

1) (*Mitarbeiter des Auktionshauses*)

handelnd für die

Deutsche Grundstücksauktionen AG,
Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin,

- nachstehend "**Auktionshaus**" genannt -,

2) (*Auktionator*)

- nachstehend „**Auktionator**“ genannt -.

Der Auktionator und die Erschienenene zu 1) handeln zugleich für

(*Veräußerer*)

- nachstehend "**Veräußerer**" genannt -,

aufgrund Vollmacht vom 03.12.2019 - UR-Nr. 21/2019 des Notars Dr. Roland Kühne - in Verbindung mit dem Einlieferungsvertrag.

3) (*Ersteher*)

- nachstehend "**Ersteher**" genannt -.

Der Notar befragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist; dies wurde verneint.

Der Ersteher erklärt, die vor Aufruf des Objektes von dem Notar Heidemann gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen und verstanden sowie das Merkblatt des Notariates erhalten, gelesen und verstanden zu haben.

Da es sich um eine freiwillige Grundstücksversteigerung handelt, hat der Notar keinen Entwurf übersandt.

??Gegebenenfalls: Die Beteiligten ermächtigen den Notar, die ??familiengerichtliche?? nachlassgerichtliche?? Genehmigung mit Wirkung für sie entgegenzunehmen, ??die Erteilung der Genehmigung mitzuteilen und die Mitteilung entgegenzunehmen.

Die Erschienenen schlossen folgenden

Kaufvertrag:

§ 1 Verkauf

1) In der heutigen Grundstücksversteigerung kommt das Grundstück in

??,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ??
von ?? Blatt ?? Flur ?? Flurstück ??

- nachstehend "**Grundstück**" genannt -

zum Aufruf. Der Versteigerung liegen die **Anlage 1** und die Versteigerungsbedingungen vom 02.01.2023 (UR-Nr. 1/2023 des Notars Martin Heidemann, Berlin) zugrunde. Die Anlage 1 wurde verlesen und genehmigt. Die Versteigerungsbedingungen sind bekannt und liegen in beglaubigter Abschrift vor; auf Verlesen und Beifügen wird verzichtet.

2) Der Ersteher gibt das Meistgebot in Höhe von

€ ??

- in Worten: Euro ?? -

ab.

Der Auktionator erteilt ihm nach dreimaligem Aufruf zu diesem Meistgebot den Zuschlag.

Mit dem Zuschlag und dieser Beurkundung kommt gemäß § 156 BGB ein Kaufvertrag zu den Bedingungen der Anlage 1, der Versteigerungsbedingungen und mit dem Meistgebot als Kaufpreis zustande.

Die Niederschrift wurde bis hierher in Gegenwart des Notars verlesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Nunmehr entfernte sich der Auktionator. Bei den folgenden Erklärungen werden er und der Veräußerer durch die Erschienenen zu 1) vertreten. Die Beurkundung wurde sodann fortgesetzt.

§ 2 Zahlungsverpflichtung

Der Ersteher verpflichtet sich, den vollständigen Kaufpreis bis zum ?? (*sofern nicht im Einzelfall etwas anderes vorgesehen ist ein Monat nach dem Zuschlag*) auf einem Notaranderkonto des amtierenden Notars oder - sofern das Auktionshaus damit einverstanden ist - einem Treuhandkonto eines vom Auktionshaus benannten Auktionators ??unabhängig vom Vorliegen einer zur Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung zu hinterlegen.

Der Notar wies darauf hin, dass nur bei der Hinterlegung auf einem Notaranderkonto der Schutz durch die gesetzlich vorgeschriebene Haftpflichtversicherung des Notars und den Vertrauensschadenfonds der Notarkammern besteht und die Überwachung der Auszahlungsreife durch den Notar sowie das Aussonderungsrecht im Insolvenzfall sichergestellt ist.

§ 3 Aufgeld

1) Der Ersteher verpflichtet sich, das Aufgeld des Auktionshauses unabhängig

vom Vorliegen einer für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen behördlichen oder gerichtlichen Genehmigung oder Verwalterzustimmung sofort zu zahlen, und zwar in Höhe von € ??.

- 2) Bei endgültiger Verweigerung einer solchen Genehmigung oder Verwalterzustimmung oder bei Rücktritt gemäß § 9 ist das Auktionshaus verpflichtet, das Aufgeld zurückzuzahlen.

§ 4 Vollstreckungsunterwerfung

Wegen der vorstehenden Zahlungsverpflichtungen

- a) gemäß § 2 und
- b) gemäß § 3 Absatz 1)

nebst jährlichen Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem jeweiligen Fälligkeitstermin - wegen des Aufgeldes aus vollstreckungsrechtlichen Gründen ab heute - unterwirft sich der Ersteher der sofortigen Zwangsvollstreckung und ermächtigt den Notar, dem Gläubiger bei Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen, sofern keine Zahlung bzw. Hinterlegung erfolgt ist. Der Notar wies darauf hin, dass Zinsen ungeachtet der vorstehenden Regelung erst ab Verzug geschuldet werden.

§ 5 Vollzugsvollmacht

Die Parteien erteilen den Mitarbeiterinnen des Notars

(Namen der bevollmächtigten Mitarbeiter/innen)

- geschäftsansässig 10707 Berlin, Kurfürstendamm 188 - jeweils einzeln -

unwiderruflich Vollmacht unter Ausschluss einer persönlichen Haftung und

unabhängig von der Wirksamkeit der weiteren Vereinbarungen in dieser Urkunde für Auflassung, Eintragung und Löschung einer Vormerkung und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen für den Vollzug dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 6 Übergabe / Teilunwirksamkeit / Sonstiges

- 1) Die Übergabe von Gefahr, Nutzen und Lasten erfolgt gemäß Nr. 10 der Versteigerungsbedingungen an dem Monatsersten, der der vollständigen Hinterlegung des Kaufpreises folgt.
- 2) Bei etwaiger Teilunwirksamkeit soll dieser Vertrag im Übrigen wirksam bleiben.

§ 7 Grundbuchstand

- 1) Der Grundbuchstand ergibt sich aus der Anlage 1.
- 2) Der Verkauf erfolgt zu den Bedingungen der Anlage 1.

§ 8 Belehrungen, Hinweise und Vollzug

- 1) Der Notar belehrte über die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes und wies auf die bestehenden Vorkaufsrechte hin. ?? Die Wirksamkeit des Vertrages hängt von der Erteilung der (*u.U. im Einzelfall erforderlichen Genehmigung*) ab.
- 2) Der Notar wies darauf hin, dass die bedingte Rückzahlungspflicht gemäß § 3 (2) nicht gesichert ist und belehrte über Sicherungsmöglichkeiten, die jedoch nicht gewünscht wurden.

3) (*Hinweise und Belehrungen des Notars, abhängig vom Einzelfall*)

??Wenn eine GbR Veräußerer ist:

- 4) Der Notar wies darauf hin, dass das Gesetz unmittelbar nur das Vertrauen darauf schützt, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei Eigentümer des Grundstücks und könne dieses wirksam übertragen, wenn sie dabei durch die im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter vertreten wird. Um einen jedenfalls wirksamen Rechtsgrund zum Behaltendürfen zu schaffen, haben sich die Gesellschafter des Veräußerers auch selbst verpflichtet. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass eine Vormerkung, die durch den Veräußerer bewilligt werden wird, wohl nur dann wirksam ist, wenn sich der Veräußerer wirksam verpflichtet hat, was der Notar nicht prüfen kann. Von einer vorherigen Übertragung des Eigentums an die im Grundbuch aufgeführten Gesellschafter des Veräußerers als Bruchteilseigentümer oder eine „Umwandlung“ der GbR in eine oHG oder einer Auszahlung des Kaufpreises vom Notaranderkonto erst nach Eigentumsumschreibung sehen die Beteiligten ab.
- 5) Der Notar wies darauf hin, dass nach Nr. 17 der Versteigerungsbedingungen die Vormerkung erst nach vertragsgemäßer Hinterlegung des Kaufpreises beantragt wird und dass bis zur Beantragung der Vormerkung das Grundstück noch Verfügungen des Veräußerers oder Zugriffen Dritter, insbesondere im Wege der Zwangsvollstreckung, unterliegt, die den vertragsgemäßen Eigentumserwerb gefährden können.

??wenn sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist:

- ??) Der Notar wies darauf hin, dass das Verfahren auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Auch bei einer Versagung entfällt die Bindung an diesen Vertrag erst mit rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens - ggf. nach Durchführung eines Verwaltungsrechtsstreites - oder Ausübung des Rücktrittsrechtes gemäß § 9 durch den Veräußerer. Der Notar belehrte über § 154 BauGB und Nr. 10 der Versteigerungsbedingungen. Eine etwaige Sanierungsausgleichsabgabe ist im Innenverhältnis bis zur Übergabe vom Veräußerer und ab der Übergabe vom

Erstehender zu tragen.

Nur bei ausländischen Veräußerern

??) Der Notar belehrte über § 50a Abs. (7) EStG. Der Notar wies darauf hin, dass ein solcher Betrag dann nicht für eine Ablösung von Grundpfandrechten zur Verfügung steht. Sofern und soweit das Finanzamt von dieser Befugnis Gebrauch macht, ist der entsprechende Teil des Kaufpreises an das Finanzamt zu zahlen. Sollte der Kaufpreis bereits hinterlegt sein, wird der Notar bzw. Auktionator hiermit angewiesen, den aus einem solchen Bescheid ersichtlichen Betrag an das Finanzamt auszuzahlen. Die Zahlung an das Finanzamt hat Erfüllungswirkung gegenüber dem Veräußerer. Die Parteien ersuchen das Finanzamt, einen Zahlungseingang schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar zu bestätigen. Eine solche Bestätigung ersetzt für den daraus ersichtlichen Betrag seine Hinterlegung für Nr. 10 und 17 der Versteigerungsbedingungen.

?) Der Notar wird mit dem Vollzug gemäß Ziffer 16, 17 der Versteigerungsbedingungen beauftragt und ermächtigt, dem Auktionshaus Auskunft über den jeweiligen Bearbeitungsstand zu erteilen.

Die Parteien beantragen gegenüber dem Grundbuchamt gemäß Nr. 31000 Abs. (3) Ziffer 2 KV GNotKG/ § 55 GBO die kostenfreie Erteilung von Abschriften aller Eintragungsmittelungen unmittelbar an sich.

Der Notar belehrte über § 10 Abs. 1 Nr. 2 und § 15 Abs. 3 Nr. 1 GwG; Verkäufer und Käufer erklärten, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln und keine solche Person zu sein.

Die Parteien ermächtigen die für Grunderwerbsteuerfragen zuständigen Finanzbehörden dem Notar Auskünfte zu erteilen.

Die Parteien verzichten gemäß § 26a (5) BNotO auf die Einhaltung der Anforderungen gemäß § 26a (3) BNotO hinsichtlich der das Notaranderkonto führenden Bank.

§ 9 Rücktrittsrecht

Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechtes steht dem Veräußerer ein Rücktrittsrecht zu.

Der Notar wird beauftragt, den Berechtigten in Betracht kommender Vorkaufsrechte eine Abschrift dieser Urkunde zu übersenden bzw. zuzustellen und wird ermächtigt, die entsprechenden Negativzeugnisse oder den Verzicht über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die Beteiligten entgegenzunehmen.

??

§ 10 Gemeinschaftsverhältnis

Die Ersterer haften und unterwerfen sich gem. § 4 als Gesamtschuldner und erwerben das Grundstück

??zu gleichen ideellen Anteilen.

??zu folgenden ideellen Anteilen:

?? (*falls GbR*) Der Ersterer und dessen Gesellschafter haften und unterwerfen sich gem. § 4 als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung.