

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 ... m²- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt -.**alternativ:**

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits vermessene Teilfläche von
ca. _____ m² des beim Amtsgericht _____ wie folgt
verzeichneten Grundstückes

Grundbuch von _____, Blatt _____

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. _____

Gemarkung ____, Flur ____, Flurstück ...

in grundbuchmäßiger Größe von ... m²

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