



Baden-Württemberg

41

ID 2444

Herbst.Auktion am 12. September 2024 • Beginn 11.00 Uhr
im Goerzwerk, Goerzallee 299, 14167 Berlin

Grundstück mit Kleingartenanlage - ca. 30 km von Stuttgart entfernt
75365 Calw OT Heumaden, Stuttgarter Straße

Ein Objekt der
Deutsche Bahn AG 

Mindestgebot € 29.000,--*



Mitbieten ist ganz einfach. Sie können **SCHRIFTLICH, TELEFONISCH, ONLINE** oder **PERSÖNLICH** am Auktionstag in Berlin mitbieten. Nutzen Sie hierfür den Gebotsantrag im Exposé oder auf unserer Homepage.

41

ID 2444

Gebotsformular



Baden-Württemberg

Grundstück mit Kleingartenanlage - ca. 30 km von Stuttgart entfernt 75365 Calw OT Heumaden, Stuttgarter Straße

Ein Objekt der
Deutsche Bahn AG

Lage - Die Stadt Calw mit ca. 24.000 Einwohnern verfügt über gute Verkehrsanbindungen nach Stuttgart (ca. 30 km) und Pforzheim (ca. 20 km). Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Heumaden. Nördlich befindet sich ein Wohngebiet und westlich die Graf-Zeppelin-Kaserne in der auch das bekannte KSK (Kommando Spezial Kräfte) stationiert ist.

Objektbeschreibung - Grundstück mit Kleingartenanlage. Der Kaufgegenstand ist im Rahmen eines Generalpachtvertrages (GPV 08) an die Bahn-Landwirtschaft e. V. (BLW) verpachtet und von dieser als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes unterverpachtet (ca. 19 Kleingärten). Die Aufbauten und Anpflanzungen stehen im Eigentum der jeweiligen Pächter und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Im Rahmen des Verkaufes tritt der Erwerber in den bestehenden Generalpachtvertrag ein, kann diesen aber unter gewissen Voraussetzungen und der Einhaltung von Fristen kündigen. Im Falle einer Kündigung sind die Unterpächter für ihre Aufbauten und Anpflanzungen zu entschädigen.

Über das Grundstück verläuft ein öffentlicher Radweg und es sind zwei Gefahrenbäume auf der Fläche bekannt. Der Veräußerer wird ggf. notwendige Maßnahmen und Fällungen nicht mehr durchführen. Es obliegt dem Ersteher, inwieweit er ggf. notwendige Maßnahmen und Fällungen auf eigene Rechnung umsetzt.

Der offizielle **Bodenrichtwert** für Wohnbauflächen (Wochenendhäuser) in der Stuttgarter Straße liegt bei **46 €/m²** (Stand 01.01.2023).

Ungefähre Koordinaten (Google Maps) - 48.709138, 8.767046

Hinweise des Eigentümers - 1. Es gelten die besonderen Bedingungen der Verkäuferin Deutsche Bahn AG, die in einer Bezugsurkunde (Teil des Exposés) enthalten sind. Diese Urkunde wird Bestandteil

des Kaufvertrages, auf Verlesung kann bei der Beurkundung des Versteigerungsprotokolls verzichtet werden, wenn der Inhalt der Urkunde dem Erwerber vorher bekannt gegeben wurde. U.a. sind Dienstbarkeiten für Immissionsduldung sowie Nutzungs-/Leistungs- und Wartungsrechte zu bewilligen.

2. Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass das Kaufobjekt wegen des überragenden öffentlichen Interesses des Bahnbetriebszwecks derzeit nicht gemäß § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden kann. Der Kaufgegenstand verbleibt in diesem Fall in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt. Ein ggf. erforderliches Planungs- und Baurecht für eine nicht bahnaffine Nutzung kann durch die Kommune in diesen Fällen in der Regel nicht gewährt werden. Näheres ist in der Bezugsurkunde geregelt.

Erschließung - Nicht erschlossen

Jahrespacht - ca. € 1.103,20

Grundstücksgröße - ca. 6.931 m²

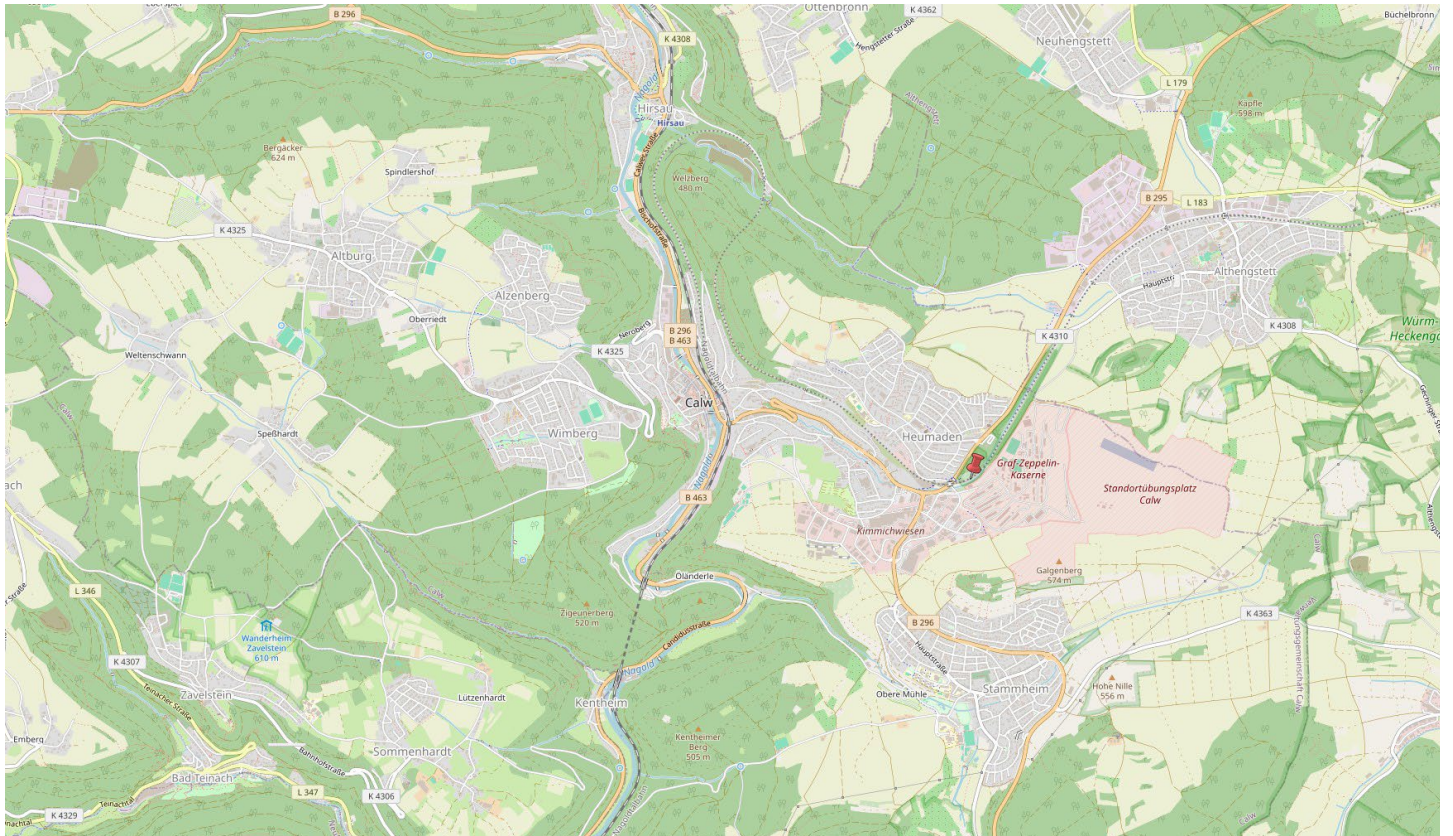
Mindestgebot € 29.000,--*

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

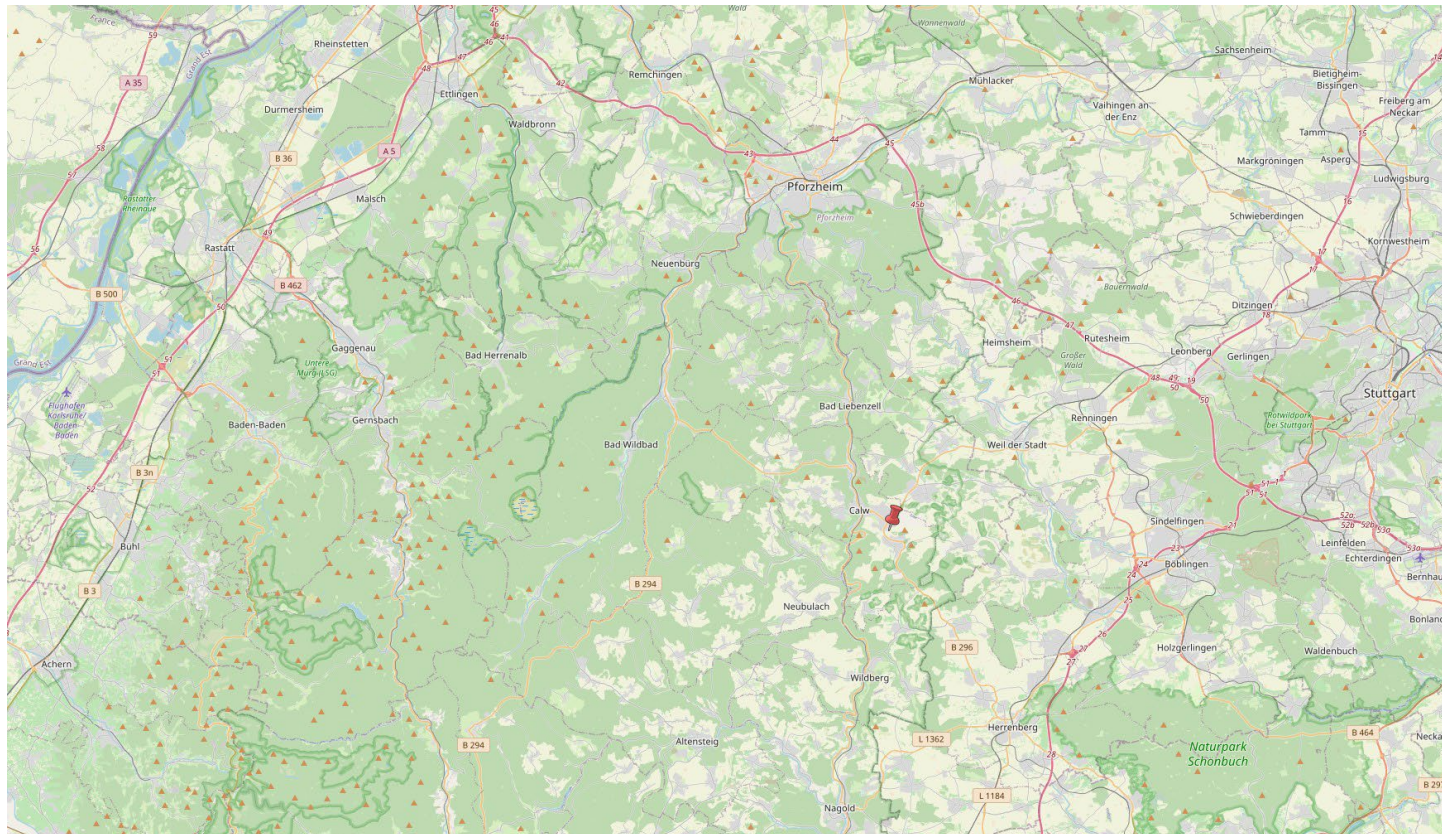
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die im Exposé veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Auslobungstext ausdrücklich vom Veräußerer zugesicherten Angaben verbindlich sind. Der in der Auktion verlesene Auslobungstext wird Bestandteil des Kaufvertrages. Diesbezügliche Ansprüche gegen das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Anhänge sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe der Inhalte und Anhänge ist strengstens untersagt. Das Auktionshaus weist darauf hin, dass das Betreten und Befahren des Objekts auf eigene Gefahr und nur mit Zustimmung des Eigentümers gestattet ist. Die Informationen des Auktionshauses beinhalten weder eine Erlaubnis noch eine Garantie für die Sicherheit des Betretens oder Befahrens des Objekts. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer. Das Auktionshaus haftet nicht für Schäden, die durch das Betreten oder Befahren entstehen.

* zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis.



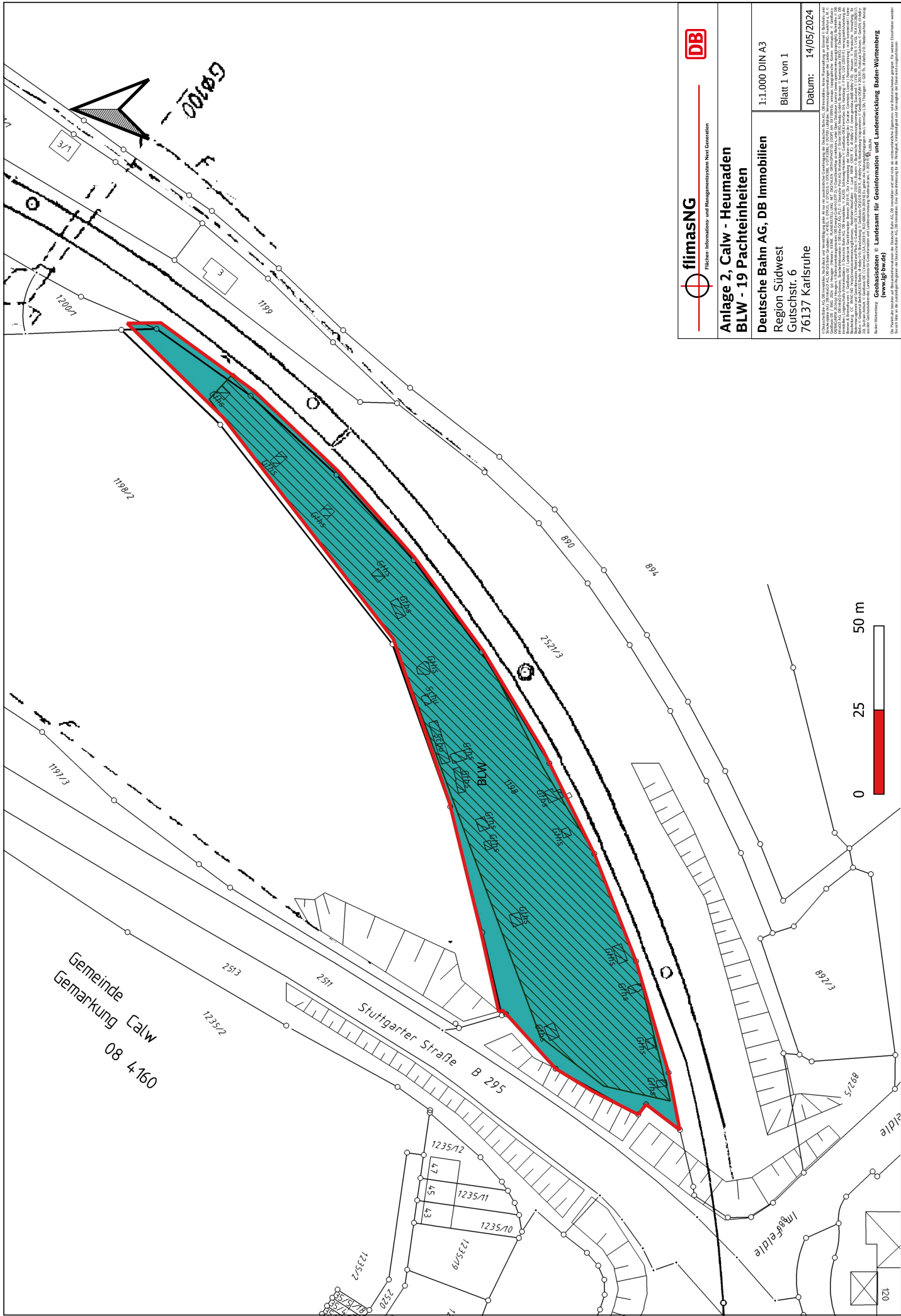


Makrolage



Mikrolage

Das abgebildete Kartenmaterial stammt von OpenstreetMap:
Map data © OpenstreetMap contributors, CC-BY-SA, Mapnik



Fächer- Informations- und Managementsystem Next Generation



**Anlage 2, Calw - Heumaden
BLW - 19 Pachteinheiten**

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Region Südwest
Gutschstr. 6
76137 Karlsruhe

1:1.000 DIN A3

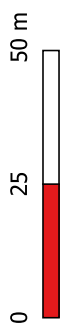
Blatt 1 von 1

Datum: 14/05/2024

Das Dokument ist ein geographisches Informationssystem (GIS) und stellt die räumliche Darstellung von Daten dar. Die Daten sind aus öffentlichen Quellen (z.B. Katasteramt, Vermessungsamt) entnommen und können ohne Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität sein. Die Darstellung ist eine vereinfachte Abbildung der Realität und kann von der tatsächlichen Situation abweichen. Die Nutzung des Dokuments ist auf den Zweck der Planung beschränkt. Die Haftung für Schäden, die aus der Nutzung des Dokuments resultieren, ist ausgeschlossen. Die Daten sind urheberrechtlich geschützt durch die Deutsche Bahn AG. Die Weitergabe oder Kopie des Dokuments ist ohne schriftliche Genehmigung der Deutschen Bahn AG untersagt.

Gemeinde Calw
Gemarkung 08 4.160

Stuttgarter Straße B 295



Generalpachtvertrag 2008 (GPV 08)

zwischen der

1. DB Netz AG AG

Theodor-Heuss-Allee 7, 60486 Frankfurt am Main
vertreten durch die **DB Services Immobilien GmbH**
Köthener Straße 2 - 3, 10963 Berlin

2. DB Station&Service AG

Köthener Straße 2 - 3, 10963 Berlin

- nachfolgend „**Verpächter**“ genannt -

und der

Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V.

Kurt-Georg-Kiesinger-Allee 2, 53175 Bonn

- nachfolgend „**Pächter**“ genannt -

Präambel

Nach der zwischen der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (DB AG) und dem Gesamtbetriebsrat der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (GBR) abgeschlossenen „Freiwillige Gesamtbetriebsvereinbarung über die Förderung der Bahn-Landwirtschaft (BLw)“ stellt die DB AG der BLw nicht für eigene Zwecke benötigte Flächen zur kleingärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zur Regelung der Rechte und Pflichten der Nutzungsüberlassung wird der folgende Generalpachtvertrag 2008 (GPV 08) vereinbart.

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der Verpächter verpachtet an den Pächter Grundstücksflächen - nachfolgend „Pachtfläche“ genannt - zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 in der jeweils gültigen Fassung, zur sonstigen kleingärtnerischen Nutzung, zur gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung oder zur nicht erwerbsmäßigen sonstigen Nutzung.

Sonstige kleingärtnerisch, gärtnerisch oder landwirtschaftlich nutzbare Teile der Pachtfläche dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters in Kleingärten umgewandelt werden.

2. Der Bestand der Pachtfläche sowie Zu- und Abgänge (§ 1 Ziffern 3, 4 und 5, § 10 Ziffer 7) werden vom Pächter in geeigneter Weise fortschreibend dokumentiert. Dazu erforderliche Lagepläne werden nach Abstimmung zwischen Verpächter und Pächter vom Verpächter unentgeltlich abgegeben. Die Dokumentation beinhaltet die katastermäßige Erfassung der Pachtgrundstücke nach Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung nebst Flächengrößen und Streckenkilometer. Die Dokumentation wird als Anlage Bestandteil des GPV 08 und dem Verpächter auf Anforderung unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

3. Der Verpächter kann zu jeder Zeit im Einvernehmen mit dem Pächter neue Grundstücksflächen in den GPV 08 einbringen.

Zur Übergabe neu eingebrachter Grundstücksflächen wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt. Die Übergabe gilt mit der beiderseitigen Unterzeichnung des Übergabeprotokolls vor Ort als erfolgt. Ab diesem Zeitpunkt wird die betreffende Fläche Bestandteil des GPV 08.

4. Der Pächter kann außerhalb von Kleingartenanlagen gelegene Teile der Pachtfläche, die er länger als sechs Monate nicht unterverpachten konnte, nach vorheriger Räumung an den Verpächter zurück geben. § 10 Ziffer 6 gilt entsprechend.

Die beabsichtigte Rückgabe teilt der Pächter dem Verpächter schriftlich mit. Der Verpächter bestätigt dem Pächter den Eingang schriftlich. Die Rückgabe ist spätestens zwei Monate nach Eingang der Rückgabemitteilung des Pächters vorzunehmen. Über die Rückgabe erstellen die Parteien ein gemeinsames Rückgabeprotokoll. Die Rückgabe gilt mit der beiderseitigen Unterzeichnung des Rückgabeprotokolls vor Ort als erfolgt. Ab diesem Zeitpunkt ist die betreffende Fläche nicht mehr Bestandteil des GPV 08.

5. Bei der Veräußerung von Liegenschaften des Verpächters mit Pachtflächen des Pächters bei gleichzeitigem Eintritt des Käufers in den GPV 08 hat der Verpächter den Pächter vorab schriftlich zu informieren. Nach der Veräußerung hat der Ver-

pächter dem Pächter sämtliche für die Fortführung des Pachtverhältnisses mit dem Käufer notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

§ 2 Übergabe

Die Pachtfläche nach § 1 Ziffer 1 wurde oder wird übergeben wie sie steht und liegt mit allen auf ihr lastenden Rechten und Pflichten. Der Verpächter übernimmt keine Haftung für offene oder versteckte Mängel.

§ 3 Vertragsdauer

1. Der GPV 08 wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er beginnt am 01.01.2008 und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die zwischen der Deutschen Bundesbahn, der Deutschen Reichsbahn oder der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens und dem Pächter, vertreten durch seine Bezirke, abgeschlossenen Generalpachtverträge.
2. Der GPV 08 kann mit einer Frist von zehn Monaten zum 30.11. eines Jahres gekündigt werden, sofern eine gesetzliche Regelung, insbesondere des BKleingG, dem nicht entgegensteht.

§ 4 Pacht

1. Als Jahrespacht führt der Pächter 35 % der von ihm vereinnahmten Pachterträge (Pacht ohne ggf. enthaltene Betriebskostenanteile) aus den Unterpachtverhältnissen an den Verpächter ab.

Die darüber hinausgehenden Pachterträge behält der Pächter ein. Er verfügt darüber vertrags- und satzungsgemäß und hat von diesem verbleibenden Teil insbesondere sämtliche beim Hauptverband, bei den Bezirken und bei seinen übrigen Organisationseinheiten anfallenden Verwaltungs-, Personal-, Unterbringungs-, Porto-, Telekommunikations-, Fahrt- und sonstigen Kosten zu bestreiten.

Der Prozentsatz der abzuführenden Jahrespacht ist nach Ablauf von jeweils fünf Jahren durch Verpächter und Pächter zu überprüfen und neu zu verhandeln. Wesentliche Veränderungen innerhalb der vorgenannten Kostenblöcke sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

2. Die Jahrespacht ist zum 31. Januar des nachfolgenden Jahres fällig. Zum 01. September des laufenden Jahres leistet der Pächter einen Abschlag in Höhe von 85 % der vsl. an den Verpächter abzuführenden Pachterträge.
3. Der Pächter ist verpflichtet, nach gesetzlichen Regelungen und kaufmännischen Grundsätzen Buch zu führen. Er hat dem Verpächter oder einem von diesem beauftragten Dritten jederzeit auf Verlangen Einsicht in seine den GPV 08 betreffenden Unterlagen zu ermöglichen. Der Verpächter und der beauftragte Dritte haben darüber Stillschweigen zu bewahren.
4. Der Pächter hat dem Verpächter Auskunft über die Pachtfläche zu erteilen. Der Auskunftspflicht genügt der Pächter durch flächenbezogene Bekanntgabe der Einzelpachtflächengrößen nebst Gesamtfläche, der Nutzungsart und des Pachtzinses.

§ 5

Betriebskosten und sonstige Nebenkosten

1. Der Pächter ist grundsätzlich verpflichtet, die zur Versorgung der Pachtfläche erforderlichen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Müll, Strom usw.) selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen und die Versorgungsverträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.
2. Erfolgt eine Versorgung durch den Verpächter, werden die entstehenden Kosten nach Verbrauch abgerechnet. Die Kosten der Messeinrichtungen und die mit dem Betrieb der Messeinrichtungen verbundenen Kosten trägt der Pächter.

Ist eine Abrechnung nach Verbrauch mangels erforderlicher Messeinrichtungen nicht möglich, erfolgt diese durch Pauschalen, die vom Verpächter nach billigem Ermessen festgelegt werden.
3. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Der Verpächter ist berechtigt, Betriebskosten und sonstige Nebenkosten bis zu drei Jahren nach Ende des Abrechnungsjahres mit dem Pächter abzurechnen.
4. Weitere Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Versicherungen, Straßenreinigung) werden nicht umgelegt. Sollten dem Verpächter allerdings Kosten durch einen besonderen Gebrauch durch den Pächter bzw. dessen Unterpächter entstehen (z. B. erhöhte Grundsteuer wegen aufstehender Wohnlauben, Erschließungskosten), können diese in voller Höhe auf den Pächter umgelegt werden.
5. Der Pächter trägt die für die Pachtfläche anfallenden Beiträge zu den landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaften und Organisationen einschließlich der Landwirtschaftskammerbeiträge und der Abgaben zur Förderung der Landwirtschaft.

§ 6

Unterverpachtung

1. Der Pächter hat die Pachtfläche nach § 1 Ziffer 1 zu verwalten und durch Unterverpachtung einer kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleingG, einer sonstigen kleingärtnerischen Nutzung, einer gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung oder einer nicht erwerbsmäßigen sonstigen Nutzung zuzuführen.

Aktive und inaktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des DB Konzerns und des Bundeseisenbahnvermögens sowie deren Hinterbliebene haben Vorrang gegenüber anderen Pachtbewerbern.
2. Der Pächter ist berechtigt, zum Zwecke der Unterverpachtung nach § 6 Ziffer 1 Vollmachten an seine Bezirke zu erteilen oder Zwischenpachtverträge mit diesen abzuschließen.
3. Beim Abschluss von Unterpachtverträgen verwendet der Pächter ein der jeweiligen Nutzung nach § 6 Ziffer 1 entsprechendes einheitliches Vertragsmuster nach eigenem Ermessen. Hierin aufgenommene Regelungen sind nur zulässig, soweit diese den Vereinbarungen des GPV 08 nicht widersprechen und dem Verpächter dadurch keine Nachteile erwachsen. Der Pächter haftet dem Verpächter für die Einhaltung der Vertragsbestimmungen durch seine Unterpächter.
4. Unterpachtverträge sind durch den Pächter auf unbestimmte Zeit abzuschließen.

5. Bei Kleingärten im Sinne des BKleingG richtet sich die Kündigungsfrist der Unterpachtverträge nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Unterpachtverträge für sonstige kleingärtnerisch, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Pachtflächen sind durch den Pächter mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres (30. November) abzuschließen. Für den Fall des beabsichtigten Verkaufs oder der Belastung mit einem Erbbaurecht ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten zu vereinbaren. Zudem ist eine Kündigung von Unterpachtverträgen aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist festzulegen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Pachtfläche für betriebliche Zwecke der DB AG benötigt wird.

Für nicht erwerbsmäßige sonstige Nutzungen beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Auch in diesen Fällen gilt die vorstehende Regelung zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.

6. Die Pachthöhe für Kleingärten im Sinne des BKleingG richtet sich nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Die sonstigen kleingärtnerisch, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Pachtflächen sowie die zur nicht erwerbsmäßigen sonstigen Nutzung überlassenen Flächen sind auf der Grundlage des ortsüblichen Pachtzinses zu verpachten.
7. Böschungen ohne wesentlichen Ertrag dürfen vom Pächter pachtfrei unterverpachtet werden. Von Unterpächtern urbar gemachte Teile der Pachtfläche können für einen im Einzelfall zu vereinbarenden Zeitraum pachtfrei unterverpachtet werden.
8. In Abständen von drei Jahren hat der Pächter die Pachthöhe zu überprüfen und anzupassen.
9. Der Pächter ist berechtigt, in diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen im Rahmen der Unterpachtverhältnisse den Unterpächtern aufzuerlegen. Die Haftung des Pächters gegenüber dem Verpächter bleibt davon unberührt.
10. Der Pächter ist verpflichtet, Unterpächtern, die - bezogen auf den Unterpachtvertrag - gegen gesetzliche oder vertragliche Verpflichtungen verstoßen, das Unterpachtverhältnis zu kündigen und die gepachtete Fläche zu entziehen, soweit dies rechtlich möglich ist.

§ 7

Bauliche Veränderungen

1. Die Errichtung und Herstellung, die Änderung oder die Ergänzung von baulichen Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen auf der Pachtfläche (z. B. Lauben, Ställe, Vereinsheime, Bienenhäuser) sind schriftlich zu beantragen und bedürfen ungeachtet der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Der Pächter haftet dem Verpächter für die Einhaltung dieser Bestimmung.

Der Verpächter wird dem Pächter seine Entscheidung zu der Beantragung spätestens zwei Monate nach Eingang des Antrages zukommen lassen. Ablehnungen sind zu begründen. Eine Vergütung für das Genehmigungsverfahren wird durch den Verpächter nicht erhoben.

2. Die Zustimmung zur Errichtung, Änderung oder Ergänzung von Lauben in Kleingärten kann durch den Verpächter versagt werden, wenn die Laube hinsichtlich Größe,

Ausstattung usw. nicht den Bestimmungen des BKleingG entspricht, darüber hinaus nur, wenn für den betreffenden Teil der Pachtfläche die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen und eine Kündigung konkret beabsichtigt ist.

Abgaben und sonstige öffentlich-rechtliche Lasten, die durch pächter- bzw. unterpächtereigene baulichen Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen verursacht werden, trägt der Pächter oder Unterpächter.

3. Ist die Errichtung von Werbeträgern auf der Pachtfläche beabsichtigt, darf der Verpächter dem nur zustimmen, wenn vorab Einvernehmen mit dem Pächter hergestellt wurde.

§ 8

Instandhaltung und -setzung

1. Die Instandhaltung und -setzung der Pachtfläche und der außerhalb der Pachtfläche gelegenen Zufahrten und Zuwegungen, soweit diese ausschließlich durch den Pächter und/oder dessen Unterpächter genutzt werden, obliegt dem Pächter. Die Instandhaltung und -setzung der vorgenannten Zufahrten und Zuwegungen obliegt dem Pächter jedoch nur, sofern und soweit Maßnahmen durch die Nutzung des Pächters oder dessen Unterpächter verursacht werden.
2. Werden die Pachtfläche oder die außerhalb der Pachtfläche liegenden Zufahrten und Zuwegungen durch den Verpächter, seine Mitarbeiter oder Beauftragte beschädigt, in anderer Weise beeinträchtigt oder in ihrer Nutzung eingeschränkt, steht dem Pächter Ersatz für den entstandenen Schaden zu.

§ 9

Verkehrssicherungspflicht

1. Der Pächter trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtfläche und für die außerhalb der Pachtfläche gelegenen Zufahrten und Zuwegungen, soweit diese im Eigentum des Verpächters stehen und ausschließlich durch den Pächter und/oder dessen Unterpächter genutzt werden. Von der Verkehrssicherungspflicht werden auch bauliche Anlagen und Aufbauten sowie der gesamte Aufwuchs auf der Pachtfläche umfasst. Außerdem gehören nicht kleingartenübliche Bäume (z. B. Pappeln, Birken, Weiden) dazu, die seitens des Verpächters oder seinen Rechtsvorgängern gepflanzt wurden und sich bereits vor Übergabe der Pachtfläche auf dieser befanden.
2. Für vom Pächter und/oder dessen Unterpächter lediglich mitbenutzte Zufahrten und Zuwegungen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Verpächter, der die dadurch entstehenden Kosten dem Pächter anteilmäßig auferlegen kann. Der jeweilige Aufteilungsschlüssel ist dem Pächter vor Ersterhebung und vor jeder Änderung mitzuteilen.
3. Der Pächter stellt den Verpächter im Innenverhältnis uneingeschränkt von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, sofern dem Pächter die Verkehrssicherungspflicht nach § 9 Ziffer 1 obliegt.
4. Der Pächter hat die nach § 9 Ziffer 1 übernommene Verkehrssicherungspflicht für auf der Pachtfläche befindliche nicht kleingartenübliche Bäume (z. B. Pappeln, Birken, Weiden), die seitens des Verpächters oder seinen Rechtsvorgängern gepflanzt wurden und sich bereits vor Übergabe der Pachtfläche auf dieser befanden,

dadurch zu erfüllen, dass er oder seine Unterpächter zumindest zweimal jährlich - jeweils im Frühjahr und Herbst - eine Ansichtskontrolle durchführen. Hierbei ist zu beurteilen, ob eine ausreichende Standsicherheit gewährleistet ist und eventueller Schädlingsbefall eine gefährdende Beeinträchtigung der Baumsubstanz bewirken könnte.

Die Ergebnisse der Ansichtskontrolle sind dem Verpächter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Mit der Mitteilung geht kein Wechsel der Verkehrssicherungspflicht auf den Verpächter einher.

5. Für den Fall der Beseitigungsnotwendigkeit von in § 9 Ziffer 4 genannten Bäumen oder Baumteilen hat der Pächter bei Gefahr im Verzug die erforderlichen Maßnahmen eigenständig durchzuführen oder im eigenen Namen eine Fachfirma damit zu beauftragen. Nach Rechnungstellung ist dem Verpächter unverzüglich eine Rechnungskopie vorzulegen.

In den übrigen Fällen holt der Pächter mindestens zwei Angebote ein und beauftragt eine Fachfirma im eigenen Namen erst nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter.

Die nachgewiesenen Kosten für die von der beauftragten Fachfirma durchgeführten Maßnahmen werden dem Pächter vom Verpächter nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung innerhalb einer Frist von drei Wochen erstattet.

§ 10

Kündigung und Rückgabe von Teilen der Gesamtpachtfläche

1. Der Verpächter kann jederzeit einen Teil der Gesamtpachtfläche (Teilfläche) kündigen, wenn die gesetzlich festgelegten und/oder vertraglich vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind.
2. Zur Vorbereitung der Kündigung einer Teilfläche, unterrichtet der Verpächter den Pächter unter Angabe der Gründe schriftlich über seine Kündigungsabsicht. Der Pächter stellt daraufhin die bestehende Nutzung der genannten Teilfläche nach § 1 Ziffer 1 fest. Danach ermittelt er, welche Kündigungsvoraussetzung bei der Kündigung ggf. erfüllt sein muss sowie die sich aus § 6 Ziffer 5 ergebende Kündigungsfrist. Die Ergebnisse teilt er dem Verpächter spätestens vier Wochen nach Zugang der Kündigungsabsicht schriftlich mit.
3. Sofern sich der Verpächter den vom Pächter mitgeteilten Kündigungsbedingungen nicht anschließt, kann er auf der Grundlage seiner eigenen Beurteilung vom Pächter die Kündigung der Unterpachtverhältnisse gemäß § 10 Ziffer 5 verlangen, wenn er den Pächter vorab von Ansprüchen seiner Unterpächter freistellt.
4. Sind die Kündigungsvoraussetzungen erfüllt, spricht der Verpächter gegenüber dem Pächter schriftlich die Kündigung für den betroffenen Teil der Gesamtpachtfläche aus. Bei Kleingärten nach dem BKleingG weist er gegenüber dem Pächter die nach dem Gesetz für die Kündigung maßgebliche Kündigungsmöglichkeit nach.
5. Mit der Kündigung ist der Pächter verpflichtet, unverzüglich sämtliche von der Kündigung der Teilfläche betroffenen Pachtverhältnisse mit seinen Unterpächtern zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen und den Verpächter über den sich daraus ergebenden Zeitpunkt der Rückgabe zu unterrichten.

6. Der Pächter hat die gekündigte Teilfläche mit Beendigung der Unterpachtverhältnisse geräumt zurück zu geben. Die Räumung umfasst insbesondere die bodengleiche Entfernung der eingebrachten Anpflanzungen. Von der Räumung ausgenommen sind nicht kleingartenübliche Bäume (z. B. Pappeln, Birken, Weiden), die seitens des Verpächters oder seinen Rechtsvorgängern gepflanzt wurden und sich bereits vor Übergabe der Pachtfläche auf dieser befanden. Die Räumung umfasst des Weiteren insbesondere den vollständigen Rückbau der pächter- bzw. unterpächtereigenen baulichen Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen. Insgesamt bleibt es den Vertragspartnern unbenommen, über den Umfang der Räumung im Einzelfall individuelle Vereinbarungen zu treffen.
7. Über die Rückgabe erstellen die Parteien ein gemeinsames Rückgabeprotokoll. Die Rückgabe gilt mit der beiderseitigen Unterzeichnung des Rückgabeprotokolls vor Ort als erfolgt. Ab diesem Zeitpunkt ist die betreffende Fläche nicht mehr Bestandteil des GPV 08.
8. Kommt ein Unterpächter des Pächters der Räumungsverpflichtung nach § 10 Ziffer 6 nicht oder nicht vollständig nach, hat der Pächter den Räumungsanspruch unverzüglich gerichtlich geltend zu machen.

§ 11 Kündigungsentschädigung

1. Bei der Kündigung von Kleingärten im Sinne des BKleingG aufgrund einer Teilkündigung des Verpächters gemäß § 10 Ziffer 4 dieses Vertrages richtet sich die Entschädigung nach diesem Gesetz.
2. In den übrigen Fällen nicht erwerbsmäßiger kleingärtnerischer, gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung hat der Verpächter bei einer Kündigung, die Pächter oder Unterpächter nicht selbst verursacht haben, eine Entschädigung für die vom Pächter oder Unterpächter eingebrachten oder übernommenen Anpflanzungen und Anlagen zu leisten. Die Festsetzung der Kündigungsentschädigung richtet sich dabei nach den Regelungen des BKleingG.

Dies gilt jedoch nicht für

- a) bauliche Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen, die ohne Zustimmung des Verpächters im Sinne von § 7 Ziffer 1 errichtet wurden,
- b) zugelassene bauliche Anlagen und Aufbauten, deren Wert 5.000,00 € übersteigt, in Höhe des übersteigenden Betrages,
- c) Pflanzen, die auf überbesetzten Bodenflächen stehen, in Bezug auf den Überbesatz,
- d) nicht zu einem Kleingarten gehörige oder über den Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung hinausgehende bauliche und sonstige Anlagen, wie z. B. Schaukeln, Sandkästen, Sport- und Spielanlagen, Springbrunnen, Fischteiche, Planschbecken usw.,
- e) nicht kleingartenüblichen Aufwuchs, wie z. B. Pappeln, Weiden, Waldbäume.

Für Zierbäume, Zierpflanzen usw. wird eine Entschädigung bis höchstens 500,00 € je Kleingarten gezahlt.

Bauliche Anlagen und Aufbauten des Pächters oder Unterpächters, die bereits vor dem 01.04.1983 auf der Pachtfläche vorhanden waren, gelten als mit Zustimmung des Verpächters errichtet, soweit dieser nicht den Anschein widerlegt. In diesem

- Fall hat der Pächter den Beweis für die erfolgte Zustimmung des Verpächters zu erbringen.
3. Wird nach Räumung und Rückgabe gekündigter Teilflächen eine Kündigungsschädigung nach § 11 Ziffer 1 und/oder Ziffer 2 fällig, leitet der Verpächter rechtzeitig die für die Feststellung der Höhe der Kündigungsschädigung erforderlichen Maßnahmen ein. Dafür benötigte Daten werden vom Pächter bereitgestellt. Die Kosten der Feststellung gehen zu Lasten des Verpächters.
 4. Der Verpächter ist berechtigt, die Verpflichtung zur Leistung der Entschädigung Dritten zu übertragen. Der Verpächter ist damit nicht von der Leistung befreit.
 5. Der Betrag der Entschädigung ist vierzehn Bankarbeitstage nach Räumung und Rückgabe der gekündigten Teilfläche gemäß § 10 Ziffern 6 und 7 fällig. Mit Ablauf dieser Frist befindet sich der Verpächter in Verzug. Zahlungsempfänger ist der Pächter, der die Entschädigung an die jeweiligen Unterpächter auszahlt.
 6. Die nicht oder nicht vollständig vorgenommene Räumung eines Teils der gekündigten Teilfläche berechtigt den Verpächter nicht, die Kündigungsschädigung für den frist- und vertragsgerecht geräumten Teil der gekündigten Teilfläche bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe zurückzubehalten.

§ 12 Haftung

1. Für alle Schäden, die dem Verpächter, seinen Mitarbeitern oder Dritten durch den Pächter oder einen Unterpächter entstehen, insbesondere auch durch das Einbringen von Schadstoffen in das Erdreich und/oder Gewässer, steht der Pächter im Innenverhältnis gegenüber dem Verpächter ein. Er stellt den Verpächter auch von jeglichen Ansprüchen frei, wenn dieser wegen eines solchen Schadens von Dritten unmittelbar in Anspruch genommen wird.
2. Der Pächter ist von der Verpflichtung nach § 12 Ziffer 1 frei, wenn und soweit der Verpächter, seine Mitarbeiter oder von ihm Beauftragte in Ausübung ihrer betrieblichen Tätigkeit den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.
3. Für Schäden an baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen des Pächters oder dessen Unterpächter haftet der Verpächter nur, wenn diese Schäden von ihm, seinen Mitarbeitern oder von ihm Beauftragten schuldhaft verursacht worden sind.
4. Der Pächter hat zur Deckung seiner Haftung und der seiner Unterpächter eine Versicherung abzuschließen. Die Höhe der Deckungssummen für die Versicherung beträgt 5 Mio. €/Jahr für Personen- und Sachschäden, maximal jedoch 1 Mio. €/Jahr je Person, und 50.000,00 €/Jahr für Vermögensschäden. Die Haftung des Pächters - insbesondere gem. § 9 und § 12 Ziffer 1 - ist auf die Versicherungssummen begrenzt.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen des GPV 08 ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle unwirksamer oder undurchführbarer Bestimmungen

gelten rechtswirksame Regelungen, die dem angestrebten Zweck im wirtschaftlichen und rechtlichen Ergebnis möglichst nahe kommen, als vereinbart. Das gleiche gilt, wenn bei der Durchführung des GPV 08 eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird. Eine einvernehmliche Vertragsanpassung durch die Parteien bleibt davon unberührt.

2. Der GPV 08 wird dreimal ausgefertigt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
3. Die bei der Handhabung des bestehenden Vertragsverhältnisses anfallenden Daten werden beim Verpächter und Pächter mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

DB Netz AG
vertreten durch die **DB Services Immobilien GmbH**

Berlin, *16.5.08*

.....
Unterschriften

DB Station&Service AG

Berlin, *30.04.2008*

.....
Unterschriften

Bahn-Landwirtschaft
Hauptverband e.V.

Bonn, *9.4.08*

.....
Unterschriften



Urkundenverzeichnis Nr. 378 / 2024 J

*DB Bezug Objekte Calw, Möckmühl, Fornsbach, Neunkirchen
D7/1003-24*

DURCHGEHEND EINSEITIG BESCHRIEBENE URKUNDE

**Auszugsweise Fotokopie
(Enthält nur den objektspezifischen Teil für das Objekt in Calw)**



Verhandelt

zu Berlin am 17. Juli 2024

Vor dem unterzeichnenden Notar

Frank Jablonski

in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107,

erschien heute:

Frau Claudia Pons,
geboren am 15. Oktober 1995,
geschäftsansässig Bismarckstraße 107, 10625 Berlin,
dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte die Erschienene gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob er, der Notar, oder eine mit ihm beruflich verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist; dies wurde verneint.

Die Erschienene, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern im Auftrag der

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest,
Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe,

bat um Beurkundung der nachfolgenden Erklärungen:

Im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksauktion der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH, die am 12. September 2024 in Berlin veranstaltet wird, hat die Deutsche Bahn AG bzw. ein mit dieser nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen Grundstücke eingeliefert, die in der Auktion versteigert werden sollen.

Die dieser Urkunde beigefügten Unterlagen sollen jeweils wesentlicher Bestandteil des in unmittelbarem Anschluss an die Auktion zu beurkundenden Versteigerungsprotokolls werden.

Das folgende Grundstück, dessen genaue Bezeichnung sich aus den Anlagen ergibt, wird in diesem Zusammenhang zur Versteigerung aufgerufen:

1. Grundstück mit Kleingartenanlage,
Stuttgarter Straße, 75375 Calw OT Heumaden,
2. Grundstück mit Kleingarten,
Roigheimer Straße, 74219 Möckmühl,
3. Unbebautes Grundstück,
Murrthalstraße, 71540 Murrhardt OT Fornsbach,
4. Grundstück mit Kleingartenanlage,
Pfalzbahnstraße, 66538 Neunkirchen.

+++++

Das Protokoll nebst Anlagen wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen,
von der Beteiligten genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Claudia Pas
Frank Jablonski



Objektspezifischer Teil des Einlieferungsvertrages
– Text für Bezugsurkunde –

IPE: 3001422

Objektbezeichnung: Calw Heumaden

Veräußerer: DB InfraGO AG

Einlieferer: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest

Objekt: Grundstück mit Kleingartenanlage, Stuttgarter Straße, 75375 Calw OT Heumaden

Inhalt

§1	Veräußerer (nachstehend auch „Verkäufer“ genannt).....	2
§2	Grundbuchstand	2
§3	Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt).....	2
§4	Liegenschaftsbezogene Verträge	3
§5	Bodenkontaminationen	3
§6	Freistellung von Bahnbetriebszwecken.....	4
§7	Versorgung durch Bahnmedien	5
§8	Anlieger- und Erschließungsbeiträge	6
§9	Immissionsduldung des Erstehers bei angrenzender Bahnnutzung.....	6
§10	Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte.....	6
§11	Geh- und Fahrrecht	7
§12	Rangfolge	7
§13	Rechtsnachfolge, Abtretung.....	7
§14	Hinweise zum Datenschutzgesetz	8
§15	Hinweise zur Vertragsabwicklung	8

§1 Veräußerer (nachstehend auch „Verkäufer“ genannt)

Die **DB InfraGO Aktiengesellschaft (DB InfraGO AG)** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879, nachfolgend auch „**Veräußerer**“ oder „**Eigentümer**“ genannt -

§2 Grundbuchstand

1. Im Grundbuch von Calw (Amtsgericht Böblingen), Blatt 652 ist die DB Netz AG, Frankfurt am Main als Alleineigentümerin eingetragen von folgendem Grundbesitz:

aus lfd. Nr.121, Gemarkung Calw, Flurstück Nr. 1198, Am Hagelweg, Erholungsfläche Größe 6.931 qm
2. Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II lfd. Nr. 7 des Grundbuchs: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Calw Flst. Nr. 1198/2-: 21181 qm betreffend Geh- und Fahrrecht. Bezug: Bewilligung vom 09.10.2015 (UR Nr. 398/2015 des Notars Joachim Schwenke, Berlin). Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen (GA 47345/1) am 15.09.2016

Abt. III des Grundbuchs: unbelastet
3. Die DB Netz AG wurde mit Wirkung zum 27.12.2023 in DB InfraGO AG umbenannt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 50879 am 27.12.2023. Der Verkäufer verzichtet auf die Berichtigung des Grundbuchs.

§3 Objekt (nachstehend auch „Kaufgegenstand“ genannt)

Kaufgegenstand ist der unter §2 beschriebene und auf dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) rot umrandete Grundbesitz mit insgesamt ca. 6.931 qm.

1. Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, Aufbauten und sämtlichem Zubehör, soweit sie im Eigentum des Veräußerers/Eigentümers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft.
2. Die Veräußerung erfolgt ausweislich des jeweiligen Grundbuches frei von Lasten in Abteilung III. Soweit Lasten in Abteilung II des jeweiligen Grundbuches eingetragen sind oder auf Grundlage des noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrages eingetragen werden - z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sonstige Dienstbarkeiten sowie etwaige Sanierungsvermerke - sind diese von dem Ersteher entschädigungslos und ohne Anrechnung auf das Höchstgebot zu übernehmen. Dies gilt auch für Baulasten.
3. Der Veräußerer weist den Ersteher darauf hin, dass sich auf dem Kaufgegenstand Bäume befinden (ungefähre Lage wie in **Anlage 4** als „Gefahrenbaum“ gekennzeichnet), die Dritte direkt beeinträchtigen bzw. gefährden können.

Der Veräußerer wird ggf. notwendige Maßnahmen und Fällungen nicht mehr durchführen. Es obliegt dem Ersteher, inwieweit er ggf. notwendige Maßnahmen und Fällungen auf eigene Rechnung umsetzt.

§4 Liegenschaftsbezogene Verträge

Eine Teilfläche des Kaufgegenstandes ist im Rahmen des „Generalpachtvertrages 2008“ vom 09.04./30.04./06.05.2008 (nachfolgend „**GPV 08**“ genannt) durch die DB InfraGO AG (vormals DB Netz AG/DB Station&Service AG) an die Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. (nachfolgend „**Bahn-Landwirtschaft**“ genannt) verpachtet.

Der GPV 08 sowie ein Plan (s. **Anlage 2**), aus dem sich die Lage der betroffenen Teilfläche (schraffiert dargestellt) ergibt, liegen vor.

Die Bahn-Landwirtschaft hat diese Teilfläche mit Unterpachtverträgen als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes unterverpachtet.

Mit Besitzübergang tritt der Ersteher im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus dem GPV 08 mit der Bahn-Landwirtschaft anstelle des Veräußerers ein, soweit der Kaufgegenstand betroffen ist. Dem Ersteher obliegt die Verpflichtung, die Zustimmung der Bahn-Landwirtschaft zur Schuldübernahme einzuholen. Sollte eine befreiende Schuldübernahme nicht zustande kommen, so hat der Ersteher den Veräußerer von den entsprechenden Verpflichtungen aus dem GPV freizustellen. Etwaige Pachtzinsansprüche tritt der Veräußerer für die Zeit ab dem Besitzübergang an den Ersteher ab.

Im Falle einer durch den Ersteher veranlassten Kündigung der Unterpachtverhältnisse nach § 10 GPV 08 entstehen Entschädigungsansprüche nach Maßgabe von § 11 GPV 08. Der Ersteher verpflichtet sich, die fällige Kündigungsentschädigung zu übernehmen und den Veräußerer in vollem Umfang von Entschädigungsansprüchen der Bahn-Landwirtschaft und/oder deren Unterpächter freizustellen. Der Ersteher trägt auch die im Zusammenhang mit der Ermittlung der Kündigungsentschädigung entstehenden Kosten.

§5 Bodenkontaminationen

1. Der Kaufgegenstand wurde in der Vergangenheit industriell und / oder zu Bahnzwecken genutzt und kann daher verunreinigt sein. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können belastete Böden abfallrechtliche Relevanz haben und vom Ersteher sind möglicherweise Anforderungen des Abfallrechtes zu beachten.
2. Nach den Versteigerungsbedingungen erfolgt der Zuschlag mit einem weitgehenden Ausschluss der Haftung für Sachmängel einschließlich etwaiger Verunreinigungen des Kaufgegenstands (insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen). Ferner gilt folgende Freistellungsregelung: Wird der Veräußerer oder ein mit diesem nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen – nach der Beurkundung aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstands oder im Zusammenhang mit Kampfmitteln öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Ersteher, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Erstehers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Verunreinigungen, die zwischen Beurkundung und Besitzübergang durch den Veräußerer oder durch Dritte verursacht werden und der Ersteher dies nachgewiesen hat.

3. Der in den vorstehenden Absätzen vereinbarte Ausschluss von Rechten des Käufers gilt nicht:
 - a) bei arglistigem Verschweigen eines Mangels oder bei Vorsatz;
 - b) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB);
 - c) für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB);
 - d) bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB); das sind vor allem die Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht, auf deren Erfüllung der Käufer daher vertraut und auch vertrauen darf.
4. Soweit der Ersteher im Rahmen seiner Zuständigkeit als Ordnungsbehörde beabsichtigt, den Veräußerer zu öffentlich-rechtlichen Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen heranzuziehen, übernimmt der Ersteher diese Verpflichtung. Insoweit stellt der Ersteher den Veräußerer frei.
5. Bahnliegenschaften waren im 2. Weltkrieg Ziel alliierter Bombardierungen. Deshalb sind Risiken aus nicht detonierten Kampfmitteln (sog. Blindgänger) im Untergrund nicht auszuschließen. Der Veräußerer haftet weder für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Kampfmitteln noch für Risiken im Zusammenhang mit etwaig vorhandenen Kampfmitteln auf dem Kaufgegenstand.

§6 Freistellung von Bahnbetriebszwecken

1. Der Veräußerer weist auf folgendes hin:

Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

Gemäß § 23 AEG liegt der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse und dient der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung. Daher kann das Grundstück nur freigestellt werden, wenn das Interesse des Antragstellers an der Freistellung das vorgenannte überragende öffentliche Interesse überwiegt, kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Dass das Interesse des Antragstellers das überragende öffentliche Interesse überwiegt, ist in der Regel nicht gegeben, sodass der Kaufgegenstand möglicherweise vom Eisenbahn-Bundesamt nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt wird.

Der Kaufgegenstand verbleibt in diesem Fall in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt. Ein ggf. erforderliches Planungs- und Baurecht für eine nicht bahnaffine Nutzung kann durch die Kommune in diesen Fällen in der Regel nicht gewährt werden.

2. Sofern eine positive Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes über die Freistellung des Kaufgegenstandes gemäß § 23 AEG getroffen wird, endet die eisenbahnrechtliche Fachplanungshoheit. Das Grundstück unterliegt damit der kommunalen Planungshoheit, soweit keine vorrangige künftige Nutzung für den Betrieb von Verkehrssystemen nach dem Personenbeförderungsgesetz erfolgen soll (§ 23 Abs. 5 AEG).
3. Der Ersteher ist verpflichtet, für Änderungen an oder den Rückbau von sich auf dem Kaufgegenstand befindender Eisenbahninfrastruktur (z.B. Gebäude) einen Planfeststellungsbeschluss bzw. eine Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes nach §§ 18 ff. AEG zu erwirken.
4. Sofern der Ersteher trotz der vorgenannten Hinweise dennoch das Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt betreiben möchte, so kann er einen entsprechenden Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt stellen, sobald er als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen ist. Die Kosten des Verfahrens (mindestens 2.000 Euro), trägt der Ersteher. Gleiches gilt, sofern die Freistellungsvoraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen sollten. In jedem Fall steht der Veräußerer für die Dauer und den Erfolg des Verfahrens nicht ein.
5. Der Veräußerer behält sich dauerhaft das Recht vor, die Freistellung auf eigene Rechnung zu betreiben.
6. Der Veräußerer weist darauf hin, dass im Hinblick auf den Erfolg eines Freistellungsverfahrens eine Verschmelzung des Kaufgegenstandes mit anderen Flurstücken erst nach Abschluss eines Freistellungsverfahrens erfolgen darf.

§7 Versorgung durch Bahnmedien

Soweit die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes noch durch den Veräußerer/Eigentümer oder mit diesem nach § 15 AktG verbundene Unternehmen erfolgt und hierüber keine besonderen Verträge bestehen oder abgeschlossen werden, hat der Ersteher keinen Anspruch auf den Fortbestand dieser Ver- und Entsorgung. Auf Verlangen des Veräußerers/Eigentümers bzw. des jeweils ver- und entsorgenden verbundenen Unternehmens hat der Ersteher die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf seine Kosten stillzulegen und sich gegebenenfalls an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsabschluss. Kommt der Ersteher diesem Verlangen nicht nach, ist der Veräußerer/Eigentümer bzw. das jeweils ver- und entsorgende verbundene Unternehmen berechtigt, die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes einzustellen und die erforderlichen Stilllegungsmaßnahmen auf Kosten des Erstehers vorzunehmen.

§8 Anlieger- und Erschließungsbeiträge

Abweichend von den Versteigerungsbedingungen gilt folgendes: Anliegerkosten, Erschließungsbeiträge, Abgaben im Sinne des § 127 BauGB, nach dem Kommunalabgabengesetz oder sonstige Kostenbeiträge und Abgaben, etwa nach örtlichen Gemeindegesetzen sowie Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB, die bis zum Tag der Beurkundung festgesetzt und zugestellt sind, trägt der Veräußerer. Alle später erhobenen Beiträge trägt der Ersteher.

Etwasige Vorauszahlungen des Veräußerers/Eigentümers auf künftige Erschließungsbeiträge oder Abgaben im vorstehenden Sinne sind dem Veräußerer/Eigentümer vom Ersteher zu erstatten.

§9 Immissionsduldung des Erstehers bei angrenzender Bahnnutzung

1. Der Ersteher hat Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen – gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftig geänderter Gestalt - sowie dem Bahnbetrieb - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, entschädigungslos zu dulden. Zu den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch der Neubau von Bahnanlagen, die Erweiterung von Bahnanlagen, sonstige Änderungen sowie Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Bahnanlagen. Der Ersteher verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.
2. Ersteher und Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten der **DB InfraGO AG** die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstands:

„Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen – gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftig geänderter Gestalt - sowie dem Bahnbetrieb - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch der Neubau von Bahnanlagen, die Erweiterung von Bahnanlagen, sonstige Änderungen sowie Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Bahnanlagen. Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden“.

§10 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Abwasser-, Gas-, Fernwärme- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, wird der Ersteher auf seine Kosten auf Verlangen des Veräußerers und der Träger dieser Einrichtungen unverzüglich zu Gunsten der Versorger entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Das hat der Ersteher spätestens 3 Monate nach dem Verlangen in Satz 1 durch Übersendung einer Kopie der Eintragungsbewilligung dem Veräußerer nachzuweisen. Die Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes umfasst die Befugnis des berechtigten Versorgungsunternehmens, den Kaufgegenstand jederzeit zur Erhaltung der Einrichtungen sowie zu Kontrollbegehungen und für alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und zum Betrieb erforderlich sind, zu nutzen und - ggfs. innerhalb eines freizuhaltenden Schutzbereichs, dessen Breite von den Versorgern vorgegeben wird - die dafür notwendigen Arbeiten auszuführen. Das berechnigte Versorgungsunternehmen ist auch berechnigt, die Ausübung dieses Rechtes Dritten zu überlassen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss.

Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Veräußerers/Eigentümers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens oder der Bundesrepublik Deutschland – Bundeseisenbahnvermögen.

Der Ersteher trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie auch veranlasst hat.

§11 Geh- und Fahrrecht

1. Der Ersteher räumt der Stadt Calw, Marktplatz 9 in 75365 Calw, (nachfolgend auch „Berechnigter“ genannt) auf Dauer unentgeltlich das Recht ein, die auf dem kaufgegenständlichen Flurstück 1198, Gemarkung Calw, gelegene und in dem in **Anlage 3** beigefügten Lageplan gelb dargestellte Wegefläche als Fuß- und Radweg öffentlich-rechtlich gewidmet zu belassen und einzeln oder gemeinschaftlich zu begehen und zu befahren.

Der Berechnigte ist auch berechnigt, die Ausübung dieser Rechte Dritten (Allgemeingebrauch) zu überlassen.

2. Ersteher und Berechnigter **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Widmungs-, Geh- und Fahrrecht) im Grundbuch zu Lasten des kaufgegenständlichen Flurstücks 1198, Gemarkung Calw.

§12 Rangfolge

Alle Dienstbarkeiten zugunsten des Veräußerers/Eigentümers und alle zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten sollen im Grundbuch untereinander an ranggleicher Stelle und vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an rangbereiter Stelle eingetragen werden, sofern die jeweilige Regelung zur Einräumung der Dienstbarkeit keine andere Rangbestimmung trifft.

§13 Rechtsnachfolge, Abtretung

Der Ersteher wird im Falle einer Übertragung des - ganzen oder teilweisen - Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – unbeschadet ihrer Fortgeltung für den Ersteher und auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

Der Veräußerer ist jeweils von der Übertragung des ganzen oder teilweisen Kaufgegenstandes auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren.

Dies gilt auch für die Freistellungsverpflichtung wegen etwaiger Verunreinigungen des Kaufgegenstands und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG (s. o. unter Bodenkontaminationen in dieser Urkunde).

Der Veräußerer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.

§14 Hinweise zum Datenschutzgesetz

Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei der Deutsche Bahn AG mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.

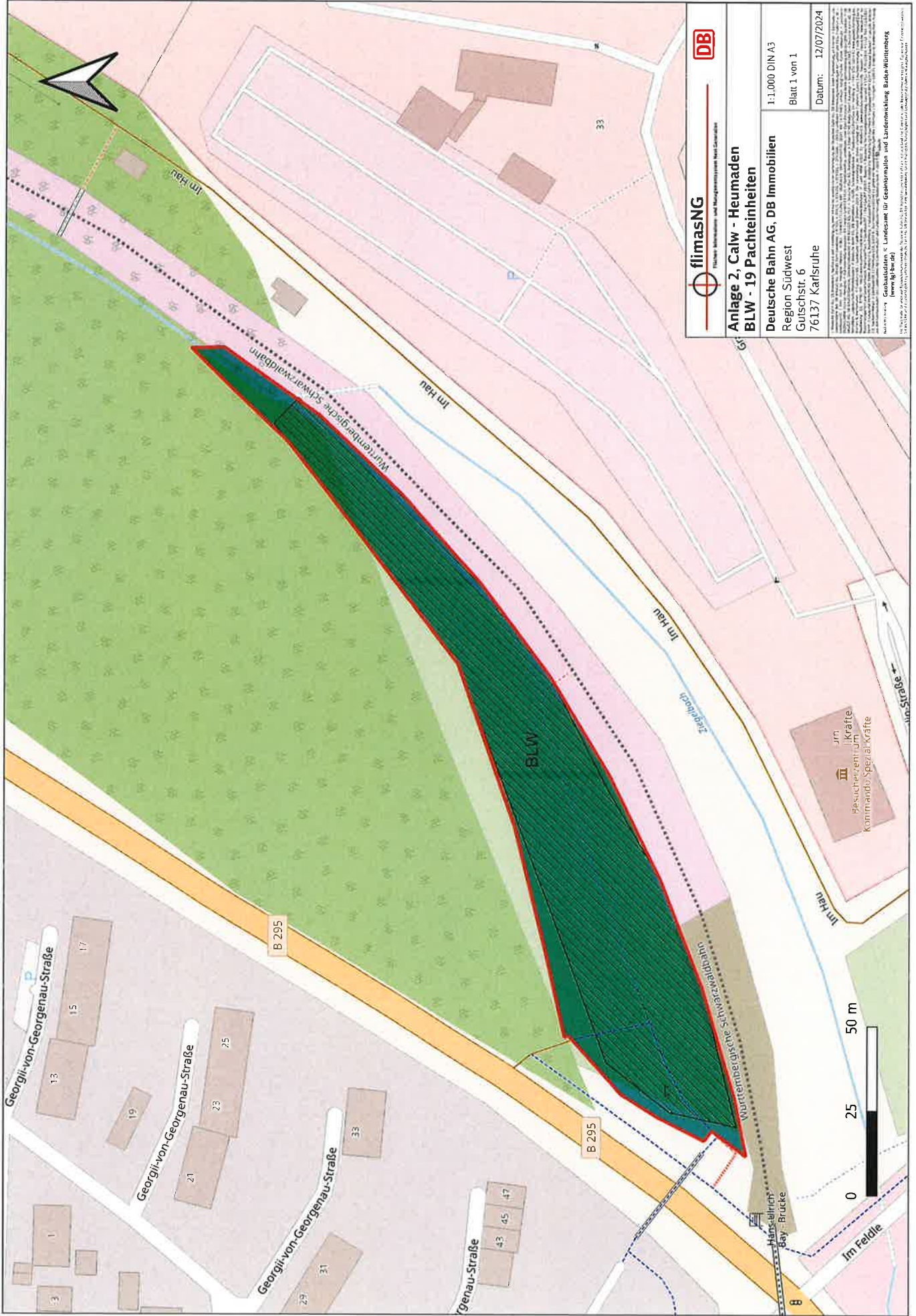
§15 Hinweise zur Vertragsabwicklung

Sämtlicher Schriftverkehr mit dem Veräußerer ist ausschließlich über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Kundenteam Vertrieb, Team Auktionen, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe, zu führen. Die Abwicklung des Vertrages erfolgt über kva_dbimm_suedwest@deutschebahn.com

Bis zur vollständigen Abwicklung des Kaufvertrages ist der Ersteher verpflichtet, den Veräußerer unverzüglich schriftlich über für die Abwicklung relevante Änderungen auf Ersterseite zu informieren; insbesondere betrifft dies Änderungen

- der Adresse
- des Firmensitzes
- der Firmierung
- des Gesellschafterkreises (bei BGB-Gesellschaften)
- der Ansprechpartner
- der vertretungsberechtigten Personen/Gesellschaften des Erstehers

Anlagen



flimasNG
 Flächennutzungs- und Managementplan für Gebäude

DB

Anlage 2, Calw - Heumaden
BLW - 19 Pachteinheiten

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
 Region Südwest
 Gutschstr. 6
 76137 Karlsruhe

1:1.000 DIN A3
 Blatt 1 von 1
 Datum: 12/07/2024

Das Dokument ist ein geodätisches Planwerk, das auf Basis von Luftbildern, Geländeplanungen und anderen geodätischen Unterlagen erstellt wurde. Es ist als Planwerk für die Darstellung von Flächen und Grenzen zu verstehen. Die Flächen sind durch Linien begrenzt, die die Grenzen der Flächen darstellen. Die Flächen sind durch Linien begrenzt, die die Grenzen der Flächen darstellen. Die Flächen sind durch Linien begrenzt, die die Grenzen der Flächen darstellen.



0 25 50 m

In unserem Auktionskatalog finden Sie 48 weitere Immobilien aus 11 Bundesländern und Mallorca.



Den Katalog können Sie sich Online auf unserer Homepage unter www.ia-deutschland.de ansehen und downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch verkaufen? Dann nutzen Sie den Objektfragebogen auf der vorletzten Seite und senden diesen an info@ia-deutschland.de oder nutzen einfach den Online-Fragebogen auf www.ia-deutschland.de/kostenlose-bewertung.



TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE ODER PERSÖNLICH MITBIETEN

4 Möglichkeiten zum Mitbieten

Unsere Auktionen sind öffentlich und werden am Auktionstag per Livestream auf unserer Homepage übertragen.



Persönlich

Sie sind herzlich eingeladen unsere Auktion persönlich zu besuchen.

Bitte beachten Sie, dass Sie sich als Bieter im Vorfeld legitimieren und Ihre Bonität (Konto-, Depot-, oder Sparguthaben, individuelle Bankauskunft) nachweisen müssen, ansonsten können Sie nicht aktiv bei der Auktion mitbieten.

Bei Privatpersonen reicht für die Legitimation die Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses aus. Personen, die für Gesellschaften, Stiftungen und Vereinen mitbieten möchten, müssen dies durch entsprechende Registerauszüge nachweisen. Ebenfalls wird bei einem erfolgreichem Zuschlag u.a. ein Auszug aus dem Transparenzregister und Unterlagen, die den wirtschaftlich Berechtigten aufzeigen benötigt.

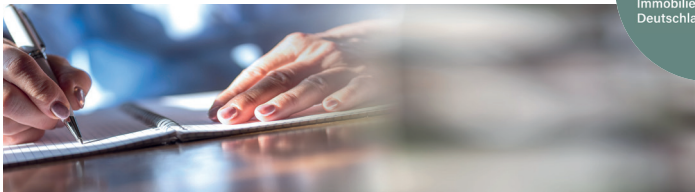


Telefonisch

Sie können bei unseren Auktionen auch per Telefon bieten. Vor Aufruf des Objektes am Auktionstag wird Sie ein Mitarbeiter des Auktionshauses kontaktieren und Sie während der Gebotsphase individuell betreuen.

Bitte beachten Sie, dass nur eine begrenzte Anzahl von Telefonleitungen zur Verfügung stehen.

Um als Telefonbieter teilnehmen zu können, ist der Abschluss einer gesonderten Bietungsvereinbarung erforderlich. Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) daher das Feld „Telefongebot“ an.



Schriftlich

Sie können durch die Abgabe eines schriftlichen Bietungsauftrages an der Auktion teilnehmen. In diesem bevollmächtigen Sie einen Mitarbeiter des Auktionshauses, für das von Ihnen ausgesuchte Objekt während der Auktion für Sie zu bieten.

Der schriftliche Bietungsauftrag kann als Festgebot oder auch als „bestmöglich“ erteilt werden. Bei „bestmöglich“ wird ein Mitarbeiter in den vom Auktionator vorgegebenen Bietungsschritten mitbieten – maximal bis zu den von Ihnen vorher festgelegten Höchstbetrag.

Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) neben dem Feld „Schriftliches Gebot“ auch das Feld „Festgebot“ oder „Bestmöglich“ an.



Online

Sie können am PC, Tablet und per App die Auktion per Livestream in Ihrem geschlossenen Bereich verfolgen und für Ihre freigeschalteten Objekte mitbieten.

Um beim „Online bieten“ teilnehmen zu können, ist der Abschluss einer gesonderten Bietungsvereinbarung erforderlich. Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) das Feld „Onlinegebot“ an.

Die Zugangsdaten erhalten Sie im Zuge der Bestätigung des Bietungsauftrages von uns schriftlich mitgeteilt.

Wichtiger Hinweis: Nach Übersendung des von Ihnen ausgefüllten Teilnahmeantrags zur Auktion erhalten Sie **immer** (außer bei Bietern die persönlich teilnehmen) ein separates Dokument durch das Auktionshaus, welches Sie ebenfalls ausgefüllt und unterzeichnet an uns übersenden müssen. Erst mit der Bestätigung beider Dokumente nehmen Sie an der Auktion teil.



Wir veranstalten
jährlich insgesamt
4 Präsenzauktionen
im Berliner Goerzwerk

GOERZWERK
Goerzallee 299
D- 14167 Berlin

Teilnahmeantrag zur Herbst.Auktion 2024

gebote@ia-deutschland.de • Fax: 030-2000 34 696

An:

IAD Immobilienauktionshaus
Deutschland GmbH
Goerzallee 299
D-14167 Berlin

Absender / Bieter:

Vorname / Nachname / Firmierung

PLZ / Ort

Straße / Nr.

Telefon/ Mobil

E-Mail

Geburtsdatum / Nationalität

Steuer-ID

Bei Unternehmen: Ort & Nr. des Handelsregisters / Name des Geschäftsführers

Immobilien.Auktion am 12. September 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um Teilnahme an der Herbst.Auktion 2024 am 12. September 2024 für folgendes Objekt:

Katalog- oder ID-Nummer

Objektanschrift (Straße bzw. Flurstück, PLZ, Ort)

Für das o.g. Objekt gebe ich/wir das Mindestgebot oder ein erhöhtes Gebot in Höhe von € _____ ab.

Teilnahmevarianten:

Schriftliches Gebot

Onlinegebot

Telefongebot

Persönlich am Auktionstag

Festgebot

Bestmöglich

Gebote unterhalb des Mindestgebotes können nicht angenommen werden. Ich möchte von der Zahlung der Bietungssicherheit (10 % vom Meistgebot, mindestens jedoch € 2.000,-) befreit werden und bitte um Einräumung einer längeren Zahlungsfrist von 8 Wochen für den Fall, dass mein Gebot den Zuschlag erhält.

Mir ist bekannt, dass ich zwecks Identitäts- und Bonitätsprüfung folgende Unterlagen diesem Gebot beifügen muss.

Personalausweis /Reisepass

Nachweis der Bonität (Kopie meines Konto-/ Depotauszuges/ Sparbuches oder eine Bankauskunft.

Falls ich für einen Dritten Gebote abgebe, füge ich ebenfalls eine rechtsgültige Vollmacht sowie sonstige Urkunden, aus der die Vertretungsmacht ersichtlich wird, bei. Dies gilt insbesondere auch bei Teilnahme an der Auktion (Gebotsabgabe) für Unternehmen, Stiftungen etc.. Ich verpflichte mich eine Gesellschafterliste, Auszug aus dem Stiftungsverzeichnis (nur Stiftungen) sowie eines Auszuges aus dem Transparenzregister dem Antrag beizufügen.

Bezüglich der angekreuzten Teilnahme-Variante senden Sie mir bitte eine entsprechende Vereinbarung zu. Diese werde ich unterzeichnet zurücksenden und die gewünschten Unterlagen beifügen. Mir ist bekannt, dass ich erst nach schriftlicher Bestätigung des Auktionshauses an der Immobilienauktion teilnehmen kann. Auch das ich bei einem erfolgreichem Zuschlag das zu zahlende Aufgeld verdient und umgehend fällig ist.

Das Aufgeld beträgt bei Zuschlagspreisen bis € 19.999,- 17,85 %, bei Zuschlagspreisen von € 20.000,- bis € 49.999,- 11,90 %, bei Zuschlagspreisen von € 50.000,- bis € 99.999,- 9,52 % und bei Zuschlagspreisen ab € 100.000,- 7,14 % jeweils inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit Erteilung des Zuschlag und anschließender Beurkundung kommt der Vertrag gemäß § 156 BGB i.V.m. § 311 b BGB verbindlich zustande. Ebenfalls ist mir bekannt, dass ausschließlich der am Auktionstag verlesene Auslobungstext mit Angaben zur Beschaffenheit des Objektes verbindlich ist. Sofern auf besondere Vertragsbedingungen (Bezugsurkunde etc.) hingewiesen wird, bestätige ich den Erhalt und erkenne diese besonderen Vertragsbedingungen ebenfalls als verbindlich an.

Die im Katalog, Expose und Homepage hinterlegten Versteigerungsbedingungen (UVZ 54/2023 J vom 15.02.2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin), das Musterversteigerungsprotokoll und die Objektunterlagen habe ich erhalten und erkenne sie an. Gerichtsstand ist Berlin, sofern gesetzlich nicht ein anderer Gerichtsstand vorgeschrieben ist.

Hiermit erhalten sie mein Einverständnis, dass die Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach §§ 139 ff AO und nach der gültigen DSGVO gespeichert, verarbeitet sowie an den beurkundenden Notar und den Objekteinlieferer weitergegeben werden können.

Ort, Datum

Berlin, den _____

(Unterschrift Bieter)

Unterschrift/Stempel Auktionshaus

Hinweis: Für spanische Immobilien gelten die Versteigerungsbedingungen für Spanien.



Versteigerungsbedingungen

beurkundet durch den Notar Frank Jablonksi, Berlin, UVZ-Nr. 54/2023 J vom 15. Februar 2023

für die durch Mitwirkung des Auktionshauses durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

1. Einlieferung von Objekten

1.1 Die Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen Veräußerer und dem Auktionshaus richten sich nach dem zwischen ihnen zu schließenden Einlieferungsvertrag, in dem auch die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen vereinbart wird. Die Angaben im Einlieferungsvertrag sind Grundlage für die Erstellung des Versteigerungskataloges, des Exposés und des Auslobungstextes und sind vom Veräußerer mit besonderer Sorgfalt zu machen. Dies gilt auch für die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten in der vom Geldwäschegesetz vorgeschriebenen Form.

1.2 Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, dem Auktionshaus, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen. Sie sind ferner verpflichtet, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar ihr Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. AO unverzüglich mitzuteilen.

2. Vertragsabschluss, Abgabe von Geboten

2.1 Der Erwerb der in der Auktion zu versteigernden Objekte erfolgt im Wege der Zuschlagsversteigerung im Versteigerungstermin. Die notarielle Beurkundung erfolgt in der Weise, dass Meistgebot und Zuschlag beurkundet werden und mit der Beurkundung nach § 156 BGB ein Kaufvertrag zustande kommt. Entfernt sich ein Ersteher nach Erteilung des Zuschlages, beurkundet der bei der Versteigerung anwesende Notar den Kaufvertrag nach § 15 Satz 2 BeurkG auch unter Verpflichtung des abwesenden Bieters.

2.2 Die Versteigerung eines Objektes darf nicht zu einem geringeren Preis als dem mit dem Veräußerer vereinbarten Mindestgebot (Limit) erfolgen. Der Auktionator 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 und auch während der Auktion zu ändern.

2.3 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 wem er den Zuschlag erteilt. Im Falle des Zuschlages ist der Erwerber gegenüber allen Beteiligten verpflichtet, die nach dem Geldwäschegesetz geforderten Informationen und Unterlagen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten zu machen, wozu ggf. auch der Nachweis der Eigentums- und Kontrollstruktur und der notwendigen Eintragung in das Transparenzregister gehören, andernfalls der Zuschlag vom Auktionator widerrufen werden kann.

2.4 Handelt der Meistbietende für einen Dritten, hat er seine Vertretungsmacht durch eine grundbuchtaugliche Vollmacht nachzuweisen, andernfalls er als Gesamtschuldner für alle vertraglichen Verpflichtungen sowohl gegenüber dem Veräußerer, als auch gegenüber dem Auktionshaus haftet.

2.5 Nach vorheriger Anmeldung und Zulassung durch das Auktionshaus können Gebote auch schriftlich, telefonisch und online abgegeben werden. In dem vom Auktionshaus zur Verfügung gestellten Anmeldeformular sind alle abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine erteilte Zulassung zu widerrufen. Der Bietinteressent hat keinen Anspruch auf Bestätigung seines Gebotes.

2.6 Da es nicht möglich ist, Computerprogramme (Software) und Datenverarbeitungsanlagen

(Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben, um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen, kann es bei Abgabe von Onlinegeboten durch Unterbrechungen der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software zu zeitweiligen Störungen kommen. Ebenso kann es bei der Abgabe telefonischer Gebote zu Schwierigkeiten der Sprachqualität kommen. Kommt es bei telefonisch oder online abgegebenen Geboten zu Problemen beim Zustandekommen der technischen Verbindungen und der Funktion der verwendeten Hard- und Software, so übernehmen das Auktionshaus und der Auktionator unabhängig von der Ursache des Problems dafür keine Haftung. Weder hat der Bieter Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, noch der Veräußerer wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird.

2.7 Mit der Abgabe schriftlicher, telefonischer und online abgegebener Gebote bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.

2.8 Der vertretene Erwerber ist verpflichtet, innerhalb von vier Wochen ab der ggf. auch per Mail erfolgten Übermittlung durch den beurkundenden Notar das Versteigerungsprotokoll in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Tag des Eingangs der beglaubigten Erklärung bei dem beurkundenden Notar. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist und einer dem Erwerber zu setzenden Nachfrist von weiteren zwei Wochen ist der Veräußerer berechtigt, unter Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vom Vertrag zurückzutreten, es sei denn die Beglaubigung der Genehmigungserklärung ist vor Ablauf der Nachfrist erfolgt und die Genehmigungsurkunde geht dem beurkundenden Notar binnen einer Woche nach Ablauf der Frist zu. Der beurkundende Notar wird vom Erwerber unwiderruflich zur Entgegennahme des fristsetzenden Schreibens und der Rücktrittserklärung beauftragt und wird die ihm zugehenden Erklärungen an die ihm vom Erwerber zuletzt angegebene Anschrift weiterleiten.

2.9 Der Zuschlag wird dem Meistbietenden erteilt. 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. 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. Mehrere Ersteher haften als Gesamtschuldner. Ist der Ersteher eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haften deren Gesellschafter als Gesamtschuldner mit ihr.

Der Auktionator ist berechtigt, nach seinem pflichtgemäßem Ermessen einen Zuschlag abzuerkennen, insbesondere wenn ein Bieter bei Abgabe des Meistgebotes in verdeckter Vollmacht gehandelt hat oder seine Vertretungsbefugnis nicht in grundbuchmäßiger Form nachweisen kann und nicht als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen die Haftung für alle Ansprüche von Veräußerer und Auktionshaus gegenüber dem Ersteher übernimmt sowie sich als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen der Zwangsvollstreckung unterwirft, oder wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungs- bzw. Kaufbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig erfüllen wird.

3. Bietungssicherheit

3.1 Der bei der Auktion anwesende Erwerber ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit

zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000,00 beträgt. Erwerber, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen die doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000,00 liegt, ist es in voller Höhe zu leisten. Die Bietungssicherheit ist im Falle einer vereinbarten Direktzahlung unmittelbar nach der Beurkundung ausschließlich unbar durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) oder alternativ binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar auf das für die Hinterlegung der Bietungssicherheit bzw. die Hinterlegung des Kaufpreises errichtete Notaranderkonto zu zahlen.

3.2 Der Eingang der Bietungssicherheit ist Hauptleistungspflicht, deren Verletzung zum Vertragsrücktritt berechtigt und Voraussetzung für die Beantragung der für den Erwerber im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung ist.

3.3 Das Auktionshaus kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt in der Regel schriftlich. Der Erwerber erklärt sein Einverständnis im Sinne des Datenschutzes, dass im Falle seines Zahlungsverzuges seine Bonitätsunterlagen vom Auktionshaus an den Veräußerer weitergegeben werden dürfen.

3.4 Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grund nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Aufgeld- und Courtageansprüche des Auktionshauses sowie der Begleichung der mit Beurkundung entstandenen Gebühren und Kosten und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Veräußerers. Soweit die Bietungssicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt ist, kann sie nur mit Zustimmung des Veräußerers und des Auktionshauses zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.

4. Haftung für Sach-, Rechtsmängel und Vermögensschäden

4.1 Das Auktionshaus und der Auktionator haftet dem Veräußerer und dem Erwerber für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Veräußerers 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 steuerlichen und 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.

4.2 Vom Veräußerer dem Auktionshaus gemachte Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gelten zugunsten des künftigen Erwerbers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Veräußerer geltend machen. Das Auktionshaus übernimmt keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung eingelieferten Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Veräußerer, der entweder den verkehrssicheren Zustand herzustellen hat oder hinreichend deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss.

4.3 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. Maßgeblich sind insoweit die Angaben in dem in der Versteigerung verlesenen Auslobungstext. Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Energieeinsparvorschriften. Für die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung des Energieausweises ist allein und ausschließlich der Veräußerer zuständig.

4.4. Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand des Objektes 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 Erwerbers 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 Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

4.5. Für die Versteigerung von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden, bundes- und landeseigener Gesellschaften, Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH und den nach § 15 AktG mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen gilt zusätzlich folgendes: Solche Immobilien sind grundsätzlich nicht versichert. Der Erwerber hat selbst für eine ausreichende Versicherung ab Übergabestichtag zu sorgen. Es besteht keine Räumungsverpflichtung des Bundes bzw. der genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen, diese übernehmen auch keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs.3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodenSchG. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 4 Abs. 6 und § 24 BBodenSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG ist ausgeschlossen. Soweit der Bund bzw. die genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen als Alteigentümer oder Verursacher unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 BBodenSchG in Anspruch genommen werden, sind sie vom Erwerber und ggf. seinen Rechtsnachfolgern freizustellen, denen der Erwerber diesen Haftungsausschluss mit Weiterverpflichtung weiter zu geben hat.

5. Besitzübergang

5.1. Die Übergabe des Objektes (Besitz-, Lasten- und Nutzenübergang) erfolgt - soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden - am Monatsersten, der auf die vollständige Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt. Der Erwerber übernimmt mit Übergabe auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Veräußerer insoweit von diesen Verpflichtungen frei.

5.2. Mit dem Übergabestichtag tritt der Erwerber im Innenverhältnis zum Veräußerer in bestehende Mietverträge ein. Über die Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen ist stichtagsbezogen vom Veräußerer gegenüber dem Erwerber abzurechnen.

5.3. Bei Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum übernimmt der Erwerber im Innenverhältnis zum Veräußerer mit dem Übergabestichtag alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Teilungserklärung auch in ihrem schuldrechtlichen Teil und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben und erteilt der Veräußerer dem Erwerber die Vollmacht zur Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers in der Eigentümerversammlung.

5.4. Bei der Veräußerung von Erbbaurechten übernimmt der Erwerber mit dem Übergabestichtag mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger sämtliche sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten.

5.5. Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Veräußerer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Erwerber. Soweit der Veräußerer schon Leistungen für Erschließungskosten bzw. laufende Lasten für Zeiträume erbracht hat, die nach dem jeweiligen Stichtag liegen, ist der Erwerber zur Erstattung verpflichtet. Die Abrechnung erfolgt zwischen den Beteiligten direkt.

6. Zahlung des Kaufpreises und des Aufgeldes

6.1. Soweit nicht Vorauszahlung insbesondere mit staatlichen Veräußerern wie den in Ziffer 4.5. genannten Institutionen und Unternehmen oder die Zahlung auf ein Notaranderkonto vereinbart ist, ist das Meistgebot zur Zahlung fällig binnen 10 Banktagen nach schriftlicher Mitteilung des Notars darüber, dass die rangrechte Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Erwerbers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, sowie sämtliche Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung vorliegen.

6.2. Ist keine Direktzahlung vereinbart, ist das Meistgebot (unter Abzug einer etwa geleisteten Bietungssicherheit), auf ein Aderkonto des amtierenden Notars zu hinterlegen und zwar - soweit nicht ein davon abweichender Fälligkeitstermin vereinbart wurde - innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin. Die Auszahlung vom Notaranderkonto erfolgt entsprechend den Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 6.1.

6.3. Bei Veräußerung von Teilflächen ist weitere Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung bzw. die Auszahlung des Meistgebotes vom Notaranderkonto das Vorliegen der katasteramtlichen Fortführungsmittelteilung und die notarielle Identitätserklärung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung. Dies gilt nicht für Objekte der Deutschen Bahn AG und deren Tochtergesellschaften, bei denen Direktzahlung als ungesicherte Voraussetzung zu leisten ist.

6.4. Soweit vom Erwerber bedingungsgemäß nicht zu übernehmende Belastungen im Grundbuch zu löschen sind, sollen zur Lastenfreistellung zu leistende Zahlungen aus dem Kaufpreis erfolgen und wird der beurkundende Notar beauftragt und bevollmächtigt, die dafür erforderlichen Unterlagen bei den Gläubigern anzufordern, in Empfang zu nehmen und sich die Ablösebeträge mitteilen zu lassen. Die Berechtigung der Höhe der angeforderten Beträge hat der Notar nicht zu prüfen.

6.5. Jeder Erwerber ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Veräußerer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Im Falle eines Zahlungsverzuges ist der Erwerber verpflichtet, an den Veräußerer bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

6.6. Für den Fall, dass der Erwerber den Kaufpreis nicht binnen vier Wochen nach Fälligkeit gezahlt hat, steht dem Veräußerer das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Der Veräußerer hat vor Erklärung des Rücktritts zwingend in Schriftform eine Nachfrist von 4 Wochen zu setzen. Von der Fristsetzung ist der beurkundende Notar und das Auktionshaus zwingend unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

6.7. Sämtliche Zahlungen auf den Kaufpreis, auch Teilzahlungen, sei es bei Direktzahlungen an den Veräußerer oder das Aderkonto des Notars, können

aufgrund des gesetzlichen Bargeldverbotes nur durch Überweisung erfolgen. Jegliche Barzahlung sowie auch Zahlungen in Kryptowährungen oder Rohstoffen sind gesetzlich verboten. Der Notar ist verpflichtet, die Zahlungen zu überwachen und zu dokumentieren

7. Belastungsvollmacht

7.1. Soweit er dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat, wird der Veräußerer dem Erwerber im Kaufvertrag eine **Belastungsvollmacht** für die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch des Kaufobjektes erteilen. Der Veräußerer übernimmt im Rahmen der Belastungsvollmacht weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

7.2. Grundpfandrechte aufgrund einer Belastungsvollmacht dürfen nur bestellt werden, wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Zweckbestimmungs-erklärung enthält:

„Der Gläubiger erkennt mit Valutierung des durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehens an, dass das Grundpfandrecht erst und nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Schuldners geleistet hat und das Eigentum am Pfandobjekt auf den Schuldner übergegangen ist. Ist die Grundsuld zurück zu gewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb und außerhalb der Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Schuldner.“

Im Falle eines Teilflächenverkaufs hat sich der Gläubiger ferner zu verpflichten

- alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des Kaufobjekts im Grundbuch auf das Kaufobjekt beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden und zu erklären, dass er

- seine Rechte aus der Grundsuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Meistgebotes einschließlich Zinsen geltend zu machen.

Der Erwerber ist verpflichtet, unverzüglich nach Eintrag des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem diesen Vertrag beurkundenden Notar zu überreichen.

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

8. Aufassungsvormerkung

8.1. Soweit der Erwerber trotz der damit verbundenen Risiken nicht darauf verzichtet, wird zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs im Versteigerungsprotokoll für ihn die Eintragung einer Aufassungsvormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Zur Sicherung des Lösungsanspruchs des Veräußerers für den Fall des Vertragsrücktritts wird die Eintragung unter die auflösende Bedingung der Erklärung des beurkundenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht, gestellt:

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

- die Kaufpreisfälligkeit vorliegt,

der Veräußerer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen der Nichtzahlung des Kaufpreises oder



wegen der Verletzung einer sonstigen Hauptpflicht vom Vertrag zurückgetreten zu sein.

- der Notar dem Erwerber an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Veräußerers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und

- der Erwerber innerhalb der Vier-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis oder sonst übernommene Zahlungsverpflichtungen nicht fällig sind oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Erwerber durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis über eine auf dem Notaranderkonto hinterlegte Bietungssicherheit hinaus nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung des die Bietungssicherheit übersteigenden Betrages durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Erwerber zurückzahlen.

Da der Notar nicht nachprüfen kann, ob der Einlieferer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war, wird er bei begründeten Zweifeln die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

8.3. Die Auflassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Veräußerers abtretbar.

9. Kosten und Steuern

9.1. Der Erwerber trägt

- die Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, sowie die Kosten der notariellen Hinterlegung einer eventuellen Bietungssicherheit,

- die Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung,

- die Gebühren der Behörden für die für den Vollzug erforderlichen Zustimmungen,

- die Grunderwerbsteuer,

- die Kosten einer vom Erwerber veranlassten Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes.

Die unverzügliche Zahlung der genannten Kosten und Gebühren ist Hauptleistungspflicht.

9.2. Der Erwerber ist zur Zahlung des Aufgeldes an das Auktionshaus verpflichtet.

Das Aufgeld beträgt unter Berücksichtigung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % für Objekte

- bis zu einem Meistgebot von 19.999 €
17,85 %, inkl. ges. MwSt.

- bei einem Meistgebot von 20.000 € bis 49.999 €
11,90 %, inkl. ges. MwSt.

- bei einem Meistgebot von 50.000 € bis 99.999 €
9,52 %, inkl. ges. MwSt.

- bei einem Meistgebot ab 100.000 €
7,14 %, inkl. ges. MwSt.

Das Aufgeld kann durch Barzahlung in Euro, durch bankbestätigten Scheck eines der inländischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) geleistet werden. Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag, unabhängig von der weiteren Vertragsabwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.

9.3. Der Veräußerer trägt die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen sowie die Kosten einer von ihm gewünschten Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto einschließlich etwaiger Bankgebühren einschließlich evtl. Negativzinsen und der durch Auszahlungen in mehr als einem Betrag entstehenden Mehrkosten der Hinterlegung. Der den Vertrag vollziehende Notar ist berechtigt, die anfallenden Gerichtskosten für die Löschung der vom Erwerber nicht zu übernehmenden Belastungen, soweit diese nicht direkt vom Veräußerer gezahlt sind sowie ihm ggf. von der kontoführenden Bank in Rechnung gestellte Gebühren und Negativzinsen vom Notaranderkonto zu entnehmen. Hinterlegungszinsen stehen dem Veräußerer zu.

Im Falle der Veräußerung von Teilflächen trägt der Veräußerer die Kosten der Vermessung.

Die vom Veräußerer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell vereinbart. Die Verkäufercourtage ist verdient und fällig mit Erteilung des Zuschlags und der notariellen Beurkundung des Versteigerungsprotokolls/Kaufvertrages. In den Fällen einer Direktzahlung tritt der Veräußerer den Kaufpreis anteilig in Höhe der Verkäufercourtage an das Auktionshaus ab, sofern die Verkäufercourtage zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch nicht bezahlt ist. In den Fällen einer Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto erfolgt die Auszahlung der Verkäufercourtage mit Kaufpreisauszahlung durch den Notar, sofern sich der Veräußerer mit der Zahlung zum Zeitpunkt der Auszahlung in Verzug befindet.

9.4. Die Kosten der Einholung von Vollmachtbestätigungen und Genehmigungen von nicht persönlich Erschienenen trägt der jeweils Vertretene.

9.5. Der beurkundende Notar ist berechtigt, vom Erwerber einen Notarkostenvorschuss zu erheben, dessen Zahlung Voraussetzung für den Beginn des Vollzuges des Kaufvertrages ist.

10. Vollzug des Kaufvertrages

10.1. Es wird darauf hingewiesen, dass die **Umschreibung** des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB oder landesrechtlicher Vorschriften 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.

10.2. Bei Veräußerung von Teilflächen steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Veräußerer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat.

10.3. Soweit ein gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber zum Rücktritt vom

Vertrag berechtigt. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche. In diesem Fall erlischt das Rücktrittsrecht nach Ablauf eines Monats nach Kenntnisnahme von der Ausübung des Vorkaufsrechts. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes begründete wechselseitige Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

10.4. Veräußerer und Erwerber beauftragen den die Versteigerung beurkundenden Notar mit der grundbuchlichen Abwicklung des Vertrages und den Vollzug des beurkundeten Vertrages in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen. Sie verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt und beauftragen den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen und Anträge auch einzeln zu stellen und überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des protokollierten Erwerbsvertrages erforderlich ist.

10.5. Veräußerer und Erwerber erteilen den in dem zu beurkundenden Versteigerungsprotokoll namentlich zu benennenden Mitarbeitenden des beurkundenden Notars die nachfolgende Vollzugsvollmacht:

Die Mitarbeitenden des Notariats werden jeweils einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und von jeder persönlichen Haftung bevollmächtigt, alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere Identitäts- und Auflassungserklärungen abzugeben sowie Rangänderungen und Löschungen nebst dazugehörigen Anträgen und Bewilligungen sowie für den Erwerber auf dessen Kosten einen aktuellen Grundbuchauszug nach Umschreibung des Objektes anzufordern. Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch als Eigentümer.

11. Hausrecht

Der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH sowie dem Auktionator steht das Hausrecht zu. Sie kann Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, von der Teilnahme ausschließen.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist das Amtsgericht Schöneberg bzw. Landgericht Berlin, sofern das Gesetz nicht einen anderen Gerichtsstand bestimmt.

Berlin, 15.02.2023

gez. Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) Matthias Knake
Öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksauktionator

gez. Notar Frank Jablonksi, Berlin

UVZ-Nr. 54/ 2023 J vom 15. Februar 2023



Versteigerungsbedingungen für Spanien auf
www.immobilienauktionen-mallorca.de



Bei freiwilligen Versteigerungen kommt der Kaufvertrag nach § 156 BGB mit Erteilung des Zuschlages durch den Auktionator zustande, der allerdings im Hinblick auf § 311 b BGB erst mit der notariellen Beurkundung verbindlich wird und grundbuchlich vollzogen werden kann.

Bei der Beurkundung des Zuschlages gibt es eine Ausnahme von der sonst für Verbraucherkaufverträge geltenden zweiwöchigen Wartefrist zwischen Aushändigung des Entwurfes durch das Notariat und Beurkundung. Auch Verbraucherkaufverträge werden also regelmäßig sofort, d. h. noch am Auktionstag, beurkundet. Nach erfolgter Beurkundung sind Änderungen nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich.

Sollte der Ersteher das Objekt nicht für sich selbst ersteigern, muss eine Vollmacht vorgelegt werden. Sofern diese nicht notariell beurkundet bzw. beglaubigt ist, ist eine notarielle Vollmachtsbestätigung / Genehmigung desjenigen erforderlich, für den das Gebot abgegeben wurde. Wenn das Gebot für eine eingetragene Firma abgegeben wurde, ist ein Handelsregisterauszug vorzulegen.

Tritt der Bieter als Vertreter ohne Vertretungsmacht auf, so sieht der Vertrag vor, dass notarielle Genehmigungserklärungen innerhalb einer bestimmten Frist beizubringen sind. Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass eine notarielle Genehmigung beigebracht worden ist, kommt der Vertrag mit dem Bieter unmittelbar zustande, hat er in diesem Fall das Objekt im eigenen Namen ersteigert, muss alle im Vertrag eingegangenen Verpflichtungen selbst erfüllen und ist insbesondere zur Kaufpreiszahlung verpflichtet.

Bitte beachten Sie, dass spätere Änderungen in der Person des Erstehers nur im Einvernehmen mit dem Einlieferer und dem Auktionshaus erfolgen können, zusätzliche Beurkundungen erforderlich machen und weitere Kosten verursachen.

Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen, die in diesem Katalog abgedruckt sind und von Ihnen auf der Internetseite der Notare www.recht-web.de zum Unterpunkt/Notariat eingesehen bzw. heruntergeladen werden können, sind Bestandteil des Kaufvertrages. Sie enthalten u.a. Haftungsausschlüsse zur Sachmängelhaftung. Das Objekt wird grundsätzlich verkauft, wie es steht und liegt, so dass der Bieter es entweder im Vorfeld gründlich besichtigt haben sollte oder eben das Risiko etwaiger Sachmängel eingehen muss. In den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen sind noch weitere Punkte, die bei der Versteigerung und dem Erwerb gelten und mit denen Sie sich vertraut machen sollten, sofern Sie mitbieten möchten, allgemein und im Voraus festgelegt, wie z.B. der Zeitpunkt der Übergabe, die Zahlung des Meistgebotes und die Modalitäten der Abwicklung.

Bestandteil des Vertrages wird auch der bei der Auktion für das jeweilige Objekt verlesene Auslobungstext. Die Auslobungstexte enthalten objektspezifische Informationen und Regelungen, die Abweichungen von den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten können und für das einzelne Objekt Vorrang vor den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen haben. Der Verlesung und der Lektüre des mit dem jeweiligen Exposé angekündigten Textes sollte deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Im Übrigen ist es dringend angeraten, persönlich an der Beurkundung teilzunehmen und sich nicht durch Dritte vertreten zu lassen. Nur so besteht die Möglichkeit, dass während der Verlesung der Urkunde dem beurkundenden Notar Fragen gestellt werden können. Nur auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass die im Vertrag vorgesehenen Regelungen im Detail und in ihrer rechtlichen Tragweite dem wahren Willen der Parteien entsprechen.

Seit Januar 2024 gilt für den Fall eines beabsichtigten Erwerbs in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft, dass diese in dem neu geschaffenen Gesellschaftsregister eingetragen werden muss. Für die Beurkundung muss deshalb ein entsprechender Registerauszug vorgelegt werden. Soll die Gesellschaft erst anlässlich des Grundstückserwerbs in der Auktion gegründet werden, besteht die Möglichkeit, zusammen mit der Beurkundung des Vertrages auch die erforderliche Anmeldung zu beglaubigen. Das setzt aber voraus, dass alle Gesellschafter der GbR auch persönlich anwesend sind, um die Unterschrift unter der Anmeldung zu leisten.

Das Geldwäschegesetz verpflichtet die Notare im Rahmen der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen und insbesondere bei der Verwahrung von Geldern auf einem Notaranderkonto, die jeweils wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln und dies intern zu dokumentieren. Soweit es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, wird dem durch die Vorlage eines Lichtbildausweises Genüge getan. Handelt es sich bei dem Erwerber um eine Gesellschaft, wozu nicht nur juristische Personen, sondern auch Personengesellschaften und eingetragene Gesellschaften bürgerlichen Rechts gehören, reicht es nicht aus, dass sich der Käufer z. B. anhand eines Registerauszuges ermitteln lässt. Vielmehr ist dem Notar offen zu legen und zu dokumentieren, wer im Sinne des Gesetzes der wirtschaftlich Berechtigte ist. Dies sind die natürlichen Personen, die mehr als 25% der Kapitalanteile halten, mehr als 25% der Stimmrechte kontrollieren oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben. Der das Versteigerungsprotokoll beurkundende Notar wird dies vor Beurkundung erfragen und die Vorlage eines von den betreffenden Beteiligten ausgefüllten Fragebogens verlangen.

Bei dem Erwerb durch eine GmbH oder eine andere Kapital- oder Personengesellschaft - eingeschlossen die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts - kann der Nachweis des wirtschaftlich Berechtigten in der Regel durch die Vorlage der beim Handelsregister hinterlegten Gesellschafterliste und eines aktuellen Auszugs aus dem Transparenzregister geführt werden. Wird der Nachweis durch Angabe des wirtschaftlich Berechtigten in Textform und in den entsprechenden Fällen durch einen aktuellen Auszug aus dem Transparenzregister nicht geführt, muss und wird der Notar die Beurkundung des Vertrages ablehnen.

Nach § 16a Geldwäschegesetz besteht für Immobiliengeschäfte ein Barzahlungsverbot, wenn sich der Kaufpreis auf mehr als 10.000,00 EUR beläuft. Dem Notar muss z. B. durch Bankbestätigung oder Kontoauszug nachgewiesen werden, dass die Zahlung ordnungsgemäß durch Banküberweisung erfolgt ist. Fehlt ein entsprechender Nachweis, ist der Notar ggf. daran gehindert, beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung des Käufers als Eigentümer zu stellen.



Immobilienauktionshaus
Deutschland

Wir veranstalten jährlich insgesamt 4 Auktionen
im Berliner Goerzwerk

GOERZWERK • Goerzallee 299 • D- 14167 Berlin



Verhandelt zu Berlin am _____

Vor dem unterzeichnenden Notar
Frank Jablonski in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107,
der sich auf Ersuchen in die Goerzallee 299, 14167
Berlin, begab,

erschienen heute:

1. Herr Matthias Knake,
geboren am 02.09.1976,
geschäftsansässig Goerzallee 299,14167 Berlin,
dem Notar von Person bekannt,

- nachstehend „Auktionator“ genannt-,

nachfolgend handelnd in Vollmacht für

als dem im Grundbuch erngetragenen / noch
einzutragenden Eigentümer

- im Folgenden auch „**Veräußerer**“ genannt - aufgrund
der Vollmacht vom _____, die im
Original vorliegt und als Anlage zu dieser Urkunde
genommen wird.

2. Herr I Frau _____ (Bieter-Nr.)
geboren am _____

- im Folgenden „Meistbietender“ genannt-,
auch wenn es sich um mehrere handelt.-

Der Auktionator eröffnete die Versteigerung vom

und wies darauf hin, dass die Versteigerungsbedingungen
gelten, die in der notariellen Verhandlung vom 15.
Februar 2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin, zu
dessen UVZ-Nr. 54/2023 J niedergelegt sind.

1.
Der Auktionator erklärte, dass die Immobilie -
nachstehend „Kaufobjekt“ genannt-, wie sie in dem
hier als

Anlage 1

beigefügten Auslobungstext beschrieben ist, zur
Versteigerung gelangt.

Die Anlage wurde vom Auktionator während
der Auktion in Gegenwart des Notars und des
Meistbietenden verlesen.

1. Nach dreimaligem Aufruf erteilte der
Auktionator den Zuschlag zu einem Meistgebot von
_____ €
(in Worten: _____
Euro)

um _____ Uhr an
den Ersteher.

2. Das Aufgeld gemäß Ziffer 9.2 der
Versteigerungsbedingungen beträgt incl. USt.
_____ €.

3. Soweit die Erschienenen als Vertreter handeln,
erklärten sie im Hinblick auf die Bestimmungen
des Geldwäschegesetzes bezüglich der von ihnen
Vertretenen,

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen,
dass sie nicht auf eigene Rechnung handeln

- dass Verkäufer/Käufer auf Rechnung von
_____ handelt

- dass keine Anhaltspunkte dafür
vorliegen, dass es sich bei Verkäufer/
Käufer um eine politisch exponierte Person handelt.

Auf Befragung erklärten die Erschienenen, dass keine
Vorbehaftung des amtierenden Notars gemäß § 3 Abs.
(1) Ziffer 7 BeurkG gegeben ist.

Die jeweiligen Erschienenen erklärten sich mit
der Beurkundung des Vertrages im Rahmen von
Sammelbeurkundungen - einverstanden. Dabei wurde
der gleichlautende Text der Niederschriften verlesen.

Die Versteigerungsbedingungen sind jedem

Meistbietenden in beglaubigter Fotokopie
unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden;
zudem werden sie dieser Urkunde als **Anlage 2** in
beglaubigter Abschrift beigelegt. Auf Verlesung wird
nach Belehrung des amtierenden Notars über die
Vorschrift des § 13 a BeurkG verzichtet. Die Beteiligten
bestätigen den Erhalt einer beglaubigten Fotokopie
der Versteigerungsbedingungen, dass sie diese gelesen
haben und deren Inhalt kennen. Die Beteiligten
erklären, dass sie die Versteigerungsbedingungen als
für sich verbindlich anerkennen.

Die Erschienenen erklärten, dass ihnen die vom Notar
während der Versteigerung gemachten Hinweise
bekannt sind. Sie bestätigen, dass sie die Hinweise
zur Kenntnis genommen und verstanden haben. Der
Notar erörterte noch einmal deren Inhalt und wies
darauf hin, dass der dem Ersteher erteilte Zuschlag
erst mit der jetzigen Beurkundung rechtsverbindlich
wirksam und grundbuchlich vollziehbar wird.
Deshalb ist der vorher erteilte Zuschlag bis zur
Beurkundung noch nicht bindend. Vom Ersteher
gewünschte Änderungen der den Allgemeinen
Versteigerungsbedingungen entsprechenden
vertraglichen Regelungen sind im Hinblick auf die
Geltung auch für den Einlieferer/Nerkäufer jedoch
grundsätzlich nicht möglich und müssten ggf. zum
Abbruch der Beurkundung führen.

Im Hinblick auf § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer
2 des Beurkundungsgesetzes wird festgestellt,
dass die Beteiligten über den Katalog bzw. die
im Internet vom beurkundenden Notar und der
IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH
veröffentlichten Versteigerungsbedingungen und
Muster des Versteigerungsprotokolls die Möglichkeit
hatten, sich ausreichend zu informieren.

Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1
(Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich
verbindlich an und genehmigen deren Inhalt.

II.

Das Objekt ist verzeichnet beim Amtsgericht
_____ Grundbuch von _____ Blatt _____
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. _____ Gemarkung
_____, Flur _____, Flurstück _____ in
grundbuchmäßiger Größe von _____ m²

- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt.-

alternativ:

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits
vermessene Teilfläche von ca. _____ m² des
beim Amtsgericht _____ wie folgt verzeichneten
Grundstückes

Grundbuch von _____ Blatt _____
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. _____ Gemarkung _____
, Flur _____, Flurstück _____ in grundbuchmäßiger
Größe von ... m²

Die Teilfläche ist auf dem als

Anlage 3

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

Bei DB zusätzlich:

Der Lageplan ist der auszugswisen Bezugsurkunde
des Notars
_____ in Berlin vom _____ - UVZ-Nr. _____
- als Anlage Nr. _____ beigelegt. Die vorgenannte
Bezugsurkunde lag in auszugswise beglaubigter
Abschrift vor.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Vermessung des
Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu beauftragen.

Bei DB zusätzlich:

Die Einzelheiten zu liegenschaftsbezogenen Verträgen
sowie mitverkauften bzw. nicht mitverkauften Sachen
ergeben sich aus der vorgenannten Bezugsurkunde.
Auf die Bezugsurkunde wurde bereits vom

Auktionator hingewiesen; sie lag im Auktionsaal
aus. Eine auszugsweise beglaubigte Abschrift lag
zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den
Beteiligten bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage
beigelegt. Die darin enthaltenen Bestimmungen,
insbesondere Regelungen zu Dienstbarkeiten, sind
Gegenstand dieses Vertrages.

Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten
(auszugswisen) Fotokopie der Bezugsurkunde.

Alternativ: ohne Verlesung (Expose):

Die vorerwähnte Bezugsurkunde ist dem Ersteher
bereits mit Übersendung des Exposés in Abschrift
bekannt gemacht worden. Die Beteiligten verzichteten
daher auf Verlesung der Bezugsurkunde.

Alternativ: Verlesung:

Die Bezugsurkunde wurde den Beteiligten vom Notar
vorgelesen, von ihnen genehmigt und zum Gegenstand
dieser Beurkundung gemacht.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen
vorsorglich den Vollzug sämtlicher in der
Bezugsurkunde- UVZ-Nr. _____ vom _____ des Notars
in _____ enthaltenen grundbuchlichen Erklärungen.

Der Kaufgegenstand ist nach Angaben des Einlieferers
und gemäß dem vorliegenden elektronischen
Grundbuchauszug vom _____ sowie dem am
_____ geprüften Aktualitätsstand in Abteilung
II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung II

Abteilung III

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt lastenfrei in
Abteilung II und 111 des Grundbuches, mit Ausnahme
der in Abteilung II zur lfd. Nr. _____ eingetragenen Last, die
als nicht wertmindernd übernommen wird, und mit
Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung
der Ersteher mitgewirkt hat oder deren Eintragung
der Erwerber in diesem Vertrag einschließlich des
Auslobungstextes zustimmt.

Im Fall des Verkaufs von Immobilien des Bundes,
der Bundesländer, deren Behörden/Institutionen/
Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn, der Telekom AG,
der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung
von Altstandorten mbH:

Gemäß Ziffer 4.5 der Versteigerungsbedingungen
ist das Objekt nicht versichert, besteht keine
Räumungsverpflichtung und ein umfassender
Haftungsausschluss für Bodenveränderungen/
Altlasten.

III.

(Varianten der Kaufpreiszahlung)

Zu dem erteilten Zuschlag vereinbaren die Parteien
im Hinblick auf § 311b BGB folgendes:

1. Zahlungsverpflichtung

a) Notaranderkonto

Um den vom Einlieferer gewünschten kurzfristigen
Lasten- und Nutzenwechsel unabhängig von
Grundbucheintragungen spätestens zum
_____ vollziehen zu können, vereinbaren
die Vertragsparteien die Abwicklung der
Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner
- verpflichtet sich gemäß Ziffer 3.1 der
Versteigerungsbedingungen zur Zahlung der fälligen
Bietungssicherheit in Höhe von 10 % / 20 % / _____ €
binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung
des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung
des Kaufpreises/der Bietungssicherheit errichteten
Notaranderkontos.

(alternativ: bei Befreiung von der Bietungssicherheit)

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

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner -
verpflichtet sich, das **Meistgebot** abzüglich einer



etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 6.2 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin auf ein Aderkonto des amtierenden Notars, welches ihm noch bekannt gegeben wird, zu überweisen, bei fehlender notarieller Veräußerungsvollmacht des Einlieferers nicht jedoch vor Ablauf eines Monats nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt.

Die Beteiligten befreien den Notar von der Verpflichtung, die das Notaranderkonto führende Bank zur Verschwiegenheit gemäß § 26a BNoto zu verpflichten.

b) Direktzahlung

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich zur Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % / 20 % / (mind. 2.000,00 €) / _____ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung der Bietungssicherheit errichteten **Notaranderkontos**.

(alternativ: Bei Befreiung von der Bietungssicherheit)

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

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das **Meistgebot** abzüglich einer ggf. gezahlten Bietungssicherheit innerhalb von 10 Banktagen auf das ihm von dem Notar mitzuteilende Konto, sobald der Notar dem Käufer schriftlich das Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Ziff. 6.1 der Versteigerungsbedingungen bestätigt hat.

(Direktzahlung DB)

Der Notar wies darauf hin, dass der Einlieferer gemäß dem mit dem Auktionshaus geschlossenen Einlieferungsvertrag grundsätzlich die Direktzahlung des Kaufpreises wünscht. Nachdem der Notar über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen belehrt, verpflichtet sich der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner-, das Meistgebot binnen 6- Wochen-Frist ab dem Versteigerungstermin unmittelbar auf das Konto des Veräußerers

Inhaber: _____ IBAN: _____
BIC: _____ Bank: _____ Zweck: _____

zu zahlen.

Aufgeld

Das gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen vom Ersteher geschuldete Aufgeld ist sofort fällig. Der Ersteher zahlt das von ihm gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen geschuldete Aufgeld heute / nach Rechnungslegung an die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH.

Verzugszinsen, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - schuldet im Falle des Zahlungsverzugs die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB).

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über die Vollstreckungsklausel unterwirft sich der Ersteher (und deren alleinige Gesellschafter persönlich) - mehrere als Gesamtschuldner - hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegenüber dem Einlieferer in Höhe des Meistgebotes (vorstehend 1.1.) gegenüber der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH in Höhe des Aufgeldes (vorstehend 1.2.)

jeweils nebst den gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB) in sein gesamtes Vermögen, mit der Ermächtigung an den beurkundenden Notar, dem Einlieferer bzw. der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH jeweils auf seine Kosten nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weiteren Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Sofern der Ersteher die Zahlung des Kaufpreises auf

ein Notaranderkonto leistet, ist die Vollstreckung des Kaufpreises bis zur Auszahlungsreife nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

IV.

1. Auffassungsvormerkung. Löschungen

1.1. Der Einlieferer **bewilligt** und die Vertragsparteien **beantragen**, eine Auffassungsvormerkung für den Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch einzutragen unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Einreichung der Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs wird auf Ziff. 8.2 der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

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

1.3. Der Einlieferer und der Ersteher bewilligen und beantragen die Löschung bzw. Pfandhaftentlassung sämtlicher in Abteilung II und III eingetragener Belastungen, mit Ausnahme derjenigen, die der Ersteher gemäß dem Vorstehenden übernommen hat.

Alle vorstehenden Grundbuchanträge können ausschließlich durch den amtierenden Notar bzw. durch dessen Vertreter gestellt werden. Einlieferer und Ersteher verzichten insofern ausdrücklich auf ihre eigenen Antragsrechte aus dieser Urkunde.

2. Vollzugsvollmacht

Einlieferer und Ersteher erteilen den Mitarbeiterinnen des Notariats, die Vollmacht zum Vollzug dieses Vertrages gemäß Ziffer 10.5 der Versteigerungsbedingungen

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer.

3. Belastungsvollmacht

Der Einlieferer erteilt dem Ersteher - und bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts jedem Gesellschafter persönlich - Belastungsvollmacht mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten in der Weise, dass er den Ersteher hiermit bevollmächtigt, vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern die Eintragung eines oder mehrerer Grundpfandrechte zugunsten eines Kredit- oder Versicherungsinstituts mit Sitz in Deutschland in beliebiger Höhe nebst 20 % Zinsen p.a. und Nebenleistungen bis zu 10 % in das Grundbuch des Kaufobjektes - bei Teilflächen zunächst das gesamte Grundstück - noch vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher zu bewilligen und zu beantragen, sowie in Ansehung des oder der Grundpfandrechte auch den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt zu unterwerfen.

Der Ersteher ist berechtigt, im Rahmen der Ausübung der Vollmacht Rangbestimmungen und Rangänderungen um die Eintragung der Grundpfandrechte an der vertragsgemäßen Rangstelle zu gewährleisten.

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

Der Notar ist angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen und dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung

der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst auszuhändigen, nachdem er ihm die Beachtung der Sicherungsabrede gemäß Ziffer 7.2 der Versteigerungsbedingungen sinngemäß bestätigt hat.

Bei Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto wird der Notar angewiesen, den Antrag auf Eintragung erst beim Grundbuchamt zu stellen, wenn das Finanzierungsinstitut die entsprechenden Darlehen in Höhe des Kaufpreises auf das Notaranderkonto des Notars überwiesen hat.

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluta in Erfüllung der Kaufpreisschuld des Erstehers ausschließlich direkt an den Einlieferer/auf das Notaranderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars auszuzahlen.

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

V.

Der Notar wies darauf hin,

- dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und dass die Umschreibung von der Vorlage der/des Negativzeugnisse/s wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte / Zustimmung des Verwalters und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt,

- dass in Sanierungsgebieten die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Erwerb und auch für zukünftige Grundschuldbestellungen erforderlich ist,

- dass er die baurechtlichen Verhältnisse und das Bestehen etwaiger öffentlicher Baulasten, betreffend den Kaufgegenstand, nicht prüft und Auskünfte darüber von den zuständigen Behörden erteilt werden,

- dass er das Vorhandensein von möglichen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu prüfen hat und die Beteiligten darauf verwiesen sind, eigene Nachforschungen etwa durch Einsicht in das zuständige Altlastenkataster anzustellen,

- dass er die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht überprüft hat und dies auch nicht zu seinen Aufgaben gehört,

- dass Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können.

- auf die Verpflichtung des Einlieferers hin, dem Ersteher, soweit kein Ausnahmestand vorliegt, unverzüglich nach Abschluss des Vertrages einen Energieausweis oder eine Kopie davon zu übergeben.

Der Notar wies ferner darauf hin, dass beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen für den Fall, dass das Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet wurde oder begründet werden sollte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht von Mietern besteht und belehrt über die sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere die Pflicht des Einlieferers zur unverzüglichen Unterrichtung des Mieters vom Inhalt des Vertrages und die zweimonatige Ausübungsfrist.

Er belehrt darüber, dass der Ersteher gemäß § 566 BGB in bestehende Mietverträge und die Verpflichtung zur Rückgewähr vom Mieter geleisteter Sicherheiten (§ 566a BGB) eintritt.

Dem Ersteher ist bekannt, dass - sofern der Einlieferer noch nicht Eigentümer des Versteigerungsobjektes ist - der grundbuchliche Vollzug dieser Beurkundung davon abhängt, dass der Vorerwerb erst grundbuchlich vollzogen wird.



Vorname: Nachname:
 Straße: PLZ / Ort:
 Telefon/ Mobil: E-Mail:

Objektdaten (bitte vollständig ausfüllen)

Straße: PLZ / Ort:
 Grundbuch von: Flur / Flurstück(e):
 Grundbuchblatt: Gemarkung: Größe: m²

WICHTIG!

- Eigentumswohnung / Teileigentum Mehrfamilienhaus Wohn- und Geschäftshaus Gewerbeobjekt
 Einfamilien- / Zweifamilienhaus Grundstück Waldfläche / Agrarfläche Sonstiges

Wohnfläche / Nutzfläche ca.: m² Gewerbefläche ca.: m²
 Anzahl WE: davon vermietet mit ca. m² Anzahl GE: davon vermietet mit ca. m²
 Jahresnettomiete WE: € Jahresnettomiete GE: €
 Betriebskosten p.a. WE: € Betriebskosten p.a. GE: €

- Denkmalschutz Naturdenkmal Sanierungsgebiet Grundstück voll erschlossen? ja nein teilweise
 Baujahr (Gebäude): Heizungsart / Bj.:
 Zustand der Immobilie? Neu Gepflegt Sanierungsbedürftig auf Abriss

Kaufpreisvorstellung in € Startpreisvorschlag Auktion in €

Anlagen (soweit vorhanden)

- Energieausweis Gutachten Mieterliste Alt- und Baulastenauszug Fotos
 Grundbuchauszug Flächenaufstellung Grundrisse Flurkarte / Lageplan BK-Abrechnung

Ort, Datum

Unterschrift

* Eine Markteinschätzung Ihrer Immobilie ist erst nach Feststellung der Eigentumsverhältnisse möglich. Sofern Ihnen kein aktueller Grundbuchauszug vorliegt, bevollmächtigen Sie hiermit die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH diesen in Ihrem Namen über einen Notar anzufordern. Diese Vollmacht gilt ebenfalls für objektbezogene Anfragen bei Behörden etc.. Ich bin damit einverstanden, dass die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH objekt- und personenbezogene Daten elektronisch speichert und verwendet. Meine erteilte Einwilligung kann ich jederzeit in schriftlicher Form widerrufen.

Hinweis: Die Markteinschätzungen werden durch die öffentlich bestellten und vereidigten Grundstücksauktionatoren Matthias Knake und René Silva durchgeführt. Diese ist immer kostenfrei und unverbindlich für unsere Kunden.





IN EIGENER SACHE

GEMEINSAM ERFOLGREICH

Für unsere Zentrale im Berliner Süden suchen wir erfahrene Immobilienberater (m/w/d) sowie eine zuverlässige und motivierte Teamassistentz (m/w/d).

Wir bieten spannende Aufgaben, ein dynamisches Team und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen auf www.ia-deutschland.de/karriere.



Herbst.Auktion 2024

12. September 2024

Ab 11.00 Uhr im Goerzwerk
Goerzallee 299 in 14167 Berlin
(Kostenlose Parkplätze vorhanden)

Winter.Auktion 2024

5. Dezember 2024

Immobilie bis zum **11. Oktober 2024**
kostenlos und unverbindlich vorstellen.

Frühjahrs.Auktion 2025

13. März 2025

Immobilie bis zum **13. Januar 2025**
kostenlos und unverbindlich vorstellen.

Sommer.Auktion 2025

19. Juni 2025

Immobilie bis zum **11. April 2025**
kostenlos und unverbindlich
vorstellen.

Immer den neuesten Immobilienangebote
automatisch erhalten

BLEIB VERBUNDEN!

Abonniere unseren Auktionskatalog auf
www.ia-deutschland.de/newsletter

