Bei der Versteigerung von Immobilien sind das Meistgebot und der Zuschlag beurkundungsbedürftig. Der nachstehende Grundlagentext bildet zusammen mit dem vor der Abgabe des Meistgebotes in Anwesenheit des jeweils mit der Beurkundung betrauten Notars verlesenen „Auslobungstext" (Besondere Versteigerungsbedingungen) und den ebenfalls hier abgedruckten Allgemeinen Versteigerungsbedingungen den rechtlich maßgeblichen „Vertrags"-Text, der Ihrem Meistgebot zu Grunde liegt. Die in Dresden und in Leipzig beurkundenden Notare, geben Ihnen hiermit den von den Notaren vorbereiteten Mustertext und die bereits beurkundeten Allgemeinen Versteigerungsbedingungen zur Kenntnis. Bei Fragen zum Inhalt und zur Ausgestaltung des durch Gebot und Zuschlag nach Beurkundung zu Stande kommenden Rechtsgeschäfts wenden Sie sich bitte direkt an den jeweils zuständigen Notar. Sie erreichen diese wie folgt:

Auktion in Dresden
Notar Tim Hofmann
Königstraße 17, 01097 Dresden
Telefon: +49 351 8080 634
E-Mail: info@notarhofmann.de

Auktion in Leipzig
Notarin Emilia Raschke
Mozartstraße 10, 04107 Leipzig
Telefon: +49 341 492 6320
E-Mail: info@notarin-raschke.de

Zuschlagsbeurkundung

(01) (Auktionator), Auktionator ist der mir, Notar, von Person bekannte öffentlich bestellte und vereidigte Grundstücksauktionator***, der erklärt, hier für den Eigentümer des nachstehend genannten Grundbesitzes auf Grund Vollmacht zu handeln. Der Eigentümer wird nachstehend auch „Veräußerer" genannt. Die Vollmacht des Veräußerers ist in Abschrift beigeheftet. Auf das Erfordernis einer notariellen Vollmachtsbestätigung des Veräußerers für den (Grundbuch-)Vollzug des durch Meistgebot und Zuschlag zu Stande gekommenen Vertrages wurde hingewiesen.

(02) (Meistbietender) Meistbietender im Sinne der Urkunde ist***. Der Meistbietende wird nachstehend auch „Erwerber" oder „Ersteher" genannt.

(03) (Vertragsgrundlagen) Auktionator und Meistbietender ersuchten um Protokollierung eines Vertrages im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksversteigerung, welcher durch übereinstimmendes Gebot und Zuschlag nach Maßgabe

a) der als Anlage 2 beigefügten Allgemeinen Versteigerungsbedingungen aus der Urkunde vom 17.06.2024 des Notars Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden, UVZ-Nr. H 2395/2024-H, sowie

b) der unmittelbar vor dem Bietungsverfahren in Gegenwart des Notars und sämtlicher an dieser Zuschlagsbeurkundung beteiligten Personen verlesenen Besonderen Versteigerungsbedingungen, die in der Anlage 1 zu der vorliegenden Urkunde enthalten sind und die den gemäß lit. a) in Bezug genommenen Allgemeinen Versteigerungsbedingungen vorgehen,

mit dem nachfolgenden schuldrechtlichen Inhalt zustande gekommen ist. Auf die Anlagen 1 und 2 wird jeweils verwiesen. Sie sind demnach Vertragsbestandteil. Mit Blick auf die Anlage 1 wird von den Beteiligten gemäß § 13c BeurkG auf das Verlesen verzichtet. Der Inhalt der Anlage 2, die heute in beglaubigter Abschrift vorliegt, ist den Beteiligten bekannt.

(04) (Vertragsobjekt) Gegenstand der Versteigerung und dieser Zuschlagsbeurkundung ist das in der Anlage 1 näher bezeichnete Objekt (Katalognr.***) – Flurstück*** zu*** m² der Gemarkung*** , derzeit vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts*** von*** , Blatt*** .

Der weitere Grundbuchinhalt ergibt sich aus der bereits verlesenen Anlage 1. Zur Wirksamkeit des Vertrages und Grundbuchvollzug bedarf es der Vorlage*** [etwa notwendige Genehmigungen/Negativatteste]***. Es können Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzrecht, dem Wasserrecht und dem Denkmalschutzrecht bestehen. Der Notar wird beauftragt, diese Genehmigungen bzw. Negativatteste einzuholen.

(05) (Zuschlagshandlung) Nach Belehrung durch den Notar über die auf Grund von (Meist-)Gebot und Zuschlag zu Stande kommende vertragliche Bindung, die Grunderwerbsteuerpflicht, den Gewährleistungsausschluss sowie nach Hinweis über die erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen erklärte der Meistbietende, in Form des Meistgebotes in Höhe von _____ € (in Worten: _____ Euro), ein Angebot unterbreitet zu haben zum Erwerb des ausgelobten Objektes zu dem von ihm vorab angegebenen Berechtigungsverhältnis (z.B. Alleineigentum, Bruchteilseigentum etc.). Nach dreimaligem Aufruf erteilte der Auktionator dem Meistbietenden in dem von ihm angegebenen Anteilsverhältnis auf dessen Meistgebot in vorstehend genannter Höhe den Zuschlag.

(06) (Zahlstelle) Der sich aus dem erfolgreichen Meistgebot ergebende Kaufpreis ist kostenfrei zahlbar bis zum*** mit Ausnahme der bereits gezahlten Bietungssicherheit, es sei denn, der Ersteher ist von ihrer Leistung befreit. Zahlstelle ist das Notaranderkonto des amtierenden Notars bei der***, IBAN***, BIC***

Auf den Kaufpreis wurde bereits an das Auktionshaus eine Bietungssicherheit in Höhe von _____ Euro gezahlt, die auf den Kaufpreis anzurechnen ist und dementsprechend vom Auktionshaus auf das Notaranderkonto eingezahlt wird.

Etwaige Zinsen auf dem Anderkonto stehen dem Veräußerer zu, soweit nicht der hinterlegte Betrag an den Ersteher zurückgezahlt wird. Die Auszahlung des Kaufpreises an den Veräußerer erfolgt gemäß den Bestimmungen in Ziffer 13) der Allgemeinen Versteigerungsbedingungen. Der Notar wies darauf hin, dass verwahrte Beträge vom Kreditinstitut nach den aktuell geltenden Konditionen nicht verzinst werden. Die Vertragsbeteiligten erklären sich mit der unverzinslichen Anlage einverstanden. Die Vertragsteile verzichten nach Belehrung auf die Einholung einer Verschwiegenheitsverpflichtung des Kreditinstitutes nach § 26a Abs. 5 BNotO.

(07) (Zwangsvollstreckungsunterwerfung) Der Meistbietende unterwirft sich wegen des Betrages aus dem Meistgebot dem Veräußerer gegenüber – mehreren als Gesamtgläubiger – samt jährlichen Zinsen in Höhe von 5/9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz per heute der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen.

(08) (Aufgeld) Der Meistbietende – mehrere als Gesamtschuldner – bekennt der Sächsischen Grundstücksauktionen AG auf Grund des heute ihm erteilten Zuschlags ein Aufgeld in Höhe von _____ € zu schulden.

(09) (optional: Garantieerklärungen)

(10) (Grundbucherklärungen) Der Veräußerer weist den Notar unwiderruflich an, aufgrund der in dieser Urkunde erteilten Vollmachten zugunsten des Erstehers eine Auflassungsvormerkung zu bestellen, diese zur Eintragung zu bringen und die Auflassung zu beurkunden, sobald er sichere Kenntnis davon erlangt hat, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt oder hinterlegt ist, keine den Vollzug verhindernden Auflagen mit der Hinterlegung verbunden und sämtliche beim Ersteher angeforderten Notarkosten beglichen sind. Die Vertragsteile geben rein vorsorglich alle zur Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes erforderlichen Erklärungen ab und bewilligen und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

(11) (Vollzugsauftrag) Dem Notar obliegt der Vollzug dieser Urkunde. Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen daher den Notar – auch seinen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt – über § 15 GBO hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die etwa erforderlichen Vollmachtsbestätigungen, Genehmigungen, Negativatteste und sonstige Erklärungen von Beteiligten oder Behörden entgegenzunehmen, sowie sämtliche Anträge, Bewilligungen und andere, auch materiellrechtliche, Erklärungen zu dieser Urkunde zu stellen, abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen. Bescheide mit Auflagen oder ablehnende Bescheide sind den Vertragsbeteiligten direkt zuzustellen. Alle Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten.

(12) (Vollmacht für Notarangestellte) Die Parteien erteilen ferner den Notarangestellten des amtierenden Notars***- geschäftsansässig***-, jeweils einzeln, unwiderruflich Vollmacht unter Ausschluss einer persönlichen Haftung, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und unabhängig von der Wirksamkeit der weiteren Vereinbarungen in dieser Urkunde für Änderungen des Vertrages und dessen Aufhebung, für Auflassung, Eintragung und Löschung einer Vormerkung und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen für den Vollzug dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt. Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, für die Vertragsparteien die Eintragung von Dienstbarkeiten aller Art zu bewilligen und zu beantragen. Die Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmacht sind dem Grundbuchamt in keinem Falle nachzuweisen. Sie sind berechtigt, im Rahmen des Vollzuges Untervollmacht zu erteilen.

(13) (optional: Belastungsvollmacht) Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber – bei mehreren Erwerbern je einzeln und mehrere Erwerber sich gegenseitig – Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten mit Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb (§ 32 KWG) in Deutschland in Form einer mindestens hier im Register eingetragenen Zweigniederlassung zu bestellen und zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen, den Vertragsgegenstand der dinglichen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen, ohne jedoch eine persönliche Zahlungsverpflichtung oder Haftung des Veräußerers zu begründen. Im Innenverhältnis der Vertragsteile gilt, dass von der Vollmacht vor jeder deutschen Notarstelle Gebrauch gemacht werden darf und vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher, aber nur dann, wenn der die heutige Zuschlagsurkunde beurkundende Notar zum Vollzug der Urkunde ermächtigt und beauftragt wird und in die Grundschuldbestellungsurkunde folgende Textpassage aufgenommen wird:

a) (Sicherungsabrede)

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erstehers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Ersteher.

b) (Zahlungsanweisung)

Zahlungen sind zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend den aus dem Kaufpreis erfüllbaren Zahlungsauflagen abzulösender Gläubiger, im Übrigen auf das Konto des Veräußerers nach dem Kaufvertrag zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht)

Der Veräußerer übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Der Ersteher verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen."

Der Veräußerer weist den beurkundenden Notar als Vollzugsnotar unwiderruflich an, aufgrund der vorstehend erteilten Vollmacht bestellte Grundpfandrechte zur Eintragung erst zu beantragen, sobald er sichere Kenntnis davon erlangt hat, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt oder hinterlegt ist und keine den Vollzug verhindernden Auflagen mit der Hinterlegung verbunden sind.

Die zur Eintragung gelangenden Grundpfandrechte werden durch den Ersteher übernommen. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Veräußerer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den Ersteher – bei mehreren entsprechend des Erwerbsverhältnisses am Eigentum – ab und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

(14) (Belehrungen) Der Notar erklärte, dass folgende Bedingungen aufgrund der einbezogenen Allgemeinen und Besonderen Versteigerungsbedingungen Vertragsbestandteil sind:

- Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) erfolgt vorbehaltlich anders lautender Regelungen in Anlage 2 zum Monatsersten, der auf den Tag des Erlöschens des Zahlungsanspruchs bei Direktleistung an den Veräußerer, oder auf die vertragsgemäße Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar und/oder bei einem Auktionator als Treuhänder folgt.
- Die Gewährleistung ist vertragsgemäß weitestgehend ausgeschlossen. Der Ersteher weiß, dass zum Istzustand veräußert wird und zur Herstellung der gewöhnlichen Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes erhebliche zusätzliche finanzielle Aufwendungen nötig sein können. Der Notar hat den weitreichenden Haftungsausschluss erläutert.

Der Veräußerer haftet nicht für die Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes für Zwecke des Erwerbers oder dessen Eignung zur Erreichung seiner steuerlichen Ziele.

(15) (Abschriften) Der Ersteher beantragt eine beglaubigte Abschrift für sich und eine für den Veräußerer (nach Vorliegen aller Steueridentnummern), sowie die Abschriften, die im Vollzug beizufügen sind, und eine Kopie für das Auktionshaus. Jede Vertragspartei kann auf eigene Kosten weitere Abschriften beantragen.

(16) (Notarielle Feststellungen) Ich, Notar, treffe noch folgende Feststellungen. Die Beurkundung erfolgt auf der Grundlage eines Grundbuchauszuges vom*** und einer Einsicht in das elektronische Grundbuch vom***. Die Frage nach meiner Vorbefassung außerhalb meiner Amtstätigkeiten in der heutigen Angelegenheit verneinten die Urkundsbeteiligten. Persönliche und objektbezogene Daten werden auf der Grundlage des Beurkundungsgesetzes maschinell verarbeitet und dauerhaft gespeichert. Ein Entwurfsversand durch mich erfolgte nicht, weil Gegenstand der Urkunde eine freiwillige Grundstücksversteigerung ist.

(17) (Datenschutzerklärung) Die Veräußerer und Erwerber erklären/bestätigen, dass sie mit der elektronischen Speicherung der persönlichen Daten durch das Auktionshaus und durch den Notar einverstanden sind.

Die Niederschrift samt Anlage 2 wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von diesen genehmigt und eigenhändig zusammen mit dem Notar unterschrieben wie folgt:

Abkürzungsverzeichnis

AB ..... Altbau
AWC ..... Außentoilette
Bj..... Baujahr
BK ..... Betriebskosten
Blk. ..... Balkon
DG ..... Dachgeschoss
DHH ..... Doppelhaushälfte
DU ..... Dusche
EFH..... Einfamilienhaus
EG ..... Erdgeschoss
E-Hzg..... Elektroheizung
Flst./FS..... Flurstück
GAH..... Gasaußenwand-heizung
GE ..... Gewerbeeinheit
GEH ..... Gasetagenheizung
Gfl..... Gewerbefläche
Grdgr. ..... Grundstücksgröße
GZH..... Gaszentralheizung
HH..... Hinterhaus
HKV..... Heizkosten-vorschuss
HWB..... Handwaschbecken
IWC..... Innen-Toilette
MFH ..... Mehrfamilienhaus
Nfl. ..... Nutzfläche
NG ..... Nebengebäude
OG ..... Obergeschoss
OH ..... Ofenheizung
PWC ..... Podesttoilette
RH ..... Reihenhaus
SALKA..... Sächsisches Altlasten-Kataster
TC..... Trockenklosett
Tfl..... Teilfläche
TH ..... Treppenhaus
VH ..... Vorderhaus
WE..... Wohneinheit
Wfl..... Wohnfläche
WH ..... Wohnhaus
WGH..... Wohn-/Geschäftshaus
ZFH..... Zweifamilienhaus
ZH ..... Zentralheizung

Energieausweis

GEG..... Gebäudeenergiegesetz
Gas ..... Energieträger Erdgas, Flüssiggas
V..... Verbrauchsausweis (Art des Energieausweises)
FW..... Energieträger Fernwärme
B..... Bedarfsausweis (Art des Energieausweises)
Hz..... Energieträger Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnitzel
kWh/(m²a).. Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert oder -kennwert
E..... Energieträger elektrische Energie bzw. Strom
Ko..... Energieträger Kohle oder Koks
Bj. ..... Baujahr laut Energieausweis
Öl..... Energieträger Heizöl
A+ bis H .... Energieeffizienzklasse laut Energieausweis

DB Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

§ 23 AEG ist zum 23.07.2025 geändert worden. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung ist noch unbekannt, wie das Eisenbahn-Bundesamt die Änderung des § 23 AEG anwendet. Wenn der Kaufgegenstand durch das Eisenbahn-Bundesamtes von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG nicht freigestellt wird, verbleibt der Kaufgegenstand in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt.

Erläuterungen der Notare

Notar Tim Hofmann, Königstraße 17, 01097 Dresden
Notarin Emilia Raschke, Mozartstraße 10, 04107 Leipzig

Auch bei der privaten Grundstücksauktion ist der mit dem Zuschlag zustande kommende Kaufvertrag beurkundungsbedürftig. Der auf den nachfolgenden Seiten abgedruckte Mustertext (in der für das jeweilige Objekt vervollständigten und individualisierten Fassung) ergibt, zusammen mit dem vor Abgabe des Meistgebotes in Anwesenheit des Notars verlesenen Auslobungstext des jeweiligen Objekts und den ebenfalls hier abgedruckten Allgemeinen Versteigerungsbedingungen des Auktionshauses, den Vertragsinhalt. Als beurkundende Notare haben wir die gesetzliche Verpflichtung, Sie – sofern Sie Verbraucher im Sinne des Beurkundungsgesetzes sind – auf Folgendes hinzuweisen: Im Rahmen der Grundstücksauktionen kommt der Kaufvertrag mit Erteilung des Zuschlags auf das Meistgebot hin zu Stande. Die vom Auktionator gem. § 156 BGB erteilten Zuschläge werden in der Regel sofort im Anschluss an die Versteigerung beurkundet. Sie sollten sich daher vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung genauestens beschäftigen und sich beraten lassen, um sich vor übereilten Handlungen zu schützen. Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen und ein Mustertext des Zuschlagsprotokolls sind nachstehend in diesem Katalog abgedruckt. Bitte prüfen Sie die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen genau. Sofern Sie sich während der Beurkundung vertreten lassen möchten, sind wir als Notare gesetzlich verpflichtet auf das Folgende hinzuweisen: Wir haben die Amtspflicht, Ihnen zu raten, persönlich an der Beurkundung teilzunehmen. Nur so besteht die Möglichkeit, dass Sie die rechtserheblichen und vertragswesentlichen Inhalte selbst zur Kenntnis nehmen und während der Versteigerung und der Verlesung des Zuschlagsprotokolls dem beurkundenden Notar Fragen stellen können. Nur auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass Sie vor Abgabe des Gebots alle notwendigen Informationen erhalten und die im Vertrag vorgesehenen Regelungen im Detail und in ihrer rechtlichen Tragweite Ihrem wahren Willen entsprechen. Dies ist der vom Gesetzgeber gewünschte und kostengünstigste Weg. Sofern Sie sich gleichwohl dazu entschließen sollten, nicht persönlich anwesend zu sein, raten wir Ihnen, sich durch eine Person Ihres Vertrauens vertreten zu lassen. Dabei handelt es sich um eine Person, die Ihnen persönlich besonders verbunden ist oder zu der Sie aufgrund der bei dieser Person vorhandenen Sachkunde besonderes Vertrauen haben und die einseitig Ihre Interessen vertritt, zum Beispiel ein Familienangehöriger, ein Rechtsanwalt oder ein anderer Berater.

Da die vorstehenden Hinweise nur Empfehlungen sind, haben wir zu dieser Fragestellung mit Ausnahme dieses Hinweises keine weitergehende Einwirkungsmöglichkeit. Bitte nutzen Sie im Zweifelsfalle die Möglichkeit, sich im Vorfeld auch mit dem zur Beurkundung vorgesehenen Notariat in Verbindung zu setzen, wenn Sie Fragen zur Vertretung, zum Beurkundungsverfahren, zur Urkunde oder zum Inhalt der hier abgedruckten Texte haben sollten.

FSC www.fsc.org MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C075521

IMPRESSUM

Herausgeber:
Sächsische Grundstücksauktionen AG,
Hohe Straße 12, 01069 Dresden

Verlag, Satz und Repro:
Satztechnik Meißen GmbH,
Am Sand 1 c, 01665 Nieschütz

Druck:
MÖLLER PRO MEDIA GmbH,
Zeppelinstr. 6, 16356 Ahrensfelde

Verantwortliche Redakteure:
Katja Müller-Pflugbeil,
Thomas Deckert, Andreas Blum

Copyright:
Das Urheberrecht für dieses Druckerzeugnis bzw. die Online-Ausgabe und alle in ihm enthaltenen Texte, Zeichnungen und Abbildungen liegt bei der Sächsischen Grundstücksauktionen AG. Jeder Abdruck und jede sonstige Verwendung – auch auszugsweise – sind nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung der Sächsischen Grundstücksauktionen AG zulässig.