

Nummer 581 des Urkundenverzeichnisses 2025 / AS

V e r h a n d e l t

zu Frankfurt am Main

am 17. Juli 2025

Vor mir, der unterzeichnenden Rechtsanwältin,
Svenja Heck,
als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

Dr. Andreas Schrey

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschien heute:

für die **P5 Kongress GmbH**, Sitz: Wiesbaden, Geschäftsanschrift: Adolfsallee 21, 65185 Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Wiesbaden unter HRB 34795,

- nachstehend das „**Auktionshaus**“ genannt -,

Herr Dr. Dominik Benner, geboren am 04. Juli 1982,
geschäftsansässig: Adolfsallee 21, 65185 Wiesbaden,
von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für das Auktionshaus.

Auf Frage der Notarvertreterin bestätigte der Erschienene zunächst, dass weder die Notarvertreterin noch die Personen, mit denen er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der Angelegenheit, auf die sich die nachfolgende Beurkundung bezieht, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig waren oder sind.

Soweit es in dieser Urkunde „Notar“ heißt, ist damit der amtierende Notar, dessen jeweiliger amtlich bestellter Vertreter, ein mit ihm in Sozietät verbundener Notar sowie dessen jeweiliger amtlich bestellter Vertreter gemeint.

Über die Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz belehrt, erklärte der Erschienene, dass die von ihm Vertretene auf eigene Rechnung handelt. Ferner erklärte er auch für die von ihm Vertretene, dass sie keine politisch exponierte Person („PEP“) im Sinne des Geldwäschegesetzes

sind oder waren, auch nicht Familienmitglied oder bekanntermaßen nahestehende Person einer PEP.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte sodann mit der Bitte um Beurkundung was folgt:

Versteigerungsbedingungen

des Auktionshauses

P5 Kongress GmbH

P5 Kongress GmbH (nachstehend „**Auktionshaus**“ genannt) veröffentlicht die gültigen Bedingungen für Auktionen in Zusammenhang mit der Versteigerung von Grundstücken und Immobilien.

1. Jeder Veräußerer, der ein Grundstück, ein Gebäude, eine Wohnung bzw. Immobilie (nachstehend „**Objekt**“ genannt) in einem vom Auktionshaus durchgeführten Versteigerungstermin anbietet, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot bis zur Beendigung dieses Versteigerungstermins aufrecht zu erhalten und das Objekt nicht vorher zu veräußern. Er ist ebenso verpflichtet, keine Veränderungen im Grundbuch mehr vorzunehmen, die eine Veräußerung bis zur Beendigung des Versteigerungstermins verhindern können.
2. Handelt ein Dritter für einen Veräußerer oder Ersteher, so hat er dies vor Beginn des Versteigerungstermins anzuzeigen und seine Vertretungsbefugnis mittels grundbuchtauglicher Vollmacht nachzuweisen. Ohne eine solche Vollmacht ist er nicht zur Teilnahme an der Versteigerung berechtigt.
3. Wird von dem Veräußerer ein Mindestpreis festgelegt, darf dieser in der Auktion nicht unterschritten werden.
4. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot vorherige Gebote mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne), bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen. Die Steigerungsspanne kann während der Versteigerung verändert werden.
5. Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot so lange gebunden, bis dieses durch einen anderen Bieter durch ein höheres Gebot überboten wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt oder ob er die Versteigerung wiederholt. Er kann auch frühere Bieter fragen, ob sie ihr Gebot aufrechterhalten bzw. wiederholen und die Versteigerung von dem höchsten aufrechterhaltenen/wiederholten Gebot an wiederholen bzw. fortsetzen.
6. Der Zuschlag wird dem Meistbietenden nach dreimaligem Aufruf erteilt. Erteilt der Auktionator den Zuschlag an eine juristische Person, so kann das Auktionshaus verlangen, dass deren Vertreter sich neben der juristischen Person als Gesamtschuldner persönlich dafür mitverantwortlichen, dass die erwerbende juristische Person allen vertraglich übernommenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber allen Gläubigern nachkommt. Mehrere Ersteher haften als Gesamtschuldner. Ist der Ersteher eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haften deren Gesellschafter als Gesamtschuldner mit ihr. Treten Gesellschaften bürgerlichen Rechts als Veräußerer oder Ersteher auf, müssen diese zuvor im Gesellschaftsregister eingetragen sein.

7. Jeder Veräußerer und jeder Bieter eines Versteigerungstermins ist verpflichtet, dem Notar vorab sämtliche Unterlagen zur Überprüfung der Identität, der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten und zur Geldwäscheprüfung zur Verfügung zu stellen. Anderenfalls können sie vom Versteigerungstermin ausgeschlossen werden.
8. Die Bieter verpflichten sich nach Erteilung des Zuschlages zur Überweisung einer Anzahlung in Höhe von 10 % des Meistgebotes auf ein Notaranderkonto gemäß den Regelungen des Kaufvertrages (d.h. innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Mitteilung des Notars).
9. Der Restkaufpreis (d.h. Meistgebot abzüglich der Anzahlung) ist durch Überweisung direkt an den Veräußerer und/oder die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger zu zahlen und zwar gemäß der Fälligkeitsmitteilung des Notars und nach Vorliegen der im Kaufvertrag genannten Fälligkeitsvoraussetzungen.
10. Zeitgleich mit dem Versand der Fälligkeitsmitteilung wird der Notar die Anzahlung vom Notaranderkonto an den Veräußerer auszahlen. Sollte der Restkaufpreis (d.h. Meistgebot abzüglich der Anzahlung) nicht ausreichen, um etwaig abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger zu befriedigen, ist der Notar auch zur Auszahlung der Anzahlung an diese Grundpfandrechtsgläubiger berechtigt.
11. Im Übrigen wird der Notar die Anzahlung nur auf übereinstimmende gemeinsame Anweisung von Veräußerer und Ersterer auszahlen. Ohne übereinstimmende Weisung ist der Notar berechtigt, die Anzahlung beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.
12. Jeder Verkauf erfolgt im altersbedingten Zustand des Objekts und wie das Objekt steht und liegt, d.h. unter Ausschluss jeglicher Ansprüche und Rechte des Ersterers wegen Sachmängeln des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude. Von diesem Haftungsausschluss ausgenommen sind Körperschäden, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Unberührt bleiben auch Ansprüche bei Vorsatz oder Arglist. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich. Soweit der Veräußerer dem Auktionshaus oder dem Auktionator Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht hat, gelten diese zugunsten des Ersterers. Dieser kann Rechte daraus unmittelbar gegen den Veräußerer, nicht aber gegen das Auktionshaus oder den Auktionator geltend machen. Dies gilt auch für etwaige durch den Veräußerer arglistig verschwiegene Mängel.
13. Auktionshaus und Auktionator haften dem Veräußerer und Ersterer für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit der Auktionator oder das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit dieser Angaben ein. Ansprüche und Rechte des Veräußerers und des Ersterers sowie von Bietern und Bietinteressenten wegen Pflichtverletzungen des Auktionshauses oder des Auktionators – insbesondere wegen der Beratung in Bewertungsfragen oder wegen Sachmängeln am Objekt – sind im Übrigen ausgeschlossen.
14. Der Auktionator lässt durch das Auktionshaus im Auftrage des Veräußerers folgende Feststellungen bezüglich des Objektes treffen: a) Eintragungen in Abt. I, II und III des Grundbuches sowie Flächengröße lt. Eintragung im Bestandsverzeichnis; b) Auflagen der zuständigen Kommune oder der zuständigen Bauaufsichtsbehörde; c) Bei vermieteten Objekten: zuletzt festgestellter Mietzins (Kaltmiete). Soweit die vorstehend aufgeführten Angaben zu a) bis c) durch den Auktionator mitgeteilt werden, übernehmen Auktionator und das Auktionshaus keine Haftung für deren Richtigkeit. Der Veräußerer ist verpflichtet, von sich aus auf etwaige Auflagen hinzuweisen und haftet gegenüber dem Ersterer unmittelbar für eine Verletzung dieser Pflicht. Die Angaben zu den Mieten und den Betriebskosten können sich zwischen dem Zeitpunkt der

Versteigerung und dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Maßgeblich sind insoweit die Angaben des in der Versteigerung verlesenen Auslobungstextes.

15. Die Übergabe des Objektes erfolgt - soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden - an dem Monatsersten, der der vollständigen Zahlung an den Veräußerer und/oder die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger folgt. Vom Übergabestichtag an ist der Ersteher berechtigt, sich selbst in den Besitz des Objektes zu setzen, jedoch unbeschadet der Mitwirkungspflicht des Veräußerers. Nutzungen und Lasten werden nach dem Verhältnis der Zeit verrechnet, d.h. insbesondere, dass nicht monatlich zu entrichtende Zahlungen zeitanteilig zwischen dem Veräußerer und dem Ersteher aufzuteilen, abzugrenzen und abzurechnen sind. Am Übergabestichtag gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten auf den Ersteher über. Im Innenverhältnis tritt der Ersteher am Übergabestichtag in die bestehenden Mietverhältnisse anstelle des Veräußerers ein. Veräußerer und Ersteher werden die jeweils auf ihre Besitzzeit entfallenden Neben-, Heiz- und Betriebskosten stichtagsbezogen gegeneinander abgrenzen und ggf. entsprechende Ausgleichszahlungen pro rata temporis ausgleichen. Der Veräußerer ist verpflichtet, sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstückes bis zum Übergabestichtag und alle Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen wie Straße, Kanalisation usw. zu tragen. Mit der Übergabe übernimmt der Ersteher auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Veräußerer von ihrer Erfüllung frei.
16. Bei Veräußerung von Wohnungs- und/oder Teileigentum tritt der Ersteher in alle für den Eigentümer und die Eigentümergemeinschaft begründeten und zu begründenden Rechte und Pflichten sowie für das Objekt bestehende Versorgungs- und Dienstverträge anstelle des Veräußerers ab dem Übergabestichtag ein. Ab dem Übergabestichtag treffen den Ersteher im Innenverhältnis alle Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Dies gilt insbesondere für die in der Teilungserklärung beschriebenen Schuldverhältnisse, Rechte und Pflichten. Der Ersteher verpflichtet sich insbesondere zur Zahlung der in der Teilungserklärung vorgesehenen Kosten und Beiträge. Der Veräußerer erteilt dem Ersteher die Vollmacht zur Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers in der Eigentümerversammlung.
17. Bei der Veräußerung von Erbbaurechten übernimmt der Ersteher ab dem Übergabestichtag mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger sämtliche sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten.
18. Jeder Ersteher ist verpflichtet, sofort zu Protokoll des Notars die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und des Aufgeldes zu bestätigen und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des Kaufpreises gegenüber dem Veräußerer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionshaus (jeweils nebst Verzugszinsen) zu unterwerfen und den Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer bzw. Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen. Im Falle des Zahlungsverzuges sind auf Kaufpreis und Aufgeld Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten bzw. – wenn kein Beteiligter Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist – 9 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen, soweit nicht von dem Gläubiger ein höherer Verzugsschaden nachgewiesen wird.
19. Zahlt der Ersteher den Restkaufpreis (d.h. Meistgebot abzüglich der Anzahlung) bei Fälligkeit nicht, so kann der Veräußerer nur zurücktreten oder Schadensersatz statt der Leistung nur verlangen, wenn er zuvor in Schriftform eine Nachfrist von mindestens zwei Wochen gesetzt hat.
20. Gemäß § 16a GwG tilgen sämtliche Beträge, die der Ersteher in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld, wenn die Zahlung dieser Beträge durch Überweisungen erfolgt. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold,

Platin oder Edelsteine tilgen nicht die Kaufpreisschuld. Der Notar wird diese Zahlungen überwachen.

21. Der Veräußerer wird dem Ersteher im Kaufvertrag eine marktübliche Belastungsvollmacht zur Finanzierung des Kaufpreises erteilen.
22. Falls Objekte zur Versteigerung gelangen, bei denen der Auktionator selbst als Miteigentümer beteiligt oder Gesellschafter des Eigentümers ist, hat er dies bei Beginn der Versteigerung bekanntzugeben.
23. Der Veräußerer trägt die Kosten zur lastenfreien Übertragung des Objekts, d.h. die notarielle Vollzugs- und/oder Treuhandgebühr, einschließlich etwaiger Treuhandgebühren der abzulösenden Gläubiger sowie die hierfür entstehenden Kosten des Grundbuchamtes.
24. Der Ersteher trägt folgende Kosten:
 - (i) Das Aufgeld des Auktionshauses. Dieses beträgt 9 % des beurkundeten Meistgebotes, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit Beurkundung des Kaufvertrages, unabhängig von der weiteren Abwicklung. Eine Rückforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung wird endgültig versagt.
 - (ii) Gebühren und Auslagen für die Beurkundung des Zuschlags bzw. des Kaufvertrages, der Auflassung und der gesamten Abwicklung (insbesondere alle Vollzugs- und Betreuungsgebühren sowie Gebühren und Auslagen).
 - (iii) Kosten der Hinterlegung der Anzahlung auf dem Notaranderkonto (notarielle Gebühren für die Verwahrung, Bankgebühren, Negativzinsen). Dem Ersteher stehen jedoch auch etwaige Zinsen des Notaranderkontos zu.
 - (iv) Kosten aller grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Vormerkung, Gebühren der Gerichte und Behörden für Genehmigungen und Negativzeugnisse, Grunderwerbsteuer und Kosten etwa erforderlicher Zustimmungen.
25. Die Kosten für Vertretung (Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen) trägt jeder Beteiligter für sich.
26. Die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch ist von der Vorlage (i) der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, (ii) des Zeugnisses über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines (gesetzlichen) Vorkaufsrechtes sowie (iii) ggf. von weiteren behördlichen Genehmigungen (z.B. in Sanierungsgebieten oder nach dem Grundstücksverkehrsgesetz) abhängig.
27. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, ist der Veräußerer zum Rücktritt von dem Vertrag gegenüber dem Ersteher berechtigt. Erstreckt sich die Ausübung des Vorkaufsrechtes nur auf eine unwesentliche Teilfläche des Objektes, ist der Rücktritt auf diese unwesentliche Teilfläche zu beschränken. Der Kaufvertrag wird dann im Übrigen vollzogen, jedoch mindert sich der Kaufpreis um den Wert der Teilfläche, auf die sich der Rücktritt erstreckt. Der Wert der Teilfläche bemisst sich in diesem Fall nach der Höhe des Kaufpreises, den der Veräußerer vom Vorkaufsberechtigten erhält. Der Anspruch des Veräußerers auf Zahlung des vom Vorkaufsberechtigten geschuldeten Kaufpreises ist dem Ersteher dann abzutreten.
28. Jeder Rücktritt eines Beteiligten ist durch schriftliche Erklärung (unterschiedenes PDF per E-Mail genügt) binnen vier Wochen nach Vorliegen des Rücktrittsgrundes gegenüber der anderen Partei und dem Auktionshaus, mit Abschrift an den Notar, ohne dass dies für die

Wirksamkeit des Rücktritts erforderlich ist, oder gegenüber dem Notar, der insoweit von beiden Parteien zum Empfang bevollmächtigt wird, zu erklären.

29. Der Vollzug des Kaufvertrages und die Einholung und Prüfung der hierfür erforderlichen Zeugnisse und Genehmigungen und ggf. Löschungsunterlagen von den ihm mitgeteilten Gläubigern erfolgt durch den beurkundenden Notar.
30. Für die Beurkundung und Abwicklung des Vertrages bzw. Zuschlages gelten - soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist - folgende Regelungen: (i) Die notarielle Beurkundung erfolgt in der Weise, dass Meistgebot und Zuschlag beurkundet werden und mit der Beurkundung nach § 156 BGB ein Kaufvertrag zustande kommt. (ii) Der Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung und die Auflassung sind durch den Notar zu beurkunden und dem Grundbuchamt vorzulegen. (iii) Der Notar soll einen Lösungsantrag stellen, wenn der Kaufpreis nicht nach Fälligkeitsmitteilung gezahlt wurde. (iv) Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll gestellt werden, wenn der Kaufpreis vertragsgemäß gezahlt wurde. Gemäß § 15 S. 2 BeurkG erfolgt auch dann eine notarielle Beurkundung, wenn sich der Ersteher vor dem Schluss der Verhandlung entfernt hat.
31. Die Beteiligten bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, die Angestellten des Notars, die im Kaufvertrag namentlich genannt werden, jeweils einzeln, namens der Beteiligten alle notwendigen Erklärungen zur sinngemäßen Durchführung bzw. Erfüllung des Kaufvertrages Urkunde abzugeben, die Urkunde zu ändern sowie zur Stellung von Anträgen und Abgabe von Bewilligungen gegenüber dem Grundbuchamt und zur Abgabe aller Erklärungen und Vornahme aller Handlungen, die zur Ausräumung etwaiger Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes notwendig sind. Insbesondere sind sie befugt, Identitätserklärungen abzugeben sowie die Auflassung zu erklären bzw. entgegenzunehmen und ggf. zu wiederholen, Eintragungen, Rangänderungen und Löschungen gegenüber dem Grundbuchamt zu bewilligen und zu beantragen, und zwar jeden Inhalts, insbesondere bezüglich einer Vormerkung zugunsten des Erstehers. Hierbei handelt es sich um Treuhandvollmachten, die jederzeit widerrufen werden können. Eine eigene Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen. Von den Vollmachten darf nur vor dem amtierenden Notar bzw. dessen Vertreter im Amt oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden, die für die treuhänderische Ausübung einzustehen haben. Im Außenverhältnis gilt diese Vollmacht unbeschränkt. Die Vollmachten gelten über die Umschreibung des Eigentums hinaus. Die Beteiligten bevollmächtigen auch den Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte, insbesondere Grundstückbezeichnungen zu berichtigen, zu ergänzen und/oder gemäß § 28 GBO zu bezeichnen.
32. Sollte der Ersteher den Kaufvorgang in Zusammenarbeit mit dem Auktionshaus nicht vollziehen und stattdessen den Erwerb des Objektes mit dem Veräußerer unabhängig vom Auktionshaus fortsetzen, entsteht dem Auktionshaus hieraus ein Provisionsanspruch von 9 % gegenüber dem Ersteher.
33. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Wiesbaden.

Diese Urkunde dient der erleichterten Bezugnahme gemäß § 13a BeurkG für noch abzuschließende Kaufverträge, die aufgrund Auktionen in Zusammenhang mit Versteigerungen von Grundstücken und Immobilien beurkundet werden.

Der Erschienene erklärte sich mit dem Versand dieser Urkunde auch per E-Mail einverstanden.

Vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen von der Notarvertreterin vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und der Notarvertreterin eigenhändig wie folgt unterschrieben:

	gez.	Dominik Benner
L. S.	gez.	S. Heck, Notarvertreterin