

Urkundenrolle Nr. / 2020

06.05.2020

DURCHGEHEND EINSEITIG BESCHRIEBENE URKUNDE



Verhandelt

zu Berlin am

Vor dem unterzeichnenden Notar

der sich auf Ersuchen in das Auditorium Friedrichstraße 180, 10117 Berlin, begab,

erschieden heute:

1. Herr Matthias Knake,
geboren am 02. September 1976,
geschäftsansässig Schloßstraße 30, 12163 Berlin,
- dem Notar von Person bekannt -,

- nachstehend "**Auktionator**" genannt -,

nachfolgend handelnd in Vollmacht für

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 Matthias Knake eröffnete die Versteigerung vom
_____ und wies darauf hin, dass die
Versteigerungsbedingungen gelten, die in der notariellen Verhandlung vom
27. September 2019 des Notars Frank Jablonski, Berlin, zu dessen UR-Nr.
452/2019 niedergelegt sind.

I.

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 incl. USt.

_____ €.

3.

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

Die jeweiligen Erschienenen erklärten sich mit der Beurkundung des Vertrages im Rahmen von Sammelbeurkundungen – die aus nicht mehr als 5 Niederschriften besteht - einverstanden. Dabei wurde der gleichlautende Text der Niederschriften verlesen.

Die Versteigerungsbedingungen liegen im Auktionssaal aus und sind jedem Meistbietenden in beglaubigter Fotokopie unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden; zudem werden sie dieser Urkunde als **Anlage 2** in beglaubigter Abschrift beigefügt. Auf Verlesung wird nach Belehrung des amtierenden Notars über die Vorschrift des § 13 a BeurkG verzichtet. Die

Vertragsparteien bestätigen den Erhalt einer beglaubigten Fotokopie der Versteigerungsbedingungen, dass sie diese gelesen haben und deren Inhalt kennen. Die Beteiligten erklären, dass sie die Versteigerungsbedingungen als für sich verbindlich anerkennen.

Die Erschienenen erklärten, dass ihnen die vom Notar während der Versteigerung gemachten Hinweise bekannt sind. Sie bestätigen, dass sie die Hinweise zur Kenntnis genommen und verstanden haben. Der Notar erörterte noch einmal deren Inhalt und wies darauf hin, dass der dem Ersteher erteilte Zuschlag erst mit der jetzigen Beurkundung rechtsverbindlich wirksam und grundbuchlich vollziehbar wird. Deshalb ist der vorher erteilte Zuschlag bis zur Beurkundung noch nicht bindend. Vom Ersteher gewünschte Änderungen der den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen entsprechenden vertraglichen Regelungen sind im Hinblick auf die Geltung auch für den Einlieferer/Verkäufer jedoch grundsätzlich nicht möglich und müssten ggf. zum Abbruch der Beurkundung führen.

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

Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1 (Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich verbindlich an und genehmigen deren Inhalt.

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 Auktionssaal aus. Eine auszugsweise beglaubigte Abschrift lag zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den Beteiligten bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage beigelegt. 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.

Das Grundstück ist nach Angaben des Einlieferers und gemäß dem vorliegenden elektronischen Grundbuchauszug vom _____ sowie dem

am _____ geprüften Aktualitätsstand in Abteilung II und III des Grundbuches belastet wie im Auslobungstext Anlage 1 beschrieben.

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:

Das Objekt ist nicht versichert. Der Ersteher wird darauf hingewiesen, dass er für einen ausreichenden Versicherungsschutz ab dem Tag der wirtschaftlichen Übergabe von Lasten und Nutzen zu sorgen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die Verantwortung für dieses Grundstück bei dem Einlieferer.

Das Kaufobjekt wird ohne Räumungsverpflichtung des Einlieferers verkauft.

III.

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

1. Zahlungsverpflichtung, Vollstreckungsunterwerfung

Der Notar erörterte die verschiedenen Möglichkeiten der Kaufpreiszahlungen und wies auf die Risiken einer Direktzahlung an den Einlieferer hin. Trotz der damit verbundenen Kosten wird von den Vertragsparteien ausdrücklich die Abwicklung der **Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto** gewünscht, um den Lasten- und Nutzenwechsel unabhängig von Grundbucheintragungen spätestens zum _____ vollziehen zu können.

Bietungssicherheit und Meistgebot

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit.

Alternativ:

Der Ersteher 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 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.

(Meistgebot auf NAK)

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das **Meistgebot** abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 8.1 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von sechs 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.

(Auszahlung vom Anderkonto)

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auszahlung des auf dem Notaranderkonto hinterlegten Meistgebotes nach Maßgabe der Ziffer 8.2 und 8.3 der Versteigerungsbedingungen vorzunehmen.

(Direktzahlung Bietungssicherheit und Meistgebot)

Trotz Belehrung des Notars über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, insbesondere, dass die Zahlung ohne sichergestellte Auflassungsvormerkung keine vergleichbare Sicherheit wie die Zahlung über ein Notaranderkonto bietet und unter Umständen zu einem Totalverlust der gezahlten Beträge führen kann, entscheidet sich der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - für die Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** als Anzahlung in Höhe von 10 % / 20 % / _____ € an den Einlieferer und die Direktzahlung des **Meistgebotes** abzüglich gezahlter Bietungssicherheit an den Einlieferer innerhalb der 6-Wochen-Frist gemäß Ziffer 8.1 der Versteigerungsbedingungen.

(Direktzahlung Meistgebot bei Befreiung von Bietungssicherheit)

Trotz Belehrung des Notars über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, insbesondere, dass die direkte Zahlung ohne sichergestellte Auflassungsvormerkung keine vergleichbare Sicherheit wie die Zahlung über ein Notaranderkonto bietet und unter Umständen zu einem Totalverlust der gezahlten Beträge führen kann, entscheidet sich der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - für die Direktzahlung des **Meistgebotes** an den Einlieferer auf dessen noch zu benennendes Konto innerhalb der 6-Wochen-Frist gemäß Ziffer 8.1 der Versteigerungsbedingungen.

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 - mehrere als Gesamtschuldner – (und die Erschienenen zu ____ bis ____ als deren alleinige Gesellschafter) 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. dem Auktionator jeweils auf seine Kosten nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weiteren Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

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

(Bei Direktzahlung)

Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgt nach den Versteigerungsbedingungen am Monatsersten, der auf die Zahlung/Hinterlegung des gesamten Meistgebotes folgt. Die Übergabe des Objekts, also die Schlüsselgewalt, erfolgt danach zeitnah in Abstimmung mit dem Einlieferer.

(Bei Zahlung über NAK)

Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgt am Monatsersten der auf die Hinterlegung des Meistgebotes folgt bis spätestens _____, nicht

jedoch vor Zahlung bzw. Hinterlegung des gesamten Meistgebotes. Die Übergabe des Objekts, also die Schlüsselgewalt, erfolgt danach zeitnah in Abstimmung mit dem Einlieferer.

IV.

1.1.

Der Einlieferer **bewilligt** und die Vertragsparteien **beantragen**,

eine Auflassungsvormerkung 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 Auflassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses abtretbar.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Einreichung der Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs wird auf Ziff. 10.2 der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

Der Notar hat darüber belehrt, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Einlieferer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war. Sofern der Notar hieran begründete Zweifel hat, wird er die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

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.

1.3.

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

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

Alle vorstehenden Grundbuchanträge können 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 Mitarbeiterinnen des Notariats,

.....

die Vollmacht zum Vollzug dieses Vertrages gemäß Ziff. 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 in beliebigem Umfang vorzunehmen, um die Eintragung der Grundpfandrechte an der von dem Grundpfandrechtsgläubiger gewünschten Rangstelle zu gewährleisten.

In allen diesen Fällen übernimmt der Einlieferer weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

Der Notar ist angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen und dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst auszuhändigen, nachdem er ihm die Beachtung der Sicherungsabrede gemäß Ziff. 9.2 der Versteigerungsbedingungen sinngemäß bestätigt hat.

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

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.

Der Notar wies den Ersteher darauf hin, dass Grundpfandrechte grundsätzlich durch ihn persönlich bestellt werden sollten.

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 vertragliche 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 und dies auch nicht zu seinen Aufgaben gehört,
- dass Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können.
- auf die Verpflichtung des Einlieferers hin, dem Ersteher, soweit kein Ausnahmetatbestand vorliegt, gemäß § 16 Abs. 2 EnEV unverzüglich nach Abschluss des Vertrages einen Energieausweis oder eine Kopie davon 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.