



Verhandelt

zu Duisburg am 07.11.2019

in den Räumlichkeiten der Mercatorhalle im CityPalais in Duisburg,  
47051 Duisburg, Landfermannstraße 6,

wohin sich der amtierende Notar auf Ersuchen begab.

Vor dem Notar

**Harald Rutert**

in Duisburg

erschieden heute:

1. Herr Matthias Knake, geboren am 2. September 1976,  
geschäftsansässig Brandenburgische Straße 86/87, 10713 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**" genannt) aufgrund *notarieller Vollmacht*  
vom ....., die in Ausfertigung vorliegt.

**alternativ:**

aufgrund des privatschriftlichen Einlieferungsvertrages vom .....  
der zum grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages der notariell beglaubig-  
ten Vollmachtsbestätigung des Einlieferers bedarf.

**alternativ:**

als dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer (im Folgenden auch  
„Einlieferer“ genannt) aufgrund der Vollmacht vom \_\_\_\_\_, die im  
Original vorliegt und als **Anlage** zu dieser Urkunde genommen wird.

2. Herr René Silva Doraszelsky, geboren am 13. Mai 1976,
2. Herr Ralf Karhausen-Beermann, geboren am 17. Mai 1946,
2. Frau Katrin Fleischer geb. Wille, geboren am 18. Oktober 1966,  
geschäftsansässig Brandenburgische Straße 86/87, 10713 Berlin,  
- dem Notar von Person bekannt -,

und in diesem Einzelfall vom Auktionator Matthias Knake beauftragt, die  
Versteigerung des nachstehenden Objektes zu leiten,

- zu 1. und 2. nachstehend "**Auktionator**" genannt -,

2./3. Herr/Frau \_\_\_\_\_(Bieter-Nr. ), geboren am

\_\_\_\_\_,  
geschäftsansässig Brandenburgische Straße 86/87, 10713 Berlin,  
- ausgewiesen durch Personalausweis / Reisepass -,

geschäftsansässig / wohnhaft \_\_\_\_\_,  
- von Person bekannt -  
- ausgewiesen durch gültigen Personalausweis / Reisepass -

- zu gleichen Rechten und Anteilen / zu \_\_\_\_\_ -

- 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 20.12.2017 des Notars Dr. Sebastian Schütz, Berlin, zu dessen UR-Nr. 780/2017 niedergelegt sind.

I.

Der Auktionator erklärte, dass die sich aus dem Auslobungstext, der hier als

**Anlage 1**

beigefügt ist, ergebende Immobilie - nachstehend "**Objekt**" genannt -, wie sie dort 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.**

Die Courtage gemäß Ziffer 16 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 hängen 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 beigelegt. 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. Nach Belehrung der Parteien durch den amtierenden Notar über die Risiken des in Ziffer 8 der Versteigerungsbedingungen enthaltenen Haftungsausschlusses erklärt der Ersteher: Ich erkenne diesen Haftungsausschluss an.

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 2 a 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 ... m<sup>2</sup>

- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt -.

-----  
**alternativ:**

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits vermessene Teilfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> des beim Amtsgericht \_\_\_\_\_ wie folgt verzeichneten Grundstückes

Grundbuch von ...  
Blatt ...

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. ...  
Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...  
in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>

Die Teilfläche ist auf dem als

### Anlage 3

beigefügten Lageplan *rot/blau/gelb umrandet und gelb/blau hinterlegt*. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht vorgelegt, von diesen genehmigt, zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht und dieser Urkunde beigefügt.

Der amtierende Notar wies darauf hin, dass es hinsichtlich der verkauften Teilfläche nach Vorliegen der Veränderungsnachweise einer näheren Leistungsbestimmung (Identitätserklärung) bedarf.

-----  
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 wie folgt belastet:

Abteilung II

Abteilung III

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.

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.

Zu dem erteilten Zuschlag vereinbaren die Parteien im Hinblick auf § 311 b  
BGB folgendes:  
(nachfolgend jeweils alternativ)

## **Alternative 1**

### **Notarielle Vollmacht des Einlieferers - Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto**

#### **III.**

##### **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 vollziehen zu können.

##### **Bietungssicherheit und Meistgebot**

###### **(Käufer anwesend)**

Soweit der Ersteher nicht schriftlich vom Einlieferer oder vom Auktionator von der Bietungssicherheit befreit ist und das Meistgebot nicht bereits heute vollständig bezahlt, leistet er auf das Meistgebot heute eine Bietungssicherheit von 10 % / 20 %, mindestens von 2.000,00 / in Höhe von ..... € als Anzahlung auf das Meistgebot an den Notar zur Weiterleitung auf ein Notaranderkonto.

Die Rückzahlung der Bietungssicherheit zuzüglich etwaiger Hinterlegungszinsen und abzüglich etwaiger Bankspesen an den Ersteher kann nur mit Zustimmung des Auktionators erfolgen. Für den Fall der Nichtbelegung des Meistgebotes dient die Bietungssicherheit als Sicherheit für etwaige Schadenersatzansprüche des Einlieferers und/oder Auktionators.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das Meistgebot abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer

12 der Versteigerungsbedingungen innerhalb eines Monats ab dem Versteigerungstermin auf ein Anderkonto des amtierenden Notars, welches ihm noch bekannt gegeben wird, zu überweisen.

**Alternativ: Käufer abwesend / Befreiung von der Bietungssicherheit:**

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung der Bietungssicherheit befreit. Für die Fälligkeit des Meistgebotes wird eine Belegungsfrist von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin zur Zahlung auf das noch mitzuteilende Notaranderkonto vereinbart.

---

**Alternativ: Zahlung gesamter Kaufpreis**

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das Meistgebot heute vollständig in bar / per Scheck an den Notar zur Weiterleitung auf ein Notaranderkonto.

---

**Auszahlung vom Anderkonto**

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auszahlung des auf Notaranderkonto hinterlegten Meistgebotes nach Maßgabe der Ziffer 12 der Versteigerungsbedingungen vorzunehmen, mit der Maßgabe, dass die Lastenfreistellung als sichergestellt gilt, wenn dem Notar die dafür erforderlichen Löschungsurkunden in der dafür geeigneten Form vorliegen.

## **Alternative 2**

### **Keine notarielle Vollmacht - Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto**

#### **III.**

##### **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 vollziehen zu können.

##### **Bietungssicherheit und Meistgebot**

###### **(Käufer anwesend)**

Soweit der Ersteher nicht schriftlich vom Einlieferer oder vom Auktionator von der Bietungssicherheit befreit ist und das Meistgebot nicht bereits heute vollständig bezahlt, leistet er auf das Meistgebot heute eine Bietungssicherheit von 10 % / 20 %, mindestens von 2.000,00 / in Höhe von ..... € als Anzahlung auf das Meistgebot an den Notar zur Weiterleitung auf ein Notaranderkonto.

Die Rückzahlung der Bietungssicherheit zuzüglich etwaiger Hinterlegungszinsen und abzüglich etwaiger Bankspesen an den Ersteher kann nur mit Zustimmung des Auktionators erfolgen. Für den Fall der Nichtbelegung des Meistgebotes dient die Bietungssicherheit als Sicherheit für etwaige Schadenersatzansprüche des Einlieferers und/oder Auktionators.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das Meistgebot abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit in Abweichung von Ziffer 12 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von

einem Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt, auf das noch mitzuteilende Notaranderkonto zu überweisen.

---

**Alternativ: Käufer abwesend / Befreiung von der Bietungssicherheit:**

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

Für die Fälligkeit des Meistgebotes wird eine Belegungsfrist von sechs Wochen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt, zur Zahlung auf das noch mitzuteilende Notaranderkonto vereinbart.

---

**Alternativ: Zahlung gesamter Kaufpreis**

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das Meistgebot heute vollständig in bar / per Scheck an den Notar zur Weiterleitung auf ein Notaranderkonto.

---

**Auszahlung vom Anderkonto**

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auszahlung des auf Notaranderkonto hinterlegten Meistgebotes nach Maßgabe der Ziffer 12 der Versteigerungsbedingungen vorzunehmen, mit der Maßgabe, dass die Lastenfreistellung als sichergestellt gilt, wenn dem Notar die dafür erforderlichen Löschungsurkunden in der dafür geeigneten Form vorliegen.

### **Alternative 3**

#### **Direktzahlung bei Vorliegen der notariellen Vollmacht des Einlieferers**

#### **III.**

Der Notar belehrte über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, insbesondere, dass die Zahlung über das Auktionshaus keine vergleichbare Sicherheit wie die Zahlung über ein Notaranderkonto bietet und unter Umständen zu einem Totalverlust der gezahlten Beträge führen kann. Der Ersteher entscheidet sich dennoch für die nachstehende Direktzahlung:

#### **Bietungssicherheit und Meistgebot**

##### **(Käufer anwesend)**

Soweit der Ersteher nicht schriftlich vom Einlieferer oder vom Auktionator von der Bietungssicherheit befreit ist und das Meistgebot nicht bereits heute vollständig bezahlt, leistet er auf das Meistgebot heute eine Bietungssicherheit von 10 % / 20 %, mindestens 2.000,00 als Anzahlung auf das Meistgebot an das Auktionshaus.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das Meistgebot abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 12 der Versteigerungsbedingungen innerhalb eines Monats ab dem Versteigerungstermin unmittelbar an den Einlieferer zu zahlen.

##### **(Alternativ: Käufer abwesend / Befreiung von der Bietungssicherheit)**

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

Für die Fälligkeit des Meistgebotes wird eine Belegungsfrist von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin vereinbart.

Der Verkäufer verpflichtet sich, sowohl den Auktionator als auch den beurkundenden Notar unverzüglich über den Eingang des Kaufpreises schriftlich zu informieren.

## **Alternative 4**

### **Direktzahlung ohne Vorliegen einer notariellen Vollmacht des Einlieferers**

#### **III.**

Der Notar belehrte über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, insbesondere, dass die Zahlung über das Auktionshaus keine vergleichbare Sicherheit wie die Zahlung über ein Notaranderkonto bietet und unter Umständen zu einem Totalverlust der gezahlten Beträge führen kann. Der Ersteher entscheidet sich dennoch für die nachstehende Direktzahlung:

#### **Bietungssicherheit und Meistgebot**

##### **(Käufer anwesend)**

Soweit der Ersteher nicht schriftlich vom Einlieferer oder vom Auktionator von der Bietungssicherheit befreit ist und das Meistgebot nicht bereits heute vollständig bezahlt, leistet er auf das Meistgebot heute eine Bietungssicherheit von 10 % / 20 %, mindestens 2.000,00 als Anzahlung auf das Meistgebot an das Auktionshaus.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das Meistgebot abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit (in Abänderung von Ziffer 12 der Versteigerungsbedingungen) innerhalb von einem Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt, unmittelbar an den Einlieferer zu zahlen.

##### **(Alternativ: Käufer abwesend / Befreiung von der Bietungssicherheit)**

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung der Bietungssicherheit befreit. Für die Fälligkeit des Meistgebotes wird eine Belegungsfrist von sechs Wochen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt, vereinbart.

Der Verkäufer verpflichtet sich, sowohl den Auktionator als auch den beurkundenden Notar unverzüglich über den Eingang des Kaufpreises schriftlich zu informieren.

## **Courtage**

Die gemäß Ziffer 16 der Versteigerungsbedingungen vom Ersteher geschuldete Courtage ist sofort fällig. Der Ersteher zahlt die von ihm gemäß Ziffer 16 der Versteigerungsbedingungen geschuldete Courtage heute in bar / per Scheck / per ec-banking / 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 der  
Courtage (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 jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne 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 nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

## **2. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel**

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

### **IV.**

#### **1. Eigentumsverschaffungsvormerkung, Löschungen**

##### **alternativ 1.1.:**

Der Ersteher verzichtete trotz Belehrung des beurkundenden Notars über die damit verbundenen Risiken und entgegen seinem Rat auf die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch.

---

##### **1.1.**

Der Einlieferer, vertreten durch den Auktionator, bewilligt und die Vertragsparteien beantragen,

eine Eigentumsverschaffungsvormerkung für den Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch einzutragen.

Der Erwerber beantragt,

die Vormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, falls keine anderen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt vorliegen, es sei denn, der Käufer hat bei diesen Anträgen mitgewirkt.

##### **1.2.**

Die vorstehend in Ziffer 1.1. bewilligte und vom Erwerber zur Eintragung beantragte Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden

Erklärung des amtierenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Der Notar wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsvormerkung des Erwerbers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- er die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung an den Erwerber versandt hat,
- der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
- der Notar dem Erwerber an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Verkäufers 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 Erwerber 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 Erwerber durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Erwerber zurückzuzahlen.

Der Notar hat darüber belehrt, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Verkäufer 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.

Die Abtretung der Eigentumsverschaffungsvormerkung ist nur mit Zustimmung von einem der Auktionatoren möglich.

### 1.3.

Der Einlieferer, vertreten durch den Auktionator, 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.

## **2.1. Vollzugsvollmacht**

Einlieferer und Ersteher bevollmächtigen den Auktionator und Frau Döring, Frau Krug und Herrn Georgi als Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar jeden einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB für ihn 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 Identitätserklärungen und Wiederholung von Auflassungen 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.

## **2.2. Belastungsvollmacht**

Der Auktionator hat von dem Einlieferer das Recht erhalten, das Objekt - bei Teilflächen zunächst das gesamte Grundstück - bereits vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher zur Finanzierung des Meistgebotes mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst Zinsen in Höhe von bis zu 20 % p.a. und Nebenleistungen bis zu 10 % zu belasten.

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

Der Einlieferer, vertreten durch den Auktionator, erteilt hiermit dem Ersteher Vollmacht, vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern das Objekt mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst Zins- und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zu belasten und in diesem Zusammenhang den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Objekt 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, der finanzierenden Bank, gewünschten Rangstelle zu gewährleisten.

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

Grundpfandrechte aufgrund der vorstehenden Vollmacht dürfen erst dann bestellt werden, wenn die Grundschuldbestellungsurkunde folgende Zweckbestimmungserklärung enthält:

„Der Gläubiger erkennt mit Valutierung des durch die Grundschuld 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 Grundschuld 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 Grundschuld 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.

Die vorgenannten Erklärungen des Darlehensgebers und Grundpfandrechtsberechtigten sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber dem Einlieferer verpflichten.

Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden dürfen erst nach Vorliegen vorstehender Verpflichtungserklärungen vom Notar herausgegeben werden.

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 diesen Vertrag beurkundende Notar wird angewiesen, dem Einlieferer unter Übersendung einer Abschrift der Grundschuldbestellungsurkunde schriftlich mitzuteilen, wann und in welcher Höhe Grundpfandrechte bestellt und eingetragen wurden.

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

## V.

Die Kosten für die Beurkundung und Abwicklung des gesamten Erwerbsvorgangs trägt der Ersteher gemäß Ziffer 16 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 und 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.**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages dadurch im Übrigen nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Bestimmung ist so zu deuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

## **VII.**

Der Notar wies darauf hin,

- a) dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und dass die Umschreibung von der Vorlage des Negativzeugnisses wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt,
- b) dass in Sanierungsgebieten die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Erwerb und auch für zukünftige Grundschuldbestellungen erforderlich ist,
- c) 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,

- d) 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,
- e) dass er die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht überprüft hat und dies auch nicht zu seinen Aufgaben gehört,
- f) dass Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können,
- g) auf die Verpflichtung des Verkäufers hin, dem Käufer 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 Verkäufers 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.