

HEIDEMANN & DR. NAST

Heidemann & Dr. Nast · Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin

DR. ARNIM NAST Notar a.D.
MARTIN HEIDEMANN
PATRICK HEIDEMANN
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

KURFÜRSTENDAMM 188
10707 BERLIN
www.heidemann-drnast.de
BERLINER VOLKSBANK
KONTO-NR.: 2298049000
BLZ 100 900 00
IBAN DE30100900002298049000
BIC BEVODEBB

Sachbearbeiter/-in

Telefon 030 / 884 49 9 -0
Telefax 030 / 882 54 35

Sehr geehrte Bieterin, sehr geehrter Bieter,

als die bei der Auktion anwesenden und beurkundenden Notare weisen wir auf folgendes hin:

Den freiwilligen Versteigerungen der Plettner & Brecht Immobilien GmbH, Berlin liegen Allgemeine Versteigerungsbedingungen zugrunde, in denen verschiedene Punkte, die in Kaufverträgen enthalten sind, allgemein und im Voraus festgelegt werden, z.B. der Zeitpunkt der Übergabe und die Modalitäten der Abwicklung, insbesondere auch die Auszahlungsvoraussetzungen für hinterlegte Kaufpreise, sowie Haftungsausschlüsse. Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen liegen in beurkundeter Form vor und werden durch Bezugnahme nach § 13a BeurkG Bestandteil der abzuschließenden Kaufverträge. Sie werden Ihnen vor der Beurkundung in beglaubigter Form ausgehändigt. Die von Herrn Notar Patrick Heidemann für die Plettner & Brecht Immobilien GmbH beurkundeten Allgemeinen Versteigerungsbedingungen (UR-Nr. 22/2018 des Notars Patrick Heidemann, Berlin) sind im Katalog abgedruckt, liegen im Auktionssaal aus und sind bei den Mitarbeitern des Auktionshauses erhältlich. Bitte lesen Sie die Versteigerungsbedingungen aufmerksam bevor Sie bieten. Sie werden rechtlich ebenso Teil eines Kaufvertrages wie die im Auktionssaal verlesenen Auslobungstexte und die vom Notar verlesenen Niederschriften. Sie können gerne Fragen dazu an uns richten.

Da auch der jeweilige Auslobungstext Teil des Kaufvertrages wird, folgen Sie der Verlesung bitte aufmerksam und melden Sie sich, wenn Sie etwas nicht verstehen konnten. Fragen zum Objekt richten Sie bitte an das Auktionshaus, rechtliche Fragen dazu an uns.

Die Auslobungstexte enthalten objektspezifische Informationen und Regelungen; sie können Abweichungen von den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten. In solchen Fällen hat der Auslobungstext für das einzelne Objekt Vorrang vor den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen.

Bei freiwilligen Versteigerungen erfordert das wirksame Zustandekommen des Kaufvertrages anders als bei Zwangsversteigerungen nicht nur die Erteilung des Zuschlages (§ 156 BGB), sondern im Hinblick auf § 311 b BGB auch die notarielle Beurkundung. Nach der Rechtsprechung des BGH können die Kaufverträge sowohl nach § 156 BGB als auch unter Abbedingung von § 156 BGB beurkundet werden. Nach den Versteigerungsbedingungen erfolgt die Beurkundung im Regelfall nach § 156 BGB, d.h. durch Beurkundung des Zuschlages. Im Einzelfall, insbesondere wenn kein Verbrauchervertrag i.S.d. § 17 (2a) BeurkG vorliegt, kann auch unter Abbedingung von § 156 BGB beurkundet werden.

Nach § 15 Satz 2 BeurkG kann ein Zuschlag auch ohne Unterschrift des Erstehers beurkundet werden, wenn er sich nach Erteilung des Zuschlages entfernt. Es kann in diesem Fall in Ihrer Abwesenheit und ohne Ihre Unterschrift ein rechtlich wirksamer Kaufvertrag zustande kommen. Überlegen Sie deshalb im Voraus, ob und welche Gebote Sie abgeben wollen.

Bei der Beurkundung des Zuschlages gibt es eine Ausnahme von der sonst für Verbraucherverträge geltenden zweiwöchigen Wartefrist zwischen Aushändigung des Entwurfes durch das Notariat und Beurkundung. Auch Verbraucherverträge werden also regelmäßig sofort, d.h. noch am Auktionstag, beurkundet. Bitte bedenken Sie daher genau, ob und wie hoch Sie für ein Objekt bieten wollen und lassen sich vorher umfassend beraten. Nach erfolgter Beurkundung sind Änderungen nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich. Wir stehen gerne für Ihre rechtlichen Fragen zur Verfügung.

Wenn Sie nicht im eigenen Namen bieten wollen, sondern für jemand anders, teilen Sie dies dem Auktionshaus vor Abgabe des ersten Gebotes mit, da der Zuschlag sonst Ihnen persönlich erteilt werden wird. Nach Erteilung eines Zuschlages kann der Ersteher nicht ohne weiteres ausgewechselt werden; zumindest besteht das Risiko dass die Grunderwerbsteuer doppelt anfällt und zusätzliche Notarkosten entstehen.

Die vom Notar verlesene Niederschrift enthält außer der Beurkundung des mit Zuschlag zustande gekommenen Kaufvertrages in einem zweiten Teil weitere Regelungen, insbesondere die in den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen geforderten Zwangsvollstreckungsunterwerfungen hinsichtlich Kaufpreis und Courtage, die Vollzugsvollmacht auf die Notariatsangestellten, Regelungen zur grundbuchlichen Abwicklung und Belehrungen des Notars für das konkrete Objekt.

Sie können uns sowohl im Voraus als auch während einer Beurkundung Fragen sowohl zum allgemeinen Ablauf und der Rechtslage im Allgemeinen, als auch zu einzelnen Objekten stellen. Beachten Sie aber bitte, dass wir als Notare nur zu Rechtsfragen belehren; eine Beratung zu wirtschaftlichen oder steuerlichen Fragen erfolgt durch uns weder allgemein, noch für tatsächliche Fragen zu einzelnen Objekten. Wir raten dringend dazu Ihre Fragen zu stellen, bevor Sie bieten.

Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten Haftungsausschlüsse zur Sachmängelhaftung. Sie werden als ggfs. das Objekt so kaufen wie es steht und liegt, so dass Sie es entweder im Vorfeld gründlich besichtigt haben sollten oder eben das Risiko etwaiger Sachmängel eingehen müssen.

Im Regelfall müssen Sie nach dem Zuschlag eine Bietungssicherheit von 10% des Kaufpreises, mindestens € 2.000,00, leisten. Dies kann in bar oder per Scheck geschehen. Sie wird auf den Kaufpreis angerechnet.

Der Kaufpreis ist im Regelfall binnen eines Monats nach Zuschlag zu hinterlegen.

Die Übergabe mit dem Übergang von Gefahr, Nutzen und Lasten erfolgt im Regelfall am Monatsersten nach Hinterlegung des Kaufpreises.

Die Auflassung und die Bewilligung der Vormerkung für den Ersteher werden im Regelfall beurkundet, nach dem der Kaufpreis vertragsgemäß hinterlegt wurde.

Die Abwicklung des Kaufvertrages erfolgt durch den ihn beurkundenden Notar.

Die Courtage des Auktionshauses ist nach den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen sofort zur Zahlung fällig.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen in Beurkundungsgesetz, Geldwäschegesetz und Grunderwerbsteuergesetz benötigen wir von Ihnen einen amtlichen Lichtbildausweis (Personalausweis oder Pass) und Ihre steuerliche Identifikationsnummer. Bitte halten Sie diese bereit. Die steuerliche Identifikationsnummer kann notfalls auch nachgereicht werden, dies muss dann aber kurzfristig erfolgen.

Wir raten Ihnen im Übrigen dringend 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 werden. Dies ist der vom Gesetzgeber gewünschte und kostengünstigste Weg.