

Nr. _____ / 2022 der Urkundenverzeichnisses TN

in Hamburg am *** 2022

Vor mir, dem Notar

Dr. Thomas Neseemann

mit dem Amtssitz in Hamburg-Harburg, Harburger Rathausstraße 40, erschien heute:

Frau

geboren

Anschrift: Harburger Rathausstraße 40, 21073 Hamburg,

- von Person bekannt -.

Die Erschienene ersuchte mich um die Beurkundung folgender

Bezugsurkunde

und erklärte:

Durch den Auktionator VIA – Vereinte Immobilien Auktionatoren GmbH sollen im Rahmen von Versteigerungen Immobilien an Meistbietende versteigert werden. Auf Grundlage eines erteilten Zuschlages soll sodann ein notarieller Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Meistbietenden beurkundet werden. Im Rahmen der Beurkundung dieses Kaufvertrages wird auf die allgemeinen Vertragsbestimmungen verwiesen, die dieser Urkunde als Anlage 1) beigefügt sind.

Die vorstehende Niederschrift nebst Anlage 1) wurde vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Anlage 1)

Zu den Beteiligten:

Auf Nachfrage wird versichert, dass die Erschienenen bzw. Vertretenen jeweils für eigene Rechnung und nicht in Ausübung eines Gewerbes oder einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit handeln.

Zu § 2:

Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass der Notar bestätigt hat, dass die Eintragung der vertragsgemäßen Auflassungsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch erfolgt ist und ihm sämtliche Umschreibungsunterlagen mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen.

Zahlungsverzug tritt am vorstehenden Fälligkeitstermin ein, nicht jedoch vor Ablauf von sieben Tagen nach Versendung der Fälligkeitsmitteilung des Notars. Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt 5 Prozentpunkte p.a. über dem Basiszinssatz.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Kaufpreises genügt die Hinterlegung auf einem Anderkonto des amtierenden Notars, soweit nicht vom Erwerber zu vertretende Auflagen einer Auszahlung zum Fälligkeitstermin entgegenstehen. Der Notar wird übereinstimmend unwiderruflich angewiesen, etwa hinterlegte Gelder bei Vorliegen der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen und nach Bestätigung der Übergabe (schriftlich oder per Fax) auszusahlen.

Der Erwerber ist berechtigt, den Kaufgegenstand bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten zu belasten und gem. § 800 ZPO der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Ihm wird hiermit eine entsprechende nach außen unbeschränkte Vollmacht erteilt, die nur vor dem amtierenden Notar bzw. seinen Sozien ausgeübt werden kann, der beauftragt wird, die zweckentsprechende Verwendung zu überwachen.

Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass Kreditinstitute bei einer Kaufpreisfinanzierung grundbuchliche Sicherheiten verlangen. Er verpflichtet sich, Grundschuldbestellungen unverzüglich vorzunehmen, um die Abwicklung des Kaufvertrages nicht zu verzögern.

Zu § 3:

Der Erwerber übernimmt die zur Finanzierung seines Kaufpreises etwa vor Eigentumsumschreibung eingetragenen Grundpfandrechte sowie die nicht in § 3 zur Löschung beantragten Rechte in Abteilung II des Grundbuches. Übernommen werden vom Erwerber ferner etwaige Dienstbarkeiten gemäß § 9 GBBerG unabhängig davon, ob sie bereits im Grundbuch eingetragen sind oder nicht sowie altrechtliche nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. In beiden Fällen gilt, dass eine Anrechnung auf den Kaufpreis nicht erfolgt. Im Übrigen wird der Grundbesitz lastenfrei übertragen.

Der Veräußerer versichert, dass ihm aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Lasten und Beschränkungen wie z.B. behördliche Auflagen oder widerrufliche Genehmigungen nicht bekannt sind.

Der Veräußerer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von Nutzungsverhältnissen und sonstigen Ansprüchen Dritter sowie frei von wertmindernden Baulasten zu übertragen.

zu § 4:

Von dem Haftungsausschluss ausgenommen sind etwaige Ansprüche wegen Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, sofern der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Ausgenommen sind auch Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Werden bewegliche Sachen mitverkauft, gilt die gesetzliche Regelung.

Zu § 5:

Mit der Übergabe gehen Nutzungen und Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über. Kosten werden zeitanteilig verrechnet.

Für die gewöhnliche Instandhaltung hat der Veräußerer bis zur Übergabe auf seine Kosten zu sorgen.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Erwerber. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Erwerber nach den gesetzlichen Vorschriften auch für rückständige bzw. noch nicht abgerechnete Beiträge haftet. Der Veräußerer übernimmt jedoch die Gewähr dafür, dass der derzeitige tatsächliche Erschließungszustand abgerechnet und bezahlt ist.

zu § 6:

Veräußerer und Erwerber ermächtigen mit Kenntnisnahme dieser Bedingungen den Auktionator, die VIA-Vereinte Immobilien Auktionatorin GmbH, zur Entgegennahme von etwaigen Fristsetzungen (§§ 280, 281, 323 BGB - Verzug Abnahme, Verzug Kaufpreiszahlung). Bei Fristsetzungen, die unter Verwendung dieser Vollmacht ausgesprochen werden, muss die Nachfrist mindestens 21 Tage betragen. Der Auktionator soll eine ihm zugehende Fristsetzung an die letzte ihm von dem Adressaten mitgeteilte Anschrift weiterleiten.

Zu § 9:

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten (z.B. Notar- und Gerichtskosten, Zinsen und Gebühren eines etwaigen Anderkontos, Grunderwerbsteuer) trägt ungeachtet der gesetzlichen gesamtschuldnerischen Haftung aller Beteiligten der Erwerber.

Sämtliche mit der Löschung nicht übernommener Belastungen verbundenen Treuhand- und Gerichtsgebühren trägt der Veräußerer. Kosten etwaiger Genehmigungserklärungen trägt der Vertretene selbst.

Dem Erwerber ist bekannt, dass vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen muss. Er verpflichtet sich, die anfallende Grunderwerbsteuer unverzüglich zu bezahlen, um Verzögerungen in der Vertragsabwicklung zu vermeiden. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Veräußerungsgewinne einer sog. Spekulationssteuer unterliegen können. Der Notar hat keine steuerliche Beratung vorgenommen und haftet nicht hinsichtlich der steuerlichen Folgen dieses Vertrages.

Zu § 10:

Der Notar wird angewiesen, der Gemeinde im Hinblick auf etwa bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Sollte ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt werden, tritt der Veräußerer seine Ansprüche gegenüber der Gemeinde insoweit an den Erwerber ab, als dieser bereits Zahlungen geleistet hat.

Soweit ein bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist der Veräußerer zum Rücktritt von dem Vertrag gegenüber dem Ersteher berechtigt. Wird ein Vorkaufsrecht nur für einen Teil des Kaufgegenstandes ausgeübt, ist der Veräußerer berechtigt, vom Kaufvertrag insgesamt oder hinsichtlich des betroffenen Teils zurückzutreten. Tritt der Veräußerer nur hinsichtlich des betroffenen Teils zurück, ist der Ersteher berechtigt, vom verbleibenden Kaufvertrag insgesamt zurückzutreten. Dieses Rücktrittsrecht des Erstehers erlischt vier Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung des Veräußerers.

Die Parteien sind darauf hingewiesen worden, dass mündliche oder schriftliche Nebenabreden unwirksam sind und sie die Gültigkeit des Vertrages gefährden können. Die teilweise Nichtigkeit oder Unvollständigkeit soll die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berühren. Mehrere Erwerber bzw. Veräußerer übernehmen die Rechte und Pflichten dieses Vertrages als Gesamtschuldner bzw. –gläubiger; sie bevollmächtigen sich jeweils untereinander einzeln, sämtliche für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben bzw. zu empfangen.

Ergänzung, für den Fall, dass ein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht veräußert wird:

Inhalt und Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums sowie die Rechtsbeziehungen der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ergeben sich aus der zugrundeliegenden Teilungserklärung. Ihre Bestimmungen sind Inhalt des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuches geworden und werden mit Eigentumsumschreibung für den Erwerber verbindlich.

Der Erwerber ist verpflichtet, dem Verwaltungsvertrag mit dem Verwalter beizutreten. Den Vertragschließenden ist bekannt, dass der Vertrag der / nicht der Genehmigung des Verwalters bedarf.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass ein etwaiges Guthaben des Veräußerers auf den Gemeinschaftskonten der Miteigentümergeinschaft ab Verrechnungstag dem Erwerber zustehen soll.

Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass sich Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer auch aus Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergeben können. Der Veräußerer versichert, dem Erwerber alle wesentlichen Beschlüsse der Eigentümerversammlung mitgeteilt zu haben.