



# Verhandelt

zu Berlin, am ??..??..????

Vor dem unterzeichnenden Notar

**??**

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

erschiene heute:

---

---

1) (*Mitarbeiter des Auktionshauses*)

- von Person bekannt -,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für

a) den Grundstücksversteigerer (*Auktionator*)

- nachstehend "Auktionator" genannt -

b) die Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH mit Sitz in Berlin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg  
unter HRB 92779,

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin,

- nachstehend "Auktionshaus" genannt -

## c)

- nachstehend "Veräußerer" genannt -

zu handeln.

2) (*Ersteher*)

- nachstehend "Ersteher" genannt -

Die Beteiligten wiesen darauf hin, dass die Versteigerungsbedingungen (siehe § 6), die Anlage 1 (siehe § 1 Absatz 1) und ein Mustertext dieses Kaufvertrages seit über vier Wochen im Internet zur Prüfung bereitstanden und dass der Ersteher sich an der Internet-Auktion erst beteiligen konnte, nachdem er die Seiten mit diesen Texten durchgegangen war. (*Falls ein Verbraucher beteiligt ist*): Der Veräußerer bzw. Ersteher (*je nachdem wer Verbraucher ist*) hat den Entwurf, die Anlage 1 und die Versteigerungsbedingungen vor mehr als zwei Wochen vom Notar erhalten.

Für den grundbuchlichen Vollzug wird eine Vollmachtsbestätigung des Veräußerers in grundbuchmäßiger Form benötigt, mit deren Einholung und

Prüfung der Notar beauftragt wird.

*(Falls erforderlich)* ??Die Beteiligten ermächtigen den Notar, die ??vormundschaftsgerichtliche?? nachlassgerichtliche?? Genehmigung mit Wirkung für sie entgegenzunehmen, die Erteilung der Genehmigung mitzuteilen und die Mitteilung entgegenzunehmen.

Der amtierende 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.

Die Erschienenen schlossen folgenden

### **Kaufvertrag:**

#### **§ 1 Verkauf**

1) In der Internet-Auktion vom ??..??..???? über das Grundstück in

??,  
**eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ??**  
 ??

- nachstehend "**Grundstück**" genannt -

hat der Ersteher das Meistgebot abgegeben und vom Auktionator den Zuschlag erhalten. Die Parteien schließen nunmehr unter Abbedingung von § 156 BGB diesen Kaufvertrag.

Der Ersteher bestätigt, dass ihm vor Abgabe des Meistgebotes die **Anlage 1** bekannt gegeben wurde; diese wurde vom Notar verlesen und von den Beteiligten als Inhalt des Vertrages genehmigt.

2) Veräußerer und Ersteher sind über den Verkauf des Grundstückes zu dem Kaufpreis in Höhe von

€ ??

- in Worten: Euro ??

an den Ersteher einig.

Bei etwaiger Teilunwirksamkeit des Vertrages soll dieser Vertrag im Übrigen wirksam bleiben.

## **§ 2 Zahlungsverpflichtung**

Der Ersteher verpflichtet sich, den Kaufpreis bis zum **???.???.???? (ein Monat nach Beurkundung)** auf einem Treuhand- bzw. Anderkonto 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.

*Oder:*

Der Ersteher hat den Kaufpreis bereits auf einem Treuhandkonto des Auktionators Thomas Engel hinterlegt.

*Oder:*

Der Ersteher hat den Kaufpreis bereits bei dem Auktionator Thomas Engel hinterlegt und weist diesen hiermit an, ihn auf ein Notaranderkonto des amtierenden Notars weiterzuleiten.

### **§ 3 Aufgeld**

- 1) Der Ersteher verpflichtet sich, das Aufgeld des Auktionshauses in Höhe von € ?? unabhängig vom Vorliegen einer für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung sofort nach Rechnungslegung zu zahlen.
- 2) Bei endgültiger Verweigerung einer für den Vertrag notwendigen Genehmigung 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 (*wenn alle Parteien Unternehmer sind: 9*) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem jeweiligen Fälligkeitstermin - aus vollstreckungsrechtlichen Gründen wegen des Aufgeldes ab dem 31. Tag 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.

### **§ 5 Vollzugsvollmacht**

Die Parteien erteilen den Mitarbeiterinnen des Notars

(*Notariatsangestellte des beurkundenden Notars*)

- geschäftsansässig
- jeder einzeln -

unwiderruflich Vollmacht unter Ausschluss einer persönlichen Haftung und unabhängig von der Wirksamkeit der weiteren Vereinbarungen in dieser Urkunde für Auflassung, Abgabe einer Identitätserklärung, Eintragung und Löschung einer Vormerkung und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen für den Vollzug dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt.

### **§ 6 Versteigerungsbedingungen -Sonstiges**

- 1) Die Parteien erkennen im Übrigen die ihnen bekannten und in beglaubigter Form ausgehändigten Versteigerungsbedingungen vom 19.02.2021 (UR-Nr. 80/2021 des Notars Martin Heidemann, Berlin) an und verzichten auf Verlesen und Beifügen; der Notar wies darauf hin, dass die Versteigerungsbedingungen ebenso Bestandteil dieses Vertrages sind, wie die verlesenen Erklärungen dieser Niederschrift.
- 2) Die Übergabe erfolgt nach den Versteigerungsbedingungen an dem Monatsersten nach vertragsgemäßer Hinterlegung des Kaufpreises.

### **§ 7 Grundbuchstand**

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

*(Falls erforderlich)* Der Ersteher übernimmt die Eintragungen in Abt. II lfd. Nr. ??/den einzutragenden Sanierungsvermerk - ohne Anrechnung auf den Kaufpreis - als nicht wertmindernd.

*(Falls erforderlich)* Der Ersteher übernimmt einen etwa zur Eintragung gelangenden Vermerk für das gemäß Anlage 1 laufende Verfahren ohne Anrechnung auf den Kaufpreis als nicht wertmindernd. (nur wenn Flur-/Bodenneuordnungsverfahren läuft)

*(Falls erforderlich)* Veräußerer und Ersteher beantragen - auf Kosten des

Veräußerers - die Löschung aller nicht übernommenen Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches.

*(Falls erforderlich)* 3) Veräußerer und Ersteher sind damit einverstanden, dass die Löschung aus dem hinterlegten Kaufpreis gemäß § 10 GBBerG vorgenommen wird, sobald alle übrigen Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

### **§ 8 Belehrungen, Hinweise und Vollzug**

1) Der Notar belehrte die Erschienenen über die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes sowie die Abbedingung des § 156 BGB und wies auf die bestehenden Vorkaufsrechte hin. *(Je nach Einzelfall)* Die Wirksamkeit des Vertrages hängt von der Erteilung ??der GVO-Genehmigung??, ??der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz??, ??der sanierungsrechtlichen Genehmigung??, ?? der kommunalaufsichtlichen Genehmigung??, ??der Genehmigung nach § 51 BauGB?? ??(nur wenn Flur-/Bodenneuordnungsverfahren, Umlegungsverfahren läuft)??,??der Verwalterzustimmung?? ab.

*(Falls erforderlich)* 2) Er wies darauf hin, dass er das Grundbuch nicht eingesehen hat und belehrte gem. § 21 BeurkG; die Parteien baten, die Beurkundung dennoch durchzuführen.

*(Falls erforderlich)* 2) Er wies darauf hin, dass er das Grundbuch am ???.??.???? eingesehen hat.

*(Falls erforderlich)* 2) Er wies darauf hin, dass es für den grundbuchlichen Vollzug der ??Voreintragung des Veräußerers als Eigentümer??, ??Vorlage eines aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszuges??, ??Erbnachweise des Veräußerers?? ??in grundbuchmäßiger Form?? bedarf.

3) *Besondere Belehrungen je nach Einzelfall*

4) Der Notar wies darauf hin, dass die bedingte Rückzahlungspflicht gemäß § 3 (2)

nicht gesichert ist und belehrte über Sicherungsmöglichkeiten, die jedoch nicht gewünscht wurden.

*??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.

*??Wenn eine deutsche Gesellschaft egal welcher Rechtsform mit Ausnahme von AG und GmbH als Veräußerer mitwirkt, bei AG auch, aber ohne das Wort „analoge“:*

- ??)Der Notar belehrte über die mögliche analoge Anwendung von § 179a AktG und empfahl, vorsorglich einen Zustimmungsbeschluss analog § 179a AktG einzuholen sowie Wirksamkeit und Abwicklung dieses Vertrages an dessen formgerechtes Vorliegen zu knüpfen. Dies wurde jedoch mit der Erklärung, dass nicht über das Vermögen im Ganzen verfügt würde, abgelehnt. Der Notar wies darauf hin, dass er dies nicht prüfen könne sowie auf die Folgen einer etwaigen objektiven Unrichtigkeit dieser Aussage hin. Die Beteiligten bestanden auf der Beurkundung ohne weitere Regelungen zu dieser Frage.

*??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 Ersteher 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 auszuführen. 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.

??)Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht,

- sie im Grundbuchverfahren zu vertreten;
- etwaige zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderliche Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen.

**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.**

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Abwicklung gem. Ziffer 16 der Versteigerungsbedingungen.

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. Sie verzichten gemäß § 26a Abs. 5 BNotO auf die Einhaltung der Anforderungen gemäß § 26a Abs. 3 BNotO hinsichtlich der das Notaranderkonto führenden Bank.

### **§ 9 Rücktrittsrecht**

Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechtes (*und falls erforderlich*) ??oder der Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Behörde steht dem Veräußerer ein Rücktrittsrecht zu.

Der Notar wird beauftragt, den Vorkaufsberechtigten eine Abschrift dieser Urkunde zu übersenden und wird ermächtigt, die entsprechenden Negativzeugnisse oder den Verzicht über die Ausübung des Vorkaufsrechtes mit Wirkung für die Beteiligten entgegenzunehmen.

### *(Falls erforderlich)* **§ 10 Mehrere Ersteher**

Die Ersteher haften und unterwerfen sich der Zwangsvollstreckung gemäß § 4 als Gesamtschuldner und erwerben das Grundstück zu gleichen ideellen Anteilen.

für eine aus ihnen als deren alleinigen Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

zu folgenden ideellen Anteilen:

### *(Falls erforderlich)* **§ 10 Haftung**

Die Gesellschafter des Erstehers und der Ersteher haften und unterwerfen sich der Zwangsvollstreckung gemäß § 4 als Gesamtschuldner.