



# Verhandelt

zu Berlin

am 20.12.2017

Vor dem unterzeichneten Notar

**Dr. Sebastian Schütz**

in 10963 Berlin • Bernburger Straße 32

der sich auf Ersuchen nach Brandenburgische Straße 86/87, 10713 Berlin, begab,

erschien heute

der Grundstücksauktionator, Herr Matthias Knake,  
geb. am 02.09.1976,  
geschäftsansässig Brandenburgische Straße 86/87, 10713 Berlin,  
- dem Notar von Person bekannt -.

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

Der Erschienene handelt sowohl im eigenen Namen als öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer - nachstehend „leitender Auktionator“ genannt - als auch in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vorstand der

**Auktionshaus Karhausen AG,  
Brandenburgische Straße 86/87, 10713 Berlin,**

- nachfolgend „Auktionshaus“ -.

Für die durch das Auktionshaus durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gelten folgende

#### **Versteigerungsbedingungen:**

- 1) Jeder Einlieferer, der ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht (Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum usw.) - nachstehend „Objekt“ genannt - dem Auktionshaus zur Versteigerung anvertraut, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot bis zum Ablauf der mit dem Auktionshaus vereinbarten Frist aufrechtzuerhalten. Der Einlieferer ist verpflichtet, das Objekt nicht neu zu vermieten oder neuen Nutzern zu überlassen bzw. Mietverhältnisse zu kündigen oder einer Aufhebung zuzustimmen.
- 2) Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Einlieferer ein **Mindestgebot (Limit)** vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit gemäß Ziffer 5) kein höheres schriftliches Gebot in der Auktion mitgeteilt wird.
- 3) Das Auktionshaus behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne) bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen. Sie kann auch während der Auktion verändert werden.
- 4) Jedes abgegebene **Gebot** bleibt solange wirksam, bis ein höheres Gebot eines anderen Bieters abgegeben wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt.
- 5) Das Auktionshaus kann auch vorher **schriftliche Gebote** von abwesenden Bietern zulassen. Mit Abgabe eines schriftlichen Gebotes werden diese Versteigerungsbedingungen uneingeschränkt anerkannt. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes **bevollmächtigt** der Bieter den leitenden Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages. Die in dem Gebot erteilte Vollmacht kann bis zu ihrer Ausübung in der Auktion durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Auktionshaus widerrufen werden. Der Ersteher verpflichtet sich, das notarielle Versteigerungsprotokoll unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zuschlag in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist der Einlieferer berechtigt, unter Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vom Vertrag zurückzutreten. Der amtierende Notar ist vom Ersteher unwiderruflich beauftragt, die Rücknahme entgegenzunehmen. Weder der leitende Auktionator noch die Mitarbeiter des Auktionshauses haften für den Inhalt der im Namen des Erstehers abgegebenen Erklärungen, bzw. die Erteilung der Genehmigungserklärung bzw. Vollmachtsbestätigung.
- 6) Das Auktionshaus kann auch **telefonische Gebote** zulassen, für die die vorstehenden Bestimmungen in Ziffer 5 entsprechend gelten. Das Auktionshaus übernimmt keine Haftung für das Zustandekommen von Telefonverbindungen bei telefonischen Bietungsaufträgen.
- 7) Jeder bei der Auktion anwesende Bieter ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000, beträgt. Ersteher, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000 liegt, ist es in voller Höhe zu leisten. Die Bietungssicherheit kann durch Barzahlung in Euro, durch Scheck eines der inländischen Versicherungs- und Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder Versicherungsunternehmens oder durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) geleistet werden. Die Bietungssicherheit wird auf das Meistgebot angerechnet. Das Auktionshaus kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt schriftlich.  
Ein Zuschlag kann vom leitenden Auktionator zurückgezogen werden, wenn der Bieter auf Verlangen keine **Bietungssicherheit** leistet.  
Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Courtage-Ansprüche des Auktionshauses sowie der Begleichung der mit Beurkundung entstandenen Gebühren und Kosten und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Einlieferers. Soweit die Bietungssicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt ist, kann sie nur mit Zustimmung des Einlieferers und des Auktionshauses zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, jederzeit die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.
- 8) Jeder **Zuschlag** erfolgt **im altersbedingten Zustand** und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigter beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Einlieferer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Einlieferers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Einlieferers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Für mitversteigerte bewegliche Sachen gilt dieser Haftungsausschluss entsprechend.  
Soweit der Einlieferer dem Auktionshaus Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht hat, gelten diese zugunsten des künftigen Erstehers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Einlieferer geltend machen.  
Für die Versteigerung von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden/Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, und den nach § 15 AktG mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen gilt zusätzlich folgendes: Solche Immobilien sind grundsätzlich nicht versichert. Der Ersteher hat selbst für eine ausreichende Versicherung ab Übergabestichtag zu sorgen. Es besteht keine Räumungsverpflichtung des Bundes bzw. der genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen, die auch keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs.3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodenSchG übernehmen. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 BBodenSchG ist ausgeschlossen. Soweit der Bund bzw. die genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen als Alteiligentümer oder Verursacher unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 BBodenSchG in Anspruch genommen werden, sind sie vom Ersteher und ggf. seinen Rechtsnachfolgern freizustellen, denen der Ersteher diesen Haftungsausschluss weiter zu geben hat.
- 9) Das Auktionshaus haftet dem Einlieferer und dem Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers/Einlieferers oder Dritter wie etwa Behörden oder anderer Träger öffentlicher Belange stützt, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im Übrigen wird jede Haftung des Auktionshauses - auch für die Beratung in Bewertungsfragen oder für Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden wegen Sachmängeln am Objekt - ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Genannten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Genannten steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- 10) Die Angaben, die zu den angebotenen Objekten gemacht werden, stehen bis zum Zuschlag unter dem Vorbehalt der Überprüfung und nachträglichen Richtigstellung. Die Angaben zu Mieten und Betriebskosten können sich zwischen Redaktionsschluss des Katalogs und dem Aufruf des Objekts in der Auktion sowie dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung.
- 11) Die **Übergabe** des Objektes (Lasten- und Nutzenübergang) erfolgt - soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden - an dem Monattersten, der auf die Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt. Der Einlieferer verpflichtet sich, das Eigentum an dem Objekt frei von Lasten in Abt. II und III zu übertragen, soweit die Übernahme im Versteigerungsprotokoll nicht ausdrücklich vereinbart ist. Er übernimmt mit Übergabe auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Einlieferer insoweit von diesen Verpflichtungen frei.  
Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Einlieferer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Ersteher. Soweit der Einlieferer schon Leistungen für Erschließungskosten bzw. laufende Lasten für Zeiträume erbracht hat, die nach dem jeweiligen Stichtag liegen, ist der Ersteher zur Erstattung verpflichtet. Die Ab-

- rechnung erfolgt zwischen den Beteiligten direkt. Dies gilt auch für etwaige vorhandene Vorräte an Heizöl oder sonstigen Brennstoffen, die zwischen Einlieferer und Ersteher abzurechnen sind.
- 12) Das Meistgebot ist (unter Abzug einer etwa vorher geleisteten Bietungssicherheit) direkt an den Einlieferer zu bezahlen oder bei Vorliegen eines entsprechenden Sicherungsinteresses durch Zahlung auf ein Anderkonto des amtierenden Notars zu hinterlegen und zwar - soweit nicht ein davon abweichender Fälligkeitstermin vereinbart wurde - innerhalb eines Monats ab Versteigerungstermin. Die Hinterlegung des Meistgebotes ist auch vertragsgemäß, wenn seine Auszahlung lediglich unter der Auflage einer mit grundbuchlichen Mitteln zu erfüllenden Treuhandaufgabe steht. Die Bestellung solcher Grundschulden kann nur durch Erklärung zu Protokoll des amtierenden Notars abgegeben werden. Bis zur vollständigen Zahlung des Meistgebotes kann die Grundschuld nur der Finanzierung des Meistgebotes dienen. Bei Hinterlegung des Meistgebotes erfolgt die Auszahlung des Meistgebotes, wenn die ranggerechte Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erstehers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, vorliegen und sämtliche Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung vorliegen. Von der Eintragung der Vormerkung kann abgesehen werden, wenn der Ersteher darauf als Zahlungs- bzw. Auszahlungsbedingung verzichtet.
- 13) Bei Ausübung einer Belastungsvollmacht, die der Einlieferer dem Auktionator für den Erwerber in der Regel erteilt, dürfen Treuhandaufgaben der finanzierenden Kreditinstitute zur Auszahlung des Meistgebotes vom Treuhandkonto nur von objektbezogenen Grundbucheinträgen abhängig gemacht werden. Der Einlieferer ist damit einverstanden, dass vom Treuhandkonto eventuelle Lasten des Grundbuches abgelöst werden.
- Im Falle der Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto stehen die Hinterlegungszinsen dem Einlieferer zu.
- 14) Jeder Ersteher ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Einlieferer und wegen der Courtage gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Einlieferer, bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Sofern der Ersteher nicht mehr anwesend ist, hat er diese Erklärung unverzüglich vor einem Notar nachzuholen. Bei Zahlungsverzug, vorstehende Ziffer 12), ist der Ersteher verpflichtet, an den Einlieferer, bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB ab dem Zahlungstermin gemäß vorstehender Ziffer 12) zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.
- 15) Sofern der anwesende Ersteher die Beurkundung gemäß Ziffer 14) nicht am Auktionstag beim amtierenden Notar vornimmt und unterzeichnet, ist der leitende Auktionator berechtigt, den Zuschlag zurückzunehmen. Der amtierende Notar ist vom Ersteher unwiderruflich beauftragt, diese Erklärung entgegenzunehmen.
- 16.1) Der Einlieferer trägt folgende Kosten: Die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen sowie etwaige Mehrkosten der Kaufpreisverwahrung auf einem Notaranderkonto, soweit sie durch Auszahlungen in mehr als einem Betrag entstehen. Der den Vertrag vollziehende Notar ist berechtigt, die anfallenden Gerichtskosten für die Löschung der vom Ersteher nicht zu übernehmenden Belastungen, soweit diese nicht direkt vom Einlieferer gezahlt sind, vom Notaranderkonto zu entnehmen.
- 16.2) Der Ersteher trägt folgende Kosten:
- die anteilige Courtage (Aufgeld) des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot.  
Diese beträgt für Objekte
 

- bis zu einem Meistgebot von 9.999 €	17,85 % incl. ges. MWSt.
- bei einem Meistgebot von 10.000 € bis 29.999 €	11,90 %, incl. ges. MWSt.
- bei einem Meistgebot von 30.000 € bis 59.999 €	9,52 %, incl. ges. MWSt.
- bei einem Meistgebot ab 60.000 €	7,14 %, incl. ges. MWSt.

 Die Courtage ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag, unabhängig von der weiteren Vertragsentwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.
  - Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, einschließlich der bei Notar und Bank entstehenden Kosten der Kaufpreishinterlegung, soweit sie nicht nach Ziffer 16.1 vom Einlieferer zu tragen sind.
  - Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen,
  - Kosten einer vom Ersteher veranlassten Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes.  
Die unverzügliche Zahlung dieser Kosten ist Hauptleistungspflicht.  
Sofern von einem Kaufinteressenten oder Ersteher Kopien vorliegender Gutachten zu den Auktionsobjekten angefordert werden, kann das Auktionshaus dafür jeweils € 15 zuzüglich Mehrwertsteuer berechnen.
- 16.3) Die Kosten der Einholung von Vollmachtbestätigungen und Genehmigungserklärungen von nicht persönlich erschienenen Einlieferern und Erwerbern trägt der jeweils Vertretene.
- 17) Die vom Einlieferer zu zahlende Courtage wird mit dem Auktionshaus individuell vereinbart.
- 18) Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch, einer eventuell notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung, die auch für Finanzierungsgrundschulden erforderlich ist, und ggf. anderer behördlicher Genehmigungen abhängt sowie der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ferner von der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Für die neuen Bundesländer ist u. U. die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich. Für die Erteilung vorstehender Genehmigungen haftet kein Auktionsbeteiligter, wenn sie ordnungsgemäß beantragt worden sind.  
Bei Veräußerung von Teilflächen steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Einlieferer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat. Es bedarf zur Auszahlung des Meistgebotes vom Notaranderkonto und zur Eigentumsumschreibung des katastermäßigen und grundbuchmäßigen Vollzuges der Teilung. Soweit ein gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind der Einlieferer als auch der Ersteher zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt. Wechselseitige Ansprüche bei Ausübung des Vorkaufsrechts sind ausgeschlossen.
- 19) Für die grundbuchliche Abwicklung des Zuschlages gelten - soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist - folgende Regelungen:
- Der Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung kann durch den amtierenden Notar beim Grundbuchamt erst gestellt werden, wenn - falls erforderlich - notwendige Vertragsgenehmigungen vorliegen und der Ersteher die Löschung dieser Vormerkung in grundbuchlicher Form unwiderruflich für den Fall des Rücktritts des Einlieferers wegen Zahlungsverzuges des Erstehers bewilligt hat.
  - Wird ein Objekt von mehreren Personen eingeliefert, haften diese dem Auktionshaus und dem Ersteher gegenüber als Gesamtschuldner.
  - Wird ein Objekt von mehreren Personen ersteigert, haften diese dem Auktionshaus und dem Einlieferer gegenüber als Gesamtschuldner.
  - Der Vollzug des Versteigerungsprotokolls setzt regelmäßig die Bezahlung des Notarkostenvorschusses voraus.
  - Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des leitenden Auktionators abtretbar.
  - Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll nicht gestellt werden, bevor der volle Betrag des Meistgebotes direkt bezahlt oder auszahlungsfähig hinterlegt ist.
  - Der Ersteher beantragt die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung gelegentlich der Eigentumsumschreibung, soweit zwischenzeitlich keine seine Rechte beeinträchtigenden Eintragungen erfolgt oder beantragt sind.
  - Einlieferer und Ersteher verzichten auf ihre eigenen Antragsrechte beim Grundbuchamt und überlassen es dem amtierenden Notar.
  - Die Vorlage von Vollmachtbestätigungen und Vertretungsnachweisen in der Form des § 29 GBO ist Hauptleistungspflicht.
- 20) Der Auktionshaus Karhausen AG steht das Hausrecht zu. Es kann Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, von der Teilnahme ausschließen.
- 21) Gerichtsstand: Amtsgericht Charlottenburg bzw. Landgericht Berlin.
- 22) Diese Versteigerungsbedingungen gelten entsprechend auch für den Nachverkauf.

Berlin, 20.12.2017

Matthias Knake, öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer

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

*M. H. 10*

*J. Weber*

**(L.S.)**