

**Auktionshaus Karhausen AG,
Hubertusallee 24, 14193 Berlin-Grunewald**

durchzuführenden Versteigerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gelten folgende

Versteigerungsbedingungen:

- 1) Jeder Eigentümer, der ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht (Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum usw.) – nachstehend „Objekt“ genannt – dem Auktionator zur Versteigerung anvertraut, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot bis zur Beendigung des Versteigerungstermins, bzw. bei Vereinbarung eines Nachverkaufes aufrechtzuerhalten. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Objekt nicht neu zu vermieten oder neuen Nutzern zu überlassen. Im Falle des Zuschlages werden alle Belastungen mit Ausnahme der in Ziff. 10) – nicht wertmindernde Rechte –, die der Ersteher übernimmt, zur Löschung gebracht.
 - 2) Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Eigentümer ein Mindestgebot (Limit) vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit der Auktionator gem. Ziff. 5) kein höheres schriftliches Gebot in der Auktion mitteilt.
 - 3) 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. Diese Steigerungsspanne beträgt € 500, soweit nicht vom Auktionator ein anderer Betrag verkündet wird. Sie kann auch während der Auktion verändert werden.
 - 4) Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot solange gebunden, bis dieses durch ein höheres Gebot eines anderen Bieters überboten wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt oder die Versteigerung wiederholt.
 - 5) Der Auktionator kann auch schriftliche Gebote zulassen, die ihm vor der Versteigerung übergeben werden. Mit Abgabe solcher Gebote werden diese Versteigerungsbedingungen uneingeschränkt anerkannt. Ihre Höhe ist bei Beginn der Versteigerung des Objektes nach Bekanntgabe des Limits vom Auktionator den Anwesenden mitzuteilen. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und das Auktionshaus unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages. Der Ersteher verpflichtet sich, das notarielle Versteigerungsprotokoll unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Wochen ab Zuschlag in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Auktionator berechtigt, den Zuschlag zurückzunehmen. Zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung ist der amtierende Notar vom Ersteher unwiderruflich beauftragt. Die Mitarbeiter des Auktionshauses haften nicht für den Inhalt der im Namen des Erstehers abgegebenen Erklärungen, bzw. die Erteilung der Genehmigungserklärung. Der Auktionator kann auch telefonische Gebote zulassen, für die die vorstehenden Bestimmungen entsprechend gelten. Auktionshaus und Auktionator übernehmen keine Haftung für das Zustandekommen von Telefonverbindungen bei telefonischen Bietungsaufträgen.
 - 6) Jeder bei der Auktion anwesende Bieter ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000 beträgt. Ersteher, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000 liegt, ist es in voller Höhe zu leisten. Die Bietungssicherheit kann durch Barzahlung, ec-banking (nur electronic cash - bis 2.000 € möglich) oder durch Scheck geleistet werden. Die Bietungssicherheit wird auf das Meistgebot angerechnet. Der Auktionator kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt schriftlich. Ein Zuschlag kann vom Auktionator zurückgezogen werden, wenn der Bieter auf Verlangen des Auktionators keine Bietungssicherheit leistet. Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Courtage-Ansprüche des Auktionators und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Eigentümers. Die Bietungssicherheit kann nur mit Zustimmung des Eigentümers und des Auktionators zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, jederzeit die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.
 - 7) Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigter beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Eigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers beruhen. Eine Pflichtverletzung des Eigentümers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Für mitversteigerte bewegliche Sachen gilt dieser Haftungsausschluss entsprechend. Soweit der Eigentümer dem Auktionator Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht hat, gelten diese zu Gunsten des künftigen Erstehers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Eigentümer geltend machen.
Für die Versteigerung von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden/Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, der Deutschen Telekom AG und derer Tochtergesellschaften gilt zusätzlich folgendes: Solche Immobilien sind grundsätzlich nicht versichert. Der Ersteher hat selbst für eine ausreichende Versicherung ab Übergabestichtag zu sorgen. Es besteht keine Räumungsverpflichtung des Bundes bzw. der genannten Behörden/Institutionen, die auch keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs.3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodenSchG übernehmen. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 BBodenSchG ist ausgeschlossen. Soweit der Bund bzw. die genannten Behörden/Institutionen als Alteigentümer unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 BBodenSchG in Anspruch genommen werden, sind sie vom Ersteher und ggf. seinen Rechtsnachfolgern freizustellen, denen der Ersteher diesen Haftungsausschluss weiter zu geben hat.
 - 8) Das Auktionshaus und der Auktionator haften dem Eigentümer und dem Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit der Auktionator oder das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im übrigen wird jede Haftung des Auktionators und des Auktionshauses – auch für die Beratung in Bewertungsfragen oder für Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden wegen Sachmängeln am Objekt – ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus/der Auktionator 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.
 - 9) Der Auktionator lässt durch das Auktionshaus im Auftrag des Eigentümers folgende Feststellungen bezüglich des Objektes treffen:
 - a) Eintragungen in Abt. I, II und III des Grundbuchs sowie Flächengröße lt. Eintragung im Bestandsverzeichnis,
 - b) etwaige Auflagen des zuständigen Amtes für Bau- und Wohnungswesen sowie des Bezirksschornsteinfegermeisters,
 - c) bei vermieteten Objekten: zuletzt festgestellter Mietzins (Kaltmiete) und Betriebskosten (diese Angaben können sich zwischen dem Tag des Katalogdrucks und dem Tag des Zuschlages – Versteigerungstag - durch Leerstand, eventuell auch Neuvermietung, ändern).Soweit die vorstehend aufgeführten Angaben zu a) bis c) durch den Auktionator mitgeteilt werden, übernimmt dieser oder das Auktionshaus keine Haftung für deren Richtigkeit
- Bei allen Objekten werden die Angaben zu c) unter dem Vorbehalt der Überprüfung und nachträglichen Richtigstellung, gemacht. Die Angaben zu den Mieten und den Betriebskosten können sich auch zwischen dem Zeitpunkt des Zuschlages und dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zeitlichen Leerstand oder Neuvermietung.
- 10) Die Übergabe des Objektes (Lasten- und Nutzenübergang) erfolgt – soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden – an dem Monatsersten, der auf die Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt. Das Eigentum an dem Objekt wird frei von Lasten in Abt. II und III übertragen. Nicht wertmindernde Belastungen, wie zum Beispiel Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder Sanierungsvermerke übernimmt der Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistgebot. Der bisherige Eigentümer ist verpflichtet, bis zum Übergabestichtag sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstücks zu tragen.



Die Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen (wie Straße, Kanalisation usw.) trägt der bisherige Eigentümer. Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Eigentümer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Ersteher. Soweit der Eigentümer schon Leistungen für Erschließungskosten bzw. laufende Lasten für Zeiträume erbracht hat, die nach dem jeweiligen Stichtag liegen, ist der Ersteher zur Erstattung verpflichtet. Die Abrechnung erfolgt zwischen den Beteiligten direkt. Dies gilt auch für etwaige vorhandene Vorräte an Heizöl oder sonstigen Brennstoffen, die zwischen Eigentümer und Ersteher abzurechnen sind.

- 11) Das Meistgebot ist (unter Abzug einer etwa vorher geleisteten Bietungssicherheit) grundsätzlich durch Zahlung auf ein Treuhandkonto des Auktionshauses/Auktionators oder das Anderkonto des die Versteigerung protokollierenden Notars zu hinterlegen, und zwar – soweit in den ausgiebten Kaufbedingungen des einzelnen Objektes nichts anderes vorgesehen ist – innerhalb eines Monats ab Versteigerungstermin. Soweit Zahlungen auf das Treuhandkonto des Auktionshauses/Auktionators erfolgen, sind diese versichert. Die Hinterlegung des Meistgebotes ist auch vertragsgemäß, wenn sie die Auflage der Eintragung einer Kaufpreisfinanzierungsgrundschuld nach Maßgabe dieser Versteigerungsbedingungen enthält. Die Bestellung solcher Grundschulden kann nur durch Erklärung zu Protokoll des die Versteigerung beurkundenden Notars abgegeben werden. Bei Hinterlegung des Meistgebotes erfolgt die Auszahlung des Meistgebotes, wenn die rangrechte Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erstehers erfolgt oder ihre Eintragung gewährleistet ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, vorliegen. Von der Eintragung der Vormerkung kann abgesehen werden, wenn der Ersteher darauf als Zahlungs- bzw. Auszahlungsbedingung verzichtet.
- 12) Bei Ausübung einer Belastungsvollmacht, die der Eigentümer dem Auktionator für den Erwerber in der Regel erteilt, dürfen Treuhandaufgaben der finanzierenden Kreditinstitute zur Auszahlung des Meistgebotes vom Treuhandkonto nur von objektbezogenen Grundbucheintragungen abhängig gemacht werden. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass vom Treuhandkonto eventuelle Lasten des Grundbuchs abgelöst werden. Grundsätzlich erfolgt die Kaufpreisabwicklung über ein Anderkonto des Notars bzw. über ein Treuhandkonto des Auktionshauses/Auktionators. Soweit Zahlungen auf das Treuhandkonto des Auktionshauses/Auktionators erfolgen, sind diese versichert. Die Hinterlegungszinsen stehen dem Eigentümer zu. Mit Zustimmung des Auktionators kann die Zahlung des Meistgebotes direkt an den Eigentümer erfolgen.
- 13) Jeder Ersteher ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Eigentümer und wegen der Courtage des Auktionators gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Eigentümer bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Sofern der Ersteher nicht mehr anwesend ist, hat er diese Erklärung unverzüglich vor einem Notar nachzuholen. Bei Zahlungsfristüberschreitung, vorstehende Ziff. 11, ist der Ersteher verpflichtet, an den Eigentümer bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen in Höhe von 8 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB ab Zahlungstermin gemäß vorstehender Ziff. 11 zu zahlen, soweit nicht ein weitergehender Verzugschaden nachgewiesen wird.
- 14) Sofern der anwesende Ersteher die Beurkundung gemäß Ziffer 13) nicht am Auktionstag beim amtierenden Notar vornimmt und unterzeichnet, ist der Auktionator berechtigt, den Zuschlag zurückzuziehen. Zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung ist der amtierende Notar vom Ersteher unwiderruflich beauftragt.
- 15) Der Eigentümer trägt folgende Kosten: die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen sowie etwaige Hebegebühren, die nur aufgrund der Löschung von Belastungen entstehen und die Vermessungskosten einer veräußerten Teilfläche. Die Bankgebühren des Treuhandkontos trägt der Eigentümer.

Der Ersteher trägt folgende Kosten:

a) die anteilige Courtage (Aufgeld) des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot. Diese beträgt für Objekte		
bis zu einem Meistgebot	von 9.999 €	17,85 %, inkl. ges. MwSt.
bei einem Meistgebot	von 10.000 € bis 29.999 €	11,90 %, inkl. ges. MwSt.
bei einem Meistgebot	von 30.000 € bis 59.999 €	9,52 %, inkl. ges. MwSt.
bei einem Meistgebot	ab 60.000 €	7,14 %, inkl. ges. MwSt.

Die Courtage ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag, unabhängig von der weiteren Vertragsentwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen; es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.

- b) Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, einschließlich Hinterlegung,
- c) Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Auflassungsvormerkung, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen,
- d) Kosten einer vom Ersteher veranlassten Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes

Sofern von einem Kaufinteressenten oder Ersteher Gutachten zu den zu versteigernden Objekten beim Auktionshaus angefordert werden, kann das Auktionshaus dafür € 15 zuzüglich Mehrwertsteuer berechnen.

- 16) Die vom Eigentümer zu zahlende Courtage wird mit dem Auktionshaus und dem Auktionator individuell vereinbart.
- 17) Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB, über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch, einer eventuell notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung, die auch für Finanzierungsgrundschulden erforderlich ist, abhängt und/oder etwaiger landesrechtlicher Bestimmungen sowie der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung; bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ferner von der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Für die Erteilung vorstehender Genehmigungen haftet kein Auktionsbeteiligter.
Bei Veräußerung von Teilflächen bedarf es zur Eigentums Umschreibung des katastermäßigen und grundbuchmäßigen Vollzuges der Teilung. Soweit ein gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind der Eigentümer als auch der Ersteher zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt. Wechselseitige Ansprüche wegen Ausübung des Vorkaufsrechts sind ausgeschlossen. Für die neuen Bundesländer ist u. U. die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich.
- 18) Für die grundbuchliche Abwicklung des Zuschlages gelten soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist - folgende Regelungen:
 - a) Der Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung kann durch den amtierenden Notar beim Grundbuchamt erst gestellt werden, wenn – falls erforderlich - die Vertragsgenehmigung vorliegt sowie die Bietungssicherheit beim Notar/Auktionshaus hinterlegt ist und der Ersteher die Löschung dieser Vormerkung in grundbuchlicher Form unwiderrufbar für den Fall des Rücktritts des Eigentümers wegen Zahlungsverzuges des Erstehers bewilligt hat.
 - b) Ist der Ersteher von der Bietungssicherheit befreit, soll der Notar grundsätzlich die Eigentumsverschaffungsvormerkung erst nach Hinterlegung des Meistgebotes beantragen.
 - c) Nach Bezahlung der Notarkosten beginnt der Vollzug des Versteigerungsprotokolls.
 - d) Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionators abtretbar.
 - e) Der Antrag auf Eigentums Umschreibung soll gestellt werden, wenn der volle Betrag des Meistgebotes direkt bezahlt oder auszahlungsreif hinterlegt ist.
 - f) Der Ersteher beantragt die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung gelegentlich der Eigentums Umschreibung, soweit zwischenzeitlich keine seine Rechte beeinträchtigenden Eintragungen erfolgt oder beantragt sind.
 - g) Eigentümer und Ersteher verzichten auf ihre eigenen Antragsrechte beim Grundbuchamt und überlassen es dem amtierenden Notar.

19) Gerichtsstand Amtsgericht Charlottenburg bzw. Landgericht Berlin.

20) Diese Versteigerungsbedingungen gelten entsprechend auch für den Nachverkauf.

Berlin, den 18. Mai 2010
Dipl.-Kfm. Mark Karhausen, öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksversteigerer

