

KAUFVERTRAG

erschienen

1. Herr (*Mitarbeiter des Auktionshauses*), geb. am, *geschäftsansässig*

.....

- von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom xxx- UR-Nr. xxx/2019 des Notars / der Notarin für die

KvS Auctions GmbH mit Sitz Berlin,

(Geschäftsanschrift: Poststraße 21 in 10178 Berlin)

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 209417 B

- nachstehend „Auktionshaus“ genannt -

Die Vollmacht lag bei Beurkundung in Ausfertigung vor und wird dieser Urkunde in Abschrift als Anlage beigefügt. Die Übereinstimmung der Abschrift mit der vorliegenden Ausfertigung wird hiermit beglaubigt.

2. Herr , geb. am , *geschäftsansässig* (Auktionator)

- von Person bekannt –

- nachstehend „Auktionator“ genannt -

Der Auktionator und der Erschienenene zu 1) handeln jeweils einzeln zugleich für

(Veräußerer)

- nachstehend Veräußerer I. und/bis ?? . insgesamt „Veräußerer“ genannt -

und zwar aufgrund Vollmacht vom xx.xx.2019 (Urkunde Nr. xxx/2019 des Notars / der Notarin in Berlin) .

3) Herr/Frau , geb. am , *geschäftsansässig/wohnhaf* (Ersteher)

- ausgewiesen durch gültige Personalpapiere –

*handelnd nicht nur im eigenen Namen, sondern zugleich als ... / aufgrund Vollmacht vom
..... für*

..... **GmbH mit Sitz in**,

(Geschäftsanschrift:,)

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtszu HRB B

- nachstehend "Ersteher" genannt -

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund elektronischer Einsicht vom heutigen Tag in das Handelsregister des Amtsgerichts, HR B, die Richtigkeit der vorstehenden Vertretungsverhältnisse.

Die Erschienenen haben vorab die Frage des Notars / der Notarin – nachstehend auch Notar genannt – nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint. Veräußerer und Ersteher erklären, dass sie auf eigene Rechnung handeln.

Da es sich um eine (echte) freiwillige Grundstücksversteigerung gemäß § 156 BGB handelt, hat der Notar keinen Entwurf übersandt. Der Ersteher erklärt, die vor Aufruf des Objektes von den Notaren Dr. Gereon Windelen oder Ulrike Simon gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen sowie das Merkblatt der Notare erhalten zu haben.

Die Erschienenen baten um Beurkundung nachfolgenden

Kaufvertrags:

§ 1 Verkauf

1. In der heutigen Grundstücksversteigerung kommt der Grundbesitz,

eingetragen im Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts ... von ..., Blatt ... zu lfd. Nr. .../... Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung, Flur ..., Flurstück ..., Gebäude- und Freifläche, ...straße in einer grundbuchmäßigen Größe von ... m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ... bezeichneten Wohnung Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blätter ... bis ...). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Der Notar hat das Grundbuch ohne Grundakten am feststellen lassen. Ein unbeglaubigter Auszug lag vor. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert. Der Notar hat heute hierzu einen Aktualitätsnachweis elektronisch angefordert. Daraus ergibt sich, dass Änderungen nach dem nicht vermerkt sind, so dass sich Änderungen gegenüber dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht ergeben und somit im Kosteninteresse auf eine erneute Grundbucheinsicht verzichtet wurde.

Der Versteigerung liegt der Auslobungstext (Anlage 1) zugrunde. Die Anlage 1 wurde im Auktionssaal verlesen und wird hiermit genehmigt.

- Der Versteigerung liegen ferner die Versteigerungsbedingungen vom 16.09.2019 (UR-Nr. W 970/2019 des Notars Dr. Gereon Windelen, Berlin, nachfolgend „**Versteigerungsbedingungen**“ genannt) zugrunde. Die Beteiligten verweisen auf die Versteigerungsbedingungen, die ihnen bekannt sind. Sie liegen in beglaubigter Abschrift vor; auf Verlesen und Beifügen wird verzichtet.

2. Der Ersteher gibt das Meistgebot in Höhe von

€ _____

- in Worten: Euro _____ -

ab. Der Auktionator erteilt ihm nach dreimaligem Aufruf zu diesem Meistgebot den Zuschlag. Durch Meistgebot und Zuschlag und deren Beurkundung kommt der Kaufvertrag zu den Bedingungen der Anlage 1 sowie den Versteigerungsbedingungen und mit dem Meistgebot als Kaufpreis zustande.

Die Niederschrift wurde bis hierher in Gegenwart des Notars verlesen, genehmigt und eigenhändig vom Auktionator unterschrieben:

Nunmehr entfernte sich der Auktionator. Bei den folgenden Erklärungen werden er und der Veräußerer durch den Erschienenen zu 1) vertreten. Die Beurkundung wurde sodann fortgesetzt.

§ 2 Bietungssicherheit, Zahlungsverpflichtung, Provision

1. Nach den Versteigerungsbedingungen ist der Ersteher verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten und zwar in Höhe von _____ € (in Worten _____ Euro).

Die Bietungssicherheit wird vom Ersteher nach Erteilung des Zuschlages unverzüglich unbar treuhänderisch an das Auktionshaus auf das Treuhandkonto:

Kontoinhaber: KvS Auctions GmbH

IBAN: DE

BIC:

geleistet. Das Auktionshaus verpflichtet sich, die Sicherheit auf das Notaranderkonto des beurkundenden Notars zu überweisen. Alternative: Das Auktionshaus verzichtet auf die Leistung der Bietungssicherheit aufgrund eines Bonitätsnachweises und der Abgabe eines Mindestgebotes vor der Auktion.

2. Der Ersteher verpflichtet sich, unter Berücksichtigung einer etwaig geleisteten Bietungssicherheit den Rest-Kaufpreis bis zum _____ gemäß Anlage 1 in Verbindung mit den Versteigerungsbedingungen auf ein Notaranderkonto des amtierenden Notars zu zahlen.
3. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den Kaufpreis zuzüglich Zinsen, jedoch abzüglich Bankspesen an den Veräußerer bzw. nach dessen Weisung auszuzahlen, wenn die Voraussetzungen gemäß Ziff.26 der Versteigerungsbedingungen erfüllt sind. Der Notar hat zunächst die nicht übernommenen und nicht unter Mitwirkung des Erstehers bestellten Belastungen aus dem Kaufpreis in der von den Gläubigern mitgeteilten Höhe abzulösen und sodann den Restbetrag einschließlich Zinsen abzüglich Bankspesen auf nachfolgendes Konto des Veräußerers vorzunehmen: _____, IBAN: DE,BIC:
4. Der Ersteher zahlt an das Auktionshaus gemäß Ziff. 17 der Versteigerungsbedingungen - unabhängig vom Vorliegen einer für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen behördlichen oder gerichtlichen Genehmigung - sofort nach Rechnungslegung eine Provision in Höhe von _____ € (in Worten: _____ Euro). Bei endgültiger Verweigerung einer solchen Genehmigung oder bei Rücktritt gemäß § 9 ist das Auktionshaus verpflichtet, die Courtage zurückzuzahlen. Der Notar wies darauf hin, dass die bedingte Rückzahlungspflicht nicht gesichert ist und belehrte über Sicherungsmöglichkeiten, die jedoch nicht gewünscht wurden.

- Wegen und in Höhe des gemäß vorstehender Ziff. 1. zu zahlenden Kaufpreises sowie wegen und in Höhe der gemäß vorstehender Ziff. 4 zu zahlenden Provision zzgl. der gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 5/9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a., die für Zwecke der Zwangsvollstreckung ab dem sechzigsten Tag nach der Beurkundung als geschuldet gelten, unterwirft sich der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner – *sowie deren Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts persönlich / sowie der Erschienenene* hiermit gegenüber dem Veräußerer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Veräußerer darf nach Fälligkeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung erteilt werden. Die Beweislastverteilung bleibt unberührt. Der Ersteher ermächtigt den Notar, dem Gläubiger bei Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen, sofern keine Zahlung bzw. Hinterlegung erfolgt ist. Der Notar hat dem Ersteher die Bedeutung und die möglichen Folgen der Zwangsvollstreckungsunterwerfung erläutert.

§ 3 Gemeinschaftsverhältnis

Der / Die Ersteher erwirbt / erwerben das Grundstück zu Alleineigentum / zu gleichen / zu Anteilen / in Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung: .

§ 4 Übergabe, Wohngeld

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt gemäß Ziff. 31 der Versteigerungsbedingungen an dem der vollständigen Belegung des Kaufpreises auf dem Notaranderkonto folgenden Monatsersten. Der Vertragsgegenstand ist dem Ersteher geräumt und frei von jeder tatsächlichen Nutzung oder Nutzungsrechten des Veräußerers oder Dritter zu übergeben. / *Der Vertragsgegenstand ist vermietet.* Mit dem Übergabetag gehen Nutzen und Lasten auf den Käufer über und zahlt der Ersteher das Wohngeld. Das Wohngeld beträgt zur Zeit EUR ,00 monatlich. Wegen eines Wohngeldbetrages in Höhe von EUR ,00 (6/12/24-Monatsbeitrag) unterwirft sich der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - gegenüber dem jeweiligen Verwalter der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Notar soll dem Verwalter ohne Fälligkeitsnachweis auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung erteilen.

§ 5 Sach- und Rechtsmängel

- Der Verkauf erfolgt zu den Versteigerungsbedingungen.
- Der Ersteher übernimmt die in Abteilung II unter lfd. Nr. eingetragenen und die mit seiner Zustimmung oder auf seine Veranlassung begründeten Belastungen. Im Übrigen wird der Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen verkauft. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung aller in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen und nicht übernommenen Belastungen.
- Die Parteien sind damit einverstanden, dass die Löschung § 10 GBBerG aus dem hinterlegten Kaufpreis gemäß vorgenommen wird, sobald alle übrigen Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.
- Der Notar belehrte über § 9 GBBerG und wies auf die nach Anlage 1 bestehenden Duldungspflichten hinsichtlich der vorhandenen und beabsichtigten Einrichtungen hin. Der Ersteher erwirbt das Grundstück in Kenntnis dieser Verpflichtungen, die bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt wurden.
- Der Ersteher hat das Grundstück besichtigt / nicht besichtigt.

§ 6 Rücktrittsrecht

Wird ein Vorkaufsrecht – auch nur teilweise – ausgeübt, so sind beide Vertragsteile zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz besteht für diesen Fall nicht. Der Verkäufer tritt vorsorglich alle aus der Ausübung des Vorkaufsrechts gegen den Verkäufer entstehenden Ansprüche sicherungshalber an den Käufer ab. Der Rücktritt ist durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Partei zu erklären. Abschrift an den Notar wird erbeten.

§ 7 Notarauftrag

Der Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages gemäß den Versteigerungsbedingungen beauftragt. Er hat alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen einzuholen, entgegenzunehmen und sich mitzuteilen, so dass sie mit ihrem Eingang bei dem Notar wirksam werden. Der Notar wird beauftragt, den Berechtigten in Betracht kommender Vorkaufsrechte eine Abschrift dieser Urkunde zu übersenden bzw. zuzustellen und wird ermächtigt, die entsprechenden Negativzeugnisse oder den Verzicht über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die Beteiligten entgegenzunehmen. Der Notar ist ermächtigt, dem Auktionshaus Auskunft über den jeweiligen Bearbeitungsstand zu erteilen.

§ 8 Vollzugsvollmacht

Die Parteien erteilen dem amtierenden Notar und dessen Notariatsangestellten Sabine Elnaiem, Sylvia Linke, Christine Köppen, Kerstin Schaffer, Ines Schöpke und Peter Kirchner, dienstansässig Knesebeckstraße 68/69, 10623 Berlin, und zwar jeder für sich, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell noch erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und diesen Vertrag sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, einschließlich der Abgabe der Auflassung und einer Identitätserklärung, ggf. durch Eigenurkunde. Die Beteiligten stellen die bevollmächtigten Notariatsangestellten – soweit gesetzlich zulässig – von jeglicher persönlichen Haftung frei. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar und nur auf dessen Weisung Gebrauch gemacht werden. 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, seinen Amtsnachfolger oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar. Alle dem Notar erteilten Vollmachten oder Anweisungen sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen. Sämtliche Vollmachten dieser Urkunde werden unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten erteilt.

§ 9 Belastungsvollmacht

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, jeden einzeln, Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes nebst Zinsen und Nebenleistungen für ein Kreditinstitut oder Versicherung mit Sitz im Inland auch schon vor der Eigentumsumschreibung vor dem beurkundenden Notar zu bestellen und dabei den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der Käufer ist befugt, alle zur Eintragung und dinglichen Absicherung erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch zum Rang, abzugeben. Der Käufer hat die persönliche Schuld sowie die Kosten allein zu übernehmen. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich wechselseitig zur Abgabe aller im Rahmen einer Grundschuldbestellung üblichen Erklärungen einschließlich aller Rangerklärungen, der dinglichen Unterwerfung gemäß § 800 ZPO und der Unterwerfung unter die sofortige

Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz und in das gesamte persönliche Vermögen.

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 eine Erklärung in der Grundschuldurkunde aufgenommen ist, dass der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht als Sicherheit nur insoweit verwerten oder behalten wird, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet worden sind. Sollte das Grundpfandrecht zurückzugewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht.

Die mit den Grundpfandrechten verbundenen Eigentümerrechte, insbesondere Rückgewähransprüche, stehen ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung, dem Käufer zu.

§ 10 Belehrungen, Sonstiges

1. Der Notar belehrte
 - über die gesetzlichen Vorkaufsrechte und die zu diesem Vertrag einzuholenden Genehmigungen.
 - über die Erforderlichkeit der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer für die Eigentumsumschreibung und die Voraussetzungen für deren Erteilung;
 - über die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für die Zahlung der Grunderwerbsteuer, der Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und der Gerichtsgebühren;
 - den Ersterer über die Risiken einer Zahlung früher oder anders als nach den Bestimmungen dieses Vertrages;
 - dass der Notar eine steuerliche Beratung nicht vorgenommen hat;
 - dass er Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erst aushändigen darf, nachdem er die steuerlichen Identifikationsnummern dem Finanzamt mitgeteilt hat
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsbeteiligten sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich möglichst nahe kommt.
3. Soweit in diesem Vertrag mehrere Personen auf Veräußerer- oder Erstererseite Verpflichtungen eingehen, haften sie hierfür als Gesamtschuldner.