

KAUFVERTRAGSMUSTER

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, baten um Beurkundung des folgenden **Kaufvertrags nach erteiltem Zuschlag**.

Zunächst erklärten die Erschienenen zu 1. und 3., handelnd wie angegeben:

A. Zuschlag

1. In der heutigen Grundstücksversteigerung, die im Zuschlagsverfahren unter Geltung von § 156 BGB erfolgt, über das im Auslobungstext (Anlage 1) aufgeführte Grundstück gibt der Ersteher das Meistgebot in Höhe von € *** ab und erhält vom Auktionator den Zuschlag.
2. Der Ersteher bestätigt, dass vor Abgabe seines Meistgebotes in seiner Anwesenheit der Auslobungstext verlesen wurde.

Der vorstehende Teil der Niederschrift und der Auslobungstext wurden allen Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Sodann entfernte sich der Auktionator:

B. Verkauf

Sodann erklärten die Erschienenen zu 2. und 3., handelnd wie angegeben:

§ 1 Kaufobjekt

Der Grundbuchstand und die sonstigen objektbezogenen Angaben und (ggf. besonderen, von den hier enthaltenden Vereinbarungen abweichenden) Bedingungen des Verkaufs ergeben sich aus dem Auslobungstext (Anlage 1).

§ 2 Verweisung auf die Bezugsurkunde

Der Versteigerung, dem Zuschlag und dem Kaufvertrag liegen die in der Urkunde vom 18. Januar 2019 des Notars Dr. Markus Buschbaum in Köln (UR-Nr. 57/2019 MB) enthaltenen Versteigerungsbedingungen (mit Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen) zugrunde, die in beglaubigter Abschrift bei der Beurkundung vorlagen.

Auf diese Bezugsurkunde wird verwiesen; den Beteiligten ist eine Kopie der Bezugsurkunde rechtzeitig vor der Beurkundung ausgehändigt worden.

Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt sei und dass sie auf deren Verlesen verzichteten. Eine (auszugsweise) Kopie der Bezugsurkunde wird der heutigen Niederschrift als Anlage 2 beigefügt.

Der Notar hat die Beteiligten über die Bedeutung des Verweises auf die Bezugsurkunde belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt zum Bestandteil der Vereinbarungen in der heutigen Niederschrift wird.

§ 3 Ausschluss der Gewährleistung - Besichtigung

1. 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 Teil X. der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen.
2. Der Ersteher hat das Grundstück ***nicht besichtigt / von außen besichtigt / besichtigt.

§ 4 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt € ***
in Worten: Euro ***.
2. Der Ersteher leistete als Anzahlung auf den Kaufpreis eine Bietungssicherheit in Höhe von €
durch [***Barzahlung].
[***Bundesbank-/Verrechnungsscheck i.S.v. § 69 Abs. 2 ZVG].
[***Bürgschaft i.S.v. § 69 Abs. 3 ZVG].

§ 5 Hinterlegung auf Notaranderkonto

1. Der Ersteher verpflichtet sich, den ***vollständigen/restlichen Kaufpreis innerhalb von
[***einem Monat ab dem Versteigerungstermin]
[***zwei Monaten ab dem Versteigerungstermin]²
auf einem Anderkonto des Notars zu hinterlegen, und zwar unabhängig vom Vorliegen einer zur Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung.
2. Die Auszahlung des Kaufpreises richtet sich nach Teil XII. der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen.

[alternativ in besonderen Fällen gemäß Teil XIII. Ziffer 1 der Versteigerungsbedingungen:

***§ 5 Direktzahlung an den Veräußerer

1. ***Gemäß Teil XIII. Ziffer 1 lit. a) der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen verzichtet der Ersteher aus Kostengründen auf die Abwicklung über Notaranderkonto.
***Gemäß Teil XIII. Ziffer 1 lit. b) der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen vereinbaren die Kaufvertragsparteien, dass auf die Abwicklung über Notaranderkonto verzichtet werden soll.
2. ***Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar innerhalb von
[einem Monat ab dem Versteigerungstermin]
[zwei Monaten ab dem Versteigerungstermin]³,
nicht jedoch vor Ablauf von 8 Tagen nach der Fälligkeitsmitteilung des Notars an den Ersteher gemäß Teil XIII. der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen.
***Abweichend hiervon verzichtet der Ersteher gemäß Teil XIII. Ziffer 5 der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen nach Belehrung durch den Notar darauf, die Kaufpreiszahlung von einer Fälligkeitsmitteilung und ihren Voraussetzungen abhängig zu machen und insbesondere die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu beantragen.
3. Der Notar hat auf das Risiko für den Erwerber hingewiesen, wenn Zahlungen vor Eigentumsumschreibung geleistet werden, es sei denn, die Zahlung erfolgt auf ein notarielles Anderkonto.]

¹ Passagen, die kursiv gesetzt und/oder mit *** versehen sind, werden nur im Bedarfsfall Vertragsinhalt.

² Sonderregelung für den Fall, dass der Ersteher ein schriftliches Gebot abgegeben hat, welches das Auktionshaus angenommen hat.

³ Sonderregelung für den Fall, dass der Ersteher ein schriftliches Gebot abgegeben hat, welches das Auktionshaus angenommen hat.

§ 6 Besitz-, Gefahr- und Lastenübergang - Erschließungskosten

Der Übergang des Besitzes erfolgt an dem Monatsersten, der auf die vertragsgemäße Hinterlegung bzw. Zahlung des Kaufpreises folgt. Näheres hierzu und zu den Erschließungskosten regelt Teil XIV. der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen.

§ 7 Courtage

Der Ersteher ist verpflichtet, die Courtage des Auktionshauses unabhängig vom Vorliegen einer für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung sofort zu zahlen, und zwar in Höhe von €⁴ .

§ 8 Vollstreckungsunterwerfung ***Mithafterklärung

****Für alle Zahlungsverpflichtungen des Erstehers aus dieser Urkunde übernimmt der Mithaftende nach Maßgabe von Teil VIII. der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen persönlich die Haftung.*

Wegen der vorstehenden Zahlungsverpflichtungen gemäß

a) §§ 4 und 5 sowie

b) § 7

nebst jährlichen Zinsen in Höhe von 5 / 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem jeweiligen Fälligkeitstermin – wegen der Courtage ab dem 31. Tag ab heute – unterwirft/unterwerfen sich der Ersteher und der Erschienene/Vertretene zu 3. persönlich als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein/ihr gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann dem Berechtigten ohne weitere Nachweise erteilt werden.

§ 9 Auflassung – Vormerkung – Vollzug

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundstück auf den Ersteher übergeht. Sie bewilligen und beantragen die dementsprechende Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.
2. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung einer – nicht abtretbaren – Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten des Erstehers in das Grundbuch, unabhängig von der Auszahlungsreife.
3. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung aller in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, und zwar auch, soweit sie selbst Berechtigte dieser Belastungen sind.
4. Der Notar ist nach seinem nicht vom Grundbuchamt zu überprüfenden 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. Er kann für die Vertragsschließenden die Rangfolge einzutragender Rechte bestimmen.
5. Die Parteien bevollmächtigen
 - a) Herrn Wolfgang Hermanns,
 - b) Frau Sabine Matzerath,
 - c) Frau Stefanie Rodefeld,sämtlich Mitarbeiter des beurkundenden Notars, unwiderruflich unter Ausschluss einer persönlichen Haftung, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Wirksamkeit der weiteren Vereinbarungen in dieser Urkunde, die Auflassung, Eintragung und Löschung einer Vormerkung und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen für den Vollzug dieser Urkunde – auch gegenüber dem Grundbuchamt – zu erklären bzw. abzugeben.

§ 10 Finanzierungsvollmacht

Der Veräußerer erteilt dem Ersteher nach näherer Maßgabe von Teil XX. der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen eine Finanzierungsvollmacht.

[nur bei mehreren Erstehern]:

***§ 11 Mehrere Ersteher

Mehrere Ersteher erwerben zu gleichen Teilen. Die Umschreibung des Eigentumsrechts und die Eintragung der Auflassungsvormerkung werden mit diesem Beteiligungsverhältnis bewilligt. Mehrere Ersteher 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.

[nur bei fehlendem Wohn- bzw. Geschäftssitz des Erstehers im Inland]:

***§ 12 Zustellungsvollmacht

Der Ersteher erteilt

*** Herrn/Frau _____, wohnhaft in _____

***den Rechtsanwälten Hans Jürgen Auer und Ulf Roczen, Lindenstr. 20, 50674 Köln, jeweils einzeln und unter Befreiung von § 181 BGB,

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

Teil B. der Niederschrift wurde den Erschienenen zu 2. und 3. vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

⁴ Siehe Teil XV. Ziffer 2 lit. a) der Allgemeinen Kaufvertragsbedingungen.