



Notar Dr. Uwe Ritter

Joachim-Friedrich-Str. 48, 10711 Berlin

Notar Dr. Johannes Gester

Lietzenburger Straße 75, 10719 Berlin

IHR NOTARIAT INFORMIERT

Merkblatt zum Kaufvertrag im Rahmen einer Grundstücksauktion der Plettner & Brecht Immobilien GmbH

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. P 632/2021 des Notars Patrick Heidemann, Berlin) sind im Katalog abgedruckt, liegen im Auktionssaal aus und sind bei den Mitarbeitern des Auktionshauses erhältlich. Bitte lesen Sie aufmerksam die Versteigerungsbedingungen, 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.

Notar Dr. Uwe Ritter – Joachim-Friedrich-Str. 48 – 10711 Berlin T:
(030) 89 000 62 41 / F: (030) 89 000 62 44 / email@rr-kanzlei-ritter.de

Notar Dr. Johannes Gester – Lietzenburger Straße 75 – 10719 Berlin T:
(030) 88 77 453 - 0 / F: (030) 88 77 453 - 45 / kontakt@hpplaw.de

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 Verbraucherkaufverträge geltenden zweiwöchigen Wartefrist zwischen Aushändigung des Entwurfes durch das Notariat und Beurkundung. Auch Verbraucherkaufverträge werden also regelmäßig sofort, d.h. noch am Auktionstag, beurkundet und sind bindend. Es besteht kein Widerrufsrecht. 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 also 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, nachdem 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.

Notar Dr. Uwe Ritter – Joachim-Friedrich-Str.48 – 10711 Berlin T:
(030) 89 000 62 41 / F: (030) 89 000 62 44 / email@rr-kanzlei-ritter.de

Notar Dr. Johannes Gester – Lietzenburger Straße 75 – 10719 Berlin T:
(030) 88 77 453 - 0 / F: (030) 88 77 453 - 45 / kontakt@hpqlaw.de

Zudem müssen alle Ersteher, die keine natürlichen Personen sind, bereits bei Teilnahme an der Auktion eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur des Erstehers dabei haben und bei der anschließenden Beurkundung dem Notar zur Prüfung vorlegen. Bei der Erstellung einer solchen Übersicht können wir vor Ort aufgrund der zeitlichen Abläufe, aber auch fehlender Erkenntnisquellen (z.B. keine Einsicht in das Transparenzregister) nicht helfen bzw. diese vornehmen, so dass eine Beurkundung nicht erfolgen kann.

Erwirbt eine ausländische Gesellschaft, muss sie zwingend im deutschen Transparenzregister oder eines anderen EU-Staates registriert sein. Diese Registrierung muss dem Notar vor Beurkundung vorgelegt werden. Erfolgt kein schlüssiger Nachweis der Registrierung in einem dieser Transparenzregister, ist die Beurkundung abzulehnen.

Grundsätzlich würden wir Ihnen dringend raten, persönlich an der Beurkundung teilzunehmen und sich nicht durch Dritte vertreten zu lassen. Auf diese Weise können Sie während der Verlesung der Urkunde dem beurkundenden Notar direkt Ihre Fragen stellen. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Vertrag vorgesehenen Regelungen im Detail und in ihrer rechtlichen Tragweite dem wahren Willen der Parteien entsprechen werden. Dies ist grundsätzlich der vom Gesetzgeber gewünschte und kostengünstigste Weg.

Die derzeitige COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Kontaktbeschränkungen lassen eine Ausnahme von diesem Grundsatz zu. Wir empfehlen Ihnen, einen Mitarbeiter des Auktionshauses zu bevollmächtigen in Ihrem Namen an der Versteigerung und an der Beurkundung teilzunehmen. Dabei können Sie per Livestream im Internet und/oder telefonisch an der Auktion und an der Beurkundung teilnehmen. Hierdurch ist nicht nur ein transparentes Verfahren, sondern auch die Möglichkeit, Fragen zu stellen, trotz Corona gewährleistet.

Dr. Uwe Ritter, Notar

Dr. Johannes Gester, Notar

Notar Dr. Uwe Ritter – Joachim-Friedrich-Str.48 – 10711 Berlin T:
(030) 89 000 62 41 / F: (030) 89 000 62 44 / email@rr-kanzlei-ritter.de

Notar Dr. Johannes Gester – Lietzenburger Straße 75 – 10719 Berlin T:
(030) 88 77 453 - 0 / F: (030) 88 77 453 - 45 / kontakt@hpqlaw.de