

DURCHGEHEND EINSEITIG BESCHRIEBENE URKUNDE



Verhandelt

zu Berlin am 20. Dezember 2022

Vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Schrowe

in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107,

erschien heute:

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

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt

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

**Auktionshaus Karhausen AG,
Schloßstraße 30, 12163 Berlin,**

- nachfolgend „**Auktionshaus**“ genannt -.

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, Teileigentum 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.

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 wirksam.

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, ggf. einschließlich des Nachweises der Eigentums-

und Kontrollstruktur. 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, wo das Problem liegt. Der Einlieferer hat keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, wo das Problem liegt.

- 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, wo das Problem liegt. Der Einlieferer hat keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, wo das Problem liegt.

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, spätestens jedoch innerhalb von vier Wochen ab der ggf. auch per Mail erfolgten Übermittlung durch den beurkundenden Notar das **Versteigerungsprotokoll in notariell beglaubigter Form zu bestätigen**. Die Frist ist nur eingehalten, wenn die notariell beglaubigte Bestätigung dem beurkundenden Notar innerhalb der Frist zugeht. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist und einer dem Ersteher zu setzenden Nachfrist von 14 Tagen, für die der Tag der notariellen Beglaubigung maßgeblich ist, sofern die Urkunde binnen einer Woche nach Fristablauf dem beurkundenden Notar zugeht, ist der Einlieferer berechtigt, unter Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vom Vertrag zurückzutreten. Der amtierende Notar ist vom Ersteher unwiderruflich beauftragt, diesen Rücktritt gemäß Ziffer 2.4.5 entgegenzunehmen. Weder der leitende Auktionator noch die Mitarbeiter des Auktionshauses haften für den Inhalt der im Namen des Erstehers abgegebenen Erklärungen, bzw. die Erteilung der Vollmachtbestätigung/Genehmigungserklärung.

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 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, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich **Sach- und Vermögensschäden** des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigeter 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 eingelieferten 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.
- 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.
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, die auch **keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs.3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodenSchG** übernehmen. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 4 Abs. 6 und § 24 BBodenSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG ist ausgeschlossen. Soweit der Bund bzw. die 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.

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 Sach- und 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 Genannten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Genannten steht die ihres 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 den Einlieferer insoweit von diesen Verpflichtungen frei.
- 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 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 **Erbbaurechten** übernimmt der Ersteher mit dem Übergabestichtag mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger sämtliche sich aus dem Erbbaurechtsvertrag 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.
- 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 schriftlicher Mitteilung des Notars** darüber, dass die ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erstehers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, sowie sämtliche Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung vorliegen.
- 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 sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin. Die Auszahlung vom Notaranderkonto erfolgt entsprechend den Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziff. 8.1.
- 8.3 Bei **Veräußerung von Teilflächen** ist **weitere Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung bzw. die Auszahlung des Meistgebotes** vom Notaranderkonto das Vorliegen der katasteramtlichen Fortführungsmittelteilung 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.
- 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.

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 Zweckbestimmungs-erklärung 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 Grundsuld zurück zu gewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb und außerhalb der Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen 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 Grundsuld 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 Wahrung des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem diesen Vertrag beurkundenden Notar zu überreichen.

Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen von Grundpfandrechtsbestellungs-urkunden dürfen erst nach Vorliegen vorstehender Verpflichtungserklärungen vom Notar herausgegeben werden."

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 Löschan spruchs 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.

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 substantiiert 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 unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Ersteher zurückzuzahlen.

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

11. Einlieferer und Ersteher erteilen den in dem zu beurkundenden Versteigerungsprotokoll namentlich zu benennenden Mitarbeitenden des beurkundenden Notars die nachfolgende **Vollzugsvollmacht**:

Die Mitarbeitenden des Notariats werden jeweils einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und von jeder persönlichen Haftung bevollmächtigt, für sie die Auflassung zu erklären und die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen, wenn das auf Anderkonto hinterlegte Meistgebot nach den Bestimmungen dieses Vertrages sowie den Versteigerungsbedingungen auszahlungsreif oder im Falle der Direktzahlung das Meistgebot vollständig bezahlt ist. Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Die vorstehenden Voraussetzungen für die Antragstellung hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Die vorstehend Bevollmächtigten sind ferner 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.

12. Jeder Ersteher ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen **Zwangsvollstreckung** wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen 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** 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.

Die vom Einlieferer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell vereinbart. Die Eigentümercourtage ist verdient und fällig mit Erteilung des Zuschlags und der notariellen Beurkundung des Versteigerungsprotokolls/Kaufvertrages. In den Fällen einer Direktzahlung nach Eintragung Vormerkung gemäß Ziffer 8.1 tritt der Einlieferer den Kaufpreis anteilig in Höhe der Verkäufercourtage an das Auktionshaus ab, sofern die Verkäufercourtage zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch nicht bezahlt ist. In den Fällen einer Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto gemäß Ziffer 8.2. erfolgt die Auszahlung der Verkäufercourtage mit Kaufpreisauszahlung durch den Notar, sofern sich der Einlieferer mit der Zahlung zum Zeitpunkt der Auszahlung in Verzug befindet.

14.1 Der Ersteher trägt folgende Kosten:

- a) das anteilige Aufgeld des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot.
Dieses beträgt unter Berücksichtigung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % für Objekte
 - bis zu einem Meistgebot von 9.999 € 17,85 %, inkl. ges. MwSt.
 - bei einem Meistgebot von 10.000 € bis 29.999 € 11,90 %, inkl. ges. MwSt.
 - bei einem Meistgebot von 30.000 € bis 59.999 € 9,52 %, inkl. ges. MwSt.
 - bei einem Meistgebot ab 60.000 € 7,14 %, 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,
- 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/Käufer) hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Aufgeldes bzw. der Courtage eine pauschalisierte

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 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 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.
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 ist.
- 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:

 , *Notar*