UVZ-Nr. 9/2024 H

Verhandelt in der Freien und Hansestadt H a m b u r g am 3. Januar 2024 (zweitausendvierundzwanzig).

Vor mir, der hamburgischen Notarin (künftig auch „die Notarin" genannt)

Susanne Hartnick

mit den Amtsräumen in der Schloßstraße 8d, 22041 Hamburg, erschien heute:

Herr Kai **Rocholl**
geboren am 16.02.1970 in Soest,
geschäftsansässig: Ernst-Barlach-Str. 4, 18055 Rostock mir, der Notarin, von Person bekannt.

Er erklärte:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern

a) für die **Norddeutsche Grundstücksauktionen AG mit dem Sitz in Rostock**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, HRB 8647, Geschäftsanschrift: Ernst-Barlach-Str. 4, 18055 Rostock,

b) für den **Einlieferer** und den **Meistbietenden**.

Für die von mir, Kai Rocholl, als öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer, anderen Auktionatoren oder dem Auktionshaus

- nachstehend **„Auktionator/Auktionshaus"** genannt -

durchzuführenden Versteigerungen von fremden Grundstücken, Grundstücksteilen und fremden grundstücksgleichen Rechten sowie für den durch Beurkundung von Gebot und Zuschlag nach§ 156 BGB i.V.m. § 311 b BGB, zustande kommenden Vertrag gelten folgende

VERSTEIGERUNGS- UND VERTRAGSBEDINGUNGEN:

– im Folgenden auch „Allgemeine Versteigerungs- und Vertragsbedingungen" genannt –

I Verfahrensbedingungen

1. Die Tätigkeit des Auktionshauses beruht auf der Basis notarieller, gesiegelter oder privatschriftlicher Versteigerungsaufträge. Die Versteigerung, bei der jeder Einlieferer, der ein Grundstück, Grundstücksteil oder grundstücksgleiches Recht
   - nachstehend auch „Objekt" genannt -
   dem Auktionshaus zur Versteigerung anvertraut, erfolgt an dem vom Auktionshaus jeweils bezeichneten Ort. Das Auktionshaus bestimmt den Auktionator, der die Versteigerung des Objektes dann konkret durchführt.
   Soweit der Gegenstand der Versteigerung eine katastermäßig nicht bezeichnete Teilfläche ist, steht dem Einlieferer das Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der konkret hieraus zu vermessenden Fläche zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben berechtigt ist. Die Beschreibung erfolgt im Auslobungstext u.a. durch einen Kartenverweis.
2. Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Einlieferer ein Mindestpreis (Mindestgebot) vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit nicht bereits der Auktionator ein höheres schriftliches Gebot mitteilt.
   Sollte ein Versteigerungsobjekt am Auktionstag nicht zum Aufruf gelangen, sind jegliche Schadensersatzansprüche gegenüber dem Auktionshaus, insbesondere von Bietern und potentiellen Interessenten, ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot vorherige Gebote mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne), bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen.
   Die Steigerungsspanne beträgt € 500, 00, soweit nicht vom Auktionator ein anderer Betrag verkündet wird. Sie kann auch während der Auktion verändert werden.
4. Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot so lange gebunden, bis dieses durch einen anderen Bieter durch ein höheres Gebot überboten wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das vom Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen wurde. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob er den Zuschlag erteilt oder die Versteigerung wiederholt. Er kann den Zuschlag aberkennen und frühere Bieter fragen, ob sie ihr Gebot aufrechterhalten und die Versteigerung von dem höchsten aufrechterhaltenen Gebot an wiederholen oder fortsetzen.
   a. Der Zuschlag für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts bleibt nur aufrechterhalten, wenn die Gesellschaft nachweist, dass sie in einem Gesellschaftsregister in der Bundesrepublik Deutschland eingetragen ist. Dem Meistbietenden bleibt vorbehalten, anderweitig zu erwerben (z.B. als Miteigentümer zu ideellen Anteilen oder Alleineigentümer).
5. Der Auktionator kann schriftliche und während des Aufrufs der Sache fernmündlich abgegebene Gebote zulassen, wenn der Bieter einem oder mehreren an der Versteigerung anwesenden Bevollmächtigten rechtzeitig vor Aufruf eine Vollmacht erteilt hat, und diese dem Auktionator in Textform rechtzeitig vor Aufruf vorliegt. Durch solche Gebote werden die Versteigerungs- und Vertragsbedingungen uneingeschränkt anerkannt. Die Höhe schriftlich abgegebener Gebote ist bei Beginn der Versteigerung des Objektes nach Bekanntgabe des Mindestgebotes vom Auktionator den Anwesenden mitzuteilen. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und seinen Bevollmächtigten zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.
   Der Meistbietende verpflichtet sich zur unverzüglichen Abgabe einer ggf. erforderlichen Vollmachtsbestätigung in grundbuchtauglicher Form (§ 29 GBO, notarielle Beglaubigung ggf. nebst formgerechtem Vertretungsnachweis) gegenüber der den Zuschlag beurkundenden Notarin, ferner aller erforderlichen Angaben nach dem Geldwäschegesetz sowie zur Mitteilung des Identifikationsmerkmals nach § 139a ff. AO (steuerliche Identifikations-Nummer).
   Reicht nach Einschätzung des Auktionshauses die Bonität des Meistbietenden nicht aus und hat der Meistbietende einen Mitschuldner angeboten, so kann der Zuschlag aberkannt werden, wenn der Mitschuldner nicht zugleich mit dem Meistbietenden die gesamtschuldnerische Haftung für die Erfüllung der Pflichten aus dem Vertrag übernimmt.
6. Die Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Meistbietenden und die Abgabe der Vollmachtsbestätigung sowie der weiteren in 5. zweiter Absatz geforderten Angaben sind vertragliche Hauptleistungspflichten des Meistbietenden. Im Falle der Nichterfüllung stehen dem jeweiligen Vertragspartner damit die Rechte wegen Nichterfüllung einer Hauptleistungspflicht (Schadenersatz statt Leistung §§ 280, 281 BGB bzw. Rücktritt§ 323 BGB) zu.
7. Das uneingeschränkte Hausrecht im Auktionssaal und in den Vorräumen liegt ausschließlich bei dem Auktionshaus / den Auktionatoren. Diese können nach eigenem Ermessen dem Besucher bzw. Bieter eine Teilnahme/ weitere Teilnahme an der Auktion untersagen.
8. Auktionshaus und Auktionator übernehmen keine Haftung für das Zustandekommen von Telefonverbindungen bei telefonischen Bietungsaufträgen.

II Wirkung des Zuschlags

1. Die Versteigerung wird entsprechend dem gesetzlichen Leitbild durchgeführt, so dass der Vertragsabschluss gemäß § 156 Satz 1 BGB bereits durch den Zuschlag seitens des Auktionators zustande kommt; die Notarin beurkundet dann das Gebot des Meistbietenden gem. § 15 BeurkG sowie den Zuschlag durch den Auktionator (siehe auch B I der Anwendungsempfehlungen zur praktischen Umsetzung der Neuregelung des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG, Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 25/2013 vom 2. Oktober 2013).
   Vertragsbestandteile sind diese Allgemeinen Versteigerungs- und Vertragsbedingungen sowie die Besonderen Versteigerungsbedingungen (Auslobungstext), die den wesentlichen Inhalt des Vertrages festlegen.

1.1. Jeder Meistbietende ist verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes (mindestens aber € 2.000,00) beträgt, soweit er davon nicht ganz oder teilweise befreit wird. Soweit die Bietungssicherheit schon vor der Auktion gezahlt wurde und der Zahlende Meistbietender ist, ist sie unverzüglich nach Beurkundung von Meistgebot und Zuschlag unbar auf das vom Notar gesondert aufzugebende Notaranderkonto zu zahlen.
   Das Auktionshaus kann auf die Bietungssicherheit verzichten bzw. diese herauf- oder herabsetzen. Eine geleistete Bietungssicherheit ist auf das Meistgebot anzurechnen. Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe hinterlegt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Aufgeldansprüche des Auktionshauses und erst nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadensersatzansprüche des Einlieferers.
   Sie ist in diesem Fall nach übereinstimmender Weisung des Einlieferers, des Meistbietenden und des Auktionshauses auszuzahlen. Kommt eine derartige Weisung nicht zustande, kann die Bietungssicherheit bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts am Orte der Versteigerung hinterlegt oder bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils, mit dem der Auszahlungsberechtigte festgestellt wird, von der Notarin verwahrt werden.

1.2. Der Auktionator/das Auktionshaus ist nach billigem Ermessen berechtigt, vom Meistbietenden die Hinterlegung einer zusätzlichen Kostensicherheit von 15 v. H. des Meistgebotes (mindestens jedoch € 2.000,-) zu verlangen. Meistbietende ohne Wohnsitz bzw. Firmensitz in Deutschland sind verpflichtet, diese Kostensicherheit bei dem

Auktionshaus oder einem von ihm benannten Auktionator zu hinterlegen, soweit der Auktionator nicht im Einzelfall darauf verzichtet oder sie herabsetzt. Dieser Betrag dient zuerst der Sicherstellung der Bezahlung der Notarkosten, dann der Grunderwerbsteuer, sodann der Grundbuchkosten und zuletzt aller sonstigen Kosten und Gebühren für den Vollzug des Vertrages. Auktionshaus bzw. Auktionator sind beauftragt, diese Forderungen aus ihr zu begleichen. Nach Abschluss der Abwicklung ist über die Kostensicherheit abzurechnen und ein etwaiger Rest an den Meistbietenden zurückzuzahlen. Bis dahin ist dieser Auftrag unwiderruflich. Notarin, Auktionshaus und Auktionator sind unwiderruflich ermächtigt, den Grunderwerbsteuerbescheid und sonstige Kostenrechnungen und Gebührenbescheide anzufordern und – im Fall der Anforderung – entgegenzunehmen.

1.3. Der Meistbietende verpflichtet sich gegenüber dem Einlieferer:
a) zur vertragsgemäßen Zahlung der Bietungssicherheit,
b) zur rechtzeitigen Zahlung des Meistgebotes,
c) dass der Notarin im Rahmen der Einzahlung auf Notaranderkonto keine nach den Vertragsbedingungen unerfüllbaren Treuhandauflagen gemacht werden,
d) zur unverzüglichen Zahlung aller – auch im Vorschusswege – erhobenen Kosten bei Gericht und Notarin, und
e) bei Vertretung in der Beurkundung zur unverzüglichen Abgabe der erforderlichen grundbuchtauglichen Vollmachtsbestätigung nebst ggf. erforderlicher Vertretungsnachweise,
wobei die vorstehenden Verpflichtungen zu a) bis e) Hauptleistungspflicht des Meistbietenden sind.
Soweit ein Finanzierungsinstitut des Meistbietenden die Eintragung von Grundpfandrechten am Versteigerungsobjekt verlangt, ist die unverzügliche Mitwirkung bei der Bestellung gleichfalls Hauptleistungspflicht des Meistbietenden, soweit im Rahmen der Besonderen Versteigerungsbedingungen (Auslobungstext) die unter Abschnitt XI bestehende Belastungsvollmacht nicht ausdrücklich abbedungen ist.

1.4. Der Meistbietende (soweit es sich bei dem Meistbietenden um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt zusätzlich jeder Gesellschafter persönlich) - mehrere Meistbietende als Gesamtschuldner – ist/sind verpflichtet, sich im Rahmen der Beurkundung von Gebot und Zuschlag wegen der Zahlungsverpflichtungen in Höhe des Meistgebotes nebst den gesetzlichen Verzugszinsen ab dem Tag der Auktion der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein/ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Die- Meistgebot und Zuschlag beurkundende- Notarin wird angewiesen, dem Einliefererauf jederzeitigen schriftlichen Antrag, ohne Nachweis der die Fälligkeit dieser Forderung begründenden Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung des Vertrages zu erteilen, jedoch nicht vor Eintritt der Einzahlungsfälligkeit auf dem notariellen Anderkonto.
Soweit Meistbietender eine juristische Person, Personengesellschaft oder Verein ist, kann der Auktionator auch verlangen, dass zusätzliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungen durch Dritte (z.B. Geschäftsführer, Gesellschafter, Vorstand etc.) abgegeben werden.

1.5. Die im verlesenen Auslobungstext (Besondere Versteigerungsbedingungen) enthaltenden abändernden und/oder ergänzenden Vereinbarungen zu diesen hier festgestellten Allgemeinen Versteigerungs- und Vertragsbedingungen gehen diesen ausdrücklich vor. Insbesondere ist für die grundbuchmäßige als auch allgemeine Beschreibung des Vertragsgegenstandes (Objektes) allein der für die Versteigerung verlesene Auslobungstext maßgeblich.

III Feststellungen zum Objekt

1. Der Auktionator lässt durch das Auktionshaus im Auftrage des Einlieferers folgende Feststellungen bezüglich des Objektes treffen:

1.1. Soweit der Versteigerungsgegenstand aus mehreren rechtlich selbstständigen Grundstücken besteht, wird ausdrücklich klargestellt, dass alle in der jeweiligen Zuschlags-/ Vertragsurkunde erwähnten selbstständig übertragungsfähigen Objekte Gegenstand eines rechtlich und wirtschaftlich einheitlichen Vertragsverhältnisses sind. Die Durchführung, Änderung oder Rückabwicklung der entsprechenden Verträge kann also nur insgesamt und einheitlich erfolgen.

1.2. Eintragungen in Abt. I, II und III des Grundbuchs sowie Flächengröße lt. Eintragung im Bestandsverzeichnis.

1.3. Etwaige Auflagen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie des Bezirksschornsteinfegermeisters.

1.4. Bei vermieteten Objekten der zuletzt festgestellte Mietzins.
Soweit die vorstehend aufgeführten Angaben zu Ziffer 1.1. bis 1.4. durch den Auktionator mitgeteilt werden, übernehmen der Auktionator und das Auktionshaus keine Haftung für deren Richtigkeit.
Soweit das Auktionshaus bis zur Versteigerung die vorstehenden Angaben von den zuständigen Stellen nicht erhalten hat, wird dies vom Auktionshaus im Auslobungstext bekannt gegeben. Die Angaben zu den Mieten und den Betriebskosten können sich zwischen dem Zeitpunkt der Versteigerung und dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung.

2. Falls Objekte zur Versteigerung gelangen, bei denen der Auktionator selbst als Miteigentümer beteiligt ist, ist dies bei Beginn der Versteigerung bekannt zu geben.

IV Sach- und Rechtsmängel

1. Der Erwerb des versteigerten Objektes erfolgt nicht immer in einem zur sofortigen Nutzung geeigneten, teilweise sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand und damit, soweit sich nicht etwas anderes aus dem Auslobungstext ergibt, wie es sich im Zeitpunkt des Zuschlags befindet, d.h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Meistbietenden wegen eines Sachmangels des Objekts. In solchen Fällen muss der Meistbietende je nach Sachlage mit erheblichen zusätzlichen Aufwendungen rechnen, um das Objekt in einen gebrauchsüblichen Zustand zu versetzen.
Vom vorstehenden Haftungsausschluss sind ausgenommen:

1.1. Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf einer vorsätzlichen Pflichtverletzung des Einlieferers beruhen.

1.2. Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Einlieferer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Einlieferers beruhen.

1.3. Einer Pflichtverletzung des Einlieferers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

2. Werden gebrauchte bewegliche Sachen in einer öffentlichen Versteigerung gemäß § 383 Abs. 3 BGB mitveräußert, gilt der umfassende Ausschluss von Ansprüchen und Rechten wie beim Verkauf von unbeweglichen Sachen gemäß Ziffer 1.1. bis 1.3.. Soweit sonstige bewegliche Sachen mitverkauft werden, gilt die gesetzliche Regelung, jedoch werden Ersatzansprüche des Meistbietenden wegen eines Sachmangels (mit den vorstehenden Ausnahmen gemäß Ziffer 1.1. bis 1.3.) ausgeschlossen und die Verjährungsfrist auf ein Jahr verkürzt.
Die Übergabe erfolgt - aufschiebend bedingt -, analog mit Besitzübergang hinsichtlich des Objekts.

3. Das Auktionshaus und der Auktionator haften dem Einlieferer und dem Meistbietenden für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung.
Soweit das Auktionshaus oder der Auktionator sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Dies gilt auch für eine etwaige Übermittlung von Identifikationsmerkmalen nach § 139a ff. AO. Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt das Auktionshaus lediglich als Bote. Deren rechtzeitige Bekanntgabe zur Aufnahme in den Auslobungstext obliegt allein dem Einlieferer. Ansprüche und Rechte des Meistbietenden, des Einlieferers sowie von Bietern und Bietinteressenten wegen einer Pflichtverletzung des Auktionshauses und des Auktionators - insbesondere für die Beratung in Bewertungsfragen und wegen Sachmängeln am Objekt - sind ausgeschlossen. Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Auktionator/ das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auktionators/ Auktionshauses beruhen, sind ausgenommen. Einer Pflichtverletzung des Auktionators/ des Auktionshauses steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4. Der Einlieferer ist verpflichtet, dem Meistbietenden das Objekt frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht ausweislich des Auslobungstextes vom Meistbietenden übernommen worden sind. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Meistbietenden übernommen. Gleiches gilt für Baulasten. Der Einlieferer erklärt, – soweit im Auslobungstext nicht ausdrücklich aufgeführt – dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat, ihm entsprechende Eintragungen nicht bekannt sind.

V Übergabe/ Erschließung

Die Übergabe des Objektes erfolgt am Monatsersten, der auf die vertragsgemäße Hinterlegung (Gutschrift) des Meistgebotes auf Notaranderkonto folgt, sofern der Auslobungstext keine abweichende Regelung enthält. Dies gilt auch bei Einzahlung des Meistgebotes vor Fälligkeit.
Der Einlieferer ist verpflichtet, sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Objekts bis zum Übergabezeitpunkt zu tragen. Alle Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen wie Straße, Kanalisation usw. trägt gleichfalls der Einlieferer.
Etwaige, zum Übergabezeitpunkt noch nicht abgerechneten oder rückständigen öffentliche und/oder private Lasten oder Erschließungskosten, die sich auf Erschlie-

ßungsmaßnahmen bis zum Tage der Versteigerung beziehen, sind vom Einlieferer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tage der Versteigerung durchgeführt werden, trägt der Meistbietende. Soweit der Einlieferer schon Leistungen für Zeiträume erbracht hat, die nach dem Übergabezeitpunkt liegen, ist der Meistbietende zur Erstattung verpflichtet. Der Wert etwaiger am Übergabetag vorhandener Vorräte an Heizöl oder sonstigem Brennstoff ist von dem Meistbietenden an den Einlieferer zu erstatten. Mit der Übergabe übernimmt der Meistbietende auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Einlieferer von ihrer Erfüllung frei.

Sollte der Meistbietende für schon durchgeführte Maßnahmen zur Zahlung herangezogen werden, hat der Einlieferer den Meistbietenden davon freizustellen, sofern der Meistbietende ggf. auf Weisung und Kosten des Einlieferers Rechtsmittel gegen die Bescheide einlegt und Erstattungsansprüche an den Einlieferer abtritt.

Der Einlieferer versichert, dass er alle bisher angeforderten Beträge im obigen Sinne bezahlt hat.

Wird ausweislich des Auslobungstextes ein vermietetes Objekt verkauft, gilt – vorbehaltlich anderslautender Vereinbarungen im Auslobungstext – folgendes:

Es bestehen weder Mietrückstände, Mietvorauszahlungen, Streitigkeiten (z.B. Minderungen, Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnungen), Pfändungen, Verfügungen über künftige Mietansprüche noch abzugeltende Investitionen der Mieter.

Mit dem Tag des Besitzübergangs (Stichtag) tritt der Einlieferer alle dann entstehenden Rechte aus den Verträgen an den dies annehmenden Meistbietenden ab und wird hinsichtlich der Pflichten für künftige Zeiträume (einschließlich der Nebenkostenabrechnung für das laufende Abrechnungsjahr) von ihm freigestellt. Ab dem Stichtag ist der Meistbietende umfassend - auch zu Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen - ermächtigt, jedoch auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Der Einlieferer hat unverzüglich Kopien der Mietverträge zu übergeben, am Stichtag deren Originale sowie die Unterlagen und etwaige Überschüsse aus Nebenkostenvorauszahlungen für das laufende Abrechnungsjahr. Vertragsänderungen und Vorausverfügungen über die Miete bedürfen ab Erteilung des Zuschlags der Zustimmung des Meistbietenden.

Soweit von Mietern ggf. Mietsicherheiten geleistet worden sind, ist der Einlieferer bis zum Besitzübergang zur Verwertung der betreffenden Mietsicherheit berechtigt.

Im Übrigen gilt: Der Einlieferer ist im Rahmen eigener Haftungsfreistellung zur Aushändigung der Mietsicherheiten an die Mieter berechtigt, sofern diese nicht ihre Zustimmung zur Übertragung von ggf. geleisteten Mietsicherheiten auf den Meistbietenden erteilen.

VI Übernahme Belastungen/ Beschränkungen

Soweit dies nicht im Auslobungstext anderweitig vermerkt ist, übernimmt der Meistbietendeaufgrund § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz die zu begründenden und zur Eintragung gelangenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsunternehmen sowie altrechtliche, nicht im Grundbuch eingetragene, Dienstbarkeiten ohne Anrechnung auf das Meistgebot zur weiteren Duldung. Unbeschadet ausdrücklich anderer Vereinbarungen im Auslobungstext ist der Einlieferer verpflichtet, den Versteigerungsgegenstand im Übrigen frei von Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II und 111 des Grundbuchs zu liefern.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung/Pfandhaftentlassung der nicht vom Meistbietenden übernommenen Belastungen und Beschränkungen im Grundbuch, auch sofern solche am Tage der Auktion noch nicht bekannt waren oder später eingetragen werden. Die Notarin wird beauftragt, unter Übersendung einer Abschrift des Vertrages, die zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen einzuholen, wobei Meistbietender als auch Notarin die von Gläubigern geforderten Ablösebeträge ohne Nachprüfung ihrer Berechtigung und sachlichen Richtigkeit und ohne Rückfrage beim Einlieferer unter Verrechnung mit dem Meistgebot zahlen dürfen. Die Notarin ist berechtigt, zur Herstellung der Bindung der Gläubiger an die Aufgabeerklärung gem. § 875 (2) BGB die Löschungsbewilligungen, Pfandfreigabeerklärungen, Abtretungen und Briefe zu treuen Händen für die Beteiligten in Empfang zu nehmen. Die Notarin wird jedoch vom Einlieferer ausdrücklich angewiesen, Treuhandaufträge abzulösender Gläubiger hinsichtlich der Höhe ihrer Ablöseforderung nur anzunehmen, wenn ggf. vom Einlieferer vorab erklärte Abtretungen berücksichtigt werden können oder ein entsprechender Abtretungsempfänger der vorrangigen Befriedigung abzulösender Gläubiger ausdrücklich zustimmt. Diese Anweisung lässt die Verpflichtung des Einlieferers unberührt.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

VII Kaufpreis- und Kaufpreiszahlung

Vereinbarungsgemäß ist der Kaufpreis das vom Meistbietenden erklärte, vom Auktionator im Rahmen der Zuschlagserteilung verkündete und in der beurkundeten Zuschlagsurkunde protokollierte Meistgebot.

1. Das ggf. zu hinterlegende Meistgebot ist unbeschadet anderslautender Vorgaben im Auslobungstext auf einem Notaranderkonto zu verwahren. Auf dieses ist sodann auch die vom Auktionator ggf. treuhänderisch vereinnahmte Bietungssicherheit einzuzahlen. Hiervon abweichende Vereinbarungen mit dem Einlieferer nach Beurkundung von Gebot und Zuschlag erfolgen auf eigenes Risiko des Meistbietenden. Die Notarin rät von solchen Vereinbarungen grundsätzlich ab.
2. Soweit im Rahmen der Beurkundung von Meistgebot und Zuschlag nichts anderes vorgesehen ist, hat die Hinterlegung des Meistgebotes, unter Anrechnung einer ggf. geleisteten Bietungssicherheit, innerhalb eines Monats ab dem Tage der Auktion, zu erfolgen (Gutschrift).

   Zahlungen gelten nur dann als erbracht, wenn sie auflagenfrei oder unter Verwendungsauflagen, die mit den nachstehenden Auszahlungsvoraussetzungen vereinbar sind -allenfalls unter der weiteren Auflage der Sicherstellung der Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts des Meistbietenden im Rang vor der Eigentumsvormerkung, soweit eine Belastungsvollmacht erteilt ist und der vollständigen Einzahlung des Meistgebotes- erfolgen. Dies gilt auch bei Einzahlung des Meistgebotes vor Fälligkeit.

   Die Beteiligten erklären sich damit einverstanden, dass die Notarin das Notaranderkonto, auf das der Meistbietende Beträge überweisen wird, bei der im Vertrag angegebenen Bank einrichtet und verzichten gegenüber der Notarin darauf, dass sie hinsichtlich der Führung des Notaranderkontos mit der Bank einen Vertrag abschließt (§§ 26a Abs. 4,5 BNotO).

   Es ist weder Aufgabe der Notarin noch des Auktionshauses, nicht termingerechte Einzahlungen auf dem Notaranderkonto anzumahnen. Die Notarin teilt- nach Erhalt entsprechender Kontoauszüge mit der Post- unaufgefordert den Tag des Eingangs von Beträgen auf dem Notaranderkonto mit.

   Die Notarin wird in einseitig unwiderruflicher Weise seitens der Beteiligten angewiesen, zur Lastenfreistellung geforderte Zahlungen an die entsprechenden Gläubiger in Anrechnung auf das Meistgebot bei Eintritt der Auszahlungsvoraussetzungen zu leisten und dabei anfallende Gebühren und Kosten aus dem Notaranderkonto zu entnehmen.
3. Die Auszahlung des Meistgebotes erfolgt aufgrund einseitig unwiderruflicher Anweisung erst, wenn:

3.1. die ranggerechte Eintragung der Eigentumsvormerkung am Vertragsgegenstand zugunsten des Meistbietenden erfolgt ist, wobei der Antrag auf Eintragung erst nach vollständigem Eingang des Kaufpreises auf dem Notaranderkonto gestellt werden darf – soweit der Meistbietende hierauf nicht durch einseitige schriftliche Erklärung gegen über der Notarin verzichtet hat- (die Notarin belehrt über das Fehlen jeglicher dinglicher Sicherheit in diesem Fall und rät ausdrücklich ab),

3.2. die für die Wirksamkeit und den Grundbuchvollzug der Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen und Bescheinigungen, Zustimmungen und Nachweise vorliegen – mit Ausnahme der katasteramtlichen Fortführungsnachweise, soweit Kaufgegenstand eine Teilfläche ist-, der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und etwaiger grundbuchtauglicher Vollmachtsbestätigungen und – soweit erforderlich – Vertretungsnachweise des Meistbietenden.

3.3. die Notarin in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen verfügt, die im Grundbuch vor oder mit der Eigentumsvormerkung eingetragen und vom Meistbietenden nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsauflagen abhängig sein, für die das Meistgebot, unter Berücksichtigung ggf. vorab erfolgter Abtretungen des Einlieferers, ausreichend ist, dies gilt nicht, sofern auflagenfreie Lastenfreistellungserklärungen durch den Einlieferer vorgelegt werden.

   Die Auszahlung soll unverzüglich nach Kenntnis der Notarin von vorgenannten Voraussetzungen erfolgen. Die die Notaranderkonten führende Bank bietet für solche Konten zurzeit kein Online-Banking an. Daher sind Zahlungen für die Notarin erst verfügbar, wenn ihr ein Kontoauszug der Bank über die erfolgte Buchung vorliegt. Etwa gutgeschriebene Zinsen abzüglich der Zinsertragssteuer stehen dem Einlieferer zu und sind bei Schließung des Notaranderkontos auszukehren. Zu Bankgebühren siehe VIII.
4. Zahlt der Meistbietende bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug und es stehen dem Einlieferer alle sich daraus ergebenden Ansprüche, insbesondere der Anspruch auf Verzugszinsen nach Maßgabe des§ 288 BGB zu.
5. Einlieferer und Meistbietender bevollmächtigen mit Anerkennung dieser Versteigerungs- und Vertragsbedingungen das Auktionshaus, etwaige Fristsetzungen nach §§ 280, 281, 323 BGB entgegenzunehmen. Bei Fristsetzungen, die unter Verwendung dieser Vollmacht ausgesprochen werden, muss die Nachfrist mindestens 3 Wochen betragen. Das Auktionshaus soll eine bei ihm eingehende Fristsetzung an die letzte ihm von dem Adressaten mitgeteilte Anschrift weiterleiten.

VIII Aufgeld/ Kosten

1. **Der Meistbietende** trägt / übernimmt folgende Kosten:

1.1. das infolge Beurkundung von Meistgebot und Zuschlag dem Auktionshaus geschuldete Aufgeld. Dieses beträgt jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer
1.1.1. bei einem Meistgebot bis € 19.999,– 17,85 v. H.,
1.1.2. bei einem Meistgebot von € 20.000,– bis € 49.999,– 11,90 v. H.,
1.1.3. bei einem Meistgebot von € 50.000,– bis € 99.999,– 9,52 v. H.,
1.1.4. bei einem Meistgebot ab € 100.000,– 7,14 v. H.

1.2. Die Kosten und Auslagen der Notarin für die Beurkundung von Meistgebot und Zuschlag einschließlich Vollzug, Betreuung und Hinterlegung, soweit sie nicht gemäß Ziffer 2 vom Einlieferer zu tragen sind, einschließlich der vom Meistbietenden verursachten Genehmigung(en) bzw. Vollmachtsbestätigung(en) und ggf. Kosten für seine Vertretungsnachweise, ferner die Auflassung/Einigungl/dentitätserklärung bei Teilflächen. Die mit der Verwahrung von Geldbeträgen verbundenen Kosten (Notaranderkonto) trägt gleichfalls der Meistbietende. Soweit sie nicht von der Bank dem Anderkonto entnommen werden, stellt sie die Notarin als Auslagen in Rechnung.

1.3. Die Gerichtskosten und -auslagen der grundbuchlichen Eintragungen, inklusive der Eintragung und Löschung der Eigentumsvormerkung, Gebühren der Behörden, für Grundbuchauszüge, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen Dritter (z. B. Verwalter, Grundstückseigentümer).

1.4. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme des Einlieferers werden die Notarkosten im Vorschusswege unmittelbar nach Beurkundung von Meistgebot und Zuschlag von der Notarin erhoben und sind vom Meistbietenden unverzüglich zu bezahlen. Dies ist Hauptleistungspflicht des Meistbietenden. Bis zum Eingang der Kosten bei der Notarin darf dieser nicht mit dem grundbuchliehen Vollzug beginnen.

2. Der Einlieferer trägt/übernimmt folgende Kosten:
Das Entgelt für den Einlieferer beruht auf einer mit ihm getroffenen individuellen Vereinbarung. Der Einlieferer trägt die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen im Grundbuch und zusätzliche Verwahrungsgebühren, die durch Auszahlung in Teilbeträgen ggf. entstehen sowie die Treuhandgebühren für die Beachtung der Treuhandaufträge seiner Gläubiger.

3. Das Aufgeld des Meistbietenden sowie das Entgelt des Einlieferers sind jeweils verdient mit Zustandekommen des Vertrages. Sie sind fällig und zahlbar nach Beurkundung des Meistgebotes und des Zuschlags und unabhängig von der weiteren Abwicklung; eine Rückforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche behördliche oder gerichtliche Genehmigung wird endgültig versagt.

4. Der Meistbietende, soweit es sich bei dem Meistbietenden um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt, auch jeder Gesellschafter persönlich, ist verpflichtet- mehrere Meistbietende als Gesamtschuldner- sich wegen der Zahlungsverpflichtungen in Höhe des Aufgeldes nebst den gesetzlichen Verzugszinsen ab dem Tag der Auktion im Rahmen der Beurkundung von Gebot und Zuschlag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein/ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Die – Meistgebot und Zuschlag beurkundende- Notarin wird angewiesen, dem Auktionshaus auf jederzeitigen schriftlichen Antrag, ohne Nachweis der die Fälligkeit dieser Forderung begründenden Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung des Vertrages zu erteilen.
Soweit Meistbietender eine juristische Person, Personengesellschaft oder Verein ist, kann der Auktionator auch verlangen, dass zusätzliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungen durch Dritte (z.B. Geschäftsführer, Gesellschafter, Vorstand etc.) abgegeben werden

IX Voraussetzungen für Grundbuchanträge

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von verschiedenen behördlichen Genehmigungen/ Zustimmungen/ Negativattesten etc. abhängig sein kann. Die Einholung der hierfür erforderlichen Zeugnisse und Genehmigungen erfolgt durch die- Meistgebot und Zuschlag beurkundende- Notarin.

2. Der Antrag auf Eintragung der Eigentumsvormerkung ist von der Notarin erst zu stellen, nachdem
a) soweit erforderlich, grundbuchtaugliche Vollmachtsbestätigungen/Genehmigungserklärungen/Vertretungsnachweise der jeweils Vertretenen vorliegen
b) das Meistgebot nachweislich gezahlt oder vertragsgemäß sichergestellt ist und
c) die Notarkosten beglichen sind.
Auf die mit der Verzögerung verbundenen Gefahren hat die Notarin hingewiesen.

3. Die die Auflassung/Einigung enthaltende notarielle Urkunde soll weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag enthalten. Beides soll von der hierzu bevollmächtigten Notarin durch Eigenurkunde erklärt werden. Die Notarin soll die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, sobald
- die Auszahlungsreife hinsichtlich des hinterlegten Meistgebotes erreicht ist bzw. der Notarin der Nachweis der direkten Zahlung des Meistgebotes (ohne Fälligkeitszinsen)
an den Einlieferer vorliegt oder der Einlieferer der Notarin die Eigentumsumschreibung schriftlich gestattet,
- die Notarkosten beglichen sind,
- alle zur vertragsgerechten Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen der Notarin vorliegen.

4. Zur ggf. wiederholten Erklärung der Auflassung/ Einigung/ Identitätserklärung bei Teilflächen sind, die unter Abschnitt XIV genannten Notariatsmitarbeiter ausdrücklich berechtigt.

X Vorkaufsrechte

Werden gesetzliche und/oder ggf. dinglich bestehende Vorkaufsrechte ausgeübt, können Einlieferer und Meistbietender vom Vertrag zurücktreten. Wird ein Vorkaufsrecht nur für einen Teil des Vertragsgegenstandes ausgeübt, ist der Einlieferer berechtigt, vom Vertrag insgesamt oder nur hinsichtlich des betroffenen Teils zurückzutreten. Tritt der Einlieferer nur hinsichtlich des betroffenen Teils zurück, ist der Meistbietende berechtigt, vom verbleibenden Vertrag insgesamt zurückzutreten, wobei dieses Rücktrittsrecht des Meistbietenden einen Monat nach Zugang der Rücktrittserklärung des Einlieferers erlischt. Für die Ausübung des jeweiligen Rücktritts gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen, wobei die Vertragsparteien sich darüber einig sind, dass bei Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte und/oder ggf. dinglicher Vorkaufsrechte Schadenersatzansprüche zwischen den Vertragsparteien ausgeschlossen sind. Der Notarin ist eine Kopie der jeweiligen Rücktrittserklärung zur Information zu übersenden.

XI Belastungsvollmacht

1. Der Einlieferer verpflichtet sich, bei der Bestellung auch vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden am Objekt zugunsten von Gläubigern, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, unbeschadet anderslautender Vereinbarungen im Auslobungstext- in beliebiger Höhe nebst beliebigen jährlichen Zinsen und beliebigen einmaligen Nebenleistungen als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede
Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Meistbietenden geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem das Meistgebot vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Meistbietenden als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung
Soweit das Meistgebot nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) entsprechend Weisung des Einlieferers zu leisten. Einlieferer und Meistbietender vereinbaren bereits heute, dass sämtliche vom Meistbietenden veranlasste Zahlungen, welche dessen Finanzierungsgläubiger unmittelbar an den Einlieferer leisten, als Zahlung des Meistbietenden auf die Kaufpreisschuld anzusehen sind, auch wenn der Darlehensvertrag des Meistbietenden nicht wirksam sein sollte. Diese Tilgungsbestimmung wird unwiderruflich getroffen; der Meistbietende verpflichtet sich zur entsprechenden Anweisung an seine Bank.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten
Der Einlieferer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Meistbietende verpflichtet sich, den Einlieferer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld
Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Meistbietenden bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Meistgebotes, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Meistbietenden übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

2. Der Einlieferer erteilt dem Meistbietenden Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen- auch soweit etwaige mithaftende Objekte betroffen sind -zu vertreten. Der Meistbietende ist bevollmächtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehenden unter a), b) und c) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit des

Vertrages erteilt. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor der- Meistgebot und Zuschlag beurkundenden – Notarin oder deren amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

3. Ferner erteilt der Einlieferer den in XIV 2. dieser Urkunde bevollmächtigten Angestellten der das Meistgebot und den Zuschlag beurkundenden Notarin Vollmacht, Genehmigungsurkunden zu vor anderen Notaren beurkundeten Grundschulden des Meistbietenden hinsichtlich des ersteigerten Objekts im Umfang wie zu 2. zu erstellen. Von dieser Vollmacht soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehenden unter a), b) und c) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden und die das Meistgebot und den Zuschlag beurkundende Notarin mit dem Vollzug der Grundschuldbestellungsurkunde beauftragt wird.
4. Alle Meistbietenden des jeweiligen Vertrages erteilen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Untervollmacht und Vollmacht, die Grundpfandrechte zu bestellen, Eigentümer und Meistbietenden der dinglichen Zwangsvollstreckung in den Vertragsgegenstand zu unterwerfen und in diesem Zusammenhang für den Meistbietenden persönliche Schuldanerkenntnisse abzugeben, ihn dieserhalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und den einzutragenden Grundpfandrechten den Vorrang vor der Vormerkung des Meistbietenden einzuräumen.
5. Die vorstehenden Vollmachten werden unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages erteilt.
6. Falls der Einlieferer wegen Schuldnerverzug vom Vertrag zurücktritt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen, die der Einlieferer nicht zu vertreten hat, nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht und einen erteilten Grundpfandbrief dem Einliefererund derzeitigem Eigentümer zurückzugewähren oder zur Löschung zu bringen, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an ihn aus dem gesicherten Darlehen tatsächlich ausgezahlten Kaufpreisteile ohne Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten.
7. Die Notarin wird angewiesen, dem Finanzierungsgläubiger vorstehende Vereinbarungen, insbesondere die Einschränkung der Sicherungsabrede, durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift zur Kenntnis zu bringen.
8. Sofern die katasteramtliche Einarbeitung hinsichtlich der vertragsgegenständlichen, verkauften Teilflächen zum Zeitpunkt der Grundschuldbestellung noch nicht erfolgt ist, erklärt der Einlieferer, dass die vorstehende Belastungsvollmacht für das/die jeweiligen gesamten Flurstück/Flurstücke gilt/gelten.
   Zur Antragstellung dieser Grundschuld zum Grundbuchamt bedarf es dann zusätzlich einer grundbuchtauglichen Pfandfreigabe des Gläubigers hinsichtlich der vom Meistbietenden nicht erworbenen Grundstücksflächen sowie der Verpflichtungserklärung des Gläubigers, diese auf erstes Anfordern der Notarinnach Vorlage der Fortführungsmitteilungen ggf. zu ergänzen und bis zur grundbuchlich erfolgten Pfandhaftentlassung hinsichtlich der nicht mitveräußerten Grundstücksflächen keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einzuleiten. Die Voraussetzungen gelten mit dem Antrag der Notarin auf Grundschuldeintragung als gegeben und sind dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen und von diesem nicht zu prüfen.
   Für diesen Fall ist weitere Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung auf den Meistbietenden, die Vorlage der grundbuchtauglichen Pfandfreigabeerklärung in grundbuchtauglicher Form für die im Eigentum des Einlieferers verbleibende Teilfläche.

XIA Zusätzliche Anforderungen an Grundschuldbestellung

Falls der Einlieferer folgenden einschränkenden Treuhandauftrag erteilt, worauf im Vertrag hingewiesen wird, gilt weiter:

Im Innenverhältnis wird den Bevollmächtigten und zur Beachtung durch die Notarin auferlegt- ohne dass die Einhaltung vom Grundbuchamt zu prüfen wäre- folgendes zu beachten:

a) Von der Belastungsvollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn sichergestellt ist, dass das durch Grundschuld gesicherte Darlehen zur Bezahlung des Meistgebotes dient und dies vorher im vollen Umfang bei der Notarin hinterlegt wurde.

b) Des Weiteren muss sich das Kreditinstitut im Falle der Rückabwicklung des Vertrages zur Herausgabe der Löschungspapiere gegen Rückzahlung des von ihm tatsächlich gezahlten Betrages verpflichten.

XII Eigentumsvormerkung

Die die Eigentumsvormerkung enthaltende notarielle Urkunde soll nur den Eintragungsantrag enthalten. Die Eintragungsbewilligung soll von der hierzu bevollmächtigten Notarin durch Eigenurkunde erklärt werden. Die Beteiligten beantragen – unter gleichzeitiger Abschreibung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes in ein neu anzulegendes Grundbuch, sofern weiterer Grundbesitz im betroffenen Grundbuch eingetragen ist- die Eintragung einer auflösend bedingten Eigentumsvormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch im angegebenen Anteils- oder Gemeinschaftsverhältnis sowie deren Löschung nach Eintragung des Eigentümerwechsels, sofern keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen der Meistbietende nicht zugestimmt hat.

Die vorstehende Eigenurkunde soll erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto gefertigt werden.

Der Meistbietende kann auf einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Notarin auf Eintragung einer Eigentumsvormerkung verzichten. Die Notarin belehrt über das Fehlen jeglicher dinglicher Sicherheit für diesen Fall und rät ausdrücklich ab.

Die für den Meistbietenden zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn die Notarin oder ihr Vertreter im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt.

Der Einlieferer ist berechtigt, die Notarin schriftlich um Löschung zu ersuchen, wenn der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht.

Die Notarin wird in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, den Löschungsantrag zu stellen, nachdem

1. sie eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Meistbietenden per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der sie auf die vom Einlieferer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und
2. der Meistbietende nicht binnen sechs Wochen nach Absendung der vorgenannten Mitteilung nachgewiesen hat, dass das Meistgebot gezahlt wurde oder ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Einlieferers bzw. der Wirksamkeit des Vertrages anhängig ist.

Weist der Meistbietende nach, dass ein Teil des Meistgebotes gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

XII Belehrungen/Hinweise des Notars

Die Notarin hat die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung der von ihnen abgegebenen Erklärungen informiert und insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Die Wirksamkeit des Vertrages kann von ggf. erforderlichen Genehmigungen abhängig sein.
- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BBodSchG), ohne Rücksicht auf Vereinbarungen im Innenverhältnis.
- Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tage der Auktion durchgeführt werden, trägt ausweislich der allgemeinen Versteigerungs- und Vertragsbedingungen der Meistbietende, soweit in den Besonderen Versteigerungsbedingungen/ Auslobungstext nichts anderes festgelegt wurde.
- Die Eigentumsumschreibung ist erst nach Vorlage der finanzamtliehen Unbedenklichkeitsbescheinigung möglich.
- Das Objekt unterliegt bis zur Eigentumsumschreibung der Verfügungsgewalt des Einlieferers und der Haftung für dessen Verbindlichkeiten.
- Mit Dritten bestehende Miet- und Pachtverhältnisse werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
- Der Meistbietende wird erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch Eigentümer.
- Der Meistbietende hat vor Eintragung einer Eigentumsvormerkung keine dingliche Sicherheit, so dass Zahlungen, vorzeitige Besitzübergabe und sonstige Vorausleistungen vor Eintragung reine Vertrauenssache sind.
- Alle vertraglichen Vereinbarungen müssen vollständig und richtig beurkundet sein, dies gilt insbesondere für das Meistgebot. Nicht beurkundete Absprachen sind unwirksam.
- Ein- und Umbauten im Objekt, Investitionen oder Veränderungsmaßnahmen können im Falle der Rückabwicklung des Vertrages wirtschaftliche Risiken darstellen.
- Die Notarin hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.
- Zur Klärung der Frage der öffentlich-rechtlich zulässigen Bebaubarkeit oder einer Nutzungsänderung ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde berufen.
- Unabhängig von den Vereinbarungen in dieser Urkunde, die nur im Innenverhältnis gelten, haften Einlieferer und Meistbietender kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Die Notarin hat nicht geprüft, ob Zugang, Zufahrt und die Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes durch Grunddienstbarkeiten/ Baulasten gesichert werden müssen. Dies obliegt den Beteiligten.
- Die Notarin hat angeraten, sich umgehend alle, dem Eigentümer vorliegenden grundstücksrelevanten Unterlagen, insbesondere auch ggf. bestehende Versicherungsverträge von diesem aushändigen zu lassen.

• Die Notarin hat den Meistbietenden auf die Pflicht zur Mitteilung des Eigentumsübergangs an den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger hingewiesen, soweit Grundstücke bebaut sind.
• Es ist Sache des Einlieferers zu prüfen, ob er Verpflichtungen aus seinem früheren Vorerwerbsvertrag auf den Meistbietenden weiterleiten muss.
Sofern es sich um Wohnungs- bzw. Teileigentum handelt, weist die Notarin weiter auf folgendes hin:
• Sofern im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen, bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters nebst dessen Nachweis der Verwalterbestellung jeweils in grundbuchtauglicher Form.
• Bei vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters.
• Der Meistbietende muss bisher ergangene Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und bisher insoweit ergangene richterliche Entscheidungen gegen sich gelten lassen.
• Die Schutzwirkung der Eigentumsvormerkung im Einzelfall (z.B. bei Betreibung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen des Verbandes der Wohnungseigentümer oder aus ggf. bestehender Rückstandshaftung gemäß Gemeinschaftsordnung, Insolvenz) ist wegen § 19 Abs. (2) Nr. 4 WEG, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht gegeben. Die Notarin rät insoweit dem Meistbietenden ausdrücklich die Einholung/ Bestätigung des WEG-Verwalters über das Fehlen solcher Rückstände an.
Sofern es sich um ein Erbbaurecht handelt, weist die Notarin weiter auf folgendes hin:
• Soweit im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs eingetragen, kann zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers in grundbuchtauglicher Form erforderlich sein.
Die Notarin hat keinerlei steuerliche Beratung oder Betreuung übernommen. Sie haftet somit nicht dafür, ob etwaige von den Parteien erwartete oder nicht erwartete, mit diesem Vertrag verbundene Steuerfolgen eintreten oder nicht eintreten. Die Notarin hat allen Beteiligten empfohlen, sich ggf. vorab steuerlich beraten zu lassen.

XIV. Vollzug

1. Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die- Meistgebot und Zuschlag beurkundende- Notarin, ihren amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.
Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an die Notarin wird erbeten. Die Notarin wies in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass sie keinen Einfluss auf die Bearbeitungszeiten der Genehmigungsstellen sowie des Finanz- und Grundbuchamtes hat.
Neben den für den Vollzug erforderlichen Abschriften und denen für die Beteiligten erhält das Auktionshaus eine Abschrift. Jede Vertragspartei kann auf eigene Kosten weitere Abschriften und Ausfertigungen beantragen.
2. Die Beteiligten erteilen weiterhin den Angestellten der das Meistgebot und den Zuschlag beurkundenden Notarin, nämlich
• Frau Sandra Boden
• Frau Amelie Goos
• Frau Elvira Ermisch
• Frau Hannelore Schulz, geb. Schick
- sämtlich geschäftsansässig 22041 Hamburg, Schlossstr. 8 D, jeweils einzeln und unwiderruflich Vollmacht unter Ausschluss einer persönlichen Haftung, unter Befreiung von den Beschränkungen des§ 181 BGB, über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und unabhängig von der Wirksamkeit der weiteren Vereinbarungen in dieser Urkunde für Änderungen des Vertrages und dessen Aufhebung, für Identitätserklärung und Leistungsbestimmung gemäß§§ 315 und 317 BGB, für erneute Auflassung, Eintragung und Löschung einer Vormerkung und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen für den Vollzug dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt. Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, für die Vertragsparteien die Eintragung von Dienstbarkeiten aller Art sowie von Grundschulden zu bewilligen und zu beantragen bzw. zu genehmigen.
3. Die Vertragsteile und deren gesetzliche Vertreter bevollmächtigen die – Meistgebot und Zuschlag beurkundende- Notarin, für sie ggf. erforderliche betreuungs-, familienund nachlassgerichtliche Genehmigungen samt Rechtskraftzeugnis zu beantragen und entgegenzunehmen, sie dem anderen Vertragsteil mitzuteilen, für diesen die Mitteilung in Empfang zu nehmen und hierüber befreit von§ 181 BGB eine Eigenurkunde zu errichten. Die Notarin stellt jedoch klar, dass sie eine vorherige Weisung des gesetzlichen Vertreters, von dieser Vollmacht keinen Gebrauch zu machen, oder einen vorherigen Widerruf der Vollmacht beachten wird.
Den Beteiligten ist bewusst, dass die Notarin nicht mit zumutbaren Mitteln überprüfen kann, ob die Genehmigung tatsächlich unanfechtbar ist, sie beispielsweise allen Beteiligten wirksam bekannt gegeben wurde, erforderliche Verfahrensbeistände wirksam bestellt wurden, und wirksame Rechtsmittelverzichte aller Beteiligten vorliegen bzw. die gesetzlichen Rechtsmittelfristen abgelaufen sind. Sie begnügt sich daher mit der Vorlage des gerichtlichen Rechtskraftzeugnisses. Soweit rechtlich zulässig und soweit sie bereits an der heutigen Urkunde mitwirken, verzichten die Beteiligten bereits heute auf Rechtsmittel gegen einen stattgebenden und nicht mit Nebenbestimmungen versehenen Beschluss; die Notarin übermittelt diesen Verzicht durch Übersendung einer Ausfertigung der Urkunde an das Genehmigungsgericht Die Beteiligten vereinbaren angesichts der zu erwartenden längeren Verfahrensdauer ferner: Sollte der andere Vertragsteil den gesetzlichen Vertreter (Empfangsvollmacht an die Notarin ist insoweit nicht erteilt) zur Mitteilung darüber auffordern, ob die Genehmigung erteilt ist, wird die gesetzliche Zwei-Wochen-Frist in ihrem Lauf so lange gehemmt als das gerichtliche Genehmigungsverfahren noch betrieben wird.
4. Die jeweilige Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die jeweils erteilte Vollmacht soll durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschen. Sie erlischt 6 Monate nach der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung. Die jeweilige Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt und verursacht keine Kosten. Die Voraussetzungen für den Gebrauch dieser Vollmacht, die nur durch Einlieferer und Meistbietender gemeinsam widerrufen werden kann, sind dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Die Ausnutzung dieser Vollmacht ist ausdrücklich nur vor der- Meistgebot und Zuschlag beurkundenden – Notarin oder ihrem amtlich bestellten Vertreter möglich. Über die Bedeutung der erteilten jeweiligen Vollmacht belehrte die Notarin die Vertragsschließenden. ln diesem Zusammenhang wies die Notarin auf die Vorschriften des§ 17 Abs. 2a BeurkG hin.

XV. Weitere Vereinbarungen

1. Das Auktionshaus ist/die Auktionatoren sind ermächtigt, die Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach §§ 139 a ff AO an die beurkundende Notarin weiterzugeben und sie zu speichern und das Auktionsergebnis zu veröffentlichen.
2. Die Beteiligten (Auktionshaus, Auktionator, Einlieferer, Veräußerer, Meistbietender, Erwerber) vereinbaren, dass jede der vorstehend getroffenen Regelungen auch für den Fall wirksam bleiben soll, dass eine der Vereinbarungen dieser Urkunde und/oder des infolge von Beurkundung von Gebot und Zuschlag zustande gekommenen Vertrages unwirksam oder nicht durchführbar ist. Eine unwirksame Vereinbarung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Vereinbarung am nächsten kommt. Eine etwaige unklare Bestimmung oder eine Vertragslücke ist in gleicher Weise auszulegen bzw. auszufüllen.
3. Einlieferer und Meistbietender sind verpflichtet, dem Auktionshaus, der – Meistgebot und Zuschlag beurkundenden- Notarin und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen. Sie sind ferner verpflichtet, der den Vertrag beurkundenden Notarin ihr Identifikationsmerkmal nach § 139a ff. AO unverzüglich mitzuteilen.
4. Gerichtsstand ist – soweit zulässig – Rostock.
5. Hinweis nach § 36 des Gesetzes über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (VSBG): Die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG ist weder bereit noch verpflichtet an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.
6. Die Nachverkaufsfrist beträgt grundsätzlich zwei Monate ab dem letzten Versteigerungstag. Auktionator und Auktionshaus dürfen innerhalb der Nachverkaufsfrist das Objekt unter Einhaltung des Limits verkaufen. Der Nachverkauf kann auch im Rahmen einer Nachauktion erfolgen. Für einen Nachverkauf gelten diese Versteigerungs- und Vertragsbedingungen- soweit zutreffend- entsprechend.

Von dem Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt,
gemeinsam mit der Notarin unterschrieben wie folgt:

gez. Kai Rocholl l. S. gez. Hartnick, Notarin