

# KAUFVERTRAGSMUSTER

## § 1

### Vorbemerkungen

1. In der **ENTWEDER**: Grundstücksversteigerung **ODER**: Online-Grundstücksversteigerung vom \*\*\*, die im Bieterauswahlverfahren unter Abbedingung von § 156 BGB erfolgte, hat der Käufer das Meistgebot für das in der **Anlage 1** (Auslobungstext) genannte Kaufobjekt abgegeben und vom Auktionator den Zuschlag erhalten. Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien nunmehr den nachstehenden Kaufvertrag. Der Käufer bestätigt, dass vor Abgabe seines Meistgebotes der in der **Anlage 1** zu dieser Urkunde enthaltene Auslobungstext **ENTWEDER**: verlesen wurde **ODER**: für ihn sichtbar war.
2. **\*\*\*Falls Verbrauchervertrag**: Der\*\*\*Die \*\*\*Verkäufer\*\*\*Käufer\*\*\*Beteiligten erklärt\*\*\*en, dass ihm\*\*\*ihnen der Entwurf des Kaufvertrags sowie eine Abschrift der Bezugsurkunde\*\*\*n vor mindestens 14 Tagen vom Notar zur Verfügung gestellt worden sind und er\*\*\*sie ausreichend Zeit hatte\*\*\*n, sich mit dem Inhalt dieser Erklärungen vertraut zu machen.

## § 2

### Verweisung auf die Bezugsurkunde\*\*\*n

1. Der Versteigerung und diesem Kaufvertrag liegen die in der Urkunde vom \*\*\* zu URNR \*\*\*/2021 des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld enthaltenen Versteigerungsbedingungen (mit Kaufvertragsbedingungen) \*\*\*sowie die Urkunde vom \*\*\* zu URNR \*\*\*/2021 des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld\*\*\* zugrunde, die in beglaubigter Abschrift bei der Beurkundung vorlagen.
2. Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde\*\*\*n bekannt ist und dass sie auf deren Vorlesen verzichten. Eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde vom \*\*\* zu URNR \*\*\*/2021 des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld wird der heutigen Niederschrift als **Anlage 2** beigefügt, wobei der Notar die Übereinstimmung der als **Anlage 2** beigefügten Abschrift mit der Urschrift beglaubigt. \*\*\*Dieser Niederschrift wird außerdem als **Anlage 3** beigefügt eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde vom \*\*\* zu URNR \*\*\*/2021 des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld, wobei der Notar die Übereinstimmung der als **Anlage 3** beigefügten Abschrift mit der Urschrift beglaubigt.

Auf diese Bezugsurkunde\*\*\*n wird verwiesen; den Beteiligten ist eine Kopie der Bezugsurkunde\*\*\*n rechtzeitig vor der Beurkundung ausgehändigt worden. Der Notar hat die Beteiligten über die Bedeutung des Verweisens auf die Bezugsurkunde\*\*\*n belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt zum Bestandteil der Vereinbarungen in der heutigen Niederschrift wird.

## § 3

### Kaufobjekt und Verkauf

1. Das Kaufobjekt, der Grundbuchstand und die sonstigen objektbezogenen Angaben und - ggf. besonderen, von den Versteigerungsbedingungen abweichenden - Bedingungen des Verkaufs ergeben sich aus dem Auslobungstext (**Anlage 1**). Der als **Anlage 1** zu dieser Niederschrift genommene Auslobungstext wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, \*\*\*der diesem wiederum beigefügte Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, alles\*\*\* von ihnen genehmigt und unterschrieben.
2. Der Verkäufer verkauft das Kaufobjekt zu einem Kaufpreis in Höhe von

EUR \*\*\*

(in Worten: Euro \*\*\*)

an den Käufer.

## § 4

### Zahlungsverpflichtung und Auszahlung

1. **\*\*\*Falls nach den Versteigerungsbedingungen auf eine Bietungssicherheit verzichtet werden konnte**: Der Käufer hat entgegen den Versteigerungsbedingungen keine Anzahlung auf den Kaufpreis (Bietungssicherheit) geleistet. **\*\*\*Im Übrigen**: Der Käufer leistete als Anzahlung auf den Kaufpreis eine Bietungssicherheit in Höhe von EUR \*\*\* durch \*\*\*Bundesbank-/Verrechnungsscheck i.S.v. § 69 Abs. 2 ZVG/\*\*\*Bürgschaft i.S.v. § 69 Abs. 3 ZVG/\*\*\*Barzahlung an den Auktionator. Der Auktionator zahlt die Bietungssicherheit **ENTWEDER**: auf das nachstehend genannte Notaranderkonto ein **ODER**: **\*\*\*bei Direktzahlung an Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts**: unmittelbar an den Verkäufer.
2. **\*\*\*Entfällt bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts**: Der Käufer verpflichtet sich, den vollständigen Kaufpreis **\*\*\*Falls Bietungssicherheit geleistet**: (nach Abzug der geleisteten Bietungssicherheit) innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags, nicht jedoch vor Ablauf von fünf Bankarbeitstagen ab heute, auf das Anderkonto des Notars bei der Deutschen Bank **IBAN DE \*\*\*** zu hinterlegen, und zwar unabhängig vom Vorliegen einer zur Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung.

Die Beteiligten wünschten insbesondere im Hinblick auf den in Abschnitt XIII der Versteigerungsbedingungen geregelten vorzeitigen wirtschaftlichen Übergang sowie der Anweisung an den Notar, die zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung einzutragende Vormerkung erst nach erfolgter vollständiger Hinterlegung des Kaufpreises zu beantragen, die Abwicklung des Kaufvertrages über Notaranderkonto.

3. **\*\*\*Entfällt bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts**: Die Auszahlung des Kaufpreises richtet sich nach Abschnitt XI der Versteigerungsbedingungen. Der an den Verkäufer auszuzahlende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zu zahlen auf **ENTWEDER**: dessen Konto IBAN \*\*\* **ODER**: ein dem Notar noch anzugebendes Konto.

**\*\*\*Nur bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts**:

## § 5

### \*\*\*Direktzahlung an den Verkäufer (öffentliche Hand)

1. Der Käufer verzichtet aus Kostengründen entgegen Abschnitt XI der Versteigerungsbedingungen auf die Abwicklung über Notaranderkonto, außerdem auf das Vorliegen aller für den Vollzug des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen vor Kaufpreiszahlung sowie auf die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung.
2. Der Kaufpreis ist voraussetzungslos zinslos fällig und zahlbar innerhalb von acht Wochen ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags.
3. Der an den Verkäufer auszuzahlende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist bei Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu zahlen auf **ENTWEDER**: dessen Konto IBAN \*\*\* **ODER**: ein dem Käufer noch anzugebendes Konto.

## § 6

### Ausschluss der Gewährleistung - Besichtigung

Der Verkauf erfolgt im altersbedingten Zustand und, soweit nichts anderes vereinbart wird, wie das Objekt steht und liegt, d.h. unter Ausschluss der Gewährleistung nach näherer Maßgabe von Abschnitt X der Versteigerungsbedingungen. Der Verkäufer erklärt die Versicherungen gemäß Abschnitt X Nr. 1 Abs 3 der Versteigerungsbedingungen, soweit sich nicht aus dem Auslobungstext etwas anderes ergibt.

Der Käufer hat das Kaufobjekt \*\*\*nicht/\*\*\*von außen besichtigt.

## § 7

### Besitz-, Gefahr- und Lastenübergang - Erschließungskosten

Der Übergang des Besitzes erfolgt an dem Monatsersten, der auf die vertragsgemäße Hinterlegung\*\*\*Zahlung des Kaufpreises folgt. Näheres hierzu und zu den Erschließungskosten regelt Abschnitt XIII der Versteigerungsbedingungen.

# KAUFVERTRAGSMUSTER

**\*\*\*Falls vermietet:** Auf § 566 BGB hat der Notar hingewiesen. Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse übernimmt der Käufer mit Besitzübergang. Der Verkäufer erklärt die Garantien gemäß Abschnitt VIII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen und erteilt dem Käufer nach näherer Maßgabe von Abschnitt VIII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen Vollmacht ab dem Besitzübergang, sämtliche Rechte aus bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen geltend zu machen.

**\*\*\*Falls Sondereigentum:** Der Verkäufer erklärt die Garantien gemäß Abschnitt XIII a der Versteigerungsbedingungen. Der Verkäufer erteilt dem Käufer nach näherer Maßgabe von Abschnitt XIII a der Versteigerungsbedingungen Vollmacht, das Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung auszuüben.

## § 8

### Auflassung – Vormerkung – Vollzug

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der Notar durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung aufgrund dieser Vollmacht nach Maßgabe von Abschnitt XVII der Versteigerungsbedingungen erst zu veranlassen, wenn der Kaufpreis vollständig hinterlegt\*\*\*bezahlt ist.

2. **\*\*\*Beim Verkauf durch Körperschaften des öffentlichen Rechts ggf. streichen:** Die Beteiligten bewilligen und beantragen - unabhängig von der Auszahlungsreife - die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten des Käufers in das Grundbuch, und zwar mit dem Vermerk, dass der gesicherte Anspruch nicht abtretbar ist. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar die Eintragung der Löschung der Eigentumsvormerkung in das Grundbuch beantragt.

Der Notar wird gemäß Abschnitt XVII der Versteigerungsbedingungen angewiesen, die Eintragung der Eigentumsvormerkung erst nach vollständiger Hinterlegung\*\*\*Zahlung des Kaufpreises und die Löschung der Eigentumsvormerkung ausschließlich unter den Voraussetzungen des Abschnitts XVII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen zu veranlassen.

Der Notar darf dem Käufer erst dann eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, welche die Bewilligung der Eintragung der Eigentumsvormerkung enthält, wenn der Kaufpreis vollständig hinterlegt\*\*\*gezahlt ist.

3. Die Beteiligten stimmen allen Löschungen und Freigaben entsprechend den Bewilligungen der Berechtigten zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch, und zwar auch an etwaigen Mithaftstellen.

4. Der Notar ist nach seinem nicht vom Grundbuchamt zu überprüfendem Ermessen berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde zu stellen, sie auch zu trennen, zu teilen und einzuschränken sowie sie in gleicher Weise auch zurückzuziehen. Der Notar ist befugt und bevollmächtigt, die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen und Bewilligungen zu ergänzen und abzuändern, wenn dies im Hinblick auf grundbuchrechtliche Erfordernisse notwendig oder zweckdienlich sein sollte. Der Notar darf die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt vertreten.

6. Die Beteiligten erteilen darüber hinaus den Mitarbeitern des Notars:

\*\*\*,  
\*\*\*,  
\*\*\*,

alle dienstansässig beim Notar, und zwar einem jeden von ihnen einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeglicher Haftung Vollmacht,

**\*\*\*Bei Teilflächenverkauf:** nach Vermessung die Auflassung zu wiederholen, sodann etwa zur Ergänzung des Kaufvertrages erforderliche Erklärungen abzugeben,\*\*\* die Eigentumsumschreibung zu bewilligen, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Rechtshandlungen vorzunehmen, die sich zum Vollzug dieser Urkunde noch als erforderlich oder zweckmäßig erweisen sollten, wobei Erforderlichkeit oder Zweckmäßigkeit dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen sind. Es besteht für die Bevollmächtigten keine Rechtspflicht, aufgrund dieser Vollmacht tätig zu werden.

## § 9

### Finanzierungsvollmacht

Der Verkäufer erteilt dem Käufer nach näherer Maßgabe von Abschnitt XVIII der Versteigerungsbedingungen eine Finanzierungsvollmacht.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts erst nach vollständiger Hinterlegung\*\*\*Zahlung des Kaufpreises zu veranlassen.

## § 10

### \*\*\*Mehrheit von Käufern

\*\*\*Mehrere Käufer erwerben das Kaufobjekt zu gleichen Bruchteilen. In diesem Erwerbsverhältnis erfolgt die Auflassung. Die Umschreibung des Eigentums und die Eintragung der Auflassungsvormerkung werden mit diesem Erwerbsverhältnis bewilligt und beantragt. Mehrere Käufer haften für die Zahlungsverpflichtungen aus dieser Urkunde als Gesamtschuldner. Sie erteilen einander wechselseitig umfassend Vollmacht zur Vertretung in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten einschließlich der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art, auch gegenüber dem Grundbuchamt.

## § 11

### Vollstreckungsunterwerfung

Wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung nebst gesetzlicher Verzugszinsen in Höhe von 5\*\*\*9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich ab dem Fälligkeitstermin unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. **\*\*\* Nur, wenn der Verkäufer nicht Körperschaft oder Anstalt öffentlichen Rechts ist:** Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung erfolgt mit der Maßgabe, dass der Verkäufer nur Hinterlegung auf das vorgenannte Notaranderkonto verlangen kann. **\*\*\*Vollstreckbare Ausfertigung kann dem Berechtigten ohne weitere Nachweise erteilt werden.**

**\*\*\*nur bei fehlendem Wohn- bzw. Geschäftssitz des Käufers im Inland:**

## § 12

### \*\*\*Zustellungsvollmacht

Der Käufer erteilt

\*\*\*Herrn\*\*\*Frau \*\*\*, wohnhaft \*\*\*

Zustellungsvollmacht zur Entgegennahme von sämtlichen Erklärungen, Dokumenten und Bescheiden (im Falle von förmlichen Zustellungen beschränkt auf objektbezogene öffentlich-rechtliche Abgaben) im Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Kaufvertrages.

## § 13

### Hinweise

Der Notar hat keine steuerliche Beratung vorgenommen. Im Übrigen wird auf die Hinweise in Abschnitt XXIII der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

Diese Niederschrift nebst **Anlage 1** wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, **\*\*\*der beigefügte Lageplan und\*\*\* die **Anlage 2** **\*\*\*sowie die **Anlage 3**\*\*\* wurde\*\*\*n zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:****