

# Immobilien-Auktion

In der **PHILHARMONIE ESSEN CONFERENCE CENTER**  
Huysenallee 53, 45128 Essen

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



**Objekt 5**  
**Wohn- und Geschäftshaus**  
in Essen - Katernberg



**Objekt 10**  
**Mehrfamilienhaus**  
in Essen - Heidhausen



**Objekt 3**  
**Denkmalgeschützte Geschäftshäuser**  
in Mülheim an der Ruhr - Saarn



**Objekt 6**  
**Eigentumswohnung**  
in Stuttgart - Botnang



**Objekt 2**  
**Eigentumswohnung**  
in Berlin - Steglitz



**Objekt 8**  
**Eigentumswohnungen**  
in Mülheim an der Ruhr - Broich

**Herbst-Auktion 26. September 2024 | 11:00 Uhr**

**[www.agb-rr.de](http://www.agb-rr.de)**

**HERBST-AUKTION**  
**26. SEPTEMBER 2024**  
**BEGINN UM 11.00 UHR**  
**VERANSTALTUNGSORT**



**PHILHARMONIE ESSEN**  
**CONFERENCE CENTER**  
**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 Würmelen  
Inhaltlich verantwortlich gem. § 6 MDSV: Gordon Brandt und Jens Hendrik Zerres

**Bildnachweise:**

Seite 1 (Hammer) Adobe Systems Software Ireland Ltd  
Seite 2 (Philharmonie) Peter Wrieler  
Seite 2 (Pavillon und Portraits) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 3 (Auktion und Telefonat) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 22 (Auktionssaal, Aufsteller) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 23 (Foyer) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 36 (Zur Auktion) Matthias Duschner, response Fotografie, Mülheim an der Ruhr  
Seite 36 (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 2024 im Festsaal der PHILHARMONIE ESSEN CONFERENCE CENTER 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/](http://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](http://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](mailto: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**


## Mehrfamilienhaus mit drei Garagen als solide Kapitalanlage

### 45147 Essen-Holsterhausen, Schadowstraße 29

Zum Verkauf kommt ein attraktives Mehrfamilienhaus in einer beliebten Wohngegend. Das Gebäude besteht aus 6 Wohneinheiten nebst 3 Garagen. Derzeit sind fünf Wohnungen vermietet.

Die Wohnungen sind gut geschnitten und bieten entsprechenden Komfort. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Lage im Ortsteil ist ausgezeichnet, wodurch eine hohe Mieternachfrage

gesichert ist. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten machen das Mehrfamilienhaus besonders attraktiv für Mieter.

Das Haus verfügt über eine solide Bausubstanz. Es bietet eine gute Rendite und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage.

Die Jahresnettosollmiete nach Vermietung der letzten Wohnung beträgt ca. 24.563,- EUR.

Essen Holsterhausen ist ein beliebter Stadtteil von Essen und zeichnet sich durch seine zentrale Lage und gute Infrastruktur aus. Der Stadtteil bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen, was ihn besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Die Lage der Immobilie in Holsterhausen ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

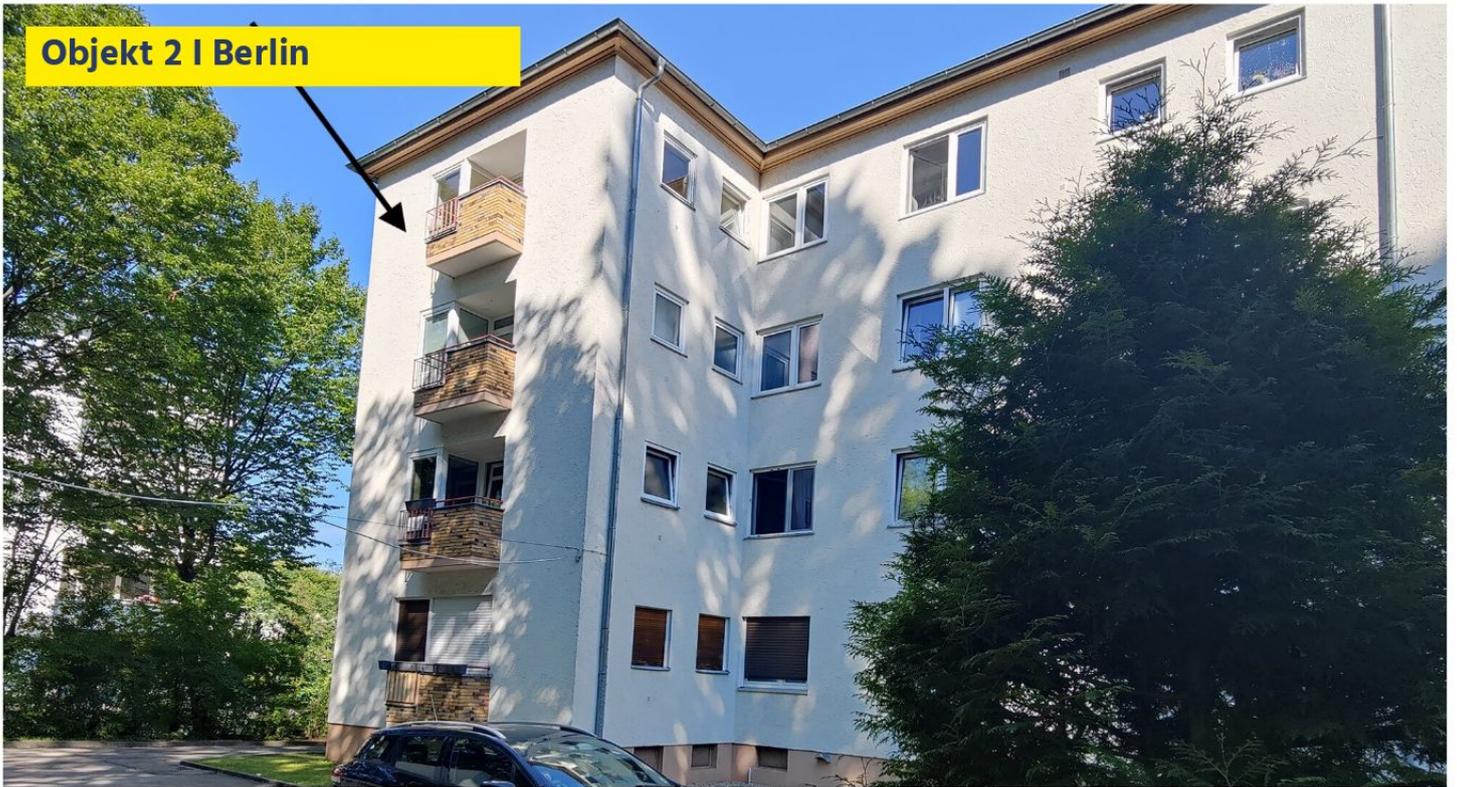
**Grundstücksgröße: ca. 292 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 269 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete (Ist): ca. 19.283,- €**  
**Mindestgebot: 250.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Der Energieausweis ist beantragt, lag bis zur Erstellung des Kataloges aber noch nicht vor.



**Objekt 2 | Berlin**


## Kleine, sehr schön gelegene und unvermietete Eigentumswohnung

### 12167 Berlin-Steglitz, Sedanstraße 20

Zum Verkauf kommt eine unvermietete und somit frei verfügbare kleinere Eigentumswohnung mit Balkon in einer gepflegten Wohnanlage im Stadtteil Steglitz. Die 1962 errichtete Immobilie besteht aus 2 Häusern mit insgesamt 16 Wohnungen. In dieser kleinen Wohnanlage liegt das Appartement Nr. 16 mit einem Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele, Bad und Balkon. Die Wohnung liegt im Hause Sedanstraße 20 im 3. Obergeschoß rechts. Dank der

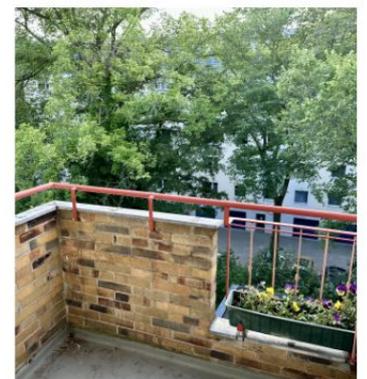
Lage im rückwärtigen Teil des Gebäudes ist sie außerordentlich ruhig. Die Wohnung war bislang langjährig vermietet und wurde nun frei. Nach der vom Erwerber durchzuführenden Renovierung und Modernisierung kann sie zur Eigennutzung genutzt oder aber auch bestens in dieser Wohnanlage vermietet werden.

Steglitz gehört zu den bevorzugten Wohnbezirken von Berlin. Der ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden fußläufig erreicht. Die Schloßstraße, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Berlins, erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Auto. Der grüne Stadtpark Steglitz liegt ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt. Der Landwehrkanal grenzt fast unmittelbar an, auch Kindergärten / Schulen sind in der Nähe.

**Wohnfläche: ca. 34,95 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 39/1.000**  
**Status: unvermietet**  
**Mindestgebot: 119.500,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 126,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1962  
 wesentlicher Energieträger:  
 Fernwärme  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis: 09.07.2028



**Objekt 3 | NRW**


# Erstklassig saniertes Denkmalensemble im "Dorf Saarn" zur Kapitalanlage

## 45481 Mülheim a. d. Ruhr-Saarn, Düsseldorfer Str. 65

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Denkmalobjekt mit zwei erstklassig sanierten Häusern. Mit viel Liebe zum Detail und sehr geschmackvoll erfolgte die komplette Sanierung der Denkmalobjekte auch technisch auf den neuesten Stand. Das Vordergebäude ist an eine Immobiliengesellschaft vermietet. Das hintere Gebäude an einen freiberuflichen Unternehmer. Die Mieteinnahmen (Kaltmieten) betragen derzeit insgesamt jährlich EUR 51.000,- und ab dem 01.11.2024

durch eine Mietanpassung dann EUR 52.200,-.

Die Betriebskosten gem. Mietverträgen werden von den Mietern getragen. Die Energiekosten werden zudem von den Mietern direkt an die Versorger geleistet.

Um 1680 wurde dieses Fachwerkensemble erstellt. Nach 2010 wurden vom jetzigen Eigentümer beide Fachwerkhäuser auch unter Hinzuziehung der Denkmalbehörde komplett saniert und auf aktuellen Stand gebracht.

Saarn ist der größte Stadtteil in Mülheim an der Ruhr. Zu Saarn gehören auch die ursprünglich selbständigen Ortsteile Mintard und Selbeck. In dem Mülheimer Stadtteil befindet sich das mittelalterliche Zisterzienserinnenkloster Saarn. Der Ortsteil ist ein sehr nachgefragtes und begehrtes Wohngebiet. Der Ortskern von Saarn wird von den Bürgern geschätzt wegen der direkten Nähe zur Ruhr einerseits, aber auch wegen dem Treiben auf den Straßen mit Einkaufsläden, Gaststätten und der Versorgung.

**Grundstücksgröße: ca. 378 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 136 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 52.200,- €**  
**Mindestgebot: 790.000,- €\***



### Angaben zum Energieausweis:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Immobilie unter Denkmalschutz.

Es besteht insoweit keine Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises.



**Objekt 4 | NRW**


## Wohnhaus mit Vereinsheim und kleiner Gewerbeeinheit als solide Kapitalanlage

### 45141 Essen-Nordviertel, Stoppenberger Straße 24

Zum Verkauf kommt ein im Nordviertel der Essener Innenstadt gelegenes Mehrfamilienhaus mit zwei Gewerbeeinheiten.

Das Gebäude besteht aus 5 Wohneinheiten in den Obergeschossen und einem Vereinsheim nebst einer derzeit nicht vermieteten Fläche im Erdgeschoss, die ehemals als Imbiss genutzt wurde. Die Wohnungen sind voll vermietet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie zum öffentlichen Nahverkehr und zu den umliegenden Autobahnen machen das Mehrfamilienhaus besonders attraktiv für Mieter.

Das Haus verfügt über eine solide Bausubstanz mit rückwärtigen Balkonen. Es bietet eine solide Rendite und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage.

Die Jahresnettosollmiete nach Vermietung der leerstehenden Gewerbeeinheit beträgt ca. 31.100,- EUR.

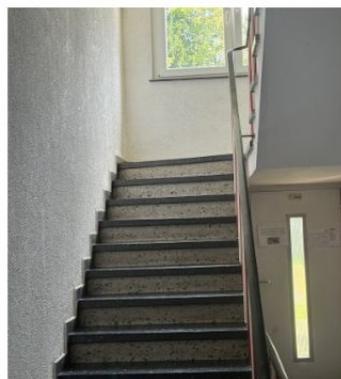
Die Stoppenberger Str. ist im Nordviertel der Innenstadt gelegen. Die Umgebung der Stoppenberger Str. ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Die Immobilie liegt zentral, was eine gute Anbindung an das Autobahnnetz und somit an umliegende Städte wie Duisburg und Bochum bietet.

**Grundstücksgröße: ca. 293 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 476,31 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete (Ist): ca. 24.960,-**  
**Mindestgebot: 320.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

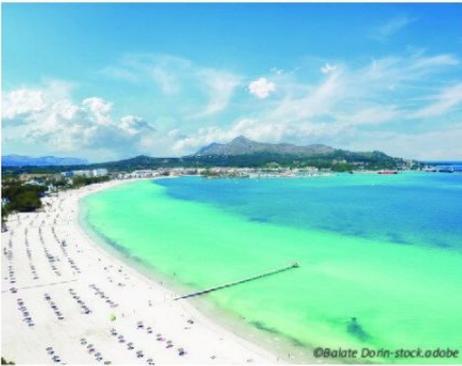
Der Energieausweis ist beantragt, lag bis zur Erstellung des Kataloges aber noch nicht vor.



**AUKTIONSPARTNER**  
Deutschlandweite Immobilienauktionen



Immobilienauktionshaus  
Deutschland



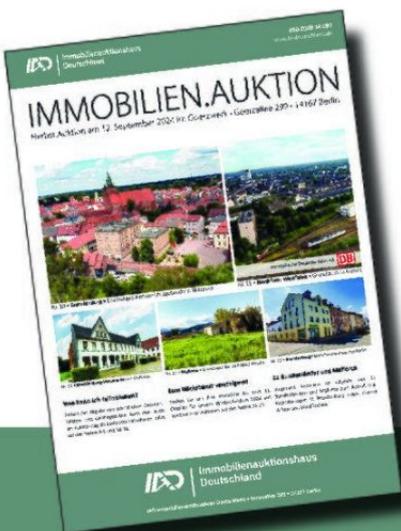
**MALLORCA** - Schönes Grundstück zwischen Sa Pobla und der Bucht von Alcudia  
Grundstück: ca. 17.172 m<sup>2</sup> Mindestgebot: € 59.000,-- zzgl. Aufgeld

## HERBST.AUKTION 2024 - 49 OBJEKTE AUS DEUTSCHLAND UND MALLORCA

Bei der diesjährigen Herbst.Auktion am 12. September 2024 in Berlin werden insgesamt 49 Immobilien aus 11 Bundesländern und Mallorca zum Höchstwert versteigert.

Neben 3 Grundstücken auf Mallorca, kommen insgesamt 5 Objekte der Deutsche Bahn AG u.a. ein ca. 3.947 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Kleingartenanlage) im **Krefelder Zentrum** (NRW) zum Mindestgebot von € 120.000,-- zum Aufruf. Kapitalanleger können sich über attraktive Möglichkeiten z.B. in Eberswalde (Faktor ca. 14) bei Berlin freuen.

Aber auch zahlreiche forst- und landwirtschaftliche Grundstücke, diverse Hofanlagen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Baugrundstücke und z.B. das ehemalige Amtsgerichtsgebäude in Wittstock/Dosse können zu attraktiven Mindestpreisen ersteigert werden.



Der kostenlose Katalog kann  
über den QR-Code (Mobilversion)  
oder über [www.ia-deutschland.de](http://www.ia-deutschland.de)  
herunterladen werden.



**Immobilienauktionshaus Deutschland**  
T: 030.2000 34 65 • [info@ia-deutschland.de](mailto:info@ia-deutschland.de)  
[www.ia-deutschland.de](http://www.ia-deutschland.de)

**AUKTIONSPARTNER** - ist eine Kooperation zwischen die auf Immobilienversteigerung spezialisierten Auktionshäuser  
IMMOBILIENAUKTIONSHAUS DEUTSCHLAND und AUKTIONSHAUS GRUNDSTÜCKSBÖRSE RHEIN RUHR

**Objekt 5 | NRW**


# Wohn- und Geschäftshaus mit einem großen Garagenhof als solide Kapitalanlage

## 45327 Essen-Katernberg, Ückendorfer Straße 67-69

Das Gebäude wurde 1983 neu errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten. Linksseitig eine Gastronomie mit Kegelbahnen, welche sich gerade in der Nachvermietung befindet. Der Mietbeginn ist hier für den 01.10.2024 vorgesehen. Rechtsseitig wurde eine Kindertagesstätte errichtet. In den Obergeschossen befinden sich 12 Wohnungen – 2 1/2-Raum-Einheiten in Größen zwischen 57 m<sup>2</sup> – 65 m<sup>2</sup>. Auf dem Hof stehen 24 Garagen älteren

Datums. Baujahr unbekannt. Ausstattung und Zustand entsprechen dem Baujahr. Die Holzaußenfenster wurden komplett im Januar/Februar 2017 in Kunststofffenster ausgetauscht, einschließlich der des Treppenhauses. Ansonsten empfiehlt sich eine eingehende bautechnische Prüfung des Gebäudes. Die Jahresnettokaltmiete (soll) beträgt bei Vollvermietung ca. 144.360,- EUR.

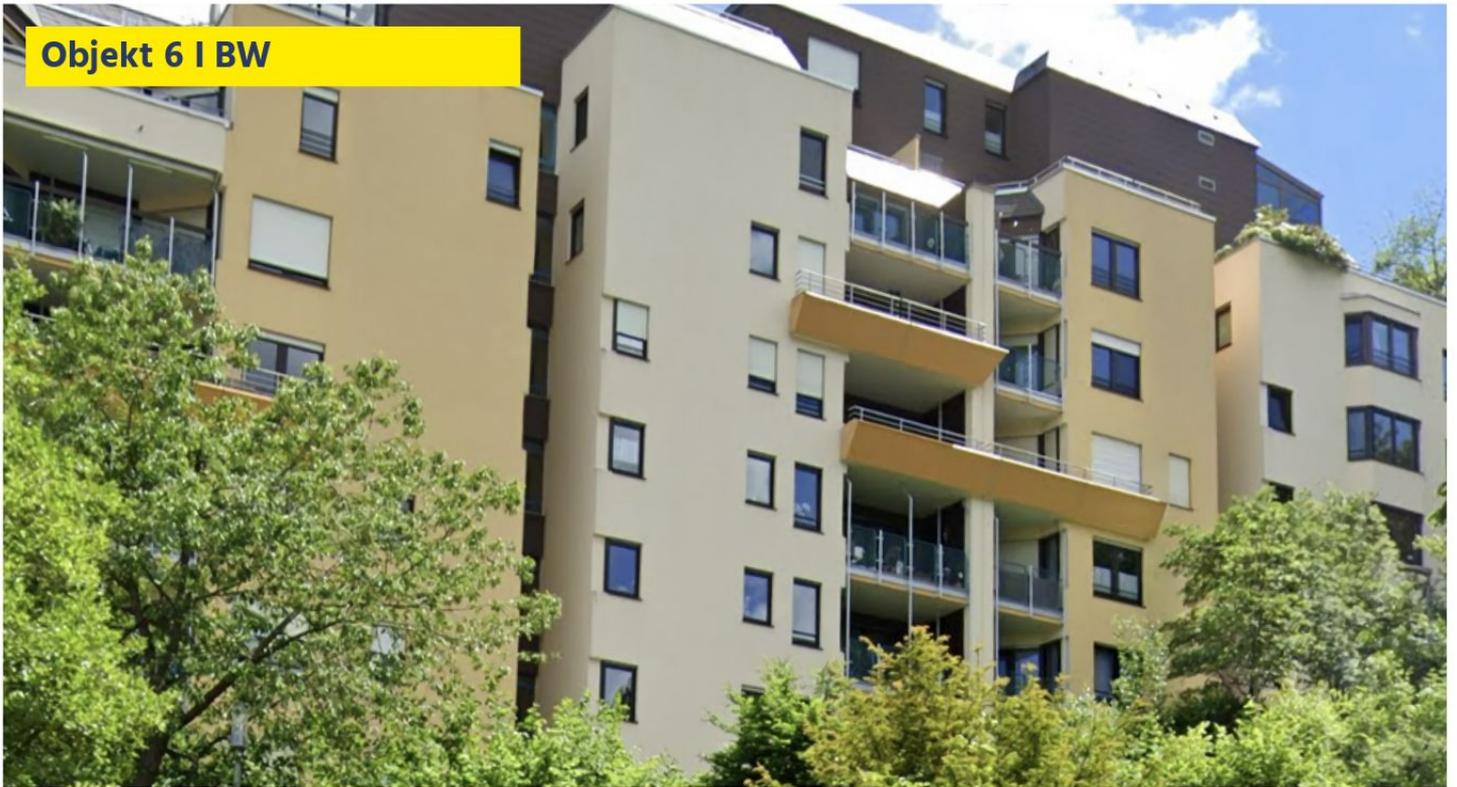
Essen Katernberg ist ein Stadtteil im Norden von Essen und zeichnet sich durch seine zentrale Lage und gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten, was ihn besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Die Infrastruktur in Katernberg ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Grundstücksgröße: ca. 2.046 m<sup>2</sup>  
 Vermietbare Fläche: ca. 1.469 m<sup>2</sup>  
 Jahresnettomiete (Ist): ca. 111.629,64 €  
**Mindestgebot: 1.150.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Der Energieausweis ist beantragt, lag bis zur Erstellung des Kataloges aber noch nicht vor.



**Objekt 6 | BW**


## Sehr schön gelegene 3 1/2-Raum-Wohnung nebst TG-Stellplatz

### 70195 Stuttgart-Botnang, Gustav-Mahler-Straße 30

Zum Verkauf kommt eine sehr gut geschnittene, ca. 84,30 m<sup>2</sup> große, 3 1/2-Eigentumswohnung im begehrten Stadtteil Stuttgart-Botnang.

Die Wohnung liegt im 4. OG des Hauses Gustav-Mahler-Straße 30, innerhalb einer gepflegten Wohnanlage, direkt am Waldesrand. Die Wohnung ist mit einem unbefristeten Mietvertrag an einen angenehmen Mieter (Einzelperson) seit 06/1985 vermietet. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 01.06.2022. Das Gebäude

wurde 1982 in Massivbauweise errichtet. Der Zugang zur Wohnung im 4. OG. ist über den Aufzug und den ebenerdigen Eingang gut erreichbar. Das freundliche und große Wohnzimmer besticht mit seinem fließenden Übergang in den Essbereich.

Von der Loggia (Westausrichtung) haben Sie einen sehr schönen Blick in den angrenzenden Wald und in die ruhige Umgebung.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen und baujahrgemäß.

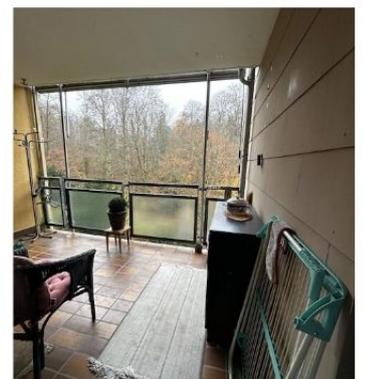
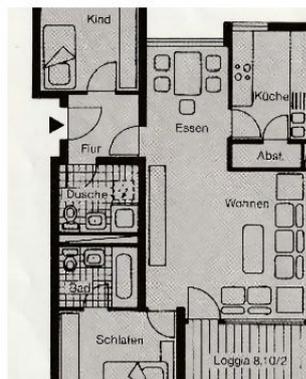
Botnang ist ein Stadtbezirk von Stuttgart und liegt zwischen den Stadtteilen Kräherwald und Wildpark von Stuttgart-West sowie Feuerbacher Tal von Feuerbach. Damit ist der schöne Stadtbezirk fast vollständig von Wald umschlossen und dennoch nahe dem pulsierenden Herz der Stadt gelegen. Dies und die erstklassige Infrastruktur machen Botnang zu einem begehrten Wohngebiet. Auch die Wohnanlage selbst, in der die Eigentumswohnung liegt, ist als sehr begehrt zu bezeichnen.

**Wohnfläche: ca. 84,30 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 180/10.000**  
**Jahresnettomiete: ca. 11.520,- €**  
**Mindestgebot: 254.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 101,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1982  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis: 10.01.2028





## Kleine Wiesen- und Waldfläche in Riedenburg / Bayern, oberhalb "Geislhofstraße"

### 93339 Riedenburg, Färberbrand

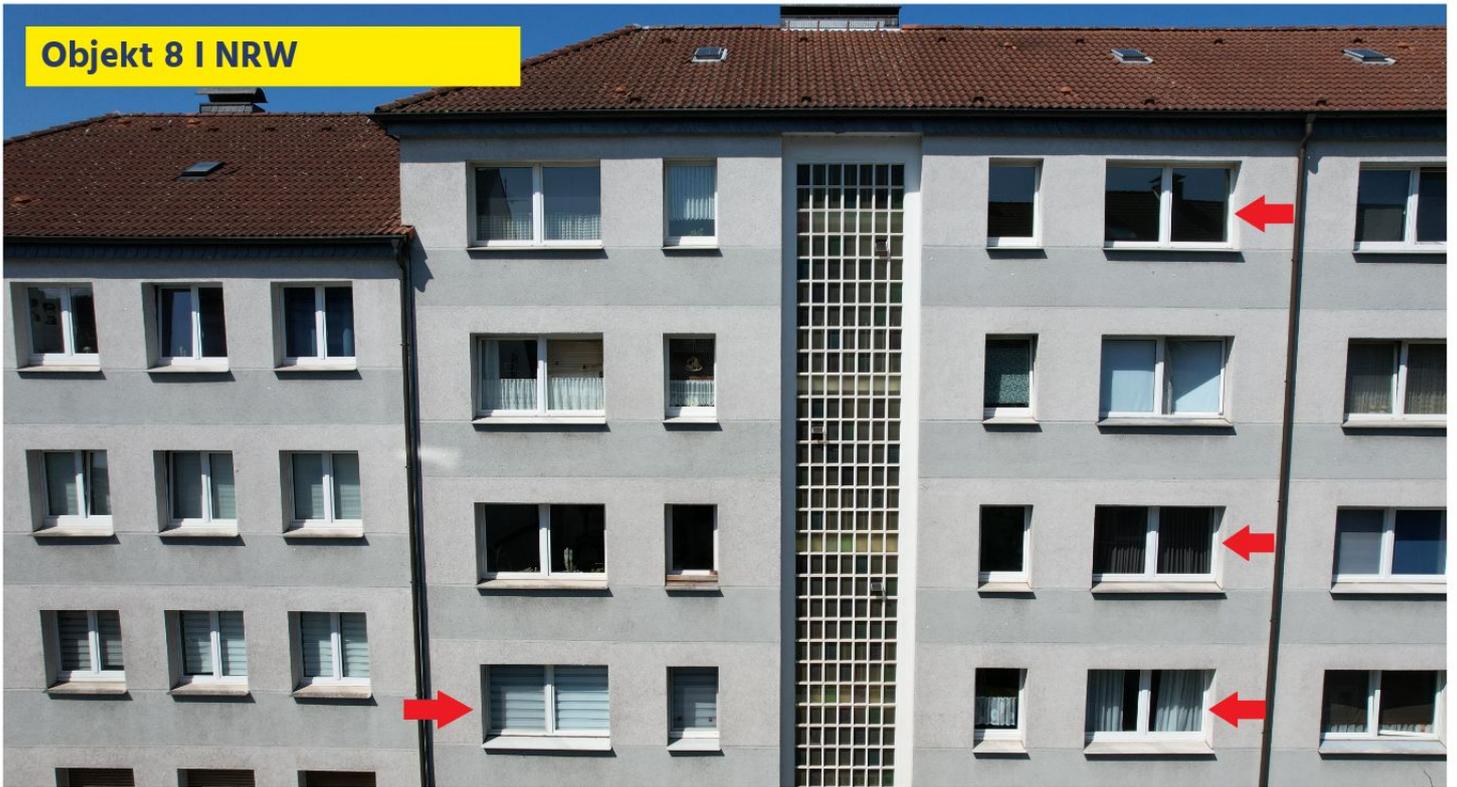
Zum Verkauf kommt eine kleine ca. 2.449 m<sup>2</sup> große Naturfläche, im Grundbuch ausgewiesen als Landwirtschaftsfläche, in Riedenburg / Bayern, Färberbrand. Die Fläche liegt oberhalb des Wohngebietes "Geislhof" (hinter dem Lärchenweg südwärts). Die genaue Lage des angebotenen Grundstücks entnehmen Sie bitte aus den anliegenden Planunterlagen des Exposés. Das Grundstück ist bewaldet und hat teilweise Wiese. Die Fläche ist nicht verpachtet

und wird lastenfrei übertragen. Eine direkte Zuwegung besteht nicht. Hier bietet sich der Erwerb einer kleinen Naturfläche, die als Wiese mit kleinem Baumbestand persönlich genutzt werden kann. Der Kauf ist genehmigungsfrei. Das Grundstück kann ohne Grundstücksverkehrsgenehmigung von Jedermann erworben werden.

Riedenburg ist eine Stadt im niederbayerischen Landkreis Kelheim und liegt im Altmühltal am Fuße der Rosenberg und der beiden Burgruinen Rabenstein und Tachenstein. Das Grundstück liegt oberhalb des Wohngebietes "Geislhof", was in den 90er Jahren im Zuge der schrittweisen Umwandlung von Agrar- in Bauland entstanden ist.

**Grundstücksgröße: ca. 2.449 m<sup>2</sup>**  
**Status: unerschlossen**  
**bebaubar nach: kein Bauland**  
**Mindestgebot: 4.900,- €\***



**Objekt 8 | NRW**


## 4 Eigentumswohnungen (3 davon vermietet) als Kapitalanlage - Energieeffizienzklasse C - 45479 Mülheim an der Ruhr-Broich, Haagerfeld 10

In diesem sehr gepflegten Haus werden insgesamt 4 Wohneinheiten in unserer Auktion angeboten. Derzeit ist geplant, dass weitere Wohneinheiten in nächster Zeit verkauft werden sollen, so dass nach und nach der Erwerb des gesamten Hauses möglich sein kann. Dies kann sich eventuell zudem auch auf das Nachbarhaus beziehen. Die Immobilie ist beidseitig angebaut und besteht insgesamt aus 10 Wohneinheiten, die im Jahr 2017 in Wohnungseigentum aufgeteilt

wurden. Das Baujahr ist ca. 1959. Zu der WEG gehört ebenfalls die Nachbarimmobilie mit 12 Wohneinheiten. Das Grundstück, auf dem beide Häuser stehen, ist ca. 553 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich um ein reines Wohnhaus mit 5 Obergeschossen inkl. dem Erdgeschoß. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Fassade des Gebäudes ist von vorne und hinten gedämmt, auch das Dach wurde ca. im Jahr 2000 gedämmt und neu eingedeckt. In der Straße liegt Fernwärme.

Das Haus befindet sich in beliebter Lage von Mülheim-Broich. Die Straße ist auf Tempo 30 begrenzt. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, die Hochschule Ruhr West und eine Haltestelle befinden sich fußläufig entfernt. Der Radschnellweg 1 wird in ca. 2 Fahrminuten erreicht. Der MüGa-Park, die Ruhrauen und das Dorf Saarn liegen ebenfalls in der Nähe.

**Gesamtausgebot**
**Vermietbare Fläche: ca. 234,98 m<sup>2</sup>**
**Miteigentumsanteil: 199,91 / 1.000**
**Mindestgebot: 377.000,- €\*** 

**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 88,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1959  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis: 24.05.2026



### Objekt 8a I NRW

#### Wohneinheit 3, 1. Obergeschoß links

45479 Mülheim an der Ruhr-Broich, Haagerfeld 10

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon  
 Zustand: teilweise renoviert  
 Status: vermietet  
 Jahresnettomieteinnahme: 5.040,- €

Die Wohneinheit befindet sich im ersten Obergeschoss links (jeweils 2 WE pro Etage). Sie bietet Ihnen drei Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon. Zugehörig ist zudem ein Kellerraum. Die Einheit wurde teilweise, aber nicht vollständig renoviert. Vor dem Einzug des jetzigen Mieters wurde die Wohnung vollständig frisch gestrichen, im Dezember 2022 wurde der Durchlauferhitzer erneuert.

**Einzelangebot**  
 Größe: ca. 57,77 m<sup>2</sup>  
 Miteigentumsanteil: 49,15/1.000  
**Mindestgebot: 94.000,- €\***

### Objekt 8b I NRW

#### Wohneinheit 4, 1. Obergeschoß rechts

45479 Mülheim an der Ruhr-Broich, Haagerfeld 10

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon  
 Zustand: teilweise renoviert  
 Status: vermietet  
 Jahresnettomieteinnahme: 5.460,- €

Die Wohneinheit befindet sich im ersten Obergeschoss rechts (jeweils 2 WE pro Etage). Sie bietet Ihnen drei Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon. Zugehörig ist zudem ein Kellerraum. Die Einheit wurde teilweise, aber nicht vollständig renoviert. In 2022 wurden zwei Fenster ausgetauscht, die Gegensprechanlage erneuert und im Bad wurden der Durchlauferhitzer, die Mischbatterie und der Spülkasten erneuert.

**Einzelangebot**  
 Größe: ca. 58,84 m<sup>2</sup>  
 Miteigentumsanteil: 50,06/1.000  
**Mindestgebot: 95.000,- €\***

### Objekt 8c I NRW

#### Wohneinheit 6, 2. Obergeschoß rechts

45479 Mülheim an der Ruhr-Broich, Haagerfeld 10

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon  
 Zustand: teilweise renoviert  
 Status: vermietet  
 Jahresnettomieteinnahme: 5.700,- €

Die Wohneinheit befindet sich im zweiten Obergeschoss rechts (jeweils 2 WE pro Etage). Sie bietet Ihnen drei Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon. Zugehörig ist zudem ein Kellerraum. Die Einheit wurde teilweise, aber nicht vollständig renoviert. In 2020 wurde die Einheit vollständig frisch gestrichen, das Parkett im Wohnzimmer, einem weiteren Raum und im Flur abgeschliffen und neu versiegelt, in 2022/2023 wurden zwei Fenster ausgetauscht.

**Einzelangebot**  
 Größe: ca. 58,84 m<sup>2</sup>  
 Miteigentumsanteil: 50,06/1.000  
**Mindestgebot: 99.000,- €\***

### Objekt 8d I NRW

#### Wohneinheit 10, Dachgeschoß rechts

45479 Mülheim an der Ruhr-Broich, Haagerfeld 10

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon  
 Zustand: renovierungs-/sanierungsbedürftig  
 Status: frei

Die Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss rechts (jeweils 2 WE pro Etage). Sie bietet Ihnen drei Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon. Zugehörig ist zudem ein Kellerraum. Die Einheit befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

**Einzelangebot**  
 Größe: ca. 59,53  
 Miteigentumsanteil: 50,64/1.000  
**Mindestgebot: 89.000,- €\***

**Objekt 9 | NRW**


## Gepflegtes 4 Familienhaus - zentral und ruhig gelegen - als Kapitalanlage

### 47053 Duisburg-Hochfeld, Wörthstraße 18

Nach jahrzehntelangem Familienbesitz kommt dieses beidseitig angebaute Mehrfamilienhaus in Duisburg-Hochfeld zum Verkauf. Dem ursprünglichen Baujahr 1912 folgte der teilweise Wiederaufbau 1948. Die Immobilie mit 4 Einheiten ist komplett vermietet. Im Dachgeschoß stehen neben dem Trockenboden 2 weitere Räume zur Verfügung. Die Gartennutzung ist möglich. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer. An der

Vorder- und Rückseite ist die Schieferfassade gedämmt. Neben der Nettomiete i.H.v. € 16.995,00 p.a. werden die Betriebskosten gemäß der Mietverträge zusätzlich auf die Mieter umgelegt. Die Mietverträge sind unbefristet geschlossen und Mietrückstände bestehen nicht. Es sind keine Gerichtsverfahren mit den Mietern anhängig. Das Haus macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Der Bodenrichtwert wird lt. BORIS.NRW mit € 185,00/qm angegeben.

Duisburg-Hochfeld liegt ca. 2 km südwestlich der Duisburger City und verbindet für das Objekt die ruhige und zentrale Lage mit allen Vorteilen der Anbindung an den täglichen Bedarf und Verkehrsknotenpunkte. In unmittelbarer Nähe befinden sich der beliebte Wochenmarkt Hochfeld sowie 2 Krankenhäuser und der als "echtes Juwel" beschriebene RheinPark Duisburg.

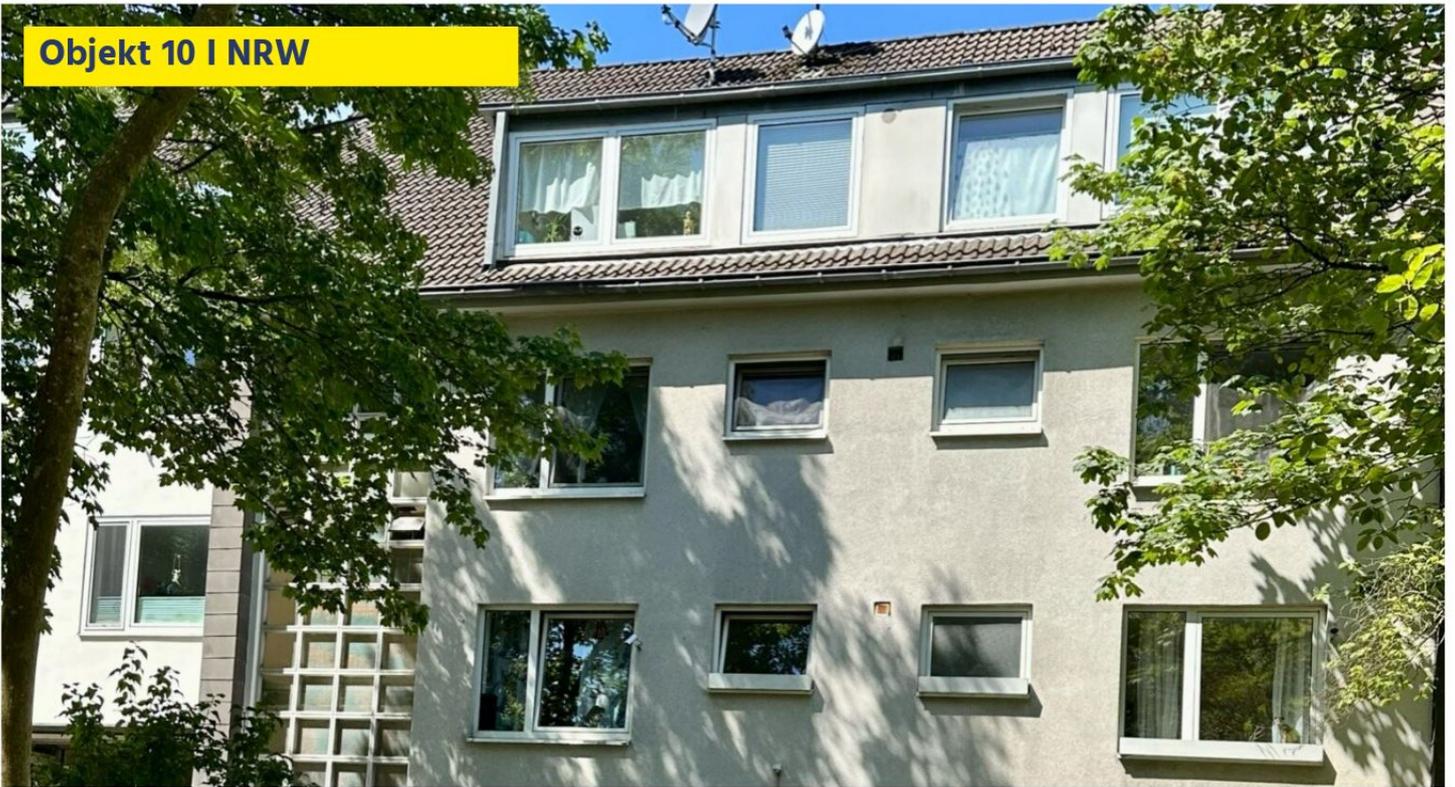
**Grundstücksgröße: ca. 240 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 292 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 16.995,- €**  
**Mindestgebot: 195.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis /  
 Endenergiebedarf:  
 125,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1948  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis: 03.08.2034



**Objekt 10 | NRW**


## Solides 3 Familienhaus mit freierwerdender Gartenwohnung zur Kapitalanlage

### 45239 Essen-Heidhausen, Heidhauser Straße 152

Dieses solide 3 Familienhaus aus 1. Hand kommt nach mehr als 50 Jahren zum Verkauf und bietet Ihnen Möglichkeiten, die Immobilie zu neuem Glanz zu führen. Das Haus wurde 1972 auf dem 741 qm großen Grundstück erbaut. Neben der großzügigen Vorfahrt bietet das Grundstück rückwärtig einen Garten mit Westausrichtung. Die gekündigte EG Wohnung mit ca. 119 qm hat direkten Zugang zum Garten. Die Wohnungen im 2. OG mit ca. 119 qm und DG mit ca. 104 qm sind jeweils

vermietet. Die Beheizung erfolgt über Nacht-speicheröfen, die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer. Die Elektroausstattung ist baujahrbedingt, im Sanitärbereich wurden teilweise Modernisierungen vorgenommen. Im vorderen Erdgeschoßbereich finden Sie 2 Doppelgaragen mit elektrischem Antrieb. An der Giebelseite besteht ein weiterer Zugang zum Garten. Der Bodenrichtwert wird laut BORIS.NRW aktuell mit € 460,00/qm angegeben.

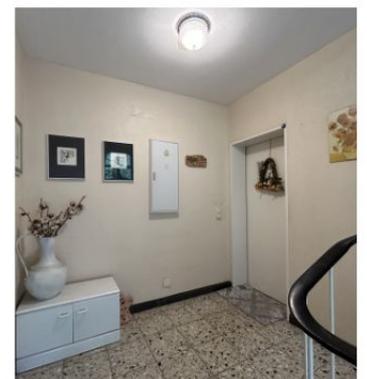
Die Immobilie liegt im Stadtteil Heidhausen an der B224 zwischen Werden und Velbert direkt gegenüber vom Volkspark. Wegen der Grundstückstiefe liegt das Haus nicht direkt an der Straße, sondern erhöht und zurückgesetzt. In direkter Nähe finden Sie 2 Supermärkte. Der beliebte Ortskern von Werden ist lediglich 2 km entfernt und auch über die öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut angebunden.

**Grundstücksgröße: ca. 741 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 342 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 29.520,- €**  
**Mindestgebot: 450.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Der Energieausweis ist beantragt, lag bis zur Erstellung des Kataloges aber noch nicht vor.



**Objekt 11 | NRW**


## Sanierungsbedürftiges, leerstehendes Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage

### 47057 Duisburg-Neudorf, Liliencronstraße 8

Das beidseitig angebaute Eckhaus wurde 1910 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Im Jahre 1993 wurde für die EG Fläche eine Nutzungsänderung in Wohnfläche durchgeführt. Im Vorderhaus verteilen sich auf 4 Geschossen ca. 600 qm Wohnfläche. Das DG ist nicht ausgebaut. Im Hofgebäude stehen in der ehemaligen Backstube ca. 65 qm zur Verfügung. Die Angaben erfolgen aufgrund der historischen Unterlagen, ein aktuelles Aufmaß liegt nicht vor. Neben dem Hauseingang

befindet sich die Durchfahrt auf den Hof. Die Immobilie wurde seit Jahren zum größten Teil nicht bewohnt. Der letzte Wohnungsmietvertrag ist zum 31.08.2024 gekündigt. Mieteinnahmen existieren nicht. Das Haus wird übergeben wie es steht und liegt. Aufgrund der Fotodokumentation wird deutlich, dass die komplette Sanierung des gesamten Hauses notwendig ist. Der Bodenrichtwert wird laut BORIS.NRW aktuell mit € 380,00/qm angegeben.

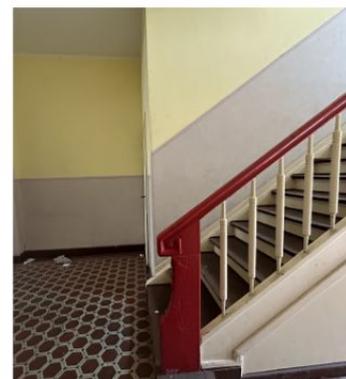
Das Haus liegt in gesuchter Lage von Duisburg-Neudorf. Alle Vorteile der Fußgängerzone Oststraße finden Sie in unmittelbarer Nähe und den Hauptbahnhof sowie die Duisburger City erreichen Sie fußläufig in ca. 20 Minuten. Neudorf grenzt direkt an die Naherholungs- und Freizeitaktivitäten - Duisburger Zoo, Duisburger Wald, Sechs-Seen-Platte und Masurensee. Das Hallenbad an der Memelstraße ist lediglich 600 m entfernt.

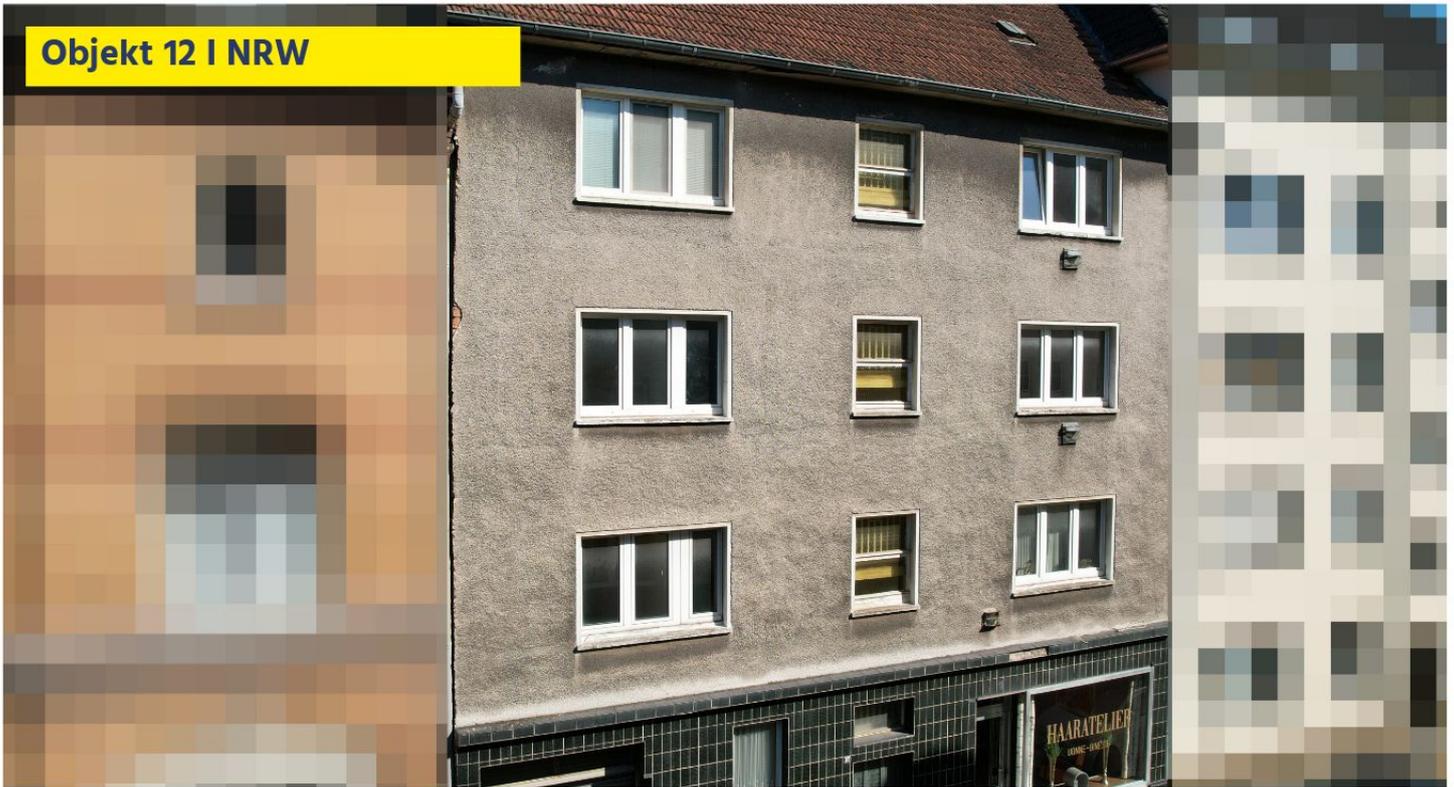
**Grundstücksgröße: ca. 358 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 600 m<sup>2</sup>**  
**Status: vertragsfrei**  
**Mindestgebot: 190.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Der Energieausweis ist beantragt, lag bis zur Erstellung des Kataloges aber noch nicht vor.



**Objekt 12 | NRW**


## Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in beliebter Lage nahe der Ruhr

### 45468 Mülheim an der Ruhr-Altstadt I, Dohne 37

Die Immobilie besteht aus einem Hauptgebäude (Vordergebäude) und einem Anbau im Hof (Hofgebäude). Das Hofgebäude wird direkt über eine Durchfahrt durch das Vordergebäude erreicht. Bei dem Vordergebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Obergeschossen inkl. dem Erdgeschoß. Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Erdgeschoß befinden sich ein Ladenlokal und ein Apartment, in den Obergeschossen jeweils 2 Wohneinheiten. Der Wieder-

aufbau erfolgte ca. 1953. Das Haus ist vollständig sanierungsbedürftig. Das Hofgebäude ist direkt an das Hauptgebäude angebaut. In der Bauakte befinden sich keine Genehmigungsunterlagen. Das Gebäude ist zweigeschossig und nicht unterkellert. Es wurde in L-Form errichtet und viele Jahre lang als Wurstküche mit Wohntage einer Metzgerei genutzt. Das Hofgebäude ist vollständig sanierungsbedürftig. Es empfiehlt sich ein Abriss dieses Gebäudeteils.

Die Immobilie befindet sich in direkter Ruhrnähe. Die Straße ist verkehrsberuhigt auf Tempo 30. Wenige Minuten entfernt befinden sich Schulen, Kitas, diverse Ärzte, die Freilichtbühne, ein Sportplatz und mehrere Sportvereine. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus. Die Bundesstraße 1 befindet sich rund 3 Autominuten entfernt. Hierüber erreichen Sie die A 40 (Essen/Duisburg) und das Kreuz Breitscheidt (A3 Köln/Oberhausen; A 52 Düsseldorf).

**Grundstücksgröße: ca. 482 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche Vorderhaus: ca. 366 m<sup>2</sup>**  
**Status: vertragsfrei, sanierungsbedürftig**  
**Mindestgebot: 85.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Der Energieausweis lag bis zur Erstellung des Katalogs nicht vor.



**Objekt 13 | NRW**


## Voll vermieteter Garagenhof mit 19 Garagen und einem Kleingarten als Kapitalanlage

### 45356 Essen-Bochold, Haus-Berge-Straße 199-201

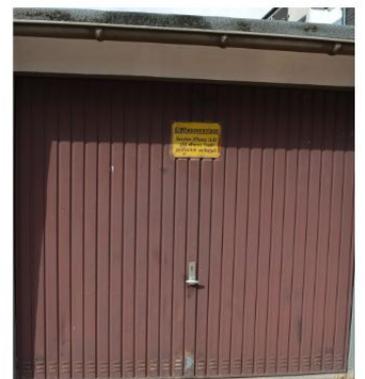
Zum Verkauf kommt ein voll vermieteter Garagenhof, der im hinteren Bereich eines Mehrfamilienhauses angelegt wurde. Ferner befindet sich auf dem Grundstück, welches dem Eigentümer des Garagenhofes zur Nutzung überlassen wurde, ein Kleingarten. Das Haus sowie der Garagenhof sind in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Garagenhof besteht aus 19 Teileigentums-einheiten. Nach der Teilungserklärung besteht keine Verpflichtung der Kostenbeteiligung an den

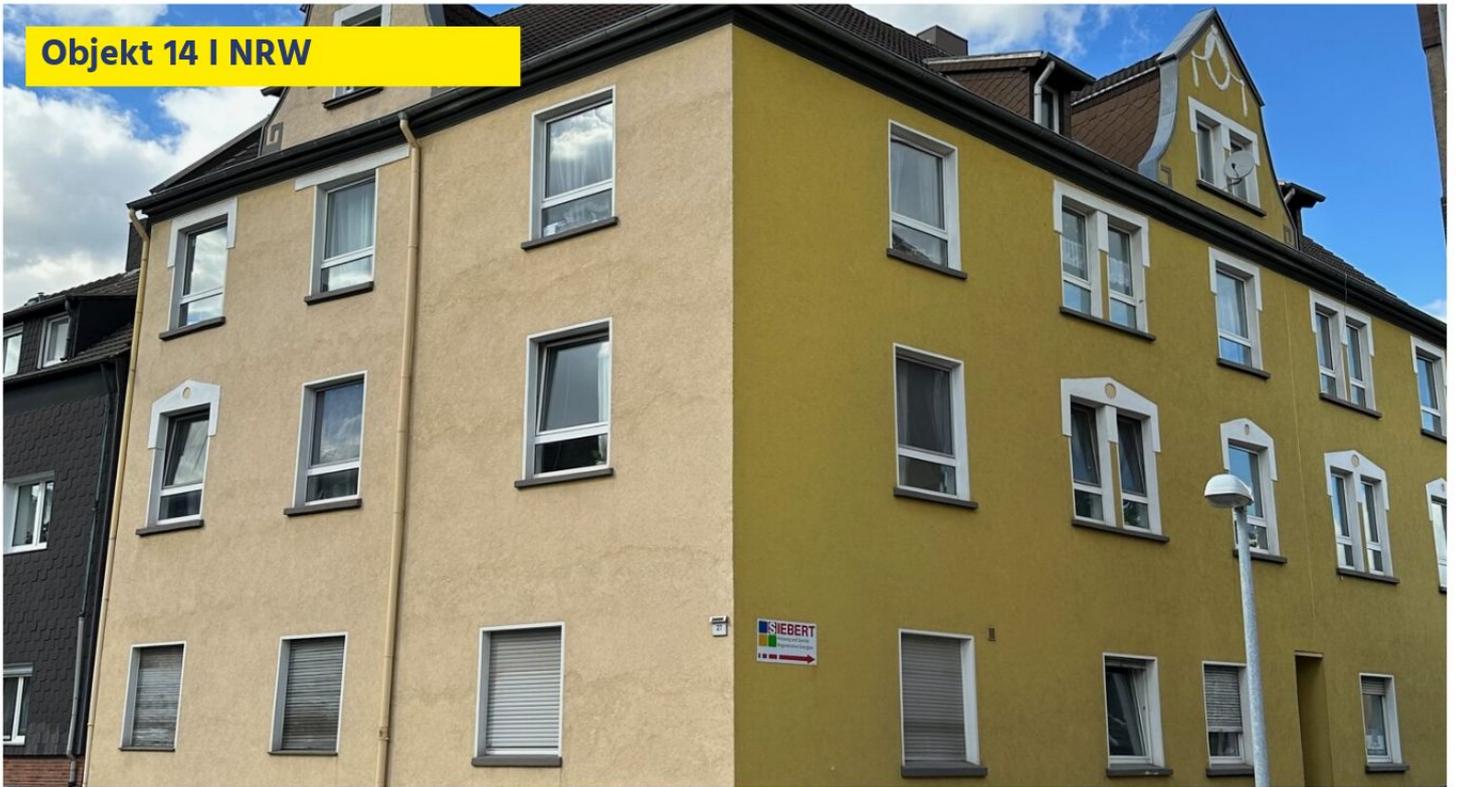
Wohnungseinheiten. Andersherum besteht die alleinige Berechtigung und Verpflichtung der Garageneigentümer, den Hof zu nutzen und die Lasten zu tragen.

Die Garagen wurden im Jahr 1957 massiv erstellt, haben eine Betondecke und werden mit Metalltoren verschlossen. Wasser und Strom sind optional verfügbar. Die letzten Modernisierungen erfolgten im Jahr 2019.

Der Stadtteil Bochold liegt im Nord-Westen der Großstadt Essen. Die Anbindung zur Innenstadt und zum direkten Nebenzentrum Essen-Borbeck ist ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie hält fast direkt vor der Haustür. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in Essen-Borbeck mit allen Lebensmittelfilialisten gegeben. Ebenso sind Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und alle Fachgeschäfte dort erreichbar.

**Grundstücksgröße: ca. 1.160 m<sup>2</sup>**  
**Status: Vollvermietung**  
**Jahresnettomiete: ca. 16.28,- €**  
**Mindestgebot: 290.000,- €\***



**Objekt 14 | NRW**


## Gut vermietetes Mehrfamilienhaus mit kleinem Lager und 4 Garagen als Kapitalanlage

### 45899 Gelsenkirchen-Horst, Friedrichstraße 27

Das im Jahr 1912 und mit massiven Außenwänden erbaute, voll unterkellerte Wohnhaus befindet sich in verkehrsgünstiger und guter Lage im aufstrebenden Stadtteil Gelsenkirchen-Horst. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über sieben Wohneinheiten, vier Garagen und einem Anbau, in dem sich zwei weitere Nutzflächen befinden. Die Wohnungen sind vermietet. Im Anbau wird die Einheit im Erdgeschoss von einem Handwerksbetrieb genutzt. Die darüberliegende

Einheit, welche nur über das Erdgeschoss zu erreichen ist, wird aktuell nicht genutzt und ist leerstehend. Bei einer möglichen Neuvermietung der Erdgeschossfläche könnte diese mit vermietet werden. Die vermietbare Gesamtwohn-/nutzfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 845,36 m<sup>2</sup>. Im Seitenteil befinden sich vier Garagen, welche über die eigene Durchfahrt zu erreichen sind. Drei Garagen sind vermietet und die vierte Garage wird aktuell als Lagerraum genutzt.

Die Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage von Gelsenkirchen-Horst in der Nähe des Emscherparks. In Laufnähe zur Karnaper Straße sind einige Buslinien und die U-Bahnlinie U11 vorhanden. Supermärkte etc. werden fußläufig erreicht. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 290 m entfernt. In wenigen Fahrminuten werden die A 2 und A 42 erreicht. Dies gilt ebenso für verschiedene Schulen, Kindergärten und Fachärzte.

Grundstücksgröße: ca. 594 m<sup>2</sup>  
 Vermietbare Fläche: ca. 845 m<sup>2</sup>  
 Jahresnettomiete: ca. 55.620,- €  
 Mindestgebot: 595.000,- €\*


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 105,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1996  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis: 27.09.2028



**Objekt 15 | NRW**


## Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Altstadt von Velbert-Langenberg

### 42555 Velbert-Langenberg, Hellerstraße 21-23

Das im Jahr 1605 erbaute Wohn-/Geschäftshaus befindet sich im Herzen der Langenberger Altstadt in zentraler Lage mitten in der Fußgängerzone. Die Immobilie besteht aus drei vermieteten Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten, die auch als ein ca. 95 qm großes attraktives Ladenlokal zusammengefasst werden können. Eine Ausbaureserve von ca. 75 qm ist im Dachgeschoss gegeben. Die Jahresnettomiete (soll) mit den Gewerbeeinheiten

beträgt ca. 39.540,- EUR. Das gesamte teilunterkellerte Gebäude ist teilweise sanierungs- und renovierungsbedürftig. Die Wohnungen verfügen über eine normale, einfache Ausstattung mit Laminat- und Teppichböden. Die Fenster sind als Isolierglasfenster mit Doppelverglasung ausgeführt. Die Fassade ist verschiefert. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, die Warmwasseraufbereitung über elektronische Durchlauferhitzer.

Velbert-Langenberg ist eine beliebte Wohngegend im Herzen des Ruhrgebiets am Rande des Bergischen Landes. Die idyllische Lage mit der Nähe zum Baldeneysee, dem Erholungsgebiet rund um den Langenberger Sender und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen Langenberg zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturliebhaber. Die Infrastruktur in Langenberg ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sind vorhanden.

**Grundstücksgröße: ca. 208 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 489 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete (IST): ca. 30.000,- €**  
**Mindestgebot: 290.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Immobilie unter Denkmalschutz.

Es besteht insoweit keine Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises.



## TEILNAHMEANTRAG ZUR AUKTION

(Muss der AUKTIONSHAUS Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG spätestens bis zum 20.09.2024 vorliegen)

An

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

**Immobilien-Auktion am  
26. September 2024 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 vom Notar Dr. Matthias Klein\*

Die **Grundlage** der freiwilligen Versteigerungen der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG bilden die allgemeinen **Versteigerungsbedingungen** vom 19.01.2024 (UR-Nr. 11/2024 - K des Notar Dr. Matthias Klein 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 Handelsregistrauszüge, 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 Eigentumsbeschreibung 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 Eigentumsbeschreibung 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 Eigentumsbeschreibung zu beantragen, wenn ihm die unbare Kaufpreiszahlung, zum Beispiel durch Vorlage einer Bankbestätigung, nachgewiesen wurde.

\* Herr Notar Dr. Matthias Klein ist Partner der Gaehme und Partner Rechtsanwältin Steuerberater Notare Partnergesellschaft  
45130 Essen, Alfredstr. 45 - Internet: [www.gaehme.legal](http://www.gaehme.legal)



Sie erreichen die Notare zu Rückfragen auch unter der Telefonnummer:  
+ 49 201 999 964 40 Ansprechpartnerin für Sie ist Frau Melanie Sagewka

## Versteigerungsbedingungen

### Urkundenverzeichnis Nr. 2024-K

**V e r h a n d e l t** zu Essen am 19.01.2024  
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Dr. Matthias Klein** mit dem Amtssitz in Essen

erschieden heute:

1. Herr Dipl.-Kaufmann (FH) Gordon Brandt, geb. am 31.10.1978 in Essen, geschäftsansässig in 45128 Essen, Huyssenallee 85, zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines mit Lichtbild versehenen Bundespersonalausweis  
Staatsangehörigkeit: deutsch
2. Herr Dipl.-Kaufmann Jens Hendrik Zerres, geb. am 26.02.1977 in Mülheim an der Ruhr, geschäftsansässig in 45128 Essen, Huyssenallee 85, zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines mit Lichtbild versehenen Bundespersonalausweis  
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,**  
**Huyssenallee 85, 45128 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 erklären:

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. Dies gilt auch für die Objekte, die über den Auktionspartner, die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH, im Rahmen von Veranstaltungen des Auktionshauses zur Versteigerung kommen.

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

## Versteigerungsbedingungen

Form nicht fristgerecht vorgelegt, ist das Auktionshaus berechtigt, ein schriftlich abgegebenes Gebot unberücksichtigt zu lassen.

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 Veräußerer 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 Erfüllungsgehilfen 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. Ersteher 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 Courtageansprüche 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 Grundstückes (Altlasten) und für Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz und § 9 Abs. 2 Umweltschadengesetz; der Ersteher 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 Ersteher 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 Ersteher 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.

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

## Versteigerungsbedingungen

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 Umweltschadengesetz. Soweit einer der genannten Einlieferer als Alteiligentümer 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 Gemeindecapitulationen 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. Die Frist von sechs Wochen kann im Zuschlagsprotokoll auf längstens zwei Monate ab Versteigerungstermin verlängert werden. 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 Finanzierungspfandpfandrechten 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,
- 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

## Versteigerungsbedingungen

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

soziierten 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 auszahlungsfähig 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 zugegangen 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 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 assoziierten 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 assoziierten 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

## Versteigerungsbedingungen

über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

### § 13 Kosten Einlieferer

Der **Einlieferer trägt die Kosten** der Löschung nicht übernommener Belastungen einschließlich der Kosten bezüglich der Treuhandauflagen 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 Meistgebots (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 Meistgebotschuld 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. Zudem ist dem Notar nachzuweisen, dass die Gegenleistung mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen erbracht wurde. Der Notar darf den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst stellen, wenn er die Schlüssigkeit des Nachweises der vorstehenden Leistungserbringung festgestellt hat.

- 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 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 2024**V e r h a n d e l t**

zu Essen am 26.09.2024

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/ihrer 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)** beigelegt wird.

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

3. Herr/Frau..., geb. ..., geb. am ... in ... wohnhaft ... zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihrer 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/ihrer 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)** beigelegt 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 Notar-amts 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 ... m<sup>2</sup>  
- nachfolgend „**Objekt**“ genannt -  
zum Aufruf.

**alternativ:**

Das Objekt ist eine noch zu vermessene/bereits vermessene Teilfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> des beim Amtsgericht \_\_\_\_\_ wie folgt verzeichneten Grundstückes Grundbuch von: ...Blatt:....  
Bestandsverzeichnis lfd. Nr.: ...Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>

Die Teilfläche ist auf dem als **Anlage 3** beigelegten 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 beigelegt. 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 Dienstbarkeitsvermerkungen eingetragen werden; nach der Vermessung müssen die Dienstbarkeiten Rang vor Grundpfandrechten/Reallasten und vor der Erstehervermerkungen 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 Löschungsunterlagen 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 Belehrung 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 Verwahrungsggebühr 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 vereinbarten 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 Meistgebot (den Kaufpreis) finanzierende Kreditinstitut entgegenzunehmen und zu verwenden.

## 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 Erstehern 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 Erstehern 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

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 Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG, Huyssenallee 85, 45128 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 Fälligkeitsvoraussetzungen 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) Sabrina Fürsten,
- c) Birgit Wehage,
- d) Mareike Finke,
- e) Sebastian Schulz,

- 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 Auffassung 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 zugegangen 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 Verwaltungsvertrag 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

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 Auktionshaus 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 Treuhandaufgaben 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](http://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](mailto: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

Euro

teilweise vermietet

Nettomiete p.A.

bezugsfrei/leerstehend

## Objektart

Wohn-/Geschäftshaus

Mehrfamilienhaus

Ein-/Zweifamilienhaus

Gewerbeobjekt

Eigentumswohnung

Grundstück

## Gutachten

liegt vor

liegt nicht vor

## Energieausweis

liegt vor

liegt nicht vor

## Objektdaten

Baujahr

ca.  m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutz-/Gewerbefläche

Letzte Renovierung

m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße

## Sonstiges / Besonderheiten

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

Datum

Unterschrift



www.agb-rr.de

# Frühjahrsauktion

Liefere Sie bereits jetzt ein!  
Auktionstermin 03.04.2025

**ZUR AUKTION**

Foto: Matthias Duschner, response Fotografie

## Veranstaltungsort

PHILHARMONIE ESSEN  
Conference Center  
Huysenallee 53 | 45128 Essen

## Bitte merken Sie sich vor

Die nächste Frühjahrsauktion findet  
statt am 03.04.2025 | 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.

