ihrem schuldrechtlichen Teil und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben.

**7.4** Bei der Veräußerung von **Erbaurechten** übernimmt der Ersteher mit dem Übergabestichtag mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger sämtliche sich aus dem Erbaurechtsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten.

**7.5** Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete **Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten**, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Einlieferer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Ersteher. Soweit der Einlieferer schon Leistungen für Erschließungskosten bzw. laufende Lasten für Zeiträume erbracht hat, die nach dem jeweiligen Stichtag liegen, ist der Ersteher zur Erstattung verpflichtet. Die Abrechnung erfolgt zwischen den Beteiligten direkt. Bei Aneignungsrechten trägt der Ersteher ggf. alle vorstehend beschriebenen Kosten vollständig. Den Einlieferer eines Aneignungsrechtes trifft keine Kostentragungspflicht nach dieser Ziffer.

**8.1** Soweit nicht Vorauszahlung insbesondere mit staatlichen Einlieferern, den in Ziff. 5 genannten Institutionen und Unternehmen oder die Zahlung auf ein Notaranderkonto vereinbart ist, ist das Meistgebot zur Zahlung **fällig binnen 10 Werktagen nach Zugang der Mitteilung des Notars** (vorab per E-Mail genügt) darüber, dass die ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erstehers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen bzw. Negativzeugnisse, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, sowie sämtliche Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung vorliegen. Bei Aneignungsrechten ist der Kaufpreis fällig binnen 10 Werktagen nach Zugang (vorab per E-Mail genügt) der Urkunde, enthaltend den Zuschlag des Ersteherers für den Bieter und die Abtretung der Aneignungsansprüche an den Ersteher. Die Abtretung der Aneignungsansprüche darf unter der aufschiebenden Bedingung stehen, dass das Meistgebot und die vom Ersteher gegenüber dem Auktionshaus zu tragenden Zahlungspflichten vollständig erfüllt sind. Der das Versteigerungsprotokoll beurkundende Notar wird ermächtigt, den Eintritt dieser Bedingung durch gesiegelte Eigenerklärung mit Wirkung gegenüber Behörden, Gerichten und sonstigen Dritten festzustellen.

**8.2** Ist **keine Direktzahlung** vereinbart, ist das **Meistgebot** (unter Abzug einer etwa geleisteten Bietungssicherheit), **auf ein Anderkonto** des amtierenden Notars zu hinterlegen und zwar -soweit nicht ein davon abweichender Fälligkeitstermin vereinbart wurde -innerhalb von vier Wochen ab dem Versteigerungstermin. Die Auszahlung vom Notaranderkonto erfolgt, sobald die Voraussetzungen für die schriftliche Mitteilung des Notars gemäß Ziff. 8.1 gegeben sind.

**8.3** Bei **Veräußerung von Teilflächen** ist **weitere Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung bzw. die Auszahlung des Meistgebotes** vom Notaranderkonto das Vorliegen der katasteramtlichen Fortführungsmitteilung und die notarielle Identitätserklärung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung. Dies gilt nicht für Objekte der Deutschen Bahn AG und deren Tochtergesellschaften, bei denen Direktzahlung zu leisten ist.

**8.4** Soweit vom Ersteher bedingungsgemäß nicht zu übernehmende Belastungen im Grundbuch zu löschen sind, sollen zur **Lastenfreistellung** zu leistende Zahlungen aus dem Kaufpreis erfolgen und wird der beurkundende Notar beauftragt und bevollmächtigt, die dafür erforderlichen Unterlagen bei den Gläubigern anzufordern, in Empfang zu nehmen und sich die Ablösebeträge mitteilen zu lassen. Die Berechtigung der Höhe der angeforderten Beträge hat der Notar nicht zu prüfen. Beim Erwerb von Aneignungsrechten kann von Gesetzes wegen keine Freistellung von Belastungen des vom Aneignungsrecht betroffenen Grundstückes in Abteilung II und III erwirkt werden. Diese sind vielmehr vom Ersteher zu übernehmen.

**9.1** Soweit er dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat, wird der Einlieferer dem Ersteher im Kaufvertrag eine **Belastungsvollmacht** für die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch des Objektes erteilen. Bei Aneignungsrechten wird eine Belastungsvollmacht nicht erteilt. Der Kaufpreis ist ohne Absicherung über das vom Aneignungsrecht betroffene Grundstück zu finanzieren.

Der Einlieferer übernimmt im Rahmen der Belastungsvollmacht weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

**9.2** Grundpfandrechte aufgrund einer Belastungsvollmacht dürfen nur bestellt werden, wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Zweckbestimmungserklärung enthält:

*„Der Gläubiger erkennt mit Valutierung des durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehens an, dass er das Grundpfandrecht erst und nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Schuldners geleistet hat und das Eigentum am Pfandobjekt auf den Schuldner übergegangen ist. Ist die Grundschuld zurück zu gewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb und außerhalb der Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwendungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Schuldner.*

*Im Falle eines Teilflächenverkaufs hat sich der Gläubiger ferner zu verpflichten*

*- alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des Kaufobjekts im Grundbuch auf das Kaufobjekt beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden*

*und zu erklären, dass er*

*- seine Rechte aus der Grundschuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Meistgebotes einschließlich Zinsen geltend machen wird.*

*Der Ersteher ist verpflichtet, unverzüglich nach katasteramtlicher Fortführung die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechts/äubigers beizubringen und dem diesen Vertrag beurkundenden Notar zu überreichen.“*

**10.1** Soweit der Ersteher trotz der damit verbundenen Risiken nicht darauf verzichtet, wird zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs im Versteigerungsprotokoll für ihn die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch bewilligt und beantragt. Zur Sicherung des Lösungsanspruchs des Einlieferers für den Fall des Vertragsrücktritts wird die Eintragung unter die auflösende Bedingung der Erklärung des beurkundenden Notars gestellt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Im Falle der Ersteherung eines Aneignungsrechtes kann eine Vormerkung aus Rechtsgründen nicht bestellt werden.

**10.2** Der Notar wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Auflassungsvormerkung des Erstehers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- die Kaufpreisfälligkeit vorliegt,
- der Einlieferer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
- der Notar dem Ersteher an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Einlieferers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und
- der Ersteher innerhalb der Vier-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiierte Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Ersteher durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis über die Bietungssicherheit hinaus nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung des die Bietungssicherheit übersteigenden Betrages durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderrüflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Ersteher zurückzuzahlen. Soweit der Einlieferer Schadensersatzansprüche geltend macht, sind diese Beträge zu verwahren, bis feststeht, ob diese Beträge dem Einlieferer oder Ersteher zustehen.

**10.3** Die Auflassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Einlieferers abtretbar.

**11.** Des Weiteren erteilen Einlieferer und Ersteher den vom das Versteigerungsprotokoll beurkundenden Notar in gesonderter (Eigen-)Urkunde noch zu benennenden Mitarbeitern die nachfolgende **Vollzugsvollmacht**:

Die wie vorstehend zu benennenden Mitarbeiter werden jeweils einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und von jeder persönlichen Haftung sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht bevollmächtigt, alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere zur Abgabe von Identitäts- und Auflassungserklärungen sowie Rangänderungen und Löschungen nebst dazugehörigen Anträgen und Bewilligungen sowie für den Ersteher auf dessen Kosten einen aktuellen Grundbuchauszug nach Umschreibung des Objektes anzufordern.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer. Im notariellen Protokoll über die Versteigerung und den Zuschlag an den Ersteher soll auch die Auflassung, für einen nicht in Vollmacht vertretenen Beteiligten zunächst vollmachtlos, erklärt werden. Die Beteiligten ermächtigen und beauftragen

des Weiteren den amtierenden Notar, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Dies soll der Notar tun, wenn ihm die vollständige Erfüllung der vom Ersteher übernommenen Leistungspflichten vom Auktionshaus und dem Einlieferer schriftlich bestätigt worden ist oder durch Ausführungsbestätigungen der überweisenden Banken vom Ersteher hinreichend glaubhaft gemacht wurde. Erfolgt die Abwicklung über ein Notaranderkonto, so ist der Antrag bei Auszahlungsreife aller zu erfüllenden Leistungen zu stellen. Des Weiteren darf nach geldwäscherechtlichen Vorgaben die Umschreibung vom Notar erst beantragt werden, wenn ihm die Zahlung von Kaufpreisbeträgen, die 10.000,00 EUR übersteigen, als Banküberweisung nachgewiesen wurde.

Bei Aneignungsrechten wird der das Versteigerungsprotokoll beurkundende Notar angewiesen, seine Bestätigung, dass das Meistgebot und die gegenüber dem Auktionshaus dem Ersteher obliegenden Zahlungspflichten erfüllt sind, abzugeben, sobald ihm die Zahlung des Meistgebots schriftlich vom Einlieferer und dem Auktionshaus bestätigt oder durch Bankbestätigungen des ausführenden Kreditinstituts anderweitig nachgewiesen ist.

**12. Jeder Ersteher ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen **Zwangsvollstreckung** wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen, die für Zwecke des Vollstreckungsverfahrens als ab dem 40. Tag nach Zuschlagserteilung geschuldet gelten, gegenüber dem Einlieferer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Einlieferer bzw. dem Auktionshaus eine **vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls** auf deren Antrag zu erteilen. Im Falle eines Zahlungsverzuges ist der Ersteher verpflichtet, an den Einlieferer bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.**

**13. Der Einlieferer trägt folgende Kosten:** Die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen, etwaige Bankgebühren einschließlich evtl. Negativzinsen der Kaufpreishinterlegung sowie durch Auszahlungen in mehr als einem Betrag entstehende Mehrkosten der Kaufpreisverwahrung auf einem Notaranderkonto. Der den Vertrag vollziehende Notar ist berechtigt, die anfallenden Gerichtskosten für die Löschung der vom Ersteher nicht zu übernehmenden Belastungen, soweit diese nicht direkt vom Einlieferer gezahlt sind sowie ihm ggf. von der kontoführenden Bank in Rechnung gestellte Gebühren und Negativzinsen vom Notaranderkonto zu entnehmen. Hinterlegungszinsen stehen dem Einlieferer zu.

Im Falle der Veräußerung von Teilflächen trägt der Einlieferer die Kosten der Vermessung und katasteramtlichen Fortführung.

Die vom Einlieferer an das Auktionshaus zu zahlende Eigentümercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell vereinbart. Die Eigentümercourtage ist verdient und fällig mit Erteilung des Zuschlags und der notariellen Beurkundung des Versteigerungsprotokolls/Kaufvertrages. Sie ist vom Einlieferer an das Auktionshaus zu entrichten, auch wenn der Kaufpreis als solcher noch nicht fällig geworden ist. Soweit die Eigentümercourtage erst mit Kaufpreisfälligkeit zahlbar ist, wird ein erstellter Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe der Eigentümercourtage bereits hiermit an das Auktionshaus abgetreten und ist daher bei Kaufpreisfälligkeit unter Anrechnung auf den Kaufpreis direkt an das Auktionshaus zu entrichten. Wird der Kaufpreis über Notaranderkonto abgewickelt, ist der Notar beauftragt, aus dem hinterlegten Betrag einen Betrag in Höhe der ihm vom Auktionshaus mitgeteilten Eigentümercourtage direkt an das Auktionshaus zu zahlen, sofern ihm dieses zusätzlich schriftlich bestätigt, dass der Einlieferer mit der Zahlung der Eigentümercourtage in Verzug ist. Weitergehenden Nachprüfungspflichten des Notars bestehen insoweit nicht.

**14.1 Der Ersteher trägt folgende Kosten:**

**a)** das Aufgeld des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot. Dieses beträgt unter Berücksichtigung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % für Objekte

- bis zu einem Meistgebot von <b>19.999 €</b>	<b>17,85 %</b> , inkl. ges. MwSt.
- bei einem Meistgebot von <b>20.000 € bis 49.999 €</b>	<b>11,90 %</b> , inkl. ges. MwSt.
- bei einem Meistgebot von <b>50.000 € bis 99.999 €</b>	<b>9,52 %</b> , inkl. ges. MwSt.
- bei einem Meistgebot ab <b>100.000 €</b>	<b>7,14 %</b> , inkl. ges. MwSt.

Das Aufgeld kann durch Barzahlung in Euro, durch bankbestätigten Scheck eines der inländischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) geleistet werden.

Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag, unabhängig von der weiteren Vertragsentwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.

**b)** Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, einschließlich der beim Notar entstehenden Kosten der Kaufpreishinterlegung, soweit sie nicht nach Ziffer 13 vom Einlieferer zu tragen sind,

**c)** Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Auflassungsvormerkung, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen; nachrichtlich: bei Ersteigerung von Aneignungsrechten fallen Grunderwerbsteuern nicht an,

**d)** Kosten einer vom Ersteher veranlassten Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes.

**14.2** Die unverzügliche Zahlung dieser Kosten ist Hauptleistungspflicht. Der Vertragspartner (Einlieferer und Ersteher) hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Aufgeldes bzw. der Courtage eine pauschalierte Bearbeitungsgebühr in Höhe von 10,00 € für die Mahnung zu zahlen. Weitergehende Ansprüche sind davon nicht berührt.

**15.** Die **Kosten** der Einholung von **Vollmachtbestätigungen** und **Genehmigungen** von nicht persönlich Erschienenen trägt der jeweils Vertretene.

**16.** Es wird darauf hingewiesen, dass die **Umschreibung** des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB oder nach landesrechtlicher Vorschriften über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch, einer eventuell notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung, die auch für Finanzierungsgrundschulden erforderlich ist, und ggf. anderer behördlicher Genehmigungen abhängt sowie der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ferner von der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Für die neuen Bundesländer ist u. U. die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich. Für die Erteilung vorstehender Genehmigungen haftet kein Auktionsbeteiligter, wenn sie ordnungsgemäß beantragt worden sind. Beim Erwerb von Aneignungsrechten bedarf es der vorbeschriebenen Zeugnisse bzw. Genehmigungen nicht.

**17.** Bei **Veräußerung von Teilflächen** steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Einlieferer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat.

**18.** Soweit ein **gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht** ausgeübt wird, sind sowohl der Einlieferer als auch der Ersteher zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche. In diesem Fall erlischt das Rücktrittsrecht nach Ablauf eines Monats nach Kenntnisnahme von der Ausübung des Vorkaufsrechts. Wechselseitige Ansprüche bei Ausübung eines Vorkaufsrechts sind ausgeschlossen.

**19.1** Einlieferer und Ersteher beauftragen den die Versteigerung beurkundenden Notar mit der **grundbuchlichen Abwicklung** des Vertrages und beauftragen ihn, den Vollzug des beurkundeten Vertrages in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen. Sie verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt und beauftragen den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen und Anträge auch einzeln zu stellen und überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des protokollierten Grundstückserwerbs erforderlich und/oder nützlich ist. Alle Anträge gegenüber dem Grundbuchamt sind nur von dem das Versteigerungsprotokoll und den Kaufvertrag protokollierenden Notar und den mit ihm in Berufspartnerschaft verbundenen Notaren oder deren Vertretern im Amt zu stellen. Die vorgenannten Notare sind befugt, Anträge einzeln und unabhängig voneinander zu stellen und zurückzunehmen.

**19.2** Der beurkundende Notar ist berechtigt, vom Ersteher einen **Notarkostenvorschuss** zu erheben, dessen Zahlung Voraussetzung für den Vollzug des Kaufvertrages ist.

**20.** Der Auktionshaus Karhausen AG steht das **Hausrecht** zu. Es kann Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, von der Teilnahme ausschließen.

**21. Gerichtsstand** ist das Amtsgericht Charlottenburg bzw. Landgericht Berlin, sofern das Gesetz nicht einen anderen Gerichtsstand bestimmt. Das Protokoll wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von dem Beteiligten genehmigt und eigenhändig wie folgt von dem Beteiligten und dem Notar unterschrieben:

gez. A. Diesen | gez. Druba, Notar **L. S.**