



Verhandelt

zu Berlin

am 09.01.2015

Vor dem unterzeichneten Notar

Dr. Sebastian Schütz

in 10963 Berlin • Bernburger Straße 32

der sich auf Ersuchen nach Hubertusallee 24, 14193 Berlin, begab,

erschien heute

der Grundstücksauktionator, Herr Matthias Knake,
geb. am 02.09.1976,
geschäftsansässig Hubertusallee 24, 14193 Berlin,
- dem Notar von Person bekannt -.

Auf Befragung erklärte der Erschienenene, dass keine Vorbefassung des amtierenden Notars gemäß § 3 Abs. (1) Ziffer 7 BeurkG gegeben ist.

Für die von mir in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer - nachstehend Auktionator genannt - unter Mitwirkung der

**Auktionshaus Karhausen AG,
Hubertusallee 24 - 14193 Berlin-Grünwald**

durchzuführenden Versteigerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gelten folgende

Versteigerungsbedingungen:

- 1) Jeder Eigentümer, der ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht (Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum usw.) - nachstehend „Objekt“ genannt - dem Auktionator zur Versteigerung anvertraut, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot bis zur Beendigung des Versteigerungstermins bzw. bei Zuschlag im Rahmen eines Nachverkaufes bis zur Beendigung der vereinbarten Frist aufrechtzuerhalten. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Objekt nicht neu zu vermieten oder neuen Nutzern zu überlassen bzw. Mietverhältnisse zu kündigen oder einer Aufhebung zuzustimmen. Im Falle des Zuschlages werden alle Belastungen mit Ausnahme der in Ziffer 10) genannten - insbesondere nicht wertmindernde Rechte -, die der Ersteher übernimmt, zur Löschung gebracht.
- 2) Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Eigentümer ein Mindestgebot (Limit) vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit der Auktionator gem. Ziffer 5) kein höheres schriftliches Gebot in der Auktion mitteilt.
- 3) Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne) bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen. Diese Steigerungsspanne beträgt € 500, soweit nicht vom Auktionator ein anderer Betrag verkündet wird. Sie kann auch während der Auktion verändert werden.
- 4) 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 oder die Versteigerung wiederholt.
- 5) Der Auktionator kann auch vorher schriftliche Gebote von abwesenden Bietern zulassen. Mit Abgabe eines schriftlichen Gebotes werden diese Versteigerungsbedingungen uneingeschränkt anerkannt. Die Höhe des Gebotes ist bei Beginn der Versteigerung des Objektes nach Bekanntgabe des Limits vom Auktionator den Anwesenden mitzuteilen. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und das Auktionshaus unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages. Die in dem Gebot erteilte Vollmacht kann bis zu ihrer Ausübung in der Auktion durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Auktionator widerrufen werden. Der Ersteher verpflichtet sich, das notarielle Versteigerungsprotokoll unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Wochen ab Zuschlag in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist der Auktionator berechtigt, den Zuschlag zurückzunehmen. Der amtierende Notar ist vom Ersteher unwiderruflich beauftragt, die Rücknahme entgegenzunehmen. Weder der Auktionator noch die Mitarbeiter des Auktionshauses haften für den Inhalt der im Namen des Erstehers abgegebenen Erklärungen, bzw. die Erteilung der Genehmigungserklärung.
- 6) Der Auktionator kann auch telefonische Gebote zulassen, für die die vorstehenden Bestimmungen entsprechend gelten. Auktionshaus und Auktionator übernehmen keine Haftung für das Zustandekommen von Telefonverbindungen bei telefonischen Bietungsaufträgen.
- 7) 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 doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000 liegt, ist es in voller Höhe zu leisten. Die Bietungssicherheit kann durch Barzahlung oder durch Scheck geleistet werden. Die Bietungssicherheit wird auf das Meistgebot angerechnet. Der Auktionator kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt schriftlich. Ein Zuschlag kann vom Auktionator zurückgezogen werden, wenn der Bieter auf Verlangen des Auktionators keine Bietungssicherheit leistet.
Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Courtage-Ansprüche des Auktionators und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Eigentümers. Soweit die Bietungssicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt ist, kann sie nur mit Zustimmung des Eigentümers und des Auktionators zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, jederzeit die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.
- 8) Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand 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 mitversteigter beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Eigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers beruhen. Eine Pflichtverletzung des Eigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Für mitversteigerte bewegliche Sachen gilt dieser Haftungsausschluss entsprechend.
Soweit der Eigentümer dem Auktionator 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 Eigentümer geltend machen.
Für die Versteigerung von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden/Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, der Deutschen Telekom AG 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 § 24 BBodenSchG 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.
- 9) Das Auktionshaus und der Auktionator haften dem Eigentümer und dem Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit der Auktionator oder das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers/ Einlieferers oder Dritter wie etwa Behörden oder anderer Träger öffentlicher Belange stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im Übrigen wird jede Haftung des Auktionators und des Auktionshauses - auch für die Beratung in 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/der Auktionator die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Genannten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Genannten steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- 10) 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 der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung.
- 11) Die Übergabe des Objektes (Lasten- und Nutzenübergang) erfolgt - soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden - an dem Monatsersten, der auf die Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt. Der Eigentümer verpflichtet sich, das Eigentum an dem Objekt frei von Lasten in Abt. II und III zu übertragen mit Ausnahme von nicht wertmindernden Belastungen, wie zum Beispiel Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Sanierungsvermerken oder sonstigen Grunddienstbarkeiten, die der Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistgebot übernimmt. Er übernimmt mit Übergabe auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Eigentümer insoweit von diesen Verpflichtungen frei. Der bisherige Eigentümer ist verpflichtet, bis zum Übergabestichtag sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstücks zu tragen. Die Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen (wie Straße, Kanalisation usw.) trägt der bisherige Eigentümer.
Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Eigentümer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Ersteher. Soweit der Eigentümer 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. Dies gilt auch für etwaige vorhandene Vorräte an Heizöl oder sonstigen Brennstoffen, die zwischen Eigentümer und Ersteher abzurechnen sind.

- 12) Das Meistgebot ist (unter Abzug einer etwa vorher geleisteten Bietungssicherheit) direkt an den Eigentümer zu bezahlen oder bei Vorliegen eines entsprechenden Sicherungsinteresses durch Zahlung auf ein Aderkonto des amtierenden Notars zu hinterlegen und zwar - soweit nicht ein davon abweichender Fälligkeitstermin vereinbart wurde - innerhalb eines Monats ab Versteigerungstermin. Die Hinterlegung des Meistgebotes ist auch vertragsgemäß, wenn sie unter der Auflage der Eintragung einer nach Maßgabe dieser Versteigerungsbedingungen bestellten Kaufpreisfinanzierungsgrundschuld steht. Die Bestellung solcher Grundschulden kann nur durch Erklärung zu Protokoll des amtierenden Notars abgegeben werden. Bis zur vollständigen Zahlung des Meistgebotes kann die Grundschuld nur der Finanzierung des Meistgebotes dienen. Bei Hinterlegung des Meistgebotes erfolgt die Auszahlung des Meistgebotes, wenn die ranggerechte Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erstehers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, vorliegen und die vertragsgemäße Lastenfreistellung sichergestellt ist. Von der Eintragung der Vormerkung kann abgesehen werden, wenn der Ersteher darauf als Zahlungs- bzw. Auszahlungsbedingung verzichtet.
- 13) Bei Ausübung einer Belastungsvollmacht, die der Eigentümer dem Auktionator für den Erwerber in der Regel erteilt, dürfen Treuhandaufgaben der finanzierenden Kreditinstitute zur Auszahlung des Meistgebotes vom Treuhandkonto nur von objektbezogenen Grundbucheinträgen abhängig gemacht werden. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass vom Treuhandkonto eventuelle Lasten des Grundbuchs abgelöst werden.
Im Falle der Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto stehen die Hinterlegungszinsen dem Eigentümer zu.
- 14) Jeder Ersteher ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Eigentümer und wegen der Courtage des Auktionators gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Eigentümer, bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Sofern der Ersteher nicht mehr anwesend ist, hat er diese Erklärung unverzüglich vor einem Notar nachzuholen. Bei Zahlungsfristüberschreitung, vorstehende Ziffer 12), ist der Ersteher verpflichtet, an den Eigentümer, bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB ab dem Zahlungstermin gemäß vorstehender Ziffer 12) zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.
- 15) Sofern der anwesende Ersteher die Beurkundung gemäß Ziffer 14) nicht am Auktionstag beim amtierenden Notar vornimmt und unterzeichnet, ist der Auktionator berechtigt, den Zuschlag zurückzunehmen. Der amtierende Notar ist vom Ersteher unwiderruflich beauftragt, diese Erklärung entgegenzunehmen.
- 16) Der Eigentümer trägt folgende Kosten: Die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen sowie etwaige Hebegebühren, soweit sie aufgrund der Löschung von Belastungen zusätzlich entstehen und die Vermessungskosten einer veräußerten Teilfläche. Die Bankgebühren des Treuhandkontos trägt der Eigentümer. 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 Eigentümer gezahlt sind, vom Notaranderkonto zu entnehmen.
Der Ersteher trägt folgende Kosten:
 - a) die anteilige Courtage (Aufgeld) des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot.
Diese beträgt für Objekte
 - bis zu einem Meistgebot von 9.999 € 17,85 % incl. ges. MWST.
 - bei einem Meistgebot von 10.000 € bis 29.999 € 11,90 %, incl. ges. MWST.
 - bei einem Meistgebot von 30.000 € bis 59.999 € 9,52 %, incl. ges. MWST.
 - bei einem Meistgebot ab 60.000 € 7,14 %, incl. ges. MWST.Die Courtage 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 öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.
 - b) Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, einschließlich Hinterlegung (Verwahrgebühren),
 - c) Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen,
 - d) Kosten einer vom Ersteher veranlassten Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes.Die unverzügliche Zahlung dieser Kosten ist Hauptleistungspflicht.
Sofern von einem Kaufinteressenten oder Ersteher Kopien vorliegender Gutachten zu den Auktionsobjekten angefordert werden, kann das Auktionshaus dafür jeweils € 15 zuzüglich Mehrwertsteuer berechnen.
- 17) Die vom Eigentümer zu zahlende Courtage wird mit dem Auktionshaus und dem Auktionator individuell vereinbart.
- 18) Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB 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 Erteilung vorstehender Genehmigungen haftet kein Auktionsbeteiligter, wenn sie ordnungsgemäß beantragt worden sind.
Bei Veräußerung von Teilflächen steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Eigentümer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat. Es bedarf zur Auszahlung des Meistgebotes vom Notaranderkonto und zur Eigentumsumschreibung des katastermäßigen und grundbuchmäßigen Vollzuges der Teilung. Soweit ein gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind der Eigentümer als auch der Ersteher zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt. Wechselseitige Ansprüche bei Ausübung des Vorkaufsrechts sind ausgeschlossen. Für die neuen Bundesländer ist u. U. die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich.
- 19) Für die grundbuchliche Abwicklung des Zuschlages gelten - soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist - folgende Regelungen:
 - a) Der Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung kann durch den amtierenden Notar beim Grundbuchamt erst gestellt werden, wenn - falls erforderlich - notwendige Vertragsgenehmigungen vorliegen und der Ersteher die Löschung dieser Vormerkung in grundbuchlicher Form unwiderrufbar für den Fall des Rücktritts des Eigentümers wegen Zahlungsverzuges des Erstehers bewilligt hat.
 - b) Wird ein Objekt von mehreren Personen eingeliefert, haften diese dem Auktionshaus und dem Ersteher gegenüber als Gesamtschuldner.
 - c) Wird ein Objekt von mehreren Personen ersteigert, haften diese dem Auktionshaus und dem Einlieferer gegenüber als Gesamtschuldner.
 - d) Der Vollzug des Versteigerungsprotokolls setzt regelmäßig die Bezahlung des Notarkostenvorschusses voraus.
 - e) Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionators abtretbar.
 - f) Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll nicht gestellt werden, bevor der volle Betrag des Meistgebotes direkt bezahlt oder auszahlungsreif hinterlegt ist.
 - g) Der Ersteher beantragt die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung gelegentlich der Eigentumsumschreibung, soweit zwischenzeitlich keine seine Rechte beeinträchtigenden Eintragungen erfolgt oder beantragt sind.
 - h) Eigentümer und Ersteher verzichten auf ihre eigenen Antragsrechte beim Grundbuchamt und überlassen es dem amtierenden Notar.
 - i) Die Vorlage von Vollmachtbestätigungen und Vertretungsnachweisen in der Form des § 29 GBO ist Hauptleistungspflicht.
- 20) Der Auktionshaus Karhausen AG steht das Hausrecht zu. Es kann Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, von der Teilnahme ausschließen.
- 21) Gerichtsstand Amtsgericht Charlottenburg bzw. Landgericht Berlin.
- 22) Diese Versteigerungsbedingungen gelten entsprechend auch für den Nachverkauf.

Berlin, den 09.01.2015

Matthias Knake, öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer

Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

MA 12

Dr. Notar

