

Immobilien-Auktion

Im Festsaal der **PHILHARMONIE ESSEN**
Huysenallee 53, 45128 Essen

- Bieterportal mit Livestream
- Schriftliches Gebot abgeben
- Telefonisch oder Live bieten

Objekt 2



Historische Mühle
in Kleve-Keeken

Objekt 3



Landwirtschaftsfläche
in Kalkar

Objekt 9



Eigentumswohnung
in Dinslaken

Objekt 5



Eigentumswohnung
in Essen-Borbeck

Objekt 1



Eigentumswohnung
in Essen-Rüttenscheid

Objekt 7



Einfamilienhaus
in Essen-Altenessen

Immobilien-Auktion 28. September 2023 | 11:00 Uhr

www.agb-rr.de

**HERBST-AUKTION
28. SEPTEMBER 2023
BEGINN UM 11.00 UHR**

VERANSTALTUNGSORT



**PHILHARMONIE ESSEN
HUYSSENALLEE 53
45128 ESSEN**



FESTSAAL

(ANFAHRTSINFORMATIONEN FINDEN SIE AUF
DER RÜCKSEITE DIESES KATALOGES)

Impressum:
Herausgeber: Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG,
Huyssenallee 85, 45128 Essen
Beratung Layout und Design: RECALL! Design und Kommunikation, Essen
Druck: MY VIVENDA Deutschland GmbH, Adenauerstraße 20 A3, 52146 Würselen
Inhaltlich verantwortlich gem. § 6 MDSV: Gordon Brandt und Jens Hendrik Zerres

Bildnachweise:
Seite 1 (Hammer) Adobe Systems Software Ireland LTD
Seite 2 (Philharmonie) Peter Wieler
Seite 2 (Pavillon und Portraits) Sabine Felderhoff, Essen
Seite 3 (Auktion und Telefonat) Sabine Felderhoff, Essen
Seite 18 Auktionsaal / Aufsteller) Sabine Felderhoff, Essen
Seite 19 (Foyer) Sabine Felderhoff, Essen
Seite 32 (Zur Auktion) Matthias Duschner, response Fotografie, Mülheim an der Ruhr
Seite 32 (Philharmonie) Klaus-Peter Großmann, Essen

Alle Rechte liegen beim Herausgeber, ein Nachdruck ist ausschließlich nur mit schriftlicher
Erlaubnis des Herausgebers erlaubt. Alle Angaben sind ohne Gewähr und können sich
jederzeit ändern. Am Tag der Auktion erfahren Sie eventuell erfolgte Änderungen, sofern
sie dem Auktionshaus mitgeteilt wurden.

Liebe Kundinnen und Kunden unseres Auktionshauses,

wir heißen Sie herzlich zu unserer Herbst-Auktion 2023 im Festsaal der PHILHARMONIE ESSEN willkommen! Die Adresse des Veranstaltungsortes und eine Anfahrtsbeschreibung finden Sie auch auf der letzten Seite des Kataloges.

Zur Vorbereitung haben wir für Sie ausführliche Exposés zu allen Auktionsobjekten zusammengestellt, welche Sie über unsere Website www.agb-rr.de/immobilie-kaufen-objektliste/ anfordern können. Selbstverständlich bieten wir Ihnen bei den meisten Objekten auch die Möglichkeit, Ihre favorisierte Immobilie zu besichtigen. Wir bitten Sie, Besichtigungen immer zusammen mit einem Mitarbeiter des Auktionshauses vorzunehmen.

Das Exposé und die Besichtigung dienen Ihnen als Grundlage zur Festlegung Ihres Gebotes. Es ist möglich, dass sich zwischen der Katalogveröffentlichung, der Übersendung des Objekt-Exposés und dem Auktionstermin noch Daten und Inhalte zum Auktionsobjekt ändern. Maßgeblich für Ihre Gebotsabgabe ist nur der Auslobungstext, der in der Auktion vom Auktionator verlesen und verkündet wird.

Teilnehmen können Sie als Livebieter, Telefonbieter, per schriftlichem Bietungsauftrag oder mittels unserer APP. Für eine Teilnahme gleich welcher Art registrieren Sie sich bitte rechtzeitig vor der Auktion über unsere Seite: www.agb-rr.de.

Einlass am Auktionstag ist ab 10 Uhr, die Auktion beginnt um 11 Uhr.

Sie haben weitere Fragen zu der Auktion? Alle Informationen finden Sie ebenfalls auf unserer Internetseite.

Bitte lesen Sie die Hinweise auf den nächsten Seiten sowie die Versteigerungsbedingungen und das Musterversteigerungsprotokoll. Gerne stehen wir Ihnen auch telefonisch zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und freuen uns auf Sie!

Ihre Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG



Diplom-Kaufmann (FH)
Gordon Brandt
Vorstand

Gordon Brandt



Diplom-Kaufmann
Jens Hendrik Zerres
Vorstand

Jens Hendrik Zerres



Wie kann ich an der Auktion teilnehmen und bieten?

An der Auktion können Sie ganz flexibel auf 4 verschiedenen Wegen teilnehmen.

Neben der **persönlichen Teilnahme** im Auktionssaal können Sie ebenfalls **per Bietungsauftrag** an das Auktionshaus mittels **Vorgebotsabgabe** (schriftliches Gebot und Vollmacht) und **per Telefon** (Vorgebotsabgabe und Zulassung) teilnehmen.

Eine weitere ganz bequeme Teilnahme ist die Nutzung unserer eigenen **APP**. Hierzu ist wie beim Telefongebot zunächst ein schriftliches Vorgebot sowie die gesonderte Onlinezulassung - mit der Sie Ihre Zugangsdaten zu unserem **ONLINE-Bietportal** erhalten - erforderlich. Sie können dann **LIVE** während der Auktion beispielsweise am PC oder Tablet mitbieten.

Sofern Sie nicht persönlich teilnehmen, ist zwingend die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit unserem Auktionshaus erforderlich, um dann eine schriftliche Vereinbarung zwischen unserem Auktionshaus und Ihnen zu treffen. Hierzu verwenden Sie bitte unseren Vordruck „Teilnahmeantrag zur Auktion“, den Sie in diesem Kata-

log finden oder aus dem Download-Center auf unserer Website herunterladen können. Senden Sie diesen Vordruck ausgefüllt an das Auktionshaus, entweder per Fax oder unter gebote@agb-rr.de per Mail. Ein Mitarbeiter des Auktionshauses setzt sich dann umgehend zur weiteren Absprache und Vereinbarung mit Ihnen in Verbindung.

Mittels Vollmacht geht auch die Teilnahme für einen Dritten. Hier sind allerdings auch die Legitimationsunterlagen des Dritten, für den geboten wird, vorzulegen. Nach Ihrer persönlichen Legitimation erhalten Sie eine Bieternummer. Mit dieser Bieternummer können Sie Ihr Gebot per Handzeichen nach Aufruf des Auktionators zum Auktionsobjekt abgeben.

Achten Sie bitte genau auf den Auslobungstext zum jeweiligen Auktionsobjekt, den der Auktionator vor Aufruf zur Abgabe von Geboten im Auktionssaal verliest und bekannt gibt. Es ist möglich, dass sich zwischen dieser Katalogveröffentlichung, der Übersendung des Objekt-Exposés und dem Auktionstermin noch Daten und Inhalte zum Auktionsobjekt geändert haben. Maßgeblich für Ihre Gebotsabgabe ist **nur der Auslobungstext**, der in der Auktion verlesen und verkündet wird.

Zudem hat jede Bieter*in bei unseren Auktionen eine Bietungssicherheit von 10% des Mindestgebotes, mindestens aber EUR 2.000,- am Tage der Auktion zu leisten. Ausländische Meistbietende ohne Aufenthalt oder Sitz in Deutschland haben eine Bietungssicherheit von mindestens EUR 4.000,- zu erbringen. Die Leistung der Bietungssicherheit kann nur mit bankbestätigtem Scheck eines der deutschen Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN) unterliegenden Kreditinstituts erfolgen. Abweichungen zur Bietungssicherheit sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Auktionshauses bzw. des verantwortlichen Auktionators möglich. Sofern Sie nicht Höchstbietender sind, erfolgt die Rückgabe Ihrer Sicherheit.

Bei vorab **geprüfter Bonität** (bspw. EK-Nachweis / Finanzierungsbestätigung) kann das Auktionshaus den Bieter von der Erbringung der **Bietungssicherheit befreien**. Hinsichtlich der Beantragung auf Befreiung von der Bietersicherheit setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung und verwenden dazu den Teilnahmeantrag zur Auktion aus dem Download-Center.



Objekt 1 | NRW


Maisonette-Eigentumswohnung mit Garage im beliebten Mädchenviertel von Essen-Rüttenscheid

45130 Essen-Rüttenscheid, Brigittastraße 56

Sehr gut geschnittene, ca. 164 m² große, Eigentumswohnung im begehrten Stadtteil Essen-Rüttenscheid. Die Maisonette-Wohnung liegt im 3. OG/DG. Die Wohnung ist mit einem unbefristeten Mietvertrag vermietet. Mietanpassungen wurden in den letzten 4 Jahren nicht vorgenommen. Es handelt sich um eine kleine Eigentümergemeinschaft mit nur vier Eigentumseinheiten. Die Wohnung verfügt über 6 Räume nebst Küche, Dielen und innenliegender Treppe. Ein Bügelzimmer, das Badezimmer sowie 2 Gäste-WC`s

und ein auf der Rückseite zum Garten gelegener Balkon sind ebenfalls vorhanden.

Die PKW-Garage ist gut erreichbar zur Straße gelegen. Die Garage wird mit der Wohnung zusammen veräußert.

Das Haus wurde 1964 in Massivbauweise errichtet. Die Beheizung erfolgt derzeit noch zentral über eine Gasheizung. Die Umstellung auf Fernwärme erfolgt bis Frühjahr 2024. Die Fußböden in der Wohnung sind mit Parkett ausgestattet.

Essen-Rüttenscheid zählt zu den beliebtesten und angesagtesten Szenevierteln im Ruhrgebiet. Als besonderes Highlight gilt die Rüttenscheider Straße, auch "Rü" genannt. Sie ist nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Hier und angrenzend finden sich neben Shoppingmöglichkeiten und zahlreichen Cafés, Restaurants und angesagten Clubs auch viele Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie der Grugapark und die Philharmonie.

Wohnfläche ca. 164 m²
Miteigentumsanteil: 41/100
Jahresnettomiete: ca. 14.100,- €
Mindestgebot: 295.000,- €*



Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis
 Endenergieverbrauch 146,8 kWh/(m²*a)
 Baujahr 2001
 wesentlicher Energieträger Erdgas
 Energieeffizienzklasse: E
 Ausweis gültig bis 31.07.2033



Objekt 2 | NRW


Umgestaltete, denkmalgeschützte Mühle zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

47533 Kleve-Keeken, Hofacker 43

Umgeben von Natur, unweit zur Grenze zu den Niederlanden: die Mühle in Keeken.

Bei der offerierten Immobilie handelt es sich um ein umgebautes Mühlengebäude, das 1994 aufwendig zu einer Senioreneinrichtung ausgebaut und umgewidmet wurde. Bis zum Juli 2023 waren dort 23 Bewohnerplätze für Senioren. Das Gebäude wird nun frei von Nutzungen zur Verfügung gestellt. Das Objekt wird vertragsfrei übergeben. Das Gebäude steht seit 1985 unter Denkmalschutz.

Baurechtlich handelt es sich um eine Lage nach § 35 BauGB im Aussengebiet.

Die Einrichtungen sowohl für Küche als auch Zimmer sind vorhanden und verbleiben in der Immobilie.

Aufgrund des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes NRW sind für eine weitere Nutzung der Immobilie als Senioreneinrichtung Veränderungen und Umbauten erforderlich.

Andere Nutzungen sind mit der Bauaufsicht abzustimmen. Eine Gewähr für eine bestimmte Nutzung wird ausdrücklich nicht abgegeben.

Die alte Residenzstadt Kleve liegt am unteren Niederrhein an der Grenze zwischen Deutschland und den Niederlanden.

Der Ortsteil Keeken liegt im nordöstlichen Stadtgebiet und ist dörflich geprägt. Die angebotene Windmühle von Keeken gehört zu den drei Wahrzeichen des Ortes. In den Sommermonaten bietet die Umgebung vor allem Radfahrern auf gekennzeichneten Landwirtschaftswegen optimale Erholungsmöglichkeiten.

Nutzfläche: ca. 743 m²
Grundstücksgröße: ca. 6.492 m²
Status: vertragsfrei
Mindestgebot: 430.000,- €*



Objekt 3 | NRW


7,6 Hektar Wiesen- und Landwirtschaftsfläche sowie Waldflächen

47546 Kalkar, Horster Weg 97 - angrenzend -

Zusammenliegende ca. 7,6 ha große Wald-, Acker- und Wiesenfläche in Kalkar/Alt-kalkar - Horster Weg / Klever Str. / Behrenweg. Die genaue Lage der angebotenen Grundstücke, einschließlich der Flurstücksbezeichnungen, entnehmen Sie bitte den anliegenden Dokumenten (Flächenzusammenstellung + Flächenpläne) des Exposés. Die Flächen sind nicht verpachtet und stehen frei aller Nutzungen zur Verfügung. Sowohl für einen Selbstnutzer der Flächen, wie

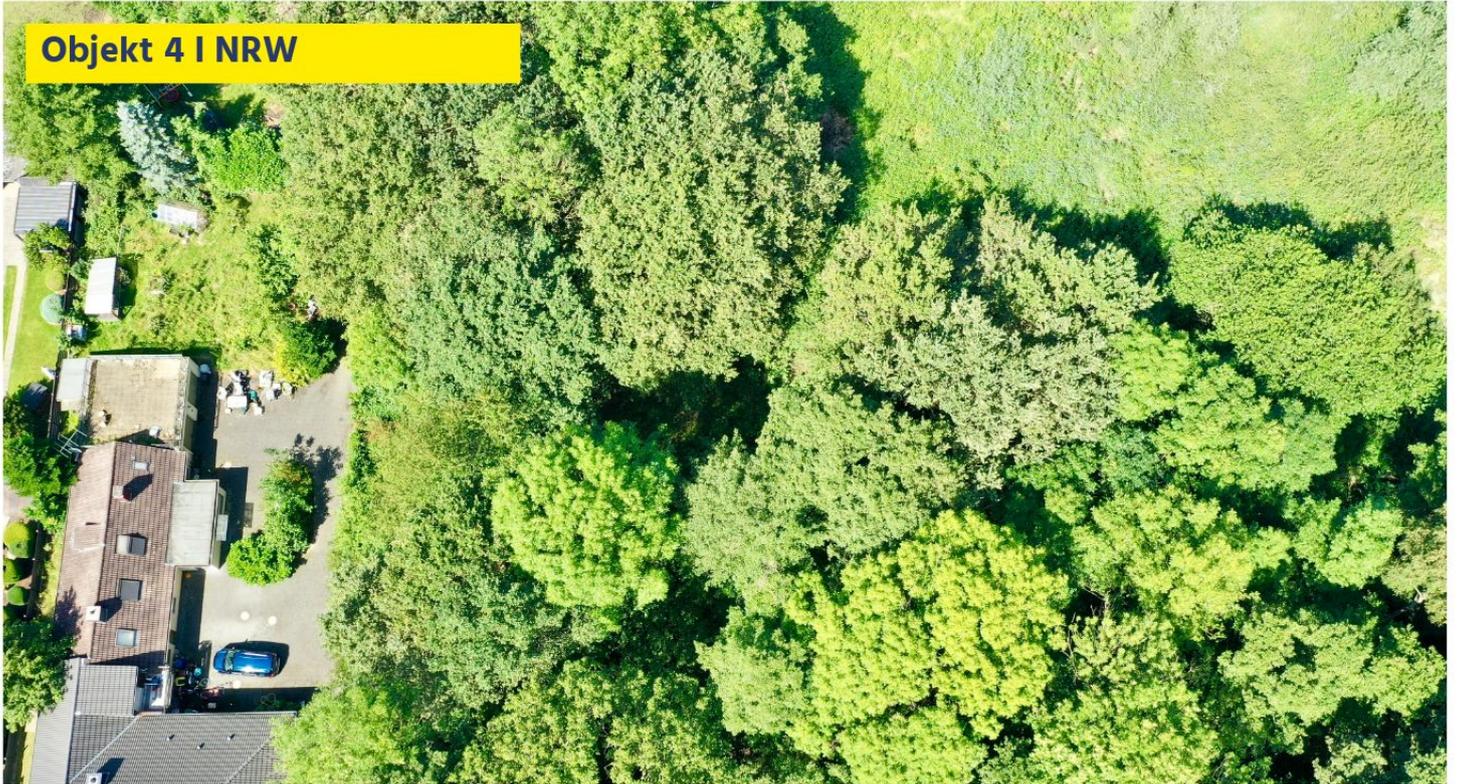
auch für einen Kapitalanleger, kommt der Erwerb der Grundstücke in Frage. Es handelt sich um nicht mehr betriebsnotwendige Grundstücksteile des HAUS Horst (Senioreneinrichtung) in direkter Nachbarschaft. Die Flächen werden vertragsfrei veräußert. Hinweis: Der Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen bedarf gemäß § 2 ff GrdstVG (Grundstücksverkehrsgesetz) der Genehmigung der zuständigen Landwirtschaftskammer.

Die angebotenen Flächen liegen auf dem Gebiet der Stadt Kalkar am Niederrhein. Kalkar liegt im Landkreis Kleve mit einer Einwohnerzahl von ca. 13.900. An der Verbindungsstraße B57 nach Kleve ab der Wegabzweigung zum Horster Weg liegen die zum Verkauf angebotenen Flächen von dort landeinwärts. Nähere Details zur Lage entnehmen Sie bitte den anliegenden Flächenplänen im Exposé.

Grundstücksgröße: ca. 7,6 ha
Status: vertragsfrei

Mindestgebot: 184.800,- €*



Objekt 4 | NRW


Waldfläche mit Laubbaumbestand

51469 Bergisch-Gladbach, Gierather Straße neben 96a

Zum Verkauf kommt eine unverpachtete, freie kleinere Waldfläche in Größe von ca. 2.786 m². Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt von der Gierather Straße aus über einen Wohn- und Wirtschaftsweg. Nach dem Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Bergisch Gladbach wird die Fläche als Naturschutzgebiet "Kradepohlmühle" ausgewiesen. Der Baumbestand auf dem Grundstück ist Mischwald.

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten. Es handelt sich um eine im wesentlichen ebene Grundstücksfläche. Das westlich angrenzende Nachbargrundstück (Gierather Str. 96a und 96b) ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Die Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 80 Meter.

Der Stadtteil Gronau ist mit ca. 6.500 Einwohnern einer der einwohnerstärksten Stadtteile von Bergisch Gladbach. Das direkte Umfeld des Waldgrundstücks ist umgeben von Einfamilienhäusern und Natur. Gronau hat eine gute Infrastruktur. Etwa drei Kilometer sind es bis zur A 4 in Lustheide, die A 3 erreicht man in Köln-Holweide nach ca. 4,5 Kilometern. Das Stadtgebiet von Köln ist in etwa 12 km zu erreichen.

Grundstücksgröße: ca. 2.786 m²
Status: unverpachtet

Mindestgebot: 5.500,- €*



Objekt 5 | NRW


Helle Eigentumswohnung mit Keller und Garage zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

45355 Essen-Borbeck, Fleuenbruch 46

Die nahe zum Borbecker Zentrum gelegene Eigentumswohnung befindet sich in einer beliebten, da zentralen und ruhigen Lage. Das gesamte Haus ist sehr gepflegt. Auf der Rückseite befindet sich der Gemeinschaftsgarten sowie die Garage, in der ein Stellplatz vorhanden ist. Der Eintritt zur Wohnung erfolgt über das gepflegte Treppenhaus. In der Wohnung gelangt man vom Eingangsflur ausgehend in den großzügigen Wohnraum, das moderne Bad und die Küche.

Die Schlafräume sind über das Wohnzimmer bzw. die Küche erschlossen. Ein Abstellraum steht angrenzend zur Küche ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung wurde nach Auszug des bisherigen Bewohners teilweise gestrichen und es wurde teilweise ein neuer Boden verlegt. Das Badezimmer ist sehr aufwendig renoviert worden. Im Kellergeschoss steht ein Kellerraum mit Vorraum zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Borbeck ist im Westen der Stadt Essen gelegen und bietet als Mittelzentrum alle Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium.

Einkaufsmöglichkeiten und ideale verkehrliche Anbindung in alle Essener Stadtteile, nach Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sind angrenzend. In wenigen Kilometern erreichen Sie die Autobahnen A40 / A42 und A52. Die Einkaufszentren Centro und Rhein-Ruhr-Zentrum (RRZ) sind ebenfalls gut erreichbar.

Wohnfläche: ca. 80,71 m²
Miteigentumsanteil: 284/1.000
Status: unvermietet
Mindestgebot: 130.000,- €*


Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis
 Endenergieverbrauch 153,7 kWh/(m²*a)
 Baujahr 1926
 wesentlicher Energieträger Gas
 Energieeffizienzklasse: E
 Ausweis gültig bis 01.03.2033



Objekt 6 | Thüringen


Historisches Einfamilienhaus mit Stallgebäude

37345 Sonnenstein, Bockelhagener Straße 18

Das Einfamilienhaus - Baujahr 1935 - wurde umgebaut und 1994 teilmodernisiert. Zudem befinden sich auf dem Grundstück eine Scheune und weitere Nebenflächen. Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m² (geschätzt ohne genaues Aufmaß). Die Scheune ist bislang u.a. als Garage genutzt. Sie eignet sich ideal für einen Eigennutzer, der zugleich Lagerflächen am Haus benötigt. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme. Eine Zusatzbeheizung mittels Holz

ist möglich. Das 2-geschossige Gebäude mit Krüppelwalm ist renovierungsbedürftig. Um 1994 wurden folgende Erneuerungen vorgenommen:
 - Dacheindeckung
 - Gaszentralheizung (Buderus)
 - Kunststoffenster mit Isolierverglasung
 Das Gebäude ist unterkellert und hat Holzbalkendecken. Bauzeitbedingt sind Feuchtigkeiten vorhanden. In der Scheune sind eine Garage und weitere sehr hohe Räume, teils als Abstellfläche und Werkstatt vorhanden.

Die Gemeinde Sonnenstein ist eine Landgemeinde im Norden des Landkreises Eichsfeld in Thüringen. Sie liegt im südlichen Vorland des Harzes direkt an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Nachbargemeinden sind Herzberg am Harz und Bad Lauterberg im Harz des Landkreises Göttingen im Norden.

Die Anbindung ins Umland und nach Niedersachsen sowie auch nach Thüringen: ist durch ein gut ausgebautes Straßennetz bestens gegeben.

Wohnfläche: ca. 100 m²
 Nutzfläche: ca. 150 m²
 Grundstücksgröße: ca. 449 m²
Mindestgebot: 23.500,- €*



Angaben zum Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Katalogerstellung lag der Energieausweis noch nicht vor.



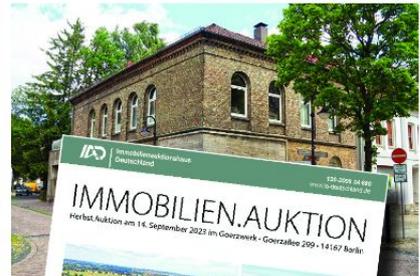
Unser Auktionspartner aus Berlin

AUKTIONSPARTNER
Deutschlandweite Immobilienauktionen

Herbst.Auktion 2023

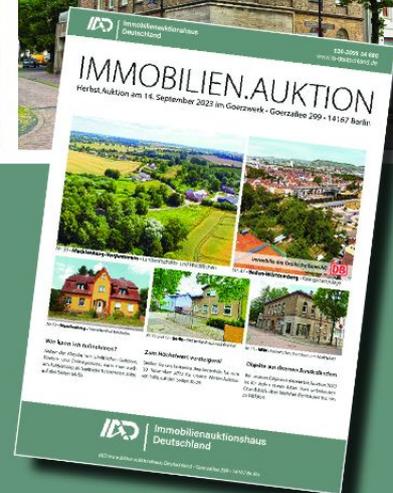
am 14. September 2023 in Berlin

Auktion im Goerzwerk • Goerzallee 299 • 14167 Berlin



47 Immobilien kommen in der Herbst.Auktion in Berlin zum Aufruf. Neben interessanten Kapitalanlagen und Immobilien in und um Berlin finden Sie auch spannende Objekte aus NRW, Hessen und Baden-Württemberg sowie weiteren Bundesländern.

DEN KATALOG finden Sie auf www.ia-deutschland.de



Immobilienauktionshaus
Deutschland

030-2000 34 690
www.ia-deutschland.de

Objekt 7 | NRW


Ruhig gelegene und gepflegte Doppelhaushälfte mit Gartenidylle

45326 Essen / Altenessen-Süd, Am Kreuz 17

Die Immobilie, errichtet um 1910, wurde im Jahre 1984 umfassend modernisiert und um einen großzügigen Wintergarten erweitert, der Ihnen zu jeder Jahreszeit ein Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit vermittelt. Die Wohn-/Nutzfläche des Hauses beträgt ca. 132 m². Das geräumige Wohn-/Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses zusammen mit dem lichtdurchfluteten Wintergarten mit Blick auf den malerischen Garten mit Zierfischteich.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und lädt zum kulinarischen Schaffen ein. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer. Neben dem großzügigen Bad im Erdgeschoß gibt es auf dieser Etage noch ein weiteres Duschbad mit Toilette. Der Spitzboden bietet Reserveflächen zum Ausbau. Die 1 ½ geschossige Doppelhaushälfte wird ergänzt mit einer Garage mit Automatiktor. Das Haus bietet die perfekte Balance aus Altbaucharme und zeitgemäßer Ausstattung.

Altenessen-Süd ist für den Essener Norden ein beliebter Wohnstandort. Das Umfeld ist grün und die Wege zum ÖPNV, zu Ärzten und Geschäften sind kurz. Der Bahnhof Essen-Altenessen liegt nur ca. 1,2 km vom Objekt entfernt, die Universität nur ca. 2,5 km. Ein Kindergarten liegt nur ca. 200 m vom Objekt entfernt. Schulen aller Bereiche sind im Radius von ca. 2,5 km gut zu erreichen. Die Immobilie liegt zudem sehr ruhig (Sackgasse).

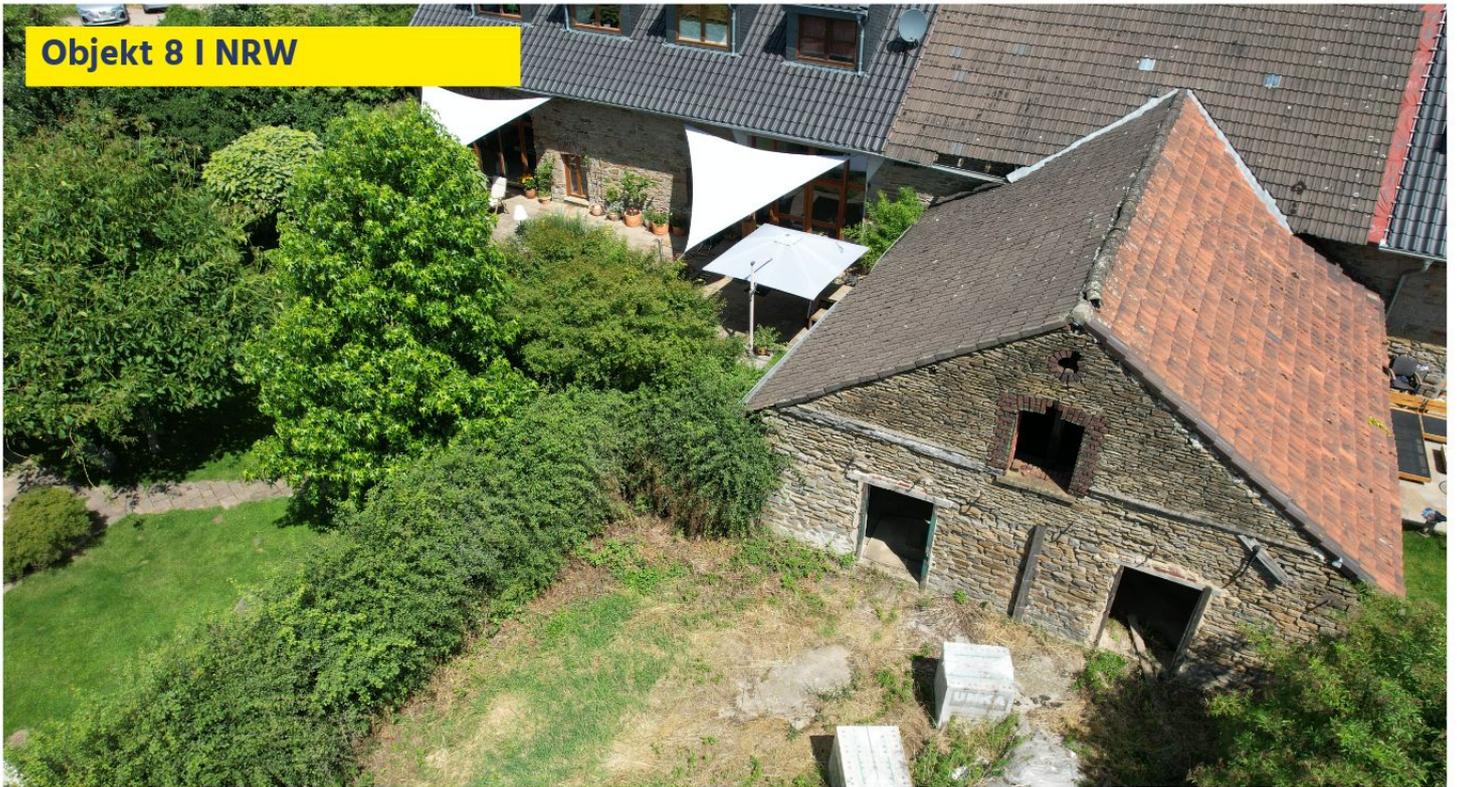
Wohnfläche: ca. 132 m²
 Grundstücksgröße: ca. 382 m²
 Baujahr: ca. 1910 /1984
Mindestgebot: 178.000,- €*



Angaben zum Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Katalogerstellung lag der Energieausweis noch nicht vor.



Objekt 8 | NRW


Denkmalgeschützte Bruchsteinscheune mit Baugenehmigung - grüne Lage mit Weitblick

45470 Mülheim an der Ruhr, Bollenberg 74 b

Eine Rarität am Markt: diese besondere Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Bruchsteinscheune, die ehemals als Pferdestall und Reithalle genutzt wurde. Das Ensemble besteht aus drei Einheiten, die zusammen mit zwei weiteren, separat stehenden Einheiten eine WEG bilden. Der Anteil der angebotenen Einheit beträgt 50/1.000stel. Die Einheiten links und rechts der angebotenen Immobilie sind bereits hochwertig saniert und

ausgebaut. Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage, Frischwasser wird über einen Brunnen gewonnen. Es ist geplant, eine neue Frischwasserleitung legen zu lassen, wofür eine Kostenschätzung vorliegt. Laut Baugenehmigung kann eine Wohnfläche von ca. 274 m² erreicht werden. Gerne stellen wir Ihnen eine aktuelle Kalkulation der Sanierung / des schlüsselfertigen Ausbaus unter Berücksichtigung der Denkmalschutzvorschriften zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich in Alleinlage von Mülheim-Menden, eingebettet in der grünen Natur und unweit des Essen-Mülheimer-Flughafens. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 3,7 km (Edeka, Aldi, Trinkgut im Oppspringviertel von Mülheim) bzw. 4 km (Edeka, Aldi, dm in der Neuen Mitte Haarzopf, Essen) Entfernung. Zudem gibt es mehrere Hofläden in der Nähe. Den nächsten Bus erreichen Sie zu Fuß nach ca. 1,6 km.

Miteigentumsanteil: 50/1.000
Wohnfläche: lt. Genehmigung bis zu 274 m²
Status: nicht ausgebaut / unsaniert
Mindestgebot: 98.000,- € *



Objekt 9 | NRW


Gepflegte Eigentumswohnung in direkter Nähe zum Tenderingsee - mit Balkon und Stellplatz

46537 Dinslaken, Ingridweg 29

Die Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten 7-Parteienhauses aus dem Baujahr 1986. Sie bietet Ihnen ein Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, eine Küche, ein Wannenbad mit Tageslicht, eine Diele, einen Abstellraum und einen Balkon auf insgesamt rund 72 m² Wohnfläche. Zudem gehört ein Stellplatz vor dem Haus dazu. Im Untergeschoss gibt es einen eigenen Kellerraum und eine gemeinschaftliche Waschküche. Der Balkon mit Ausrichtung zur Morgensonne

lässt einen sehr schönen Blick in die Gärten der gepflegten Nachbarhäuser zu. Die Gegend ist sehr ruhig und angenehm. Die Oberböden sind größtenteils mit Laminat ausgelegt, im kleineren Schlafrum liegt Teppich und im Bad und der Küche liegen Fliesen. Das Laminat weist an einigen Stellen Macken auf, der Teppichboden sollte ebenfalls ausgetauscht werden. Die Fenster sind mit Rollläden versehen, zudem gehört ein Stellplatz dazu. Die Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung stammt aus 2003.

Dinslaken liegt am unteren Niederrhein und zählt zum Kreis Wesel. Durch die gute Verkehrsanbindung zur nahegelegenen Autobahn A3 (Oberhausen/Düsseldorf) und zur A59 sind Sie bestens an die Ballungszentren des Ruhrgebiets angebunden. Die Wohnung liegt im Stadtteil Bruch in einer verkehrsberuhigten Sackgasse fußläufig gelegen zum Tenderingssee. Geschäfte des täglichen Lebens sowie Kindergärten und Schulen befinden sich alle in näherer Umgebung.

Wohnfläche: ca. 72 m²
Miteigentumsanteil: 167/1.000
Status: unvermietet
Mindestgebot: 165.000,- € *

Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis
 Endenergieverbrauch 122 kWh/(m²*a)
 Baujahr 1986
 wesentlicher Energieträger Gas
 Energieeffizienzklasse: D
 Ausweis gültig bis 03.09.2028



Objekt 10 | NRW


Schnittige Eigentumswohnung mit Gewerbeteil und Potential

45355 Essen-Bochold, Kesselstraße 60

Zum Verkauf kommt eine 2-Raum Wohnung mit Gewerberaum und einer Garage. Sie befindet sich in einem 13-Parteien-Doppelhaus aus dem Baujahr 1965. Die Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 82,5 m² verfügt über 2 Zimmer jeweils mit Balkon, Küche, Bad und Diele mit Abstellraum. Die Wohnung ist seit 01.02.2014 zu einer Monatsmiete von aktuell € 320 zzgl. NK vermietet. Direkt angrenzend ist der Gewerberaum als Kiosk zu einer Monatsmiete von € 335 zzgl. NK vermietet, das Miet-

verhältnis verlängert sich seit 01.04.2020 jährlich. Die Garage steht direkt zur Neuvermietung zur Verfügung. Zum Sondereigentum gehört ebenfalls ein Keller. Der Kiosk erlaubt es Ihnen, durch Umbaumaßnahmen zusätzlichen Wohnraum (z. B. Büro / Kinderzimmer) zu schaffen. Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf monatlich € 300. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 95.341.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Essen-Bochold und befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage, die hauptsächlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Hier investieren Sie zentral gelegen und nur ca. 3 Autominuten vom Borbecker Zentrum entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Ärzte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die A40 ist sehr gut.

Nutzfläche: ca. 82,5 m²
Miteigentumsanteil: 76/1.000
Jahresnettomiete: 7.860,- €
Mindestgebot: 120.000,- € *



Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis
 Endenergieverbrauch 125,7 kWh/(m²*a)
 Baujahr 1965
 wesentlicher Energieträger Öl
 Energieeffizienzklasse: D
 Ausweis gültig bis 06.02.2030



Objekt 11 | NRW


Doppelhaus + Bungalow auf großem Garten- grundstück: Eigennutzung, Kapitalanlage, Neubau 47441 Moers, Heinrichstraße 15 + 15a

Die Liegenschaft besteht aus einem Doppelhaus mit Garage, einem Bungalow in zweiter Reihe sowie einem großen und sehr gepflegten Garten. Die gesamte Liegenschaft wird vertragsfrei und vollständig geräumt übergeben. Das Doppelhaus wurde ca. 1910 errichtet und Mitte der achtziger Jahre u.a. mit der Garage erweitert. Das Baujahr des Bungalows ist nicht bekannt. Eine Baugenehmigung für den Bungalow und die ursprüngliche Errichtung des Doppelhauses in ca. 1910 wurde vom Eigentümer

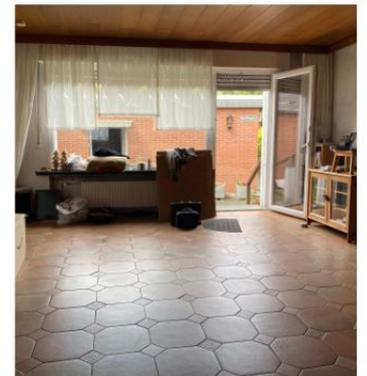
nicht vorgelegt. Im Kataster sind alle Bauwerke eingemessen und in der Flurkarte verzeichnet. Für die Erweiterung des Doppelhauses Mitte der achtziger Jahre liegen gestempelte Unterlagen vor. Das Doppelhaus mit ca. 186 m² Wohn- und ca. 102 m² Nutzfläche ist sanierungsbedürftig, der Bungalow mit ca. 65 m² Wohnfläche teilweise renovierungsbedürftig. Der Garten mit Teich ist liebevoll angelegt. Denkbar sind eine Eigennutzung, eine Nachvermietung oder ein Neubau.

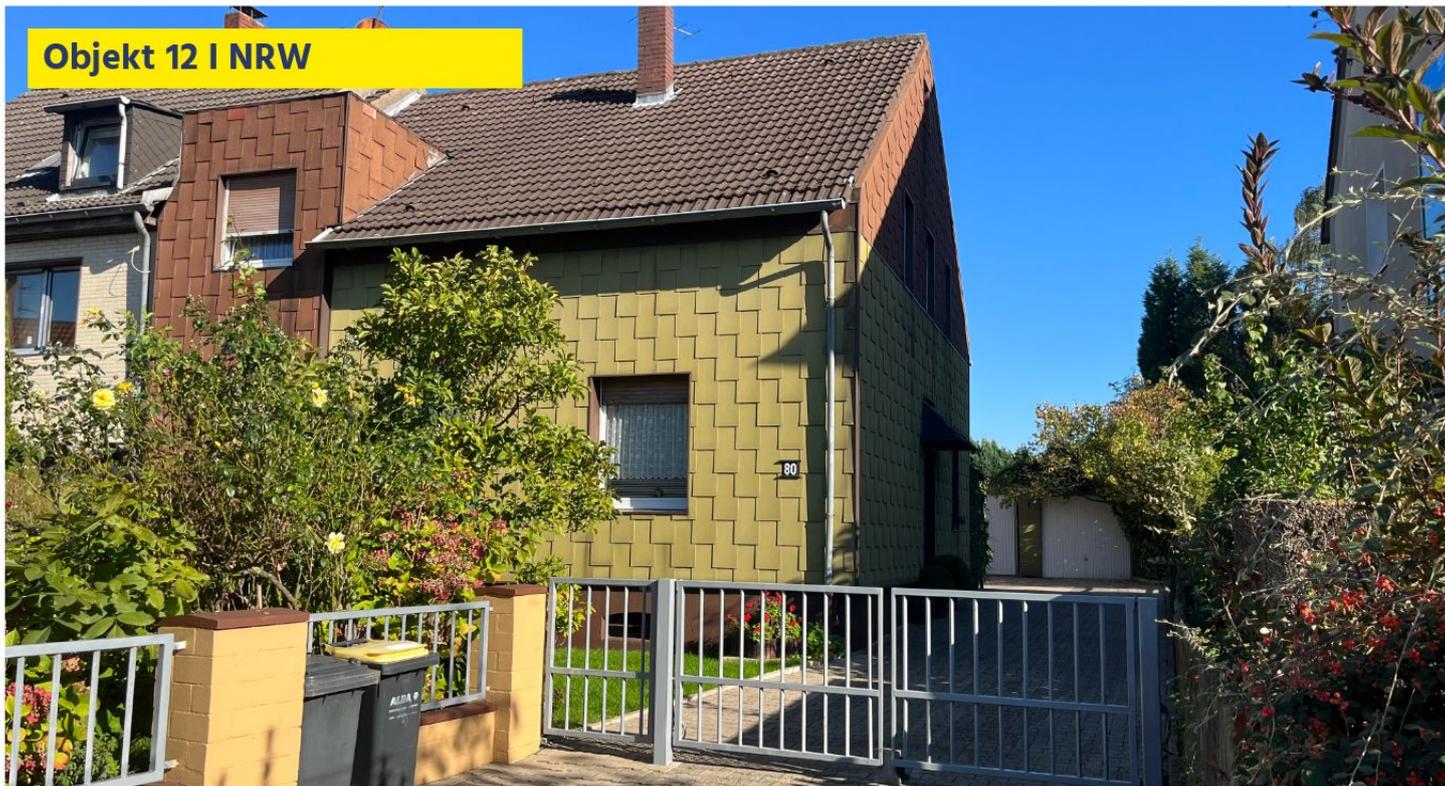
Die Stadt Moers zählt zum Kreis Wesel und hat gut 100.000 Einwohner. Der Stadtteil Asberg liegt im Osten und grenzt direkt an die Stadt Duisburg. Die Heinrichstraße ist auf Tempo 30 begrenzt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn A40 liegt auf Höhe der Auffahrt Duisburg Rheinhausen knapp 2 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar.

Wohnfläche: ca. 251 m²
Grundstücksgröße: ca. 1.095 m²
Status: unvermietet
Mindestgebot: 398.000,- € *


**Angaben zum
Energieausweis:**

Bedarfsausweis
 Endenergiebedarf 198,60
 kWh/(m²*a)
 Baujahr 1910
 wesentlicher Energieträger
 Gas
 Energieeffizienzklasse: F
 Ausweis gültig bis 18.05.2033



Objekt 12 | NRW


Liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

45357 Essen-Gerschede, Reuenberg 80

Das einseitig angebaute Haus wurde im Jahr 1905 unterkellert errichtet und befindet sich inkl. dem großen Grundstück in einem gepflegten altersbedingten Zustand. Neben dem Vorgarten ist im hinteren Bereich ein Garten mit Gartenhaus angelegt. Die Wohnfläche von ca. 200 m² teilt sich wie folgt auf: Keller mit Haustechnik (Heizung), Kellerbar, Fitnessraum, Badezimmer mit Whirlwanne/Dusche. Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne/DU und zwei Küchen.

Obergeschoss mit Wohn-Schlafzimmer und Kamin, zwei weitere Schlafzimmer. Die Schlafzimmer befinden sich alle zum rückwärtigen u. ruhigen Gartenbereich. Im Hofbereich finden Sie neben der Doppelgarage mit hohen Toren eine weitere PKW-Garage mit Abstellmöglichkeiten. Der große und kaum einsehbare Garten inkl. Gartenhaus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wird komplett frei geräumt übergeben.

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Essen-Gerschede. Nicht weit entfernt liegen Naherholungs- und Naturschutzgebiete sowie auch Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Autobahnauffahrten zur A40/A42 in die Richtungen Duisburg/Bochum/Dortmund sind in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinien 143 und NE12 sichergestellt.

Wohnfläche: ca. 200 m²
Grundstücksgröße: ca. 817 m²
Baujahr: ca. 1905
Mindestgebot: 349.000,- € *



Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis
 Endenergiebedarf 243,80 kWh/(m²*a)
 Baujahr 1928
 wesentlicher Energieträger Gas
 Energieeffizienzklasse: G
 Ausweis gültig bis 03.10.2032



TEILNAHMEANTRAG ZUR AUKTION

(Muss der AUKTIONSHAUS Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG spätestens bis zum 25.09.2023 vorliegen)



An

AUKTIONSHAUS
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG
Huysenallee 85
D-45128 Essen

**Immobilien-Auktion am
28. September 2023 um 11.00 Uhr**
**in der PHILHARMONIE ESSEN -
Huysenallee 53 in 45128 Essen**

Oder

per Telefax: 0201 5071 8681
per E-Mail: gebote@agb-rr.de

Katalog-Objekt-Nr.: _____

Absender / Bieter *)

Vor- / Nachname: _____ Geb.-datum: _____

Anschrift: _____

Telefon / Mobil: _____ Steuer-ID Nr.: _____

E-Mail: _____ Nationalität: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

an der oben genannten Auktion nehme ich teil und stelle folgende/n Antrag /Anträge:

Bezüglich der/s oben genannte/n Objekte/s möchte ich von der Verpflichtung der Gestellung einer **Bietungssicherheit** befreit werden und bitte mir eine **längere Zahlungsfrist** (8 Wochen) einzuräumen für den Fall, dass mein Meistgebot den Zuschlag erhält und ich in dieser Höhe hiernach einzahlen/hinterlegen muss. Senden Sie mir hierzu eine entsprechende **Vereinbarung** zu. Diese werde ich dann unterzeichnet mit den von Ihnen gewünschten **Unterlagen zwecks Bonitätsnachweis** zurücksenden.

Ich möchte **persönlich an der Auktion teilnehmen und mitbieten.**

Ich gebe hiermit ein **schriftliches Vorgebot** von EUR _____ ab. Dies entspricht mindestens dem angesetzten Mindestgebot; es ist für den Fall des Zuschlages bindend, auch unter der Prämisse, dass ich das oben genannte Objekt bisher nicht besichtigt habe.

Ich möchte **als ONLINE-Bieter über PC, Smartphone oder Tablet an der Auktion teilnehmen und gebe mein Vorgebot in Höhe** von EUR _____ ab. Dies entspricht mindestens dem angesetzten Mindestgebot. Ich behalte mir vor, auch ein höheres Gebot über das Bieterportal abzugeben. Für den Fall des Zuschlages ist das vorgenannte Gebot auch unter der Prämisse bindend, dass ich das oben genannte Objekt bisher nicht besichtigt habe.

Ich möchte **als Telefonbieter an der Auktion teilnehmen und gebe mein Vorgebot in Höhe** von EUR _____ ab. Dies entspricht mindestens dem angesetzten Mindestgebot. Ich behalte mir vor, auch ein höheres Gebot am Telefon abzugeben. Für den Fall des Zuschlages ist das vorgenannte Gebot auch unter der Prämisse bindend, dass ich das oben genannte Objekt bisher nicht besichtigt habe.

Ich möchte **gerne teilnehmen und einen Bietungsauftrag an das Auktionshaus erteilen, für mich bei der Auktion mitzubieten und gebe hiermit mein schriftliches Maximal-Gebot in Höhe** von EUR _____ ab. Ich möchte bezüglich des oben genannten Objektes als Bieter berücksichtigt werden und beantrage hiermit die **Zulassung**.

Bezüglich der angekreuzten **Teilnahme-Variante** senden Sie mir bitte eine entsprechende **Vereinbarung** zu. Diese werde ich unterzeichnet zurückschicken und die von Ihnen gewünschten **Unterlagen zwecks Bonitätsnachweis** beifügen. Nach schriftlicher Bestätigung des Auktionshauses bin ich von der **Leistung der Bietungssicherheit** befreit und habe eine **längere Zahlungsfrist für den Kaufpreis** (dann 8 Wochen nach Zuschlag) für den Fall, dass mein Meistgebot den Zuschlag erhält und ich in dieser Höhe hiernach einzahlen bzw. hinterlegen muss.

Mit freundlichen Grüßen

*) Meinen gültigen Personalausweis/Reisepass in Kopie füge ich zwecks **Identitätsprüfung** bei. Falls ich für einen Dritten Gebote abgebe, füge ich ebenfalls eine **rechtsgültige Vollmacht** sowie sonstige **Urkunden, aus der die Vertretungsmacht ersichtlich werden**, anbei. Dies gilt insbesondere auch bei Teilnahme an der Auktion (Gebotsabgabe) für Firmen etc.

(Datum)

(Absender/Bieter)



Auktion, wird dann die Auktionsbeglaubigung in einem gesonderten Raum mit dem Muster-Versteigerungsprotokoll (Kaufvertrag) in notarieller Form geschlossen und beurkundet. Bitte haben Sie Ihren gültigen Personalausweis und Ihre Steuer-ID für die Beurkundung zur Hand.

Die Notare Dr. Matthias Klein und Michael Metzmaker begleiten die Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG bei den Grundstücksauktionen im notariellen Verfahren. Sie sind während der Auktion anwesend und führen im Anschluss nach der Auktion auch die notarielle Beurkundung durch.

Welche Gebühren fallen an?

Das Auktionshaus erhält für die Einbringung und Aufbereitung der Auktionsobjekte sowie die Durchführung der Auktion als Veranstalter und Dienstleister ein Aufgeld als Honorar. Mit dem Zuschlag hat der Meistbietende (Käuferin / Käufer) an das Auktionshaus dieses Aufgeld (Courtage) zu zahlen. Es ist gestaffelt und berechnet sich mit einem Prozentsatz von der Höhe des Meistgebotes (Kaufpreis) und beträgt:

- bis zu einem Meistgebot von EUR 19.999,-
17,85% inkl. gesetzlicher MwSt.
- ab einem Meistgebot von EUR 20.000,- bis EUR 49.999,-
11,90% inkl. gesetzlicher MwSt.
- ab einem Meistgebot von EUR 50.000,- bis EUR 99.999,-
9,52% inkl. gesetzlicher MwSt.
- ab einem Mindestgebot von EUR 100.000,-
7,14% inkl. gesetzlicher MwSt.

Der v.g. Prozentsatz beinhaltet bereits die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19%. Das Aufgeld ist vom Meistbietenden (Käuferin / Käufer) am Tage der Auktion fällig. Hierfür wird eine ordentliche Rechnung ausgestellt.

Der Meistbietende (Käuferin / Käufer) hat die Notarkosten für die Beurkundung und die vertragliche Abwicklung gemäß dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) an den beurkundenden Notar zu entrichten. Hinzu kommen die Gebühren beim Grundbuchamt (Amtsgericht) für die Eintragungen, u.a. des Eigentumswechsels. Kosten und Gebühren für die Löschung von Alteinträgen im Grundbuch hat die Verkäuferseite zu leisten.

Mit jeder Kaufabwicklung (Beurkundung) ab einem Kaufpreis von EUR 2.500,- fällt auch eine Grunderwerbsteuer an. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland unterschiedlich. In NRW beträgt die Grunderwerbsteuer z.B. 6,50 % vom Kaufpreis und in Berlin 6,00 %. Die Grunderwerbsteuer ist vom Meistbietenden (Käuferin / Käufer) zu zahlen. Die Steuersätze der anderen Bundesländer nennen wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Was passiert nach der Auktion?

Mit dem Zuschlag des Auktionsators für das Meistgebot in der Auktion an den Meistbietenden kommt der Kaufvertrag zustande! An Ort und Stelle, direkt nach der

Hierzu gibt es wichtige Informationen der Notare. Die Hinweise der Notare bitten wir genauestens zu lesen. Sie finden diese auf Seite 20 im Katalog oder auf unserer Internetseite in unserem Download-Center.

Zudem können Sie jederzeit (auch vor der Auktion) telefonischen oder auch direkten persönlichen Kontakt mit den Notaren aufnehmen, um Fragen direkt zu klären.



Was habe ich rechtlich zu beachten?

Das Auktionshaus gehört zum Kreis der Verpflichteten gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG). Der Gesetzgeber verpflichtet uns zur Prüfung verschiedener Identitäten und Sachverhalte. Hierzu zählen:

- Prüfung der Identität des wirtschaftlich Berechtigten (Nachweis durch Personalausweis / Reisepass - der Führerschein ist kein Nachweisdokument).
- Nach Identitätsfeststellung des Handelnden, in diesem Fall des Bietenden (Käuferin / Käufer) ist zu prüfen, für wen er konkret wirtschaftlich handelt, für sich oder für einen Dritten.
- Beim Teilnehmer einer Auktion, der für eine inländische juristische Person (Gesellschaft etc.) handelt und bietet, ist zudem der aktuelle beglaubigte Handelsregisterauszug, die Vertretungsberechtigung und die Gesellschafterliste vorzulegen, um die wirtschaftlich Berechtigten gemäß § 3 GwG bei einer Gesellschaftsbeteiligung oder Stimmrechtsregelung von über 25 % zu identifizieren. Gegebenenfalls ist auch der Auszug aus dem Transparenzregister vorzulegen.
- Angabe des steuerlichen Identitätsmerkmals nach § 139 AO (Steuer-ID oder Steuer-Nummer)

Die Prüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch die Personaldokumente zur Feststellung von Namen, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und der Nationalität der handelnden Person.

Auch bei Bietern, die schriftliche Gebote und/oder Telefongebote abgeben, hat das Auktionshaus die Identitäten und wirtschaftlichen Zuordnungen sorgfältig zu prüfen.

Wir haben Sie darauf hinzuweisen, dass für Sie als Bieter gesetzlich eine Mitwirkungspflicht besteht, dem Auktionshaus alle diesbezüglichen Informationen zu erteilen und die erforderlichen Dokumente bereitzustellen. Alle Informationen und Dokumente sind 5 Jahre vom Auktionshaus aufzubewahren.

Weitere Hinweise sind aus den „Informationen zum Geldwäschegesetz“ zu entnehmen, welche Sie als Dokument aus dem Download-Center unserer Internetseite herunterladen können.

Ferner wird ausdrücklich auf die Ausführungen der Notare zum Thema Geldwäschegesetz in den „Hinweisen der Notare“ verwiesen, nachzulesen auf der Folgeseite oder im Download-Center auf unserer Internetseite.

Alle Angaben zu den Versteigerungsobjekten haben wir von unserem Auftraggeber erhalten. Die Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung.

Bitte lesen Sie zudem die Versteigerungsbedingungen und das Musterversteigerungsprotokoll in Ruhe und sorgfältig durch. Beide Texte finden Sie in diesem Katalog.

Wie erfolgt die Abwicklung?

Nach der Beurkundung liegt die weitere Abwicklung in den Händen der beurkundenden Notare. Diese überwachen die komplette Vertragsabwicklung, holen notwendige Genehmigungen ein und stellen die Anträge, u.a. beim Grundbuchamt.

Dem Meistbietenden (Käuferin / Käufer) wird mit der Übersendung des notariell beurkundeten Versteigerungsprotokolls auch direkt die Ansprechpartnerin im Notariat benannt. Hier können Sie Rückfragen zur Abwicklung stellen oder auch ggf. notwendige Grundschuldbestellungen für Ihre finanzierende Bank veranlassen.

Der Kaufpreis ist nach Beurkundung innerhalb von 6 Wochen auf ein Notaranderkonto zu hinterlegen, sofern keine Direktzahlung vereinbart wurde. Eine etwaige geleistete Bietersicherheit kann hierbei in Abzug gebracht werden. Der Kaufpreis wird an den Einlieferer ausgezahlt, wenn alle Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind. Dies überwacht ebenfalls der Notar. Nach Eingang des vollständigen Kaufpreises beim Einlieferer sind Sie am Ziel: die Übergabe der Immobilie kann nun kurzfristig stattfinden und Sie werden mit Grundbucheintragung Eigentümer Ihrer Wunschimmobilie.



Hinweise der Notare

Hinweise zur Beteiligung an der Immobilien-Auktion von den Notaren Dr. Matthias Klein und Michael Metzmacher*

Die **Grundlage** der freiwilligen Versteigerungen der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG bilden die allgemeinen **Versteigerungsbedingungen** vom 02.09.2021 (UR-Nr. 589/2021B des Notar Dr. Bodo Brandau in Essen). Diese sind im Katalog und auf der Internetseite des Auktionshauses abgedruckt. Zudem liegen die Versteigerungsbedingungen im Auktionsaal aus und werden Ihnen auf Nachfrage von den Mitarbeitern des Auktionshauses ausgehändigt.

Die Versteigerungsbedingungen treffen Regelungen, die für alle bei der Versteigerung erworbenen Objekte gelten. Wir weisen hier insbesondere auf die **Regelungen zur Abwicklung** des Vertrages, zum Aufgeld und zum Gewährleistungsausschluss hin. Aufgrund des vorgesehenen **Gewährleistungsausschlusses** werden die Objekte grundsätzlich verkauft, wie sie stehen und liegen. Deshalb empfehlen wir Ihnen, die Objekte, für die Sie sich interessieren, ausgiebig zu besichtigen. Das dem Auktionshaus gemäß § 14 der Allgemeinen Versteigerungsbedingungen vom jeweiligen Ersteher geschuldete **Aufgeld** ist bei Zuschlag sofort zur Zahlung fällig und neben der **Bietungssicherheit** separat an das Auktionshaus zu leisten.

Sowohl die Versteigerungsbedingungen als auch der im Auktionsaal vom jeweiligen Auktionator verlesene **Auslobungstext** werden ohne erneute Verlesung im Rahmen der notariellen Beurkundung durch Verweisung gemäß § 13a Beurkundungsgesetz Inhalt des Vertrages. Wir bitten Sie daher, die Versteigerungsbedingungen, bevor sie bieten, aufmerksam zu lesen. Sollten Sie bei der Verlesung des Auslobungstextes durch den Auktionator Fragen haben, scheuen Sie sich nicht, sich zu melden und um Erläuterung zu bitten.

Sofern der einzelne Auslobungstext hinsichtlich des jeweiligen Objekts Abweichungen zu den allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthält, haben die Regelungen des Auslobungstextes Vorrang vor den allgemeinen Versteigerungsbedingungen.

Bei der freiwilligen („echten“) Versteigerung von Immobilien kommt der Kaufvertrag gemäß § 156 BGB durch Abgabe des Meistgebots und dessen Annahme durch Zuschlag durch den Auktionator zustande. Rechtlich gesehen, stellt ein Gebot den Antrag auf Abschluss eines Kaufvertrages dar. Der Zuschlag dessen Annahme. Aufgrund der nach § 311b BGB geltenden **Beurkundungspflicht** wird dieser Vertragsschluss jedoch erst mit der anschließenden Beurkundung rechtsverbindlich und grundbuchlich vollziehbar. Bis zur Beurkundung ist in der Versteigerung erteilte Zuschlag nicht bindend. Beurkundet werden die zuvor in der Versteigerung abgegebenen Willenserklärungen, also das Gebot (Angebot) und der Zuschlag (Annahme).

Bei **Verbraucherverträgen** soll dem Verbraucher ein zu beurkundender Kaufvertrag im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Nach Auffassung der Bundesnotarkammer hat der Gesetzgeber die Sondersituation bei freiwilligen Grundstücksversteigerung gesehen und berücksichtigt, sodass bei einer Versteigerung auf die Einhaltung der Zweiwochenfrist verzichtet werden kann, sofern die Zwecke der Frist anderweitig erfüllt werden. Dazu haben die beurkundenden Notare die vorliegenden Hinweise formuliert, den Mustertext des Versteigerungsprotokolls und den Text der Versteigerungsbedingungen gefertigt und veröffentlicht, damit alle Bieter sich vor der Abgabe eines Gebotes informieren können. Während der Versteigerung ist der beurkundende Notar anwesend und kann konsultiert werden. Auch schon vor der Versteigerung besteht die Möglichkeit, die Notare zu kontaktieren und zu befragen.

Regelmäßig kann somit noch am **Auktionstag** die Beurkundung erfolgen. Bieten Sie mithin nicht leichtfertig auf Objekte in der Versteigerung, sondern überdenken Sie genau, ob Sie ein Objekt erwerben wollen und welchen Preis Sie dafür bezahlen wollen und können. Lesen Sie die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen und wenden Sie sich bei Fragen, vor der Abgabe eines Gebotes, an einen der anwesenden Notare. Nachträgliche **Änderungen** eines beurkundeten Vertrages, auch hinsichtlich der Person des Erstehers, sind nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich.

Die **individuellen Versteigerungsprotokolle** sind entsprechend des nachfolgend abgedruckten Musters vorbereitet. Zur individuellen Ergänzung der

einzelnen Protokolle werden nach dem Zuschlag Mitarbeiter des Auktionshauses auf den Meistbietenden **zukommen**, um dessen Daten aufzunehmen. Im Hinblick auf die Prüfung etwaiger **Vertretungsverhältnisse** bitten wir Sie, sollten Sie als Vertreter bieten, dies zum Zeitpunkt der Aufnahme der Daten durch die Mitarbeiter des Auktionshauses anzugeben und auch zu diesem Zeitpunkt Ihnen bereits erteilte Vollmachten oder Handelsregisterauszüge, die das von Ihnen angegebene Vertretungsverhältnis nachweisen, vorzulegen.

Sollten Sie als **Vertreter ohne Vertretungsmacht** auftreten wollen, weisen wir Sie darauf hin, dass im Nachgang zur Beurkundung fristgebunden eine notarielle Genehmigung des Vertretenen zu erfolgen hat. Sollte die Genehmigung nicht fristgerecht vorgelegt werden, kommt der Vertrag mit Ihnen, statt mit dem von Ihnen Vertretenen zustande. Sämtliche Pflichten aus dem Kaufvertrag treffen dann Sie.

Falls keine Befreiung des Auktionshauses vorliegt, ist von Ihnen nach Zuschlag eine **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % des Kaufpreises, mindestens 2.000,00 Euro, zu leisten.

Die Bietungssicherheit wird an das Auktionshaus geleistet und von diesem treuhänderisch verwaltet. Bei Fälligkeit des Meistgebots zahlt das Auktionshaus die Bietungssicherheit unter Anrechnung auf den Kaufpreis an den Einlieferer aus. Wir weisen darauf hin, dass mit der Bietungssicherheit somit eine ungesicherte Vorleistung verbunden ist, die unter Umständen zum Verlust der Bietungssicherheit führen kann. Dies wäre dadurch zu verhindern, dass die Bietungssicherheit auf ein Notaranderkonto geleistet wird, worauf jedoch, nicht zuletzt aus Kostengründen, verzichtet wird. Allein die Bonität des Auktionshauses ist also die Sicherheit der von Ihnen geleisteten Bietungssicherheit.

Die Voraussetzungen der **Fälligkeit des Meistgebots** sind aus dem abgedruckten Muster der Zuschlagsurkunde ersichtlich. Da Sie das Meistgebot direkt an den Einlieferer zahlen, tritt die Fälligkeit erst dann ein, wenn die Voraussetzungen zur Eigentumsumschreibung in der Weise vorliegen, dass der Einlieferer diese nicht mehr verhindern kann. Auf diese Weise ist gesichert, dass Sie den Kaufpreis nur dann zahlen, wenn Sie auch sicher Eigentümer werden. Die Notare werden den Kaufvertrag abwickeln und Ihnen die Fälligkeit mitteilen sowie auch die Eigentumsumschreibung herbeiführen.

Durch die zum 01.01.2020 und in Kraft getretenen weiteren Änderungen des **Geldwäschegesetzes** ist der Notar verpflichtet, im Rahmen von Grundstücksgeschäften die wahren wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln und dies zu dokumentieren. Natürliche Personen haben sich danach durch einen gültigen Bundespersonalausweis oder Reisepass auszuweisen. Bei der Beteiligung von Gesellschaften ist sowohl bei Personengesellschaften (bspw. GbR, OHG, KG) als auch bei Kapitalgesellschaften (bspw. UG, GmbH, AG) das Beteiligungsverhältnis zu dokumentieren. Sofern bei Kapitalgesellschaften wiederum Kapitalgesellschaften Gesellschafter sind, ist auch das Beteiligungsverhältnis an dieser darzustellen. Dies hat grds. so lange zu erfolgen, bis sich nur noch natürliche Personen als Beteiligte darstellen. Weiterhin ist dem Notar bei dem Erwerb einer in Deutschland belegenen Immobilie durch eine ausländische Gesellschaft ein Nachweis über die Registrierung der ausländischen Gesellschaft im Transparenzregister nachzuweisen. Erfolgt dieser Nachweis nicht, muss der Notar die Beurkundung ablehnen. Zudem ist der Notar seit dem 01.04.2023 nur dann berechtigt die Eigentumsumschreibung zu beantragen, wenn ihm die unbare Kaufpreiszahlung, zum Beispiel durch Vorlage einer Bankbestätigung, nachgewiesen wurde.

* Die Notare Dr. Matthias Klein und Michael Metzmacher sind Partner der Gaehme Metzmacher Rechtsanwälte Steuerberater Patnergesellschaft mbB 45130 Essen, Alfredstr. 45 - Internet: www.gamepa.de



Sie erreichen die Notare zu Rückfragen auch unter der Telefonnummer: + 49 201 999 964 42 Ansprechpartnerin für Sie ist Frau Melanie Sagewka

Versteigerungsbedingungen

Nr. 589 der Urkundenrolle für 2021B

Verhandelt

zu Essen am 02.09.2021

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Bodo Walter Brandau

mit dem Amtssitz in Essen

erschieden heute:

1. Herr Dipl.-Kaufmann (FH) Gordon Brandt, geb. am 31.10.1978 in Essen, geschäftsansässig Rüttenscheider Straße 104, 45130 Essen, zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines mit Lichtbild versehenen Reisepass Nr. C6XXYHJW4, ausgestellt durch die Stadt Essen am 07.02.2019, Staatsangehörigkeit: deutsch
2. Herr Dipl.-Ing. Dirk Langensiepen, geb. am 13.02.1967 in Essen, geschäftsansässig Rüttenscheider Straße 104, 45130 Essen zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines mit Lichtbild versehenen BPA Nr. L71GZC7ZN, ausgestellt durch die Stadt Ratingen am 13.04.2021, Staatsangehörigkeit: deutsch

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Dieses wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen handeln nicht im eigenen Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als jeweils einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vorstand der

**Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG,
Rüttenscheider Straße 104, 45130 Essen,
eingetragen im Handelsregister unter HRB 30732 des
Amtsgerichts Essen**

- nachfolgend „Auktionshaus“ -.

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner heute vorgenommenen Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen (zu HRB 30732) die vorgenannte Vertretungsberechtigung.

Die Erschienenen erklärten:

Für die durch das Auktionshaus durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gelten folgende

Versteigerungsbedingungen:

§ 1

Zuschlagsversteigerung

Die Pflichten des jeweiligen Einlieferers, der ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht (Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum, usw.) – nachstehend „Objekt“ genannt – dem Auktionshaus zur Versteigerung andient, bestimmen sich nach dem mit dem Auktionshaus geschlossenen Einlieferungsvertrag. Im jeweiligen **Einlieferungsvertrag** ist die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen vereinbart.

Das Auktionshaus beauftragt mit der Durchführung der Auktion einen behördlich zugelassenen Auktionator bzw. führt die Auktion aufgrund der ihr erteilten behördlichen Erlaubnis, vertreten durch ein Vorstandsmitglied, eigenständig durch. Die behördlichen Erlaubnisbescheide für die in der Auktion eingesetzten Auktionatoren sind vor und während der Auktion in Kopie im Auktionsraum auszulegen. Das Auktionshaus wird eingelieferte Objekte im Wege der **Zuschlagsversteigerung** in einem Versteigerungstermin verkaufen. Sofern im Versteigerungstermin kein bindendes Gebot abgegeben wird, erfolgt gegebenenfalls ein Nachverkauf. Bei der Zuschlagsversteigerung kommt gemäß **§ 156 BGB** der Vertrag mit Zuschlag (Annahme) auf das Meistgebot (Angebot) zustande. Durch sich an den Zuschlag anschließende notarielle Beurkundung der im Versteigerungstermin abgegebenen Erklärungen (Meistgebot und Zuschlag) wird der Kaufvertrag wirksam.

Der vom Auktionshaus mit der Leitung der Auktion bzgl. des jeweiligen Objekts beauftragte Auktionator ist berechtigt, den Zuschlag zurückzunehmen, sollte ein anwesender Ersteher die Beurkundung am Auktionstag ablehnen und das Protokoll der Versteigerung nicht unterzeichnen. Mit Abgabe eines Gebotes im Versteigerungstermin beauftragt der jeweilige Bieter den die Auktion beurkundenden Notar unwiderruflich, die Erklärung zur Rücknahme des Zuschlages für ihn entgegenzunehmen.

§ 2

Ablauf der Versteigerung

1. Bzgl. jedes im Versteigerungstermin zur Versteigerung gelangenden Objekts ist mit dem Einlieferer ein **Mindestgebot** vereinbart. Die Versteigerung eines jeden Objekts beginnt mit dem Aufruf des vereinbarten Mindestgebots, es sei denn, es liegt bei Aufruf bereits ein höheres schriftliches Gebot vor. Ist dies der Fall, wird mit dem höchsten schriftlich vorliegenden Gebot begonnen.

2. Das Auktionshaus bzw. der mit der Auktion beauftragte Auktionator behält sich vor, die **Steigerungsrate** (Betrag, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss) bei jedem Objekt gesondert festzusetzen. Die Steigerungsrate kann auch während der Auktion verändert werden.

3. Ein abgegebenes **Gebot** bleibt wirksam bis ein anderer Bieter ein höheres Gebot abgibt. Für den Fall, dass mehrere Bieter gleichzeitig ein Gebot abgeben, gilt das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis nimmt. Der Auktionator entscheidet bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebots nach seinem Ermessen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt.

4. Im Hinblick auf die Regelungen des **Geldwäschegesetzes (GwG)**, insbesondere das **Beurkundungsverbot nach § 10 Abs. 9 Satz 4 GwG** hat jeder Bieter bei Abgabe eines Gebotes sicherzustellen, dass für den Fall der Erteilung des Zuschlags die nach dem Geldwäschegesetz in seiner jeweils am Versteigerungstag gültigen Fassung erforderlichen Informationen und Unterlagen vorliegen, um den mit Zuschlag zustande kommenden Vertrag im unmittelbaren Anschluss beurkunden zu können, so dass dieser vollzogen werden kann. Hierzu zählen insbesondere die Informationen und Unterlagen, die zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten erforderlich sind, sowie der Nachweis der Eigentums- und Kontrollstruktur. Eine etwaig nach dem Geldwäschegesetz erforderliche Eintragung in das **Transparenzregister** ist durch einen entsprechenden Auszug aus diesem nachzuweisen.

5. Vor dem Versteigerungstermin abgegebene **schriftliche Gebote** von abwesenden Bietern können vom Auktionshaus zugelassen werden. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes erkennt der in dieser Form Bietende die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen uneingeschränkt an. Die Abgabe eines schriftlichen Gebotes enthält die Vollmacht des Bietenden an den Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlags. Diese Vollmacht kann bis zu ihrer Ausübung im Versteigerungstermin durch Erklärung gegenüber dem Auktionshaus in Textform widerrufen werden.

6. Jeder Ersteher auf Grund eines schriftlichen Gebotes verpflichtet sich, **das notarielle Protokoll über die Versteigerung** unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen ab Zuschlag in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Erfolgt dies nicht, ist der Einlieferer berechtigt, unter Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vom Vertrag zurückzutreten. Der amtierende Notar ist vom Einlieferer unwiderruflich beauftragt, alle zur Rücknahme erforderlichen Erklärungen entgegenzunehmen. Für auf diesem Wege im Namen des Erstehers abgegebene Erklärung haften weder der Auktionator noch die Mitarbeiter des Auktionshauses. Weiterhin kann das Auktionshaus die Berücksichtigung eines schriftlichen Gebotes für die Auktion davon abhängig machen, dass jeder Bieter, der beabsichtigt, ein schriftliches Gebot abzugeben, verpflichtet ist, dem Auktionshaus bis spätestens eine Woche vor dem Versteigerungstermin die unter § 2 Ziffer 5 dieser Urkunde bezeichnete **Vollmacht in notariell beglaubigter Form** zur Verfügung zu stellen. Wird die Vollmacht in notariell beglaubigter Form nicht fristgerecht vorgelegt, ist das Auktionshaus berechtigt, ein schriftlich abgegebenes Gebot unberücksichtigt zu lassen.

Versteigerungsbedingungen

7. Es können auch **telefonische Gebote** durch das Auktionshaus zugelassen werden. Für solche gelten die vorstehenden Ziffern 5 und 6 des § 2 entsprechend. Für das Zustandekommen von Telefonverbindungen bei telefonischen Bietungsaufträgen wird seitens des Auktionshauses keine Haftung übernommen. Gleiches gilt für die Qualität der Verbindung. Dem Bieter stehen gegen das Auktionshaus keinerlei Ansprüche aufgrund fehlerhafter Übermittlung zu, unabhängig davon, auf wessen Seite das Problem liegt. Der Einlieferer hat keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus, wenn ein Gebot aus technischen Gründen nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, auf wessen Seite das Problem liegt.

8. Es können auch **Online-Gebote** durch das Auktionshaus zugelassen werden. Für solche gelten die Ziffern 5, 6 und 7 des vorstehenden § 2 entsprechend. Für das Zustandekommen einer Internetverbindung bei Online-Bietungsaufträgen wird seitens des Auktionshauses keine Haftung übernommen.

Die Zulassung als Online-Bieter zu einer Auktion setzt die vorherige Anmeldung voraus. Bei der Anmeldung sind sämtliche im Gebotsformular abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus behält sich vor, über die im Formular abgefragten Daten hinaus weitere Unterlagen zur Legitimation und Identifizierung des sich Anmeldenden anzufordern. Insbesondere sind im Falle der beabsichtigten Abgabe eines Gebotes auch die abgefragten Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz zu machen. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine bereits vorgenommene zu widerrufen. Die Zulassung zur Abgabe von Geboten erfolgt erst durch Bestätigung der personalisierten Bietervereinbarung durch das Auktionshaus. Ein Anspruch auf Bestätigung eines Gebotes ist nicht gegeben. Ein Anspruch auf Freischaltung zur Abgabe von Onlinegeboten besteht nicht. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Freischaltung nach freiem Ermessen zu versagen und eine bereits vorgenommene zu widerrufen.

9. Das Auktionshaus kann auch ohne die Zulassung persönlich erscheinender Bieter **im Internet live übertragene Auktionen** veranstalten, in der Gebote ausschließlich schriftlich, telefonisch und per Internet zugelassen werden. Für solche gelten die Ziffern 5, 6 und 7 des § 2 dieser Urkunde entsprechend.

Die Zulassung als Bieter zu einer **reinen Online-Auktion** setzt die vorherige Anmeldung voraus. Bei der Anmeldung sind sämtliche im Gebotsformular abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus behält sich vor, über die im Formular abgefragten Daten hinaus weitere Unterlagen zur Legitimation und Identifizierung des sich Anmeldenden anzufordern. Insbesondere sind im Falle der beabsichtigten Abgabe eines Gebotes auch die abgefragten Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz zu machen. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine bereits vorgenommene zu widerrufen. Die Zulassung zur Abgabe von Geboten erfolgt erst durch Bestätigung der personalisierten Bietervereinbarung durch das Auktionshaus. Ein Anspruch auf Bestätigung eines Gebotes besteht nicht.

Der Anspruch auf Nutzung der für die Abgabe von Onlinegeboten bereitgehaltenen Systeme besteht nur im Rahmen der bestehenden Funktionalität und des aktuellen Standes der Technik, wobei es nicht möglich ist, Computerprogramme (Software) und Datenverarbeitungsanlagen (Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben, um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen. Die Auktionsteilnehmer akzeptieren im Fall der beabsichtigten Abgabe eines Onlinegebotes deshalb, dass es zu **zeitweiligen Störungen** kommen kann, die durch Unterbrechung der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software bedingt sind. Weder das Auktionshaus noch der Auktionator haften für das Zustandekommen von Verbindungen im Internet und das Funktionieren der verwendeten Hard- und Software. Der Bieter hat **keinerlei Ansprüche** gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, unabhängig davon, wo das Problem liegt. Der Verkäufer hat keinerlei Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, wo das Problem liegt.

Ein Anspruch auf Freischaltung zur Abgabe von Onlinegeboten besteht nicht. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Freischaltung nach freiem Ermessen zu versagen und eine bereits vorgenommene zu widerrufen.

10. **Vom Haftungsausschluss gemäß vorstehender Ziffern 7 bis 9 ausgenommen** sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus bzw. der Auktionator die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auktionshauses bzw. des Auktionators beruhen. Einer Pflichtverletzung des Auktionshauses bzw. des Auktionators steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

§ 3

Bietungssicherheit

1. Bei der Auktion anwesende Bieter sind bei einem Zuschlag zu ihren Gunsten verpflichtet, eine **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % ihres Gebotes, mindestens 2.000,00 Euro, zu leisten. Ersterer ohne deutschen Wohn- oder Firmensitz bzw. ohne einen solchen innerhalb der EU, sind verpflichtet, mindestens 4.000,00 Euro an Bietungssicherheit zu leisten. Liegt das Meistgebot unter 2.000,00 Euro, ist hiervon abweichend der volle Gebotspreis zu leisten. Die Leistung der Bietungssicherheit kann ausschließlich durch bankbestätigten Scheck eines der deutschen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder durch sofortige Überweisung (Online-Banking) erfolgen. Beabsichtigt der Bieter die Nutzung des Online-Banking, so hat er vorab mit seiner Bank zu klären, dass das Kontolimit seine Transaktion ermöglicht. Die Bietungssicherheit gilt als Anzahlung auf den Kaufpreis und wird somit auf das Meistgebot angerechnet.

Bei nachgewiesener Bonität eines Bieters kann das Auktionshaus den jeweiligen Bieter ganz oder teilweise von der Pflicht zur Leistung der Bietungssicherheit befreien. Die Befreiung gilt nur als erteilt, wenn diese schriftlich erfolgt.

Das Auktionshaus ist an einen Zuschlag nicht gebunden, wenn ein Bieter auf Verlangen keine Bietungssicherheit leistet. Jedwede Verpflichtung des Auktionshauses aus dem Zuschlag entfällt in diesem Fall.

2. Wird ein Kaufvertrag nicht durchgeführt, da der Bieter das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt, dient die geleistete Bietungssicherheit zunächst zur Begleichung der Aufgeld- und Courtagensprüche des Auktionshauses sowie der Gebühren und Kosten der Beurkundung und danach etwaiger Schadenersatzansprüche des Einlieferers.

§ 4

Gewährleistung

1. Jeder **Zuschlag** erfolgt **im altersbedingten Zustand des Objektes** und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, **wie es steht und liegt. Ansprüche und Rechte des Erstehers wegen eines Sachmangels des Grundstückes oder der Baulichkeiten sind somit ausgeschlossen**; dies gilt auch für Verunreinigung des Grundstücks (Altlasten) und für Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz und § 9 Abs. 2 Umweltschadensgesetz; der Ersterer stellt den Einlieferer von solchen Ansprüchen frei. Weiterhin gilt dies auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Ausgenommen vom Haftungsausschluss sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Einlieferer die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Der Haftungsausschluss gilt für etwaig mitverkaufte bewegliche Sachen entsprechend.

2. Der Ersterer ist nicht berechtigt, sich auf etwaige **Angaben und Zusicherungen des Einlieferers** gegenüber dem Auktionshaus über das Objekt und dessen tatsächlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse zu berufen. Eventuelle Rechte aus solchen Angaben und Zusicherungen kann der Ersterer nur unmittelbar gegen den Einlieferer geltend machen. Das Auktionshaus übernimmt keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung eingelieferten Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die **Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Einlieferer**, der entweder einen verkehrssicheren Zustand herzustellen hat oder hinreichend deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss.

Versteigerungsbedingungen

3. Alle Angaben, die das Auktionshaus zu Versteigerungsobjekten macht, stehen bis zum Zuschlag unter dem Vorbehalt der Überprüfung durch das Auktionshaus. Das Auktionshaus ist berechtigt, sämtliche Angaben bis zum Zuschlag zu korrigieren. Etwaige Angaben zu Mieten und Betriebskosten eines Objekts können sich in der Zeit zwischen Einlieferung und Aufruf sowie zwischen Zuschlag und wirtschaftlichem Übergang von Nutzen und Lasten, beispielsweise durch Leerstand oder Neuvermietung, ändern. Dem Ersteher stehen aus einem etwaigen Abweichen der Angaben des Auktionshauses von den tatsächlichen Verhältnissen keine Rechte zu, es sei denn, das Auktionshaus handelt vorsätzlich oder arglistig. Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Vorschriften bzgl. des Gebäudeenergiegesetzes. Die **Beschaffung** und rechtzeitige Zurverfügungstellung des **Energieausweises** obliegt allein und ausschließlich dem Einlieferer.

§ 5

Haftung des Auktionshauses

Das Auktionshaus haftet dem Einlieferer und dem Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Für Angaben und Unterlagen des Einlieferers oder Dritter zu dem jeweiligen Objekt haftet das Auktionshaus lediglich für eine zutreffende Übermittlung und **nicht für deren objektive Richtigkeit**. Die Haftung des Auktionshauses für Schäden aufgrund Sachmängel am Objekt ist ausgeschlossen. Das Auktionshaus übernimmt auch keine Haftung für Angaben zu Steuer- oder Bewertungsfragen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auktionshauses, eines seiner gesetzlichen Vertreter oder eines seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 6

Immobilien des Bundes, der Bundesländer, etc.

Für Versteigerungen von **Immobilien des Bundes, der Bundesländer, Behörden, Institutionen, Eigenbetriebe des Bundes oder Länder sowie Immobilien der Deutschen Bahn AG** und nach § 15 Aktiengesetz mit diesen verbundenen Unternehmen gilt darüber hinaus folgendes:

Immobilien der vorbezeichneten Art sind **grundsätzlich nicht versichert**. Der Ersteher hat ab der Übergabe für eine ausreichende Versicherung selbst Sorge zu tragen. Eine Räumungsverpflichtung für die genannten Einlieferer besteht nicht. Gleichfalls haften diese Einlieferer nicht für schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz. Dies gilt auch für Verunreinigung des Grundstücks (Altlasten) und für Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz und § 9 Abs. 2 Umweltschadensgesetz. Soweit einer der genannten Einlieferer als Alteigentümer oder Verursacher unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 Bundesbodenschutzgesetz in Anspruch genommen wird, hat der Ersteher und ggf. sein Rechtsnachfolger diesen von der Haftung freizustellen. Der Ersteher ist insofern verpflichtet, die Freistellungsverpflichtung im Falle des Weiterverkaufs weiter zu geben.

§ 7

Besitzübergang

1. Der **Besitz-, Lasten- und Nutzungsübergang** erfolgt am Monatsersten des Monats, der auf die Erfüllung des Meistgebots folgt (Stichtag). Im Einzelfall kann Abweichendes vereinbart werden. Mit dem Übergang übernimmt der Ersteher alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Einlieferer insoweit von diesen Verpflichtungen frei. Über die Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen ist stichtagsbezogen vom Einlieferer gegenüber dem Ersteher abzurechnen. Über etwaig vorhandene Vorräte an Heizöl oder sonstigen Brennstoffen rechnen der Einlieferer und der Ersteher gesondert ab.

2. Mit dem Stichtag tritt der Ersteher im Innenverhältnis zum Einlieferer in bestehende Mietverträge ein. Über die Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen ist stichtagsbezogen vom Einlieferer gegenüber dem Ersteher abzurechnen.

3. Bei Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum tritt der Ersteher mit dem Stichtag in die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers in die Wohnungseigentümergeinschaft im Verhältnis zum Einlieferer

ein. Damit verbunden ist die Übernahme aller Rechte und Pflichten, die sich aus der Teilungserklärung, auch deren schuldrechtlichen Teil, sowie den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben.

4. Bei der Veräußerung von Erbbaurechten übernimmt der Ersteher an dem Stichtag sämtliche schuldrechtlichen Rechte und Pflichten des Veräußerers gegenüber dem Grundstückseigentümer, zu deren Weitergabe an den Rechtsnachfolger dieser verpflichtet ist.

5. **Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge** nach dem Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und den Gemeindefestsetzungen trägt der Einlieferer, soweit einen Beitragsbescheid auslösende Maßnahmen vor dem Tag der Auktion ausgeführt worden sind, und zwar unabhängig von der Zustellung eines Beitragsbescheides. Im Übrigen hat der Ersteher die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zu zahlen. Zahlungen aufgrund anderweitiger Heranziehung durch die Behörden sind auszugleichen.

§ 8

Fälligkeit

1. Das Meistgebot ist, soweit nicht eine Direktzahlung vereinbart ist, auf ein **Anderkonto** des amtierenden Notars zu hinterlegen, und zwar innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin. Bei der Zahlung kann eine etwaig vorher geleistete Bietungssicherheit in Abzug gebracht werden. Im Einzelfall kann eine abweichende Fälligkeit vereinbart werden.

2. Die **Auszahlung des hinterlegten Meistgebots** erfolgt, wenn

- eine **Auflassungsvormerkung** für den Ersteher eingetragen ist - bei mehreren im angegebenen Erwerbsverhältnis - mit Rang nur nach etwaig übernommenen Belastungen und nach Belastungen, an deren Bestellung der Ersteher mitgewirkt hat;
- die zur **Lastenfreistellung** für vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragene und nicht vom Ersteher übernommene Grundstücksbelastungen erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form vorliegen und alle Treuhandaufgaben für deren Verwendung insgesamt aus dem Meistgebot erfüllt werden können;
- alle für die Wirksamkeit oder Vollzug des Vertrages erforderlichen **Genehmigungen** und Negativatteste oder Verzichtserklärungen für mögliche gesetzliche **Vorkaufsrechte** vorliegen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

Von der Eintragung einer Vormerkung kann abgesehen werden, wenn der Ersteher trotz damit verbundener Risiken auf deren Eintragung verzichtet.

3. Sofern Direktzahlung vereinbart ist, muss das Meistgebot (der Kaufpreis) innerhalb von **zwei Wochen**, nachdem der Käufer vom Notar eine durch einfachen Brief versandte schriftliche Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, dass die unter § 8 Ziffer 2 genannten Voraussetzungen eingetreten sind, frühestens aber sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin, auf dem Konto des Empfängers gutgeschrieben sein.

4. Bei der Veräußerung von Teilflächen bedarf es zur Kaufpreisfälligkeit bzw. zur Auszahlung des Meistgebots vom Notaranderkonto und zur Eigentumsumschreibung zusätzlich der katasteramtlichen Fortführungsmitteilung und deren Übernahme ins Grundbuch.

§ 9

Belastungsvollmacht

1. Der Einlieferer erteilt dem Meistbietenden im Versteigerungsprotokoll eine **Belastungsvollmacht** für die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch des Objekts. Der Einlieferer kann diese Pflicht im Einlieferungsvertrag abbedingen. Der Einlieferer übernimmt keinerlei mit der Belastungsvollmacht verbundenen Kosten noch eine diesbezügliche Haftung.

2. Die Vollmacht besteht nur bzw. darf vom Ersteher nur genutzt werden:
- wenn von der Vollmacht vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht wird,
 - für Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland oder von Kreditinstituten mit Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland,

Versteigerungsbedingungen

- und wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nachfolgende Bestimmungen a) bis d) enthält:

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

Der Kaufpreis ist zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars, im Übrigen auf das Konto des Einlieferers nach dem Kaufvertrag zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht

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

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Ersteher bestehen bleiben.

3. Im Falle des Teilflächenverkaufs erteilt der Einlieferer die Belastungsvollmacht mit der Maßgabe, dass erst nach Vollzug der Vermessung im Grundbuch von dieser Gebrauch gemacht werden darf, da nur die veräußerte Teilfläche belastet werden soll. Einstweilen kann der Ersteher aber seinen Übereignungsanspruch an die finanzierende Bank verpfänden. In der Regel genügt dies der Bank als Absicherung; der Ersteher sollte dies vorab mit seiner Bank geklärt haben.

In diesem Fall wird die Verpfändung erst mit Anzeige an den Einlieferer wirksam (§ 1280 BGB). Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, diese Anzeige für den Ersteher vorzunehmen und zugleich für den Einlieferer entgegenzunehmen und dies der Grundschuldgläubigerin mitzuteilen.

§ 10

Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Meistbietenden wird im Versteigerungsprotokoll für ihn, sollte er auf deren Eintragung nicht verzichten, die Eintragung einer **auflösend bedingten Auflassungsvormerkung** – bei mehreren Erstehern im angegebenen Erwerbsverhältnis – an nächst offener Rangstelle bewilligt und beantragt. Die Vormerkung ist auflösend bedingt. Sie erlischt, wenn der Notar die Löschung der Vormerkung bewilligt und beantragt.

2. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die **Löschung der Auflassungsvormerkung** nur zu bewilligen und zu beantragen, wenn

- der Kaufpreis zur Zahlung fällig ist,
- der Einlieferer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
- der Notar dem Meistbietenden an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Einlieferers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und
- der Meistbietende innerhalb der 4-Wochen-Frist dem Notar nicht den Nachweis der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Meistbietende Teilzahlungen auf den Kaufpreis auf Notaranderkonto geleistet hat, darf der Notar darüber nur nach übereinstimmender Weisung von Einlieferer und Ersteher verfügen.

Sollte eine Direktzahlung vereinbart worden sein, muss der Einlieferer bereits auf den Kaufpreis erhaltene Zahlungen, die der Ersteher nachzuweisen hat, auf ein Notaranderkonto hinterlegen, über das der Notar nur nach übereinstimmender Weisung der Beteiligten verfügen darf.

Der Notar hat darüber belehrt, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Einlieferer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war. Sofern der Notar hieran begründete Zweifel hat, wird er die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die vorstehenden Voraussetzungen sind Dritten gegenüber, insbesondere dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen.

3. Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Einlieferers abtretbar.

§ 11

Vollzugsvollmacht

1. Einlieferer und Ersteher erteilen den in dem zu beurkundenden Versteigerungsprotokoll namentlich zu benennenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des beurkundenden Notars sowie den mit diesem assoziierten Notare die nachfolgende **Vollzugsvollmacht**:

Die jeweils zu benennenden Personen, und zwar jede für sich, werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, für den Einlieferer und den Ersteher die Auflassung zu erklären (falls diese nicht bereits in der notariellen Urkunde erklärt wird) und die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht soll nur Gebrauch gemacht werden, wenn das auf Anderkonto hinterlegte Meistgebot auszahlungsreif ist oder bei Direktzahlung vollständig bezahlt ist. Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt. Die Voraussetzungen für die Nutzung der Vollmacht hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Die jeweils zu benennenden Personen werden zudem mit dem Vollzug des Kaufvertrages bevollmächtigt. Ihnen wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt, Anträge, Bewilligungen und andere Erklärungen zu dem Kaufvertrag abzugeben, diese zu ergänzen, einzuschränken oder zurückzunehmen – auch durch notarielle Eigenurkunde - sowie Erklärungen zur Lastenfreistellung, Genehmigungen und Bescheide einzuholen und entgegenzunehmen – unter Erstellung von Entwürfen rechtsgeschäftlicher Erklärungen. Die Bevollmächtigten können im Ganzen oder teilweise Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht befugt ferner dazu, alle Erklärungen gegenüber Dritten und dem Grundbuchamt für den Einlieferer und den Ersteher abzugeben, die zur Kreditaufnahme und zur Beleihung des Objektes durch den Ersteher notwendig sind und die notarieller Beurkundung oder Beglaubigung bedürfen, und zwar einschließlich dinglicher (nach § 800 ZPO) und persönlicher Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung sowie auch zugehörige Zweckerklärungen.

2. Alle **Vollzugsnachrichten** bezüglich des Kaufvertrages/Versteigerungsprotokolls werden an den Notar erbeten.

Alle behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugewandt gelten. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

3. Von den erteilten **Vollmachten** kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer.

4. Der beurkundende Notar ist berechtigt, vom Ersteher einen **Notarkostenvorschuss** zu erheben, dessen Zahlung Voraussetzung für den Vollzug des Kaufvertrages/Versteigerungsprotokolls ist.

5. Einlieferer und Meistbietender beauftragen den die Versteigerung beurkundenden Notar und die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notare mit der grundbuchlichen Abwicklung des Vertrages und beauftragen ihn, den Vollzug des beurkundenden Vertrages in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen. Sie verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt und beauftragen den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und

Versteigerungsbedingungen

Empfang zu nehmen und Anträge auch einzeln zu stellen und überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des protokollierten Grundstückserwerbs erforderlich ist.

§ 12

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Jeder Meistbietende ist verpflichtet, sich zu Protokoll des amtierenden Notars oder eines mit diesem soziierten Notars der **sofortigen Zwangsvollstreckung** wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Einlieferer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar oder einen mit diesem soziierten Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Einlieferer bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Im Falle eines Zahlungsverzuges ist der Meistbietende verpflichtet, an den Einlieferer bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 13

Kosten Einlieferer

Der **Einlieferer trägt die Kosten** der Löschung nicht übernommener Belastungen einschließlich der Kosten bezüglich der Treuhandaufgaben seiner Gläubiger und der gegebenenfalls anfallenden Kosten der Zustimmung eines WEG-Verwalters.

Im Falle der Veräußerung von Teilflächen trägt der Einlieferer die Kosten der Vermessung, die er auch zu beauftragen hat.

Eine vom Einlieferer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell im Einlieferungsvertrag vereinbart. Im Falle der Direktzahlung des Meistgebotes (Kaufpreises) tritt der Einlieferer den Kaufpreis in Höhe der Verkäufercourtage an das Auktionshaus ab, sofern die Verkäufercourtage zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch nicht bezahlt ist. Das Auktionshaus nimmt die Abtretung an. Der Ersteher ist in diesem Fall berechtigt, mit erfüllender Wirkung bezüglich der Meistgebotsschuld Zahlungen in Höhe des abgetretenen Betrages an das Auktionshaus zu leisten. In Fällen der Abwicklung über Notaranderkonto ist der Notar berechtigt, die Abtretung an das Auktionshaus zu berücksichtigen und entsprechend an dieses Auszahlungen vorzunehmen.

§ 14

Aufgeld/Kosten Meistbietender

Der Meistbietende trägt folgende Kosten:

- Das anteilige Aufgeld des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot.

Dieses beträgt für Objekte bei einem Umsatzsteuersatz von 19 %

- bis zu einem Meistgebot von 19.999 Euro
17,85 %, inkl. USt
- bei einem Meistgebot von 20.000 Euro bis 49.999 Euro
11,90 %, inkl. USt
- bei einem Meistgebot von 50.000 Euro bis 99.999 Euro
9,52 %, inkl. USt
- bei einem Meistgebot ab 100.000 Euro
7,14 %, inkl. USt.

Das Aufgeld ist mit dem Zuschlag verdient, unabhängig von der weiteren Vertragsentwicklung. Es ist zahlbar durch Barzahlung in Euro, bankbestätigten Scheck oder durch sofortige Überweisung vor Ort (Online-Banking) nach Rechnungsstellung durch das Auktionshaus.

- Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, einschließlich der beim Notar entstehenden Kosten der Kaufpreishinterlegung, soweit sie nicht der Einlieferer zu tragen hat.
- Kosten der grundbuchlichen Eintragung und der Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen.

§ 15

Kosten der Vertretung

Die Kosten der Einholung von Vollmachtsbestätigungen und Genehmigungen von nicht persönlich Erschienenen trägt der jeweils Vertretene.

§ 16

Belehrungen

Der Notar **belehrt** die Beteiligten insbesondere über Folgendes:

- Zur Rechtswirksamkeit der notariellen Urkunde und aus steuerlichen Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden.
- Das Eigentum geht erst über mit Umschreibung im Grundbuch. Dafür müssen der Vorkaufsrechtsverzicht der Gemeinde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts sowie die notwendigen behördlichen Genehmigungen vorliegen.
- Nach § 1 Abs. 2 S. 2 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz ist der Ersteher nach Eigentums Umschreibung verpflichtet, den Eigentumsübergang unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift unverzüglich dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Adresse des zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers lässt sich aus dem vom Einlieferer zu übergebenden Feuerstättenbescheid entnehmen; aus diesem kann der Ersteher auch die Fristen der durchzuführenden Schornsteinfegerarbeiten ablesen.
- Zahlt der Ersteher bei Direktzahlung nicht gemäß oder vor dem Fälligkeitsschreiben des Notars oder übergibt der Einlieferer Besitz oder Eigentum vor Erhalt des Kaufpreises, erbringt er eine ungesicherte Vorleistung.
- Unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertragsteile gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern und haftet der Grundbesitz für öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
- Bei der Veräußerung von Teilflächen steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Einlieferer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat.

§ 17

Vorkaufsrechte

Soweit ein **gesetzliches oder vertragliches Vorkaufsrecht** ausgeübt wird, sind sowohl der Einlieferer als auch der Meistbietende zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche. In diesem Fall erlischt das Rücktrittsrecht nach Ablauf eines Monats nach Kenntnisnahme von der Ausübung des Vorkaufsrechts. Wechselseitige Ansprüche bei Ausübung eines Vorkaufsrechts sind ausgeschlossen.

§ 18

Hausrecht

Der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG steht das **Hausrecht** zu; Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, können von der Teilnahme durch das Auktionshaus ausgeschlossen werden.

§ 19

Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Essen, sofern das Gesetz keinen anderen Gerichtsstand zwingend bestimmt.

§ 20

Nachverkauf

Die Versteigerungsbedingungen geltend für den Nachverkauf entsprechend.

Hierauf wurde den Erschienenen das Protokoll vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

Musterversteigerungsprotokoll

Nr. der Urkundenrolle für 2023**Verhandelt**

zu Essen am 28.09.2023

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

XXX

mit dem Amtssitz in Essen

erschieden heute, im Hause der Philharmonie Essen, Huysenallee 53, 45128 Essen, wohin sich der Notar auf ausdrückliches Ersuchen der Beteiligten begab:

1. (Auktionator)

Herr/Frau..., geb. ... , geb. am ... in ..., wohnhaft... zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihres mit Lichtbild versehenen Nr. ... , ausgestellt durch ... am ... Staatsangehörigkeit: ...

- nachstehend „**Auktionator**“ genannt –

Der Auktionator handelt für den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer - nachstehend „**Einlieferer**“ genannt – und zwar aufgrund notarieller Vollmacht vom XXX (Urkunde Nr. XXX/2020 des Notars XXX), die im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift als **Anlage a)** beigefügt wird.

2. Herr/Frau..., geb. ... , geb. am ... in ... wohnhaft ... zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihres mit Lichtbild versehenen ... Nr. ... ausgestellt durch ... am Staatsangehörigkeit:

3. Herr/Frau..., geb. ... , geb. am ... in ... wohnhaft ... zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihres mit Lichtbild versehenen ... Nr. ... ausgestellt durch ... am Staatsangehörigkeit:-
- nachfolgend „**Ersteher**“ genannt -

Alternativ Ersteher GmbH:

Herr/Frau..., geb. ... , geb. am ... in ... wohnhaft ... zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihres mit Lichtbild versehenen ... Nr. ... ausgestellt durch ... am Staatsangehörigkeit:- handelnd nicht für sich selbst, sondern als alleinvertretungsberechtigter/einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts unter HRB eingetragenen
- nachfolgend „**Ersteher**“ genannt –
Zum Nachweis der Vertretungsberechtigung wird gemäß § 32 Abs. 2 GBO auf das beim Amtsgericht unter HRB/HRA geführte elektronische Register verwiesen.

Alternativ:

Herr, geb. am in ..., geschäftsansässig Huysenallee 85, 45128 Essen, handelnd nicht im eigenen Namen sondern als einzelvertretungsberechtigter Vorstand für die Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG, Huysenallee 85, 45128 Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen zu HRB 30732 zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines mit Lichtbild versehenen BPA Nr. ... , ausgestellt durch ... am ... Staatsangehörigkeit: deutsch

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner am heutigen Tage vorgenommenen Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen zu HRB 30732 die vorgenannte Vertretungsberechtigung.

Das Auktionshaus wiederum handelnd für Herrn/Frau/Firma dessen/deren schriftliches/telefonisches Gebot vom ... vorliegt,
- nachfolgend „**Ersteher**“ genannt –

und zwar aufgrund notarieller Vollmacht vom ... (Urkunde Nr. /2020 des Notars ... in ...), die in Ausfertigung vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift als **Anlage b)** beigefügt wird.

Alternativ:

und zwar als Vertreter ohne Vertretungsmacht.

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass bei einem Vertragsschluss unter Mitwirkung eines Vertreters ohne Vertretungsmacht die Wirksamkeit des Vertrages für und gegen den vollmachtlos Vertretenen von dessen Genehmigung abhängt. Bis dahin ist der Vertrag schwebend unwirksam. Damit ein solcher Vertrag im Grundbuch vollzogen werden kann, ist darüber hinaus die Genehmigungen in

öffentlich beurkundeter oder öffentlich beglaubigter Form erforderlich. Fordert der andere Vertragsteil den vollmachtlos Vertretenen zur Erklärung über die Genehmigung auf, kann diese nur bis zum Ablauf von zwei Wochen nach dem Empfang der Aufforderung gegenüber dem anderen Vertragsteil oder dessen Bevollmächtigten erklärt werden; wird sie nicht erklärt, so gilt sie als verweigert.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Dieses wurde von den Erschienenen verneint.

Einlieferer und Ersteher erklären, dass sie auf eigene Rechnung und im eigenen wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Ersteher erklärt, die vor Aufruf des Objektes von dem amtierenden Notar gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen sowie das Merkblatt der Notare erhalten zu haben.

Der Notar wies darauf hin, dass der dem Ersteher erteilte Zuschlag erst mit der jetzigen Beurkundung rechtsverbindlich wirksam und grundbuchlich vollziehbar wird. Deshalb ist der vorher erteilte Zuschlag erst nach der Beurkundung bindend.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

Versteigerungsprotokolls:**§ 1 Zuschlag**

1. In der heutigen Grundstücksversteigerung kommt das Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts von **Blatt**

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. ... , Gemarkung ... , Flur ... , Flurstück ... , in grundbuchmäßiger Größe von ... m²
- nachfolgend „**Objekt**“ genannt -
zum Aufruf.

alternativ:

Das Objekt ist eine noch zu vermessene/bereits vermessene Teilfläche von ca. _____ m² des beim Amtsgericht _____ wie folgt verzeichneten Grundstückes Grundbuch von: ... Blatt: ...
Bestandsverzeichnis lfd. Nr.: ... Gemarkung ... , Flur ... , Flurstück ... in grundbuchmäßiger Größe von ... m²

Die Teilfläche ist auf dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan rot/blau umrandet und gelb/blau unterlegt. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht vorgelegt, von diesen genehmigt, zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht und dieser Urkunde beigefügt. Soweit nachstehende Vereinbarungen die Grenze nicht genau festlegen, ist der Einlieferer berechtigt, den Grenzverlauf nach eigenem Ermessen (§ 315 BGB) zu bestimmen. Soweit eine Teilungsgenehmigung erforderlich ist, steht der schuldrechtliche Teil dieses Vertrages unter der aufschiebenden Bedingung, dass diese Genehmigung erteilt wird.

Der Einlieferer verpflichtet sich, die Vermessung des Objekts auf seine Kosten zu beauftragen. Er versichert, dass wechselseitige Grunddienstbarkeiten, etwa zur Absicherung von Zu- oder Überfahrtsrechten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, nicht erforderlich sind. (**alternativ:** Gegebenenfalls können vor Vermessung bereits Dienstbarkeitsvormerkungen eingetragen werden; nach der Vermessung müssen die Dienstbarkeiten Rang vor Grundpfandrechten/Reallasten und vor der Ersterhervormerkung erhalten.) Das Meistgebot ist ein Festpreis, unabhängig der amtlichen Vermessung.

Der schuldrechtliche Teil dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Teilungsgenehmigung nach (bspw. § 7 BauO Nordrhein-Westfalen) erteilt wird.

Das Objekt ist im Grundbuch wie folgt belastet

Abteilung II:

Abteilung III:

Der Ersteher übernimmt die Eintragungen Abt. II lfd. Nr. XXX ohne Anrechnung auf das Meistgebot als nicht wertmindernd. Der Ersteher

Musterversteigerungsprotokoll

weiß, dass er damit die dadurch auferlegten Beschränkungen zu beachten hat.

Der Ersteher übernimmt die Eintragungen Abt. III lfd. Nr. XXX nicht. Der Notar wird beauftragt, bei den Grundpfandrechtsgläubigern die Höhe der diesen Grundpfandrechten zugrundeliegenden Forderungen nebst etwaiger Rückstände zu erfragen und die Lösungsunterlagen anzufordern; dazu darf er auch die Höhe des Meistgebotes angeben.

Die Parteien beantragen bereits jetzt auf Kosten des Einlieferers die Löschung aller nicht übernommenen Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches.

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des WEG-Verwalters erforderlich/nicht erforderlich.

2. Der Versteigerung liegen der Auslobungstext (**Anlage 1**) und die Versteigerungsbedingungen vom 02.09.2021 (UR-Nr. 589/2021B des Notars Dr. Bodo Walter Brandau in Essen, nachfolgend „Versteigerungsbedingungen“ genannt) zugrunde. Die Anlage 1 wurde im Auktionssaal verlesen und wird hiermit genehmigt. Die Beteiligten verweisen auf die Versteigerungsbedingungen, die im Auktionssaal aushängen und die ihnen bekannt sind, dem Ersteher unmittelbar nach Zuschlag nochmals in beglaubigter Fotokopie ausgehändigt wurden und in beglaubigter Abschrift als **Anlage 2** dieser Urkunde beigelegt sind. Die Vertragsparteien bestätigen den Erhalt einer beglaubigten Fotokopie der Versteigerungsbedingungen, dass sie diese gelesen haben und deren Inhalt kennen. Auf erneutes Verlesen wird nach Belohnung des Notars über die Vorschrift des § 13a BeurkG verzichtet.

3. Der Ersteher gibt das Meistgebot in Höhe von ... Euro (in Worten: ... Euro) ab.

Der Auktionator erteilt ihm nach dreimaligem Aufruf zu diesem Meistgebot um ... Uhr den Zuschlag.

Mit dem Zuschlag und dieser Beurkundung kommt gemäß § 156 BGB ein Kaufvertrag auf Grundlage des Auslobungstextes (**Anlage 1**), der Versteigerungsbedingungen (**Anlage 2**) und mit dem Meistgebot als Kaufpreis zustande. Dies gilt hinsichtlich der Versteigerungsbedingungen mit der Maßgabe, dass die Frist zur frühesten Fälligkeitszeitpunkt von 6 Wochen auf 2 Monate verlängert werden kann. (§8 Ziff. 3 der Versteigerungsbedingungen)

§ 2 Zahlungsverpflichtung

1. Nach den Versteigerungsbedingungen ist der Ersteher verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten und zwar in Höhe von ... Euro. (in Worten: ... Euro).

Variante 1:

Die Bietungssicherheit ist bis zum ... auf ein noch vom Notar zu eröffnendes und zu benennendes Notaranderkonto des beurkundenden Notars einzuzahlen.

Vor Eingang der Bietungssicherheit auf dem Notaranderkonto ist der Vollzug der Urkunde ausgesetzt.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Bietungssicherheit vom Notaranderkonto auszuführen, sobald die Fälligkeit gemäß § 2 Ziff. 2 dieses Vertrages eingetreten ist und zwar an den Einlieferer auf dessen nachfolgendes Konto

IBAN:
BIC:
Bank:
Kontoinhaber:

Werden Beträge bei Kaufpreisfälligkeit zur Ablösung vom Ersteher nicht übernommener Belastungen benötigt, wird der Notar angewiesen, die Bietungssicherheit an die Gläubiger in Anrechnung auf das Meistgebot (den Kaufpreis) auszuführen.

Die Beteiligten sind mit der Eröffnung eines Notaranderkontos bei einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank einverstanden. Zugleich erklären die Beteiligten, dass sie auf die Vereinbarung zur

Verschwiegenheit zwischen Notar und kontoführende Bank verzichten (§ 26a Abs. 5 BNotO).

Sofern die Fälligkeit des Meistgebotes nicht bis zum Eintreten sollte bzw. die Nichtausführung des Vertrages beispielsweise durch Rücktritt feststeht, wird der Notar angewiesen, Auszahlungen vom Notaranderkonto nur auf Grundlage übereinstimmender Anweisungen der Beteiligten vorzunehmen. Der Einlieferer verpflichtet sich, die Zustimmung zur Auszahlung vom Notaranderkonto an den Ersteher zu erteilen, soweit die Nichtausführung des Vertrages in seine Sphäre fällt.

Zinsen vom Anderkonto stehen dem Einlieferer zu. Dieser trägt die Bankkosten und etwaige Negativzinsen. Die notarielle Verwahrungsg Gebühr trägt der Ersteher.

Zahlt der Ersteher die Bietungssicherheit nicht rechtzeitig und vollständig auf das Notaranderkonto ein, ist der Einlieferer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform. Der Ersteher bevollmächtigt diesbezüglich den amtierenden Notar mit der Entgegennahme der Rücktrittserklärung des Einlieferers in diesem Fall. Im Fall des Rücktritts hat der Ersteher neben den Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages auch alle Kosten der Rückabwicklung zu tragen.

Variante 2:

Das Auktionshaus verzichtet auf die Leistung der Bietungssicherheit aufgrund eines Bonitätsnachweises und der Abgabe eines Mindestgebotes vor der Auktion.

2. Der Ersteher verpflichtet sich, unter Abzug einer etwaig geleisteten Bietungssicherheit das Meistgebot (den Kaufpreis) bis zum gemäß **Anlage 1** in Verbindung mit den Versteigerungsbedingungen an den Einlieferer unbar zu zahlen, frühestens aber innerhalb von **zwei Wochen**, nachdem der Ersteher vom Notar eine durch einfachen Brief versandte schriftliche Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, dass

a) die **Auflassungsvormerkung** für den Ersteher eingetragen ist mit Rang nur nach den in § 1 angeführten Belastungen und nach Belastungen, an deren Bestellung der Ersteher mitgewirkt hat; hierzu vereinbaren Einlieferer und Ersteher: Für den Fall, dass die Vormerkung nicht innerhalb von 3 Monaten ab dem heutigen Tage eingetragen werden wird und zu diesem Zeitpunkt alle nachstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen gegeben sind, eine Bestätigung des Notars statt der Eintragung der Auflassungsvormerkung ausreichend ist, dass er nach Abruf des elektronischen Grundbuches und nach Einsicht in die Grundakten festgestellt hat, dass keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung der Auflassungsvormerkung entgegen stehen. Zur Abgabe dieser Bestätigung ist der Notar berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, und nur dann, wenn ihm ein entsprechender schriftlicher Antrag vom Einlieferer oder vom Ersteher vorliegt; die Kosten dieser Bestätigung sind von den Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.

b) die zur **Lastenfreistellung** für vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragene und nicht vom Ersteher übernommene Grundstücksbelastungen erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form vorliegen und alle Treuhandaufgaben für deren Verwendung insgesamt aus dem Meistgebot (Kaufpreis) erfüllt werden können;

c) alle für die Wirksamkeit oder Vollzug des Vertrages erforderlichen **Genehmigungen** und Negativatteste oder Verzichtserklärungen für mögliche gesetzliche **Vorkaufsrechte** vorliegen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

Zusätzlich bei Teilflächenverkauf:

d) die Vermessung durchgeführt wurde und die katastermäßige Fortschreibung der verkauften Teilfläche im Grundbuch vollzogen wurde.

3. Der Ersteher ist bei Meistgebotsfälligkeit (Kaufpreisfälligkeit) verpflichtet, die zur **Ablösung** verlangten Beträge an die Gläubiger in Anrechnung auf das Meistgebot (den Kaufpreis) zu zahlen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für die Kaufvertragsparteien und das das Meistgebot (den Kaufpreis) finanzierende Kreditinstitut entgegenzunehmen und zu verwenden.

Musterversteigerungsprotokoll

4. Soweit das Meistgebot (der Kaufpreis) unter Abzug der Bietungssicherheit nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird, ist er auf folgendes Konto zu zahlen

IBAN:
BIC:
Bank:
Kontoinhaber:

§ 3 Aufgeld

1. Der Ersteher verpflichtet sich, das Aufgeld des Auktionshauses gemäß § 14 der Versteigerungsbedingungen, das mit Zuschlag sofort fällig ist, unabhängig vom Vorliegen einer für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen behördlichen oder gerichtlichen Genehmigung heute in bar/per bankbestätigtem Scheck zu zahlen, und zwar in Höhe von ... Euro... (in Worten: Euro).

2. Bei endgültiger Verweigerung einer Genehmigung des Vertrages oder bei Rücktritt gemäß § 10 ist das Auktionshaus verpflichtet, das Aufgeld zurückzuzahlen.

§ 4 Vollstreckungsunterwerfung

Hinsichtlich des Meistgebotanspruchs (Kaufpreisanspruchs) samt Verzugszinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem ____ sowie des Aufgeldanspruches der Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG, Rüttenscheider Straße 104, 45130 Essen, samt Verzugszinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab heute (aus vollstreckungsrechtlichen Gründen) unterwirft sich der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar kann auf Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachweis der Fälligkeitvoraussetzungen erteilen, aber bzgl. des Meistgebotanspruchs (Kaufpreisanspruchs) frühestens zwei Wochen nach Absendung der notariellen Fälligkeitsmitteilung und nur für Verzugszinsen ab diesem Zeitpunkt. Er kann den Ersteher vorher anhören. Der Notar wies darauf hin, dass Zinsen ungeachtet der vorstehenden Regelung erst ab Verzug geschuldet werden.

§ 5 Vollzugsvollmacht

1. Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar sowie die mit diesem in Sozietät verbundenen Notare und die Angestellten der Notare

- a) Melanie Sagewka,
- b) Tatjana Kreis,
- c) Birgit Wehage,
- d) Mareike Finke,
- e) Sebastian Schulz,
- f) Marcel Sondermann,

- jeweils geschäftsansässig Alfredstr. 45, 45130 Essen -

und zwar jede für sich mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihnen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, Anträge, Bewilligungen und andere Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, diese zu ergänzen, einzuschränken oder zurückzunehmen – auch durch notarielle Eigenurkunde - sowie Erklärungen zur Lastenfreistellung, Genehmigungen und Bescheide einzuholen und entgegenzunehmen – unter Erstellung von Entwürfen rechtsgeschäftlicher Erklärungen. Weiterhin bevollmächtigen die Beteiligten die benannten Personen in gleicher Weise damit, nach Vorliegen des Veränderungsnachweises eine Erklärung über die Identität des aufgelassenen Teilstücks mit dem Teilstück laut Veränderungsnachweis abzugeben, ggf. die Auflassung erneut zu erklären und die Teilung und Eigentumsumschreibung unter Löschung der Eigentumsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigten können im Ganzen oder teilweise Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht befugt ferner dazu, alle Erklärungen gegenüber Dritten und dem Grundbuchamt für den Einlieferer und den Ersteher abzugeben, die zur Kreditaufnahme und zur Beleihung des Grundstücks durch den Ersteher notwendig sind und die notarieller Beurkundung oder Beglaubigung bedürfen, und zwar einschließlich dinglicher (nach § 800 ZPO) und persönlicher Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung sowie auch zugehörige Zweckerklärungen.

2. Alle Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten.

Alle behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugewandt gelten. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

§ 6 Übergabe / Sonstiges

1. Die Übergabe von Gefahr, Nutzen und Lasten erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 der Versteigerungsbedingungen am Monatsersten, der der vollständigen Zahlung des Meistgebots (Kaufpreises) folgt.

alternativ Räumung:

Der Einlieferer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zu Räumung und Übergabe des Kaufgegenstands der sofortigen **Zwangsvollstreckung** aus dieser Urkunde. Der Notar hat dem Ersteher auf Antrag nach Ablauf der Räumungsfrist eine vollstreckbare Ausfertigung nach Nachweis der Kaufpreiszahlung (durch schriftliche Bestätigung des Einlieferers oder Bankbestätigung) zu erteilen; auf weitere Nachweise verzichtet der Einlieferer.

Der Notar belehrte den Ersteher, dass er aus dieser Unterwerfung nur gegen den Einlieferer selbst vollstrecken kann.

alternativ vermietet

Das Vertragsobjekt ist vermietet. Der Ersteher hat Kenntnis vom Inhalt des Mietvertrages/der Mietverträge und tritt vom Tag des Besitzübergangs an im Verhältnis zum Einlieferer in den Mietvertrag/die Mietverträge ein. Ab diesem Tag steht der Mietzins dem Ersteher im Verhältnis zum Einlieferer zu. Der Mietzins ist taggenau abzurechnen.

Mietkaution: Der Einlieferer hat dem Ersteher die von der Mieterschaft geleisteten Sicherheiten einschließlich Zinsen bei Besitzübergabe zu übertragen. Dem Einlieferer ist bekannt, dass er zur Rückgewähr der Sicherheiten verpflichtet bleibt, wenn die Mieterschaft diese bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Ersteher nicht erlangen kann, es sei denn die Mieterschaft stimmt der Übertragung der Kaution unter Freistellung des Einlieferers zu. Der Einlieferer wird der Mieterschaft den Verkauf mitteilen und selbst die Zustimmung der Mieterschaft zur Freistellung einholen.

Der Einlieferer ermächtigt und bevollmächtigt den Ersteher, ab vollständiger Kaufpreiszahlung für den Einlieferer Erklärungen zum Mietverhältnis abzugeben und entgegenzunehmen und darüber Vereinbarungen zu treffen, insbes. zu Kündigung, Mieterhöhung oder Mietvertragsänderung. Der Ersteher weiß, dass er gleichwohl grds. erst nach Eigentumsumschreibung wegen Eigenbedarfskündigung kann.

Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Ersteher erkennt die durch die Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gewordenen Regelungen der **Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung** samt Benutzungs- und Verwaltungsregelungen und Verwaltervertrag und den sich daraus für das Vertragsobjekt ergebenden Rechten und Pflichten als für sich rechtsverbindlich an – und zwar je bereits ab Besitzübergang.

Der Ersteher erklärt, eine Abschrift der Teilungserklärung erhalten zu haben.

Bisherige Beschlüsse der Wohnungseigentümer und gerichtliche Entscheidungen gemäß § 44 WEG wirken auch gegenüber dem Ersteher. Der Notar belehrte den Ersteher, dass er sich über die gefassten Beschlüsse durch Einsichtnahme in die Beschlussammlung oder die Versammlungsprotokolle informieren kann.

Bis zum heutigen Tag beschlossene **Sonderumlagen** (d.h. Instandhaltungsmaßnahmen, die nicht durch die Rücklage finanziert werden) gehen zu Lasten des Einlieferers, später beschlossene zu Lasten des Erstehers. Der Einlieferer erklärt, dass seines Wissens keine derartige Maßnahmen beschlossen sind.

Der Einlieferer erteilt dem Käufer Vollmacht, für ihn bereits ab Besitzübergang Ladungen zu **Wohnungseigentümersammlungen** entgegenzunehmen und das Stimmrecht auszuüben.

Musterversteigerungsprotokoll

Der Notar wies darauf hin, dass - unbeschadet der vorstehend für das Innenverhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien getroffenen Regelungen - im **Außenverhältnis gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft** bis zur Eigentumsumschreibung allein der Einlieferer berechtigt und verpflichtet ist.

Auch haftet der Einlieferer ggf. nach dem Umfang seines Miteigentumsanteils für (alte) unbezahlte Schulden der Wohnungseigentümergeinschaft, die vor dem Eigentumsübergang entstanden sind und innerhalb von fünf Jahren nach dem Eigentumsübergang fällig werden.

2. Bei etwaiger Teilunwirksamkeit soll dieser Vertrag im Übrigen wirksam bleiben.

3. Der Ersteher hat das Grundstück besichtigt/nicht besichtigt.

§ 7 Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Erstehers bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer **auflösend bedingten Auflassungsvormerkung** – bei mehreren Erstherrn im angegebenen Erwerbsverhältnis (§ 11) – an nächst offener Rangstelle (§ 10 der Versteigerungsbedingungen).

Die Vormerkung ist auflösend bedingt. Sie erlischt, wenn der Notar die Löschung der Vormerkung bewilligt und beantragt.

Zusätzlich bei Teilflächenverkauf:

Bereits jetzt bewilligt der Ersteher und beantragen die Beteiligten mit Vollzug der Vermessung die pfandfreie Abschreibung aller übrigen Teilflächen des Stammgrundstücks von seiner Auflassungsvormerkung. Der Notar und die in § 5 benannten Angestellten sind ermächtigt, die freigegebenen Flächen nach Vermessung genau zu bezeichnen.

Die Beteiligten weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, die Löschung der Auflassungsvormerkung nur zu bewilligen und zu beantragen, wenn

- der Notar die Mitteilung der Fälligkeit des Meistgebots (Kaufpreisfälligkeitsmitteilung) an den Ersteher versandt hat,
- der Einlieferer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
- der Notar dem Ersteher an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Einlieferers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und
- der Ersteher innerhalb der 4-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Meistgebotszahlung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, das Meistgebot (den Kaufpreis) nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach das Meistgebot (der Kaufpreis) nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Ersteher durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf das Meistgebot (den Kaufpreis) nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Ersteher zurückzuzahlen.

Der Notar hat darüber belehrt, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Einlieferer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war. Sofern der Notar hieran begründete Zweifel hat, wird er die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die vorstehenden Voraussetzungen sind Dritten gegenüber, insbesondere

dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen.

Die Beteiligten **bewilligen und beantragen** schon jetzt, die Auflassungsvormerkung bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine Zwischenanträge vorliegen. Ausgenommen sind jedoch Zwischeneintragungen, die mit Zustimmung des Erstehers zur Eintragung gelangen.

§ 8 Belastungsvollmacht

1. Der Einlieferer verpflichtet sich gemäß § 9 der Versteigerungsbedingungen, zur Finanzierung des Meistgebots (Kaufpreisfinanzierung) bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt daher dem Ersteher Vollmacht – bei mehreren Erstherrn jedem einzeln –, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen.

2. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur:

- wenn von der Vollmacht vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht wird,
- für Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland oder von Kreditinstituten mit Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland,
- und wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nachfolgende Bestimmungen a) bis d) enthält:

a) Sicherungsabrede:

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

b) Zahlungsanweisung

Das Meistgebot (der Kaufpreis) ist zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars, im Übrigen auf das Konto des Einlieferers nach dem Kaufvertrag zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht

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

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Ersteher bestehen bleiben.

3. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Einlieferer mit Wirkung ab Zahlung des Meistgebots (Kaufpreiszahlung), spätestens ab Eigentumsumschreibung an den Ersteher ab – bei mehreren entsprechend dem Erwerbsverhältnis am Grundstück – und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

4. Der Ersteher weist den Notar bereits jetzt an, entsprechend den vorstehenden Vereinbarungen die Grundpfandrechtsbestellung vorzunehmen.

(zusätzlich bei Teilflächenverkauf: 5.)

Von dieser Finanzierungsmitwirkungsvollmacht soll erst nach Vollzug der Vermessung im Grundbuch Gebrauch gemacht werden, da nur die veräußerte Teilfläche belastet werden soll. Einstweilen kann der Ersteher aber seinen Übereignungsanspruch an die finanzierende Bank verpfänden. In der Regel genügt dies der Bank als Absicherung; der Ersteher sollte dies vorab mit seiner Bank geklärt haben.

Die Verpfändung wird erst mit Anzeige an den Einlieferer wirksam (§ 1280 BGB). Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, diese Anzeige für

Musterversteigerungsprotokoll

den Ersteher vorzunehmen und zugleich für den Einlieferer entgegenzunehmen und dies der Grundschuldgläubigerin mitzuteilen.

§ 9 Hinweise des Notars

1. Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere über Folgendes:

- Zur Rechtswirksamkeit des Vertrages und aus steuerlichen Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden.
- Der Notar hat den Grundbuchinhalt anhand eines elektronischen Grundbuchauszugs vom XXX nebst Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage festgestellt. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert.
- Das Eigentum geht erst über mit Umschreibung im Grundbuch. Dafür müssen der Vorkaufsrechtsverzicht der Gemeinde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen. Weiterhin muss dem Notar die unbare Zahlung des vollständigen Meistgebots (Kaufpreis) nachgewiesen sein. Eine Barzahlung des Meistgebots (Kaufpreises) ist nach dem Geldwäschegesetz nicht zulässig.
- Nach § 1 Abs. 2 S. 2 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz ist der Ersteher nach Eigentumsumschreibung verpflichtet, den Eigentumsübergang unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift unverzüglich dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Adresse des zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers lässt sich aus dem vom Voreigentümer zu übergebenden Feuerstättenbescheid entnehmen; aus diesem kann der Ersteher auch die Fristen der durchzuführenden Schornsteinfegerarbeiten ablesen.
- Zahlt der Ersteher nicht gemäß oder vor dem Fälligkeitsschreiben des Notars oder übergibt der Einlieferer Besitz oder Eigentum vor Erhalt des Meistgebots (Kaufpreises), erbringt er eine ungesicherte Vorleistung.
- Unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertragsteile gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern und haftet der Grundbesitz für öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
- Der Notar wies darauf hin, dass er nach § 21 Grunderwerbsteuergesetz Ausfertigung und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erst aushändigen darf nachdem er die steuerlichen Identifikationsnummern dem Finanzamt mitgeteilt hat.
- Der Notar wird mit dem Vollzug gemäß § 11 der Versteigerungsbedingungen sowie der Einholung und Prüfung der Vollmachtbestätigung sowie mit der Einholung der öffentlichen Genehmigung beauftragt und ermächtigt, dem Auktionshaus Auskunft über den jeweiligen Bearbeitungsstand zu erteilen.

2. Eine steuerliche Belehrung erfolgte nicht und wurde auch nicht erwartet.

Die steuerlichen Identifikationsnummern zur Weiterleitung an das Finanzamt des Einlieferers und des Erstehers liegen/liegt bereits vor/des Erstehers wird nachgereicht.

3. Weiterhin ist der Notar berechtigt, Abschriften dieses Kaufvertrages an das Finanzierungsinstitut des Erstehers und an die Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG zu übersenden.

§ 10 Rücktrittsrecht

Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechtes steht dem Einlieferer ein Rücktrittsrecht zu. Der Notar wird beauftragt, den Berechtigten in Betracht kommender Vorkaufsrechte eine Abschrift der Urkunde zu übersenden bzw. zuzustellen und wird ermächtigt, die entsprechenden Negativzeugnisse oder den Verzicht über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die Beteiligten entgegenzunehmen.

§ 11 Auflassung, Gemeinschaftsverhältnis

Die Ersteher erwerben das Grundstück

Variante 1: zu gleichen ideellen Anteilen.

Variante 2: zu folgenden ideellen Anteilen: XXX

Variante 3: in Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung XXX.

Der Einlieferer und der Ersteher sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück von dem Einlieferer auf den Ersteher im oben angegebenen Verhältnis übergeht.

Alternative:

Der Einlieferer und der Ersteher sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück von dem Einlieferer auf den Ersteher übergeht.

Die Erschienenen sind sich weiter darüber einig, dass in der vorstehenden Auflassungserklärung eine Bewilligung und Beantragung zur Eigentumsumschreibung nicht enthalten ist, diese vielmehr durch den Notar zu erklären sind, der insoweit von den Beteiligten unwiderruflich bevollmächtigt wird.

Der Einlieferer und der Ersteher verzichten unwiderruflich darauf, den Umschreibungsantrag beim Grundbuchamt selbst einzureichen. Der Notar wird angewiesen, die Umschreibung beim Grundbuchamt erst zu veranlassen, wenn der Einlieferer die erfolgte Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat bzw. der Ersteher diese Zahlung schriftlich nachgewiesen hat, und zwar jeweils ausschließlich etwaiger geschuldeter Verzugszinsen. Der Einlieferer verpflichtet sich, den Notar unverzüglich nach Erhalt des Kaufpreises zu informieren.

Der Ersteher beauftragt den Notar, nach der Eigentumsumschreibung einen Grundbuchauszug anzufordern und ihm zu übersenden.

§ 12 Kosten und Steuern

Der Ersteher trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, ebenso die Grunderwerbsteuer (sowie ggf. die Kosten für auf seiner Seite erforderliche Genehmigungen). Der Einlieferer trägt hingegen die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen einschließlich der Kosten bezüglich der Treuhandauflagen seiner Gläubiger (sowie ggf. die Kosten für auf seiner Seite erforderliche Genehmigungen).

Hierauf wurde den Erschienenen das Protokoll vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

Unverbindliche und kostenlose Werteinschätzung

– wie branchenüblich –

auch bequem unter: www.agb-rr.de/objektfragebogen

Auktionshaus

Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

Huysenallee 85

45128 Essen

Fax an 0201-50718681 oder

Mail an: objekte@agb-rr.de

Vorname

Name

Straße

Haus-Nr.

PLZ

Ort

Telefon

E-Mail

Ich bin an einer unverbindlichen und kostenlosen Einschätzung meiner nachfolgend beschriebenen Immobilie interessiert.

Objektanschrift

Straße

Haus-Nr.

PLZ

Ort

vermietet

teilweise vermietet

bezugsfrei/leerstehend

Euro

Nettomiete p.A.

Objektart

Wohn-/Geschäftshaus

Mehrfamilienhaus

Ein-/Zweifamilienhaus

Gewerbeobjekt

Eigentumswohnung

Grundstück

Gutachten

liegt vor

liegt nicht vor

Energieausweis

liegt vor

liegt nicht vor

Objektdaten

Baujahr

ca. m²

Wohn-/Nutz-/Gewerbefläche

Letzte Renovierung

m²

Grundstücksgröße

Sonstiges / Besonderheiten

Ich bin damit einverstanden, dass die Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG meine personen- und objektbezogenen Daten nach DSGVO speichert.

Datum

Unterschrift

Auktionshaus

Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

www.agb-rr.de

Frühjahrsauktion

Liefen Sie bereits jetzt ein!
Auktionstermin 12.04.2024

ZUR AUKTION 

Foto: Matthias Duschner, response Fotografie

Veranstaltungsort

Im Hause der PHILHARMONIE ESSEN
Huysenallee 53 | 45128 Essen

Bitte merken Sie sich vor

Die nächste Frühjahrsauktion findet
statt am 12.04.2024 | 11.00 Uhr

Anfahrt mit dem PKW

Folgen Sie der Beschilderung Richtung
"Essen Zentrum" und anschließend den
Schildern "PHILHARMONIE".
Parkplätze finden Sie direkt vor der
PHILHARMONIE in den Tiefgaragen Saalbau
und Philharmonie.

Anfahrt mit ÖPNV:

Vom Hauptbahnhof Essen ist die
PHILHARMONIE in wenigen Minuten zu
Fuß zu erreichen. Sie können aber auch
mit Bus und Bahn zu den Stationen
"PHILHARMONIE" oder "Aalto-Theater"
fahren.



Foto: Klaus-Peter Gr...

Auktionshaus 

Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

Huysenallee 85 | 45128 Essen

Telefon: 0201 - 507 18 68 0 | E-Mail: info@agb-rr.de

www.agb-rr.de