

Die nachstehenden Erklärungen gebe ich sowohl im eigenen Namen, als auch als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die KvS Auctions GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 209417 B (Geschäftsanschrift: Poststraße 21, 10178 Berlin) – nachstehend „Auktionshaus“ genannt – ab. Für die von mir in meiner Eigenschaft als vom Senat für Wirtschaft öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer oder anderen Auktionatoren – nachstehend „Auktionator“ genannt – unter Mitwirkung des Auktionshauses durchzuführenden Versteigerungen von fremden Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten – nachstehend „Objekt“ genannt – gelten die folgenden

Teil 1: Allgemeines

1. Geltungsbereich:

Die vorliegenden Allgemeinen Versteigerungsbedingungen (AVB) gelten für die Versteigerung von Immobilien, markiert mit Legende A im Versteigerungskatalog. Sie gelten ausschließlich. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Eigentümers, Erstehers oder Bieters werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als ihrer Geltung vom Auktionshaus und dem Auktionator ausdrücklich zugestimmt wurde. Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen haben in jedem Fall Vorrang vor diesen AVB. Ebenso hat der Auslobungstext für ein einzelnes Objekt Vorrang vor diesen Versteigerungsbedingungen. Für den Inhalt derartiger Vereinbarungen ist, vorbehaltlich des Gegenbeweises, ein schriftlicher Vertrag bzw. eine schriftliche Bestätigung des Auktionators bzw. Auktionshauses maßgebend.

2. Die KvS Auctions GmbH versteigert öffentlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer.

Teil 2: Einlieferung

3. Laufzeit:

Der erteilte Versteigerungsauftrag ist bis zum Abschluss des Versteigerungstermins bzw. bis zum Ablauf der Nachverkaufsfrist unwiderruflich.

4. Pflichten des Auktionators, des Auktionshauses, Haftung:

Der Auktionator übernimmt die Organisation der Versteigerung, die Anzeige gegenüber den zuständigen Behörden, die Werbung und die Einziehung einer etwaigen Bietungssicherheit. Der Auktionator verpflichtet sich, den Grundbesitz in die Versteigerung vom 23.11.2019 aufzunehmen. Er ist ferner verpflichtet, bis mindestens 2 Wochen vor dem Versteigerungstermin ein Verzeichnis aller zu versteigernder Grundstücke zu erstellen. Der Auktionator legt das Startgebot, mit dem die Versteigerung beginnt, fest. Er ist berechtigt, dem Ersteher eine Kaufpreisbelegungsfrist von bis zu 2 Monaten nach Zuschlag einzuräumen. Sofern im Versteigerungstermin kein Gebot zu dem vereinbarten Auktionslimit abgegeben wird, ist der Auktionator berechtigt, bis zum 23.01.2020 (einschließlich) das Objekt unter Beachtung des Mindestpreises an Interessenten zu verkaufen und aufzulassen (Nachverfahren). Der Auktionator übernimmt keine Pflicht zur Beratung bei Bewertungsfragen und übernimmt keine Haftung für eine Wertfeststellung. Der Eigentümer

stellt ihn von jeder Haftung ihm gegenüber sowie gegenüber Dritten, insbesondere Behörden frei.

5. Treuhandverhältnis, Verwahrung:

Der Auktionator verpflichtet sich, sämtliche zu seinen Händen gezahlten Geldbeträge (einschl. Bietungssicherheiten), die für den Eigentümer oder Dritte bestimmt sind, getrennt von seinem sonstigen Vermögen als Treuhänder zu verwahren und unverzüglich auf ein gesondertes Konto bei einem Kreditinstitut mit Sitz im Inland nach den Bedingungen über Treuhandkonten einzuzahlen und hierüber nur zu den vereinbarten Zwecken zu verfügen. Er ist berechtigt, die Provision daraus zu entnehmen.

6. Pflichten des Eigentümers:

Der Eigentümer verpflichtet sich, bis zum Abschluss der Versteigerung bzw. des Nachverkaufs (vgl. Ziff. 4) über das Objekt nicht anderweitig zu verfügen, insbesondere es weder zu verkaufen oder sonst zu veräußern noch neu zu vermieten oder zu verpachten. Der Eigentümer steht dafür ein, dass Eintragungen nicht erfolgen oder beantragt wurden bzw. werden, solange der Versteigerungsauftrag läuft. Dies gilt auch für die Zeit von der Erteilung des Zuschlags oder des Nachverkaufs bis zur Eigentumsumschreibung. Sollten bis zur Übergabe Verschlechterungen des Grundbesitzes eintreten, die über eine normale Abnutzung hinausgehen (z. B. Brandschäden), sind diese Verschlechterungen von dem Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Sofern die Verschlechterung auf einem Versicherungsfall beruht, ist der Auktionator hiervon zu unterrichten. Für den Fall der Verschlechterung steht dem Eigentümer ferner ein Recht zum Rücktritt vom Versteigerungsvertrag zu. Der Rücktritt erfolgt durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Auktionator. Der Auktionator ist zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung für das Auktionshaus bevollmächtigt. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Aufruf des Grundbesitzes in der Versteigerung. Weitergehende Ansprüche des Auktionators oder Auktionshauses sind ausgeschlossen.

7. Vergütung, Schadenspauschale:

Die Vergütung bestimmt sich nach dem gesondert zu schließenden Einlieferungsvertrag. Dem Eigentümer ist bekannt, dass der Ersteher ebenfalls eine Provision zu zahlen hat. Im Übrigen gilt folgendes: Auktionator und Auktionshaus sind berechtigt, eine Bietungssicherheit mit dem Anspruch auf Provision zu verrechnen. Bei Hinterlegung des Kaufpreises auf einem Notaranderkonto, werden die Beteiligten den Notar anweisen, die Provision an das Auktionshaus auszuzahlen. Der Eigentümer tritt insoweit seinen Kaufpreisanspruch an das Auktionshaus ab; das die Abtretung annimmt. Eine Stundung ist damit nicht verbunden. Soweit der Eigentümer die Provision unmittelbar an das Auktionshaus zahlt, ist dieses verpflichtet, den abgetretenen Betrag an den Eigentümer zurück abzutreten und die vorstehende Auszahlungsanweisung zu widerrufen. Sofern aus vom Eigentümer zu vertretenden Gründen die Durchführung der Versteigerung verhindert oder wesentlich erschwert wird, ist er verpflichtet, an das Auktionshaus die Provisionen zu zahlen, die der Eigentümer und der Ersteher zu zahlen hätten. Dies gilt insbesondere, wenn das Objekt aufgrund falscher Angaben des Eigentümers zum Objekt oder fehlender Reaktion des Eigentümers auf die Formulierungsvorschläge für den Auslobungstext aus der Auktion herausgenommen wird. Dies gilt auch für den Fall, dass der Eigentümer für sich selbst

bietet oder durch einen bevollmächtigten Dritten bieten lässt, so dass bei einem eventuellen Zuschlag kein Kaufvertrag zustande kommen kann. In diesem Fall erfolgt die Bemessung der Provision nach einem etwaigen Verkaufspreis, hilfsweise nach dem Auktionslimit, wobei in diesem Fall nur die auf den Ersteher entfallende Provision entsteht. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadensersatzanspruchs bleibt vorbehalten. Dem Eigentümer bleibt es gestattet nachzuweisen, dass ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger sei, als der geltend gemachte Schadensersatz. Die Provision – berechnet nach dem Auktionslimit – wird zugleich als der Betrag gem. § 1 Satz 2 Nr. 5 VerstV vereinbart, den der Eigentümer an das Auktionshaus zu zahlen hat, falls er den Auftrag ganz oder teilweise zurücknimmt, ohne dass ihm ein Rücktrittsrecht zusteht. Dieser Betrag ist auf die vorstehend geregelte Schadenspauschale anzurechnen.

8. Kosten:

Die durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten einschließlich einer etwaigen Vollzugsgebühr trägt der Eigentümer. Die Kosten einer Vertretung bei Abschluss eines Vertrages trägt der Vertretene.

Teil 3: Durchführung der Versteigerung

9. Durchführung:

Auktionator und Auktionshaus haften dem Eigentümer und Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung.

10. Angaben im Katalog:

Auktionator und Auktionshaus haften hinsichtlich der Grundbesitzangaben lediglich für eine richtige Übermittlung. Sie haften gegenüber Bieter und Ersteher nicht für die inhaltliche Richtigkeit der Katalogangaben und entsprechende Angaben der Internetpräsentation, die nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die Daten zum Grundbesitz enthalten keine Beschaffenheitsangaben und keine Garantien im Rechtssinne und dienen ausschließlich der Information. Gleiches gilt für Zustandsberichte und andere Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Offenbarungspflichtige Tatsachen werden lediglich als Bote überbracht. Der Erhaltungszustand wird im Katalog nicht durchgängig erwähnt, so dass fehlende Angaben ebenfalls keine Beschaffenheitsvereinbarung begründen. Soweit der Eigentümer dem Auktionshaus oder 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 unmittelbar gegen den Eigentümer, nicht aber gegen das Auktionshaus oder den Auktionator geltend machen. Dies gilt auch für etwaige arglistig verschwiegene Mängel. Alle Objekte werden in dem Erhaltungszustand veräußert, in dem sie sich bei Erteilung des Zuschlages befinden. Von dem vorstehenden Haftungsausschluss ausgenommen ist die Haftung bei Verletzung des Lebens des Körpers und der Gesundheit, sofern die Pflichtverletzung vom Auktionator oder dem Auktionshaus zu vertreten ist oder bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Das Auktionshaus behält sich das Recht vor, Nummern des Kataloges zu vereinigen, zu trennen und, wenn ein besonderer Grund vorliegt, außerhalb der Reihenfolge anzubieten oder zurückzuziehen. Maßgeblich ist der Katalogtext in deutscher Sprache.

11. Besichtigung:

Der zur Versteigerung gelangende Grundbesitz kann im Rahmen der Vorbesichtigung geprüft und besichtigt werden. Auktionator und Auktionshaus treffen keine Verkehrssicherungspflichten. Diese obliegen ausschließlich dem Eigentümer.

12. Haftungsausschluss:

Zwischen einem Bieter, dessen Gebot keinen Zuschlag erhält, und dem Auktionator bzw. dem Auktionshaus kommt ein Vertragsverhältnis nicht zustande; Ansprüche sind ausgeschlossen; die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt unberührt.

13. Öffentlichkeit:

Die Versteigerung findet öffentlich statt, d.h. es wird jeder Bieter zugelassen, soweit die Ordnung es gestattet. Die Bekanntmachung erfolgt nach der Verkehrssitte und in ortsüblicher Weise.

14. Abgabe von Geboten.

a) Ausschluss:

Als Bieter ausgeschlossen sind der Auktionator und seine Hilfskräfte.

b) Steigerungsspanne:

Der Auktionator behält sich vor, die Beträge um die ein neues Gebot vorherige Gebote mindestens übersteigen muss, einzelfallbezogen festzusetzen und innerhalb der Auktion zu ändern.

c) Gebote in Anwesenheit:

Der Bieter erhält gegen Vorlage seines Lichtbildausweises eine Bieternummer. Das Auktionshaus behält sich die Zulassung zur Auktion vor. Ist der Bieter dem Auktionshaus nicht bekannt, hat die Anmeldung 24 Stunden vor Beginn der Auktion schriftlich und unter Vorlage einer aktuellen Bankreferenz zu erfolgen.

d) Gebote in Abwesenheit:

Gebote können auch schriftlich oder telefonisch abgegeben werden. Schriftliche Gebote werden vom Auktionshaus nur in dem Umfang ausgeschöpft, der erforderlich ist, um ein anderes Gebot zu überbieten. Aufträge für Gebote in Abwesenheit müssen dem Auktionshaus zur ordnungsgemäßen Bearbeitung 24 Stunden vor der Auktion vorliegen. Das Objekt ist in dem Auftrag mit seiner Losnummer und der Objektbezeichnung zu benennen. Bei Unklarheiten gilt die angegebene Losnummer. Der Auftrag ist vom Auftraggeber zu unterzeichnen. Die Bestimmungen über Widerrufs- und Rückgaberecht bei Fernabsatzverträgen (§ 312b-d BGB) finden keine Anwendung.

e) Telefongebote:

Das Auktionshaus und der Auktionator haften nicht für das Zustandekommen und die Aufrechterhaltung einer Telefonverbindung. Mit Abgabe des Auftrages erklärt sich der Bieter damit einverstanden, dass der Bietvorgang aufgezeichnet wird.

15. Höchstgebot und Zuschlag:

Der Zuschlag wird erteilt, wenn nach dreimaligem Aufruf eines Gebotes kein höheres Gebot abgegeben wird. Der Auktionator kann für den Einlieferer bis zum vereinbarten Limit bieten, ohne dies anzuzeigen und unabhängig davon, ob andere Gebote abgegeben werden. Wenn mehrere Personen zugleich dasselbe Gebot abgeben und nach dreimaligem Aufruf kein höheres Gebot erfolgt, entscheidet das Los. Der Auktionator kann den erteilten

Zuschlag zurücknehmen und die Sache erneut ausbieten, wenn irrtümlich ein rechtzeitig abgegebenes höheres Gebot übersehen und dies vom Bieter sofort beanstandet worden ist oder sonst Zweifel über den Zuschlag bestehen. Der Auktionator kann den Zuschlag unter Vorbehalt erteilen, den Zuschlag verweigern oder nachträglich aberkennen, wenn ein besonderer Grund vorliegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- der Bieter eine Bietungssicherheit und Courtage nicht sofort vollständig leistet,
- ein Bieter bei Abgabe des Meistgebotes in verdeckter Vollmacht gehandelt hat oder ein Vertreter seine Vertretungsbefugnis nicht in grundbuchmäßiger Form nachweisen kann und in beiden Fällen nicht als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen die Haftung für alle Ansprüche von Eigentümer und Auktionshaus gegenüber dem Ersteher übernimmt,
- sich nicht – ggf. als Gesamtschuldner neben der Gesellschaft oder neben dem Vertretenen – der Zwangsvollstreckung unterwirft, oder
- es sonst Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungs- bzw. Kaufbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig erfüllen wird.

Wenn trotz eines wirksam abgegebenen Gebots kein Zuschlag erteilt worden ist, haftet der Auktionator dem Bieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Der Zuschlag verpflichtet zur Abnahme. Sofern ein Zuschlag unter Vorbehalt erteilt wurde, ist der Bieter an sein Gebot bis vier Wochen nach der Auktion gebunden, wenn er nicht unverzüglich nach Erteilung des Zuschlages von dem Vorbehaltszuschlag zurücktritt.

16. Bietungssicherheit:

Der Ersteher ist zur Leistung einer Bietungssicherheit in Höhe von 15 % des Höchstgebots verpflichtet. Der Auktionator bzw. das Auktionshaus können von der Stellung einer Sicherheit ganz oder teilweise absehen. Die Bietungssicherheit gilt zunächst als Anzahlung auf den Kaufpreis. Wird der Kaufvertrag nicht durchgeführt sichert sie sodann die Ansprüche des Auktionshauses auf Provision gegenüber dem Ersteher und Eigentümer und sichert weiter sämtliche Ansprüche des Eigentümers auf Schadens- oder Aufwendungsersatz einschließlich der Freistellung von Kosten und Steuern.

17. Provision:

Auf den Zuschlagspreis wird ein Aufgeld von 6 % zuzüglich 19 % Umsatzsteuer (nur auf das Aufgeld bezogen) erhoben. Eine Rückforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung wird endgültig versagt.

18. Fälligkeit der Provision:

Die Provision ist verdient, fällig und zahlbar mit Beurkundung des Zuschlages bzw. des Kaufvertrages.

19. Abnahmepflicht:

Jeder Ersteher ist verpflichtet, unmittelbar im Anschluss an den Zuschlag zu notariellem Protokoll seine Verpflichtung zur Zahlung von Kaufpreis, Provision nebst Zinsen sowie Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung zu beurkunden oder – sofern er nicht anwesend ist – dies unverzüglich vor einem Notar nachzuholen. Diese Pflichten sind ebenso wie seine Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer, Behörden-, Gerichts-

und Notarkosten vertragliche Hauptpflicht des Erstehers. Die Übergabe des Grundbesitzes richtet sich nach den Bestimmungen des Kaufvertrags (Teil 3 dieser AVB). Das Auktionshaus haftet für versteigerte Objekte nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Teil 4: Vertragsinhalt und Beurkundung

20. Grundbuchstand:

Der Grundbuchstand ergibt sich aus dem Auslobungstext. Der Auslobungstext geht diesen AVB vor. Der veräußernde Eigentümer ist verpflichtet, soweit noch nicht erfolgt, seine Eintragung im Grundbuch auf eigene Kosten unverzüglich herbeizuführen.

21. Höchstgebot:

Der Auktionator erteilt nach dreimaligem Aufruf gemäß vorstehender Ziff. 15 den Zuschlag.

22. Zustandekommen des Vertrags:

Durch Abgabe des Meistgebots und dem Zuschlag sowie anschließender Beurkundung kommt der Vertrag zwischen Eigentümer und Bieter (nachfolgend auch Ersteher genannt) zustande (§ 156 S. 1 BGB).

23. Vertreter, Wohn- und Geschäftssitz:

a) Bevollmächtigte/Vertreter:

Der Bieter, der in verdeckter Vollmacht für den Meistbietenden das Gebot abgegeben hat, haftet bei Erteilung des Zuschlages neben diesem als Gesamtschuldner für die Erfüllung aller durch Zustandekommen des Vertrages begründeten Verbindlichkeiten, soweit er nicht spätestens bei Beurkundung des Kaufvertrages eine grundbuchfähige Vollmacht des Vertretenen vorlegt oder das Auktionshaus auf diese Haftung verzichtet. Die Vorlage der Vollmacht in grundbuchtauglicher Form ist vertragliche Hauptpflicht.

b) Juristische Person:

Erteilt der Auktionator den Zuschlag an eine juristische Person, so kann das Auktionshaus verlangen, dass deren Vertreter sich neben der juristischen Person als Gesamtschuldner persönlich dafür mitverpflichten, dass die erwerbende juristische Person allen vertraglich übernommenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber allen Gläubigern nachkommt.

c) Personenmehrheit, Personengesellschaft:

Mehrere Ersteher haften als Gesamtschuldner. Ist der Ersteher eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haften deren Gesellschafter als Gesamtschuldner mit ihr.

d) Inländische Zustellanschrift:

Der Auktionator bzw. das Auktionshaus können von einem Ersteher ohne inländische Wohnanschrift oder Geschäftssitz die Benennung eines inländischen Zustellungsbevollmächtigten zum Zweck der Korrespondenz mit Behörden sowie dem Auktionshaus bzw. Auktionator und Notar verlangen.

24. Leistung der Bietungssicherheit:

Sofern eine Bietungssicherheit gefordert wird, ist diese unmittelbar nach Zuschlag und Beurkundung bei dem Auktionator zu leisten.

25. Fälligkeit des Restkaufpreises:

Der Ersterungspreis ist abzüglich der bereits geleisteten Bietungssicherheit auf ein von dem Notar zu errichtendes Notaranderkonto bzw. an den Eigentümer direkt jeweils innerhalb der Belegungsfrist zu zahlen, sofern die Voraussetzungen gemäß nachstehender Ziff. 26 erfüllt sind. Zahlungen unter Auflagen sind vertragsgerecht, sofern deren Erledigung die Durchführung des Vertrages nicht behindert. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Verzug auch ohne Mahnung eintritt. Verzugszinsansprüche sollen bei der Abwicklung und Durchführung des Vertrages vom Notar unberücksichtigt bleiben und sind unter den Vertragsbeteiligten direkt auszugleichen. Der Notar ist nach seinem Ermessen ermächtigt, die auf dem Notaranderkonto hinterlegten Beträge festzulegen und Abrechnung über das Notaranderkonto durch Übersendung eines Auszuges aus dem Massebuch zu erteilen.

26. Auszahlungsbedingungen:

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den Kaufpreis zuzüglich Zinsen, jedoch abzüglich Bankspesen an den Eigentümer bzw. nach dessen Weisung auszuführen, wenn

- a) alle zur Wirksamkeit des Kaufvertrages und zum Vollzug im Grundbuch erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse vorliegen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer;
- b) dem Notar die Nachricht über die Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch vorliegt;
- c) die Lastenfreiheit des Vertragsgegenstandes gewährleistet ist, soweit der Ersterer nicht Lasten in dem Kaufvertrag übernommen oder deren Bestellung zugestimmt hat. Lastenfreiheit ist auch dann gewährleistet, wenn dem Notar Löschungsunterlagen durch entsprechende Erklärungen der Gläubiger der zu löschenden Belastungen unter Treuhandaufgaben vorliegen, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden können.

27. Vollstreckungsunterwerfung:

Wegen und in Höhe des zu zahlenden Kaufpreises sowie der Provision jeweils nebst gesetzlicher Verzugszinsen in Höhe von 5 - bzw. wenn kein Verbraucher beteiligt ist von 9 Prozentpunkten - über dem Basiszinssatz p.a., die für Zwecke der Zwangsvollstreckung als ab dem sechzigsten Tag nach der Beurkundung geschuldet gelten, unterwirft sich der Ersterer – mehrere als Gesamtschuldner – gegenüber dem Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Dem Eigentümer darf nach Fälligkeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung erteilt werden. Die Beweislastverteilung bleibt unberührt.

28. Rechte wegen Sach- und Rechtsmängeln:

Soweit im Einzelfall nicht abweichend bestimmt, werden alle Rechte des Ersterers wegen Sach- und Rechtsmängeln ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie ansonsten bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz durch den Eigentümer, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Im Einzelnen gilt danach folgendes:

a) Sachmängel:

Der Ersterer erwirbt den Grundbesitz in dem bei Zuschlag befindlichen, altersbedingten Zustand. Sofern im Auslobungstext nicht anders bestimmt oder angegeben ist, ist

eine bestimmte Beschaffenheit nicht geschuldet, sind dem Eigentümer erhebliche Mängel nicht bekannt und hat der Eigentümer Untersuchungen nicht durchgeführt. Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG. Hierzu gehören auch Grundwasserverunreinigungen, Gebäudereste und Gebäudekontaminationen. Ansprüche des Erstherrn gegen den Eigentümer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Sollten bis zur Übergabe Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes eintreten, die über eine normale Abnutzung hinausgehen (z. B. Brandschäden), sind diese Verschlechterungen von dem Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Sofern die Verschlechterung auf einem Versicherungsfall beruht, ist der Erstherr hiervon zu unterrichten. Der Erstherr ist berechtigt, anstelle der Beseitigung der Verschlechterung die Herausgabe der Versicherungsleistung insoweit zu verlangen, als diese den Ausgleich für die Verschlechterung des Vertragsgegenstandes darstellt. Für Mängel an etwaig mitverkauften beweglichen Gegenständen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, wobei die Verjährungsfrist für Rechte wegen etwaiger Sachmängel gebrauchter beweglicher Sachen auf ein Jahr verkürzt wird.

b) Rechtsmängel:

Der Erstherr übernimmt die mit seiner Zustimmung oder auf seine Veranlassung begründeten Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs. Im Übrigen wird – sofern im Auslobungstext nicht anders bestimmt – der Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen verkauft. Dem Eigentümer sind außergrundbuchliche Belastungen, Baulasten und Eintragungen in die Denkmalliste nicht bekannt; er hat solche auch nicht veranlasst. Er garantiert, dass keine unerledigten behördlichen Auflagen bestehen und Anliegerbeiträge und Erschließungskosten nicht rückständig oder gestundet sind. Der Erstherr übernimmt etwaige zur Eintragung gelangende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Vermerke, soweit diese ohne Mitwirkung des Eigentümers, auf gesetzlicher Grundlage zur Eintragung kommen (z. B. für Versorgungsträger). Im Übrigen ist die Rechtsmängelhaftung ausgeschlossen, es sei denn, der Rechtsmangel beruht auf einer vorsätzlichen Pflichtverletzung des Eigentümers.

29. Rücktritt:

Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts steht dem Eigentümer gegenüber dem Erstherrn ein Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag zu. Dieses Recht kann auch teilweise ausgeübt werden. Tritt der Eigentümer nur teilweise zurück, ist der Erstherr seinerseits zum Rücktritt berechtigt. Dieses Rücktrittsrecht kann nur insgesamt erklärt werden und erlischt 4 Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung des Eigentümers. Der Rücktritt erfolgt jeweils durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil. Abschrift an den Notar wird erbeten.

30. Energieausweis:

Gemäß EnEV hat der Eigentümer dem Erstherrn unverzüglich nach Beurkundung des Vertrags den Energieausweis bzw. eine Kopie hiervon zu übergeben hat, es sei denn, es liegt ein gesetzlicher Ausnahmetatbestand vor. Der Eigentümer steht dafür ein, die verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch nach bestem Wissen gemacht und nach der Ausweiserstellung keine relevanten Veränderungen an Heizung und Gebäude vorgenommen zu haben; nicht jedoch für die Richtigkeit des Ausweises. Der Erstherr verpflichtet sich, dem Eigentümer die nachgewiesenen Kosten für die Erstellung eines

Energieausweises für das Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Übergabe des Originalausweises zu erstatten.

31. Übergabe:

Sofern im Einzelfall nicht anders bestimmt, erfolgt die Übergabe des Grundbesitzes an dem der vollständigen Belegung des geschuldeten Kaufpreises auf dem Notaranderkonto folgenden Monatsersten und ist das Objekt dem Ersteher geräumt und frei von jeder tatsächlichen Nutzung oder Nutzungsrechten des Eigentümers oder Dritter zu übergeben. Mit dem Übergabetag gehen Nutzen und Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht auf den Ersteher über. Der Ersteher stellt den Eigentümer insoweit von allen Kosten und Pflichten frei.

32. Erschließungskosten:

Der Eigentümer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen sowie alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsgegenstandes an Ver- und Entsorgungsanlagen, die bis zum Zuschlag bereits hergestellt sind. Danach trägt solche Kosten der Ersteher. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Eigentümer zu.

33. Auflassung, Vormerkung:

Die Bewilligung einer Vormerkung erfolgt ebenso wie die Erklärung und Bewilligung der Auflassung durch gesonderte Urkunde. Der Notar ist angewiesen, die aufgrund der zu Ziff. 37 lit. b) erteilten Vollmacht erklärten Auflassung erst dann zu beurkunden und die Eigentumsumschreibung zu veranlassen, wenn die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises eingegangen ist, wobei Zinsen nicht zu berücksichtigen sind.

Die zugunsten des Erstehers einzutragende Vormerkung ist auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt - ohne zugleich Eigentumsumschreibung zu beantragen - die Löschung der Vormerkung beantragt, was das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat. Der Eigentümer darf den Notar gemäß der mit dem Käufer getroffenen Vereinbarung schriftlich um Löschung ersuchen, wenn der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht. Der Notar wird in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, den Löschungsantrag zu stellen, nachdem a) er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Erstehers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und b) der Ersteher nicht binnen sechs Wochen nach Absendung der in a) genannten Mitteilung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis bzw. die Kosten / Grunderwerbsteuer gezahlt seien oder aber dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit der Kaufvertrages anhängig ist. Weist der Ersteher nach, dass ein Teil des Ersterungspreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

34. Abtretung, Verpfändung:

Die Abtretung (nicht jedoch Verpfändung) des Anspruchs auf Auflassung und auf Verschaffung des Eigentums ist bis zur vollständigen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises ausgeschlossen.

35. Antragsrecht, Notarauftrag:

Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach den Anträgen des Notars erfolgen. Er kann die Anträge getrennt und eingeschränkt stellen und in gleicher Weise zurücknehmen. Er wird mit der Durchführung des Kaufvertrages beauftragt. Er hat alle für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen einzuholen, entgegenzunehmen und sich mitzuteilen, so dass sie mit ihrem Eingang bei ihm wirksam werden. Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

36. Kosten, Steuern:

Die Kosten für die Beurkundung, den Vollzug und die Betreuung (einschließlich der Kosten für die Abwicklung über Notaranderkonto, der Kosten bei Gerichten und Behörden) des Kaufvertrags, der Auflassung nebst sämtlicher Gebühren und Auslagen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Ersteher. Der Eigentümer trägt die durch eine etwaige Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten einschließlich einer etwaigen Vollzugsgebühr. Die Kosten einer eventuellen Vertretung einschließlich der Genehmigung trägt der Vertretene.

37. Vollmachten:

a) Belastungsvollmacht:

Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Ersteher, bei der Bestellung von Grundpfandrechten vor Eigentumsumschreibung mitzuwirken. Der Eigentümer bevollmächtigt den Ersteher, jeden einzelnen Grundpfandrecht zu Lasten des Vertragsgegenstandes nebst Zinsen und Nebenleistungen für ein Kreditinstitut oder Versicherung mit Sitz im Inland auch schon vor der Eigentumsumschreibung vor dem den Zuschlag bzw. Kaufvertrag beurkundenden Notar zu bestellen und dabei den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der Ersteher ist befugt, alle zur Eintragung und dinglichen Absicherung erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch zum Rang, abzugeben. Der Ersteher hat die persönliche Schuld sowie die Kosten allein zu übernehmen. Die mit den Grundpfandrechten verbundenen Eigentümerrechte, insbesondere Rückgewähransprüche, stehen ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung, dem Käufer zu. Der Notar wird nur im Innenverhältnis unwiderruflich angewiesen, aufgrund der Vollmacht bestellte Grundpfandrechte erst zur Eintragung zu bringen und Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften erst herauszugeben, wenn

aa) der Grundpfandrechtsgläubiger sich gegenüber dem Eigentümer schriftlich zu Händen des Notars verpflichtet hat oder eine entsprechende Erklärung in der Grundpfandrechtsurkunde aufgenommen ist, dass er das Grundpfandrecht als Sicherheit nur insoweit verwerten oder behalten wird, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erstehers geleistet worden sind. Sollte das Grundpfandrecht zurück zu gewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht.

bb) das Meistgebot in voller Höhe hinterlegt ist und für die Auszahlung keine über die in den Versteigerungsbedingungen gem. § 5 Abs. 2 enthaltenen Auszahlungs Voraussetzungen hinausgehenden Auflagen bestehen, deren Erfüllung nicht gewährleistet ist.

b) Durchführungsvollmacht:

Die beim Notar ansässigen Notariatsangestellten Sabine Elnaiem, Sylvia Linke, Christine Köppen, Kerstin Schaffer, Ines Schöpke und Peter Kirchner werden bevollmächtigt, und zwar jede/r für sich, alle zur Durchführung des Kaufvertrages eventuell noch erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und den Vertrag sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, einschließlich der Abgabe der Auflassung und einer Identitätserklärung, ggf. durch Eigenurkunde. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar und nur auf dessen Weisung Gebrauch gemacht werden. Die Beteiligten stellen die bevollmächtigten Notariatsangestellten – soweit gesetzlich zulässig – von jeglicher persönlichen Haftung frei.

c) § 181 BGB, Untervollmacht:

Sämtliche Vollmachten werden unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten erteilt. Soweit in diesem Vertrag dem Notar Aufträge, Vollmachten oder Anweisungen erteilt oder Vollmachten nur vor ihm ausgeübt werden können, gilt dies zugleich für seinen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger sowie einen mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar. Alle dem Notar erteilten Vollmachten oder Anweisungen sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

38. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass

- a) landesrechtlich spezifische gesetzliche Vorkaufsrechte zu beachten und Genehmigungen zum Kaufvertrag einzuholen sind;
- b) die Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer für die Eigentumsumschreibung erforderlich ist;
- c) die Beteiligten gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer, der Kosten der Beurkundung des Kaufvertrages und der Gerichtsgebühren haften;
- d) bei einer Zahlung früher oder anders als nach den Bestimmungen des Kaufvertrages für den Ersteher Risiken bestehen;
- e) der Notar eine steuerliche Beratung nicht vornimmt;
- f) die Angaben vollständig und richtig sein müssen.

39. Schlussbestimmungen:

Eigentümer und Ersteher sind verpflichtet, dem Auktionshaus und dem beurkundenden Notar unverzüglich jede Änderung der Anschrift mitzuteilen. Jeder Eigentümer und Ersteher ist verpflichtet, den wirtschaftlich Berechtigten offen zu legen. Soweit mehrere Personen auf Ersteher- oder Eigentümerseite Verpflichtungen eingehen, haften sie hierfür als Gesamtschuldner. Sollten einzelne Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Hinweise auf die Geltung gesetzlicher Vorschriften haben nur klarstellende Bedeutung. Auch ohne eine derartige Klarstellung gelten daher die gesetzlichen Vorschriften, soweit sie in diesen AVB nicht unmittelbar abgeändert oder ausdrücklich ausgeschlossen werden. Gerichtsstand

ist, sofern das Gesetz nicht zwingend einen anderen Gerichtsstand vorschreibt, Berlin. Im Verhältnis zu Abfassungen der Versteigerungsbedingungen in anderen Sprachen ist allein die deutsche Fassung maßgeblich.

Teil 5: Datenschutz

40. Auktionator, Auktionshaus:

Der Auktionator und das Auktionshaus verarbeiten personenbezogene Daten der Eigentümer, Bieter und Ersteher auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO. Eigentümer und Ersteher sind darüber informiert worden, dass ihre personenbezogenen Daten an Dritte in dem erforderlichen Umfang zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages übermittelt werden. Die Weitergabe von Daten an Dritte erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 lit. b) Datenschutz-Grundverordnung. Der Verkäufer wird Dritte, denen Daten übermittelt werden, darauf hinweisen, dass die Daten nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden dürfen, zu dessen Erfüllung sie ihnen übermittelt wurden.

41. Notar:

Eigentümer und Ersteher sind einverstanden, dass den Behörden zur Abwicklung des Vertrages vollständige Abschriften erteilt und Ablichtungen der Personalpapiere zu den Nebenakten des Notars genommen werden. Die Parteien sind insbesondere einverstanden, dass ihnen Abschriften als pdf-Datei und ggf. Mitteilungen an ihre, dem Notar bekannten E-Mail-Adressen in unverschlüsselter Form übersandt werden dürfen, soweit und solange die Parteien dem Notar nichts anderes schriftlich oder in Textform mitgeteilt haben. Eigentümer und Ersteher werden darauf hingewiesen dass der Notar ohne Mitteilung der Steuer-Identifikationsnummer/n (11stellig, siehe auch Steuerbescheid oder Lohnsteuerbescheinigung) aller Vertragsparteien keine Ablichtungen der Urkunden an die Beteiligten herausgeben darf.