

# Immobilien-Auktion

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

- Online bieten per App
- Schriftliches Gebot abgeben
- Telefonisch oder Live bieten



**Objekt 9**  
**Denkmalgeschützte Hofanlage**  
in Welper-Borgeln (Kreis Soest)



**Objekt 15**  
**Eigentumswohnung**  
in Leipzig



**Objekt 14**  
**Eigentumswohnung**  
in München-Obermenzing



**Objekt 4**  
**Reihenmittelhaus**  
in Velbert



**Objekt 6**  
**Mehrfamilienhaus**  
in Idstein



**Objekt 10**  
**5 Mehrfamilienhäuser**  
in Essen-Borbeck

**Frühjahrs-Auktion 23. Mai 2025 | 11:00 Uhr**

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

**FRÜHJAHR-S-AUKTION**  
**23. MAI 2025**  
**BEGINN UM 11.00 UHR**

**VERANSTALTUNGSORT**



**PHILHARMONIE ESSEN**  
**CONFERENCE CENTER**  
**HUYSENALLEE 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: RECALLI Design und Kommunikation, Essen  
Druck: MY VIVENDA Deutschland GmbH, Adenauerstraße 20 A3, 52146 Würselen  
Inhaltlich verantwortlich gem. § 6 MDSIV: Gordon Brandt und Jens Hendrik Zerres

Bildnachweise:  
Seite 1 (Hammer) Adobe Systems Software Ireland LID  
Seite 2 (Philharmonie) Peter Wieler  
Seite 2 (Pavillon und Portraits) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 3 (Auktion und Telefonat) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 31 (Auktionssaal, Aufsteller) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 32 (Foyer) Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 44 (Zur Auktion) Matthias Duschner, response Fotografie, Mülheim an der Ruhr  
Seite 44 (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 Frühjahrs-Auktion 2025 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**


## Zuhause ankommen - Charmante Doppelhaus- hälfte in ruhiger Borbecker Lage, unvermietet

### 45355 Essen,-Borbeck, Zweigstraße 33

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Essen - Borbeck! Hier erwartet Sie eine liebevoll gestaltete 2 ½ geschossige Doppelhaushälfte, eingebettet in eine ruhige und begehrte Wohnlage. Die Immobilie, errichtet um 1952, wurde im Jahre 1971 umgebaut. Die Wohnungsaufteilung ist als Zwei-Familienhaus existent. Es kann aber auch problemlos zu einem Einfamilienhaus mit den Nutzungen im Erdgeschoß, 1. OG und DG umgebaut werden. Die Wohn-/Nutzfläche des Hauses beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie wird spätestens zum 30.06.2025 komplett frei. Danach muss das Haus käuferseits gewiss grundlegend saniert und modernisiert werden einschließlich der energetischen Anforderungen. Die Fassade ist teilweise nur einfach gedämmt. Das Haus hat Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau geschätzt 1992). Die Dachfläche ist nicht gedämmt und stammt aus dem Baujahr. Das Gebäude ist vollunterkellert.

Die Immobilie in der Zweigstraße 33, 45355 Essen, befindet sich im Stadtteil Borbeck, der für seine ruhige und dennoch zentrale Lage geschätzt wird. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnbebauung und Grünflächen aus, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

**Grundstücksgröße: ca. 308 m<sup>2</sup>**  
**Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>**  
**Baujahr: 1952**  
**Mindestgebot: 279.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Bedarfsausweis /  
 Endenergiebedarf:  
 253,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1952  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: H  
 Ausweis gültig bis 16.10.2034



**Objekt 2 | NRW**


## DG-Eigentumswohnung (vermietet) mit Loggia, Aufzug und Tiefgaragen-Stellplatz

### 45529 Hattingen-Niederwenigern, Essener Straße 40

Die zum Verkauf kommende 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit eigenem Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer begehrten und ruhigen Lage von Hattingen-Niederwenigern.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses. Dank der Ausrichtung zur straßenabgewandten Seite bietet sie einen unverbaubaren Fernblick. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum und ein eigener Tiefgaragenstellplatz.

Das moderne Gebäude wurde 2006 erbaut in Massivbauweise. Der Zugang zum Haus ist über den ebenerdigen Eingang gut erreichbar, während der Zugang zur Wohnung im 3. OG über den rollstuhlgerechten Aufzug erfolgt. Die helle 2,5-Zimmer-DG-Wohnung bietet mit ihren Dachgauben ein gemütliches und lichtdurchflutetes Zuhause, wobei die geschickte Raumaufteilung und die warmen Holzböden eine sehr einladende Atmosphäre schaffen.

Hattingen-Niederwenigern liegt mit einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im Nordwesten des Hattinger Stadtgebiets. Niederwenigern ist ein beliebter Stadtteil mit knapp 6.000 Einwohnern, er grenzt direkt an die Städte Essen und Bochum. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Naturnähe und städtischer Infrastruktur aus. Zur Autobahnauffahrt Essen Kupferdreh führen rund 4 Kilometer und zum Bahnhof Hattingen rund 7 Kilometer Wegstrecke.

**Wohnfläche: ca. 61,45 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 40/1.000**  
**Jahresnettomiete: ca. 6.960,- €**  
**Mindestgebot: 189.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 73,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 2006  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: B  
 Ausweis gültig bis 13.03.2025



**Objekt 3 | Hessen**


## Schöne Eigentumswohnung (vermietet) mit Loggia, Aufzug und KFZ-Stellplatz in angrenzender Garage 65239 Hochheim a. M., Lieselotte-Hermann-Weg 1-7

Die zum Verkauf stehende attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Stellplatz in der zum Gebäudekomplex gehörigen Sammelgarage befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage von Hochheim am Main. Die Wohnung liegt mit Ausrichtung zur Straßenseite im 3. Obergeschoss des modernen Mehrfamilienhauses mit Aufzug, das insgesamt über 4 Geschosse verfügt. Die Wohnung vereint moderne Funktionalität mit gemütlichem Wohnkomfort.

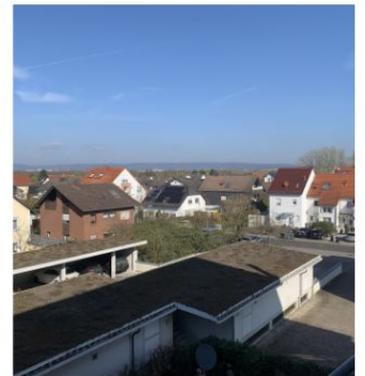
Das moderne Gebäude wurde 2001 in Massivbauweise errichtet. Der Zugang zur Wohnung im 3. OG erfolgt bequem über einen Aufzug, der bis zum DG fährt. Die charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet ein helles und einladendes Ambiente. Der geräumige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen idealen Platz für entspannte Momente an der frischen Luft.

Hochheim am Main ist eine charmante Stadt mit knapp 19.000 Einwohnern im Main-Taunus-Kreis, bekannt für ihre Weinberge und die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Naturnähe und städtischer Infrastruktur aus. In der Umgebung finden sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zum Spazieren einladen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Die Verkehrsanbindung ist für Pendler nach Frankfurt ideal.

**Wohnfläche: ca. 65,70 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 21/1.000**  
**Jahresnettomiete: ca. 6.900,- €**  
**Mindestgebot: 258.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 84,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 2000  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis 09.08.2028



**Objekt 4 | NRW**


## Gepflegtes Reihemittelhaus in sehr ruhiger Wohnlage, vertragsfrei - kurzfristig beziehbar

### 42549 Velbert, Heidekamp 25

Zum Verkauf gelangt ein sehr gepflegtes Reihemittelhaus in Velbert. Die Immobilie wird spätestens zum 30.06.2025 freigezogen. Immobilien in diesem Viertel sind aufgrund der sehr guten zentralen Lage und dem grünen Umfeld sehr nachgefragt. Das Haus wurde 1988 gebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 105 m<sup>2</sup> (zzgl. rd. 30 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss ausgebauten Flächen), verteilt auf 3 Etagen. Das Gebäude ist unterkellert und beidseitig angebaut. Die Fassade ist sehr ansehnlich verklindert.

Das Gebäude ist ein Reihemittelhaus in einer 4-er Bauweise. Im EG, OG und im DG befinden sich Wohn- und Schlafräume. Im Kellergeschoss ist neben der eingebauten Heizung und Abstellraum zudem auch eine Sauna und ein Whirlpool und ein großzügiger Duschbereich eingebaut. Im Wohnraum im EG ist ein Kamin vorhanden. Vom Erdgeschoß gelangt man auf eine großzügige Wohnterrasse. Zur Immobilie gehört eine PKW-Garage, die in einem Garagenhof liegt.

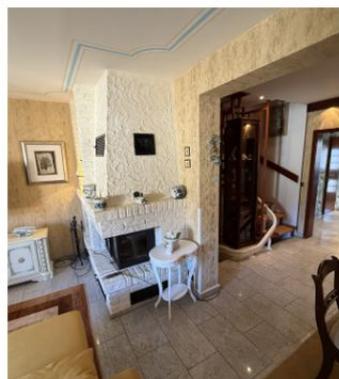
Velbert ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt rund 20 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf, 18 Kilometer südlich von Essen und 12 Kilometer nordwestlich von Wuppertal auf der linken Seite der Ruhr. Verkehrstechnisch ist das Reihemittelhaus bestens angebunden an die Innenstadt von Velbert, aber auch an die Nachbarstädte Heiligenhaus, Wülfrath, Wuppertal, Ratingen, Essen und Düsseldorf.

**Grundstücksgröße: ca. 186 m<sup>2</sup>**  
**Wohn-/Nutzfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>**  
**Baujahr: 1988**  
**Mindestgebot: 324.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 171,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1988  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: F  
 Ausweis gültig bis 21.01.2035



**Objekt 5 | NRW**


## Charmantes kleines Reihemittelhaus in guter, begerter Lage, frei ab 30.06.2025

46145 Oberhausen-Sterkrade, Eifeler Straße 22b

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Es erwartet Sie ein kleines 1 ½-geschossiges Reihemittelhaus, eingebettet in eine ruhige und begehrte Wohnlage. Die Immobilie wird spätestens zum 30.06.2025 komplett frei. Danach muss das Haus käuferseits gewiss grundlegend saniert und modernisiert werden, einschließlich der energetischen Anforderungen. Die Immobilie, errichtet um 1912, wurde im Jahre 1985 umgebaut. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 90 m<sup>2</sup>.

Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um ein in massiver, eingeschossiger Bauweise errichtetes Reihemittelhaus mit Teilunterkellerung und Zugang zum Garten. An der Front ist der EG-Bereich verkleinert und der Dachbereich mit Kunstschiefer versehen. Eine Wärmedämmung ist wohl nicht vorhanden. Die Rückseite ist nicht gedämmt. Ebenso auch nicht der Dachbereich. Der Zustand der Immobilie ist als einfach zu bezeichnen und entspricht dem Ursprungsbaujahr.

Sterkrade-Nord ist ein ruhiger und grüner Stadtteil mit einer Mischung aus Wohngebieten, kleinen Gewerbebetrieben und zahlreichen Grünflächen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Nähe zu Parks und Freizeiteinrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Insgesamt eine angenehme Wohnumgebung.

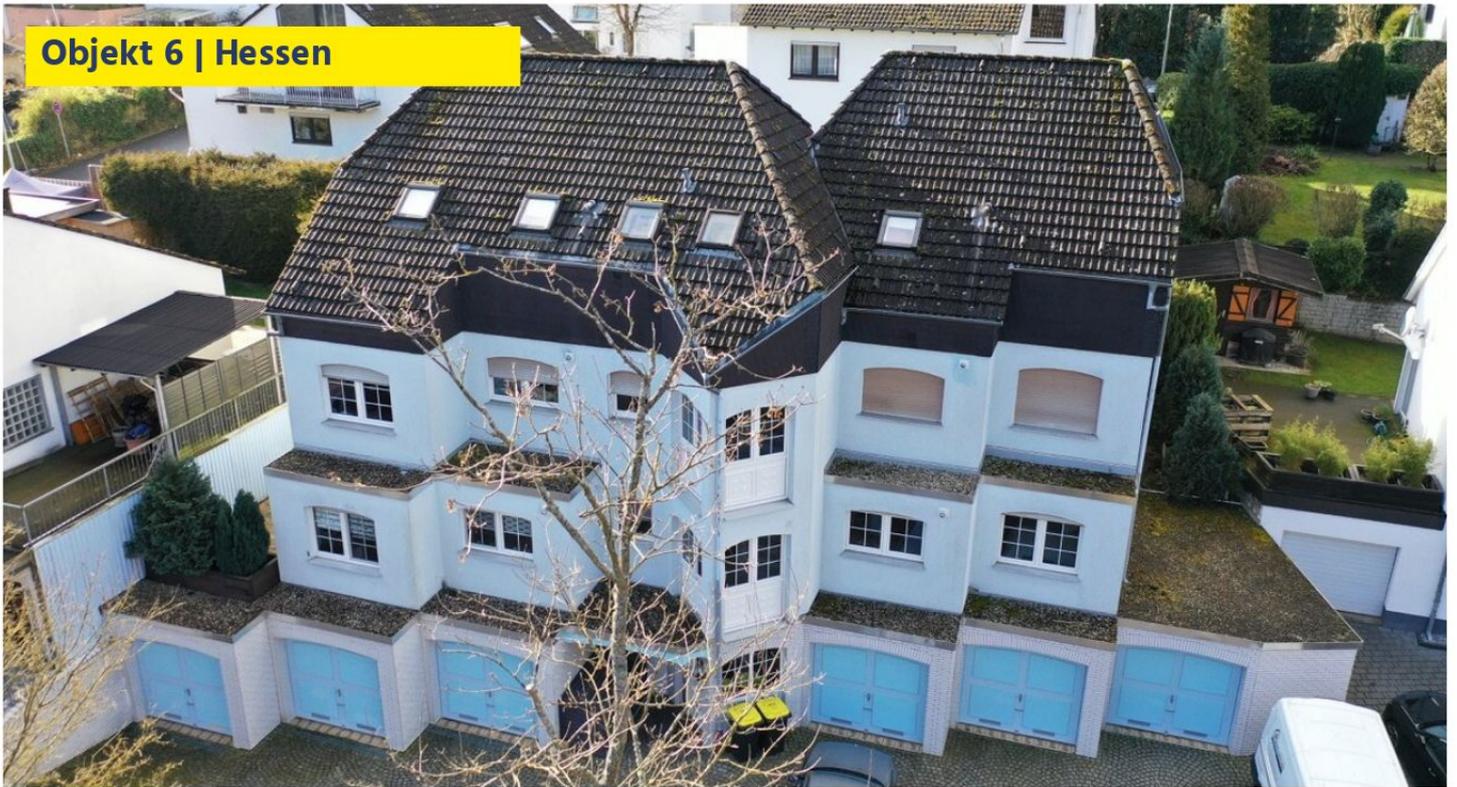
**Grundstücksgröße: ca. 138 m<sup>2</sup>**  
**Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>**  
**Baujahr: 1912**  
**Mindestgebot: 115.000,- €\***



### Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis /  
 Endenergiebedarf:  
 239,25 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1912  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: G  
 Ausweis gültig bis 27.02.2035



**Objekt 6 | Hessen**


## Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 6 Garagen - als Kapitalanlage

### 65510 Idstein, Dammühlenweg 14

Angeboten wird ein kleineres Mehrfamilienhaus mit Garagen im Herzen von Idstein / Taunus. Die Immobilie mit 6 Wohnungen und 6 Garagen wurde 1988 massiv errichtet. Es handelt sich um 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die Ausstattung entspricht den heutigen Mieteransprüchen.

Das Treppenhaus und auch teilweise der Kellerbereich sind an den Wänden gefliest und machen einen sehr gepflegten Eindruck. Der Eigentümer hat sich stets persönlich um die Verwaltung der Immobilie gekümmert.

Das Gebäude ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus in 2 ½-geschossiger Bauweise, wobei das Kellergeschoss, straßenseitig mit 6 eingebauten Garagen gelegen, wie ein zusätzliches Vollgeschoss wirkt. Die Fassade ist gedämmt. Die Böden sind mit Fliesen, Naturstein (Granit) und Laminat belegt.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isoverglasung. Die Bäder verfügen über Wanne und / oder Dusche und sind gefliest. Die Beheizung erfolgt über Etagenheizungen.

Idstein ist eine charmante Kleinstadt im Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen und zählt rund 25.000 Einwohner. Geprägt von seiner historischen Altstadt mit malerischen Fachwerkhäusern, engen Gassen und dem markanten Hexenturm, bietet Idstein eine hohe Lebensqualität und ein attraktives Wohnumfeld. Idstein liegt verkehrsgünstig an der A3 zwischen Frankfurt und Limburg. Die Stadt verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem aus regelmäßig Züge in Richtung Frankfurt und Limburg verkehren.

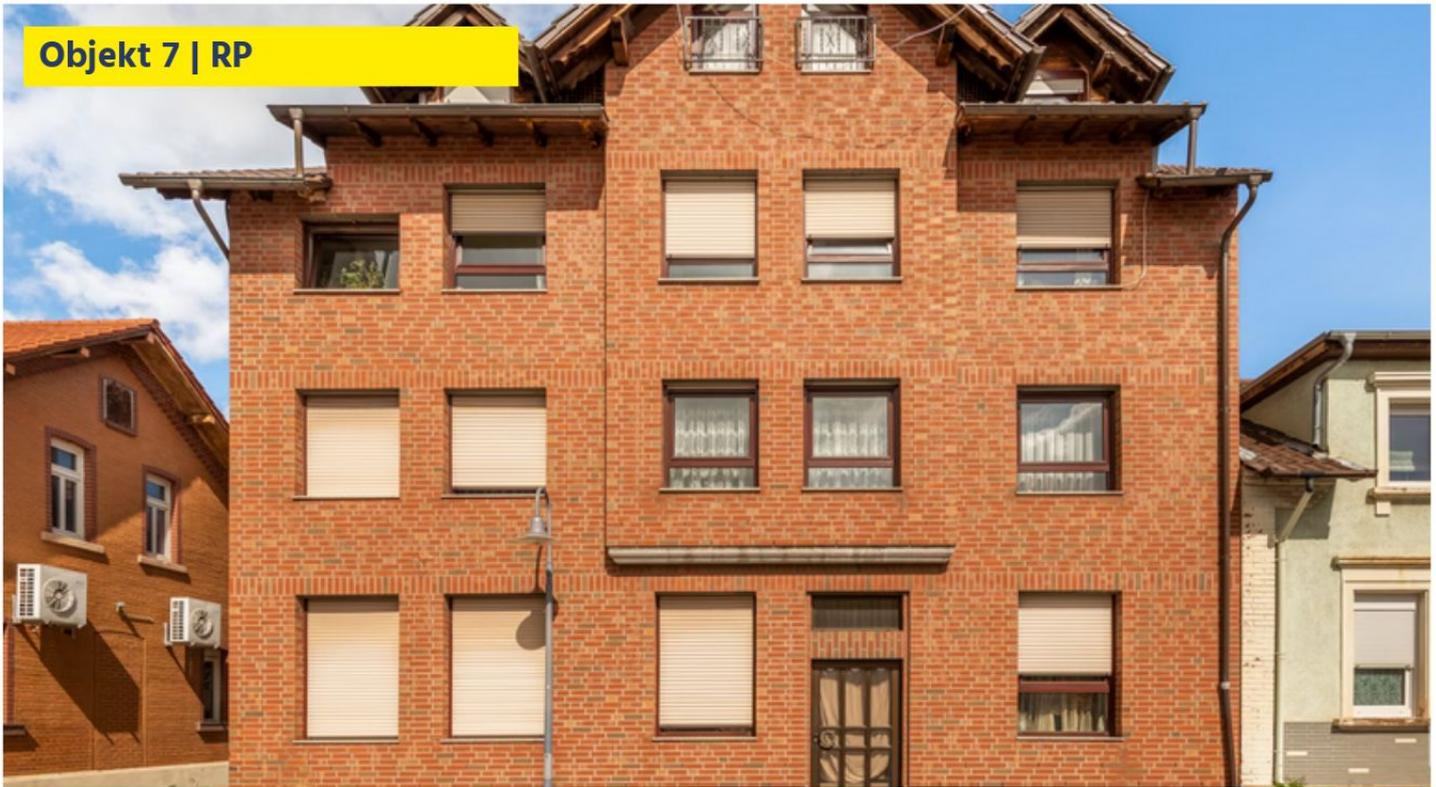
**Grundstücksgröße: ca. 514 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 338,54 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 39.612,- €**  
**Mindestgebot: 720.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 122,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1988  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis 21.02.2035



**Objekt 7 | RP**


## Schöne Dachgeschoss-Eigentumswohnung (vermietet) in attraktiver Lage - als Kapitalanlage

### 67071 Ludwigshafen am Rhein, Wormser Straße 50

Die schöne DG-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage von Ludwigshafen am Rhein. Die Wohnung liegt im Hinterhaus, abgewandt von der Straße, im 4. Obergeschoss eines 1994 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung bietet ca. 65,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen guten Schnitt. Die Raumaufteilung bietet sowohl Komfort als auch Funktionalität. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein.

Das Gebäude wurde 1994 in Massivbauweise errichtet und ist mit einer Klinkerfassade versehen. Die charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet ein helles und einladendes Ambiente. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Das Schlaf- und das Kinderzimmer bieten genügend Platz. Das Badezimmer ist modern ausgestattet. Ein separates Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort. Stauraum bietet ein kleiner Abstellraum.

Ludwigshafen am Rhein ist eine bedeutende Industriestadt in Rheinland-Pfalz mit etwa 172.000 Einwohnern, bekannt als Sitz des Chemiekonzerns BASF. Die Wormser Straße liegt in einer attraktiven Wohnlage. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbaner Infrastruktur und Nähe zu Grünflächen aus. In der Umgebung finden sich der Ebertpark und der Friedenspark, die zum Spazieren und Entspannen einladen. Die Infrastruktur der Stadt ist sehr gut ausgebaut.

**Wohnfläche: ca. 65,13 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 10/100**  
**Jahresnettomiete: ca. 6.600,- €**  
**Mindestgebot: 149.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 153,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1994  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: E  
 Ausweis gültig bis 25.09.2029



**Objekt 8 | NRW**


## Solides Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten und 2 Ladenlokalen als Kapitalanlage

### 32278 Kirchlengern, Lübbecke Straße 105

Angeboten wird ein solides Mehrfamilienhaus im Herzen von Ostwestfalen in Kirchlengern. Die Immobilie mit 5 Wohnungen und 2 Ladenlokalen bei einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 606 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in ca. 464 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 142 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, wurde massiv 1968 errichtet. Die meisten Mieter wohnen schon recht lange in der Immobilie. Ebenso sind die Gewerbeeinheiten langjährig vermietet. Es besteht Mietsteigerungspotential.

Das Gebäude ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus in 1 ½ / 2 ½-geschossiger, massiver Bauausführung. Vorderseitig steht ein Quergebäude mit Läden im EG und Wohnungen im OG. Daran ist rückwärtig ein Gebäude mit den weiteren Wohnungen angebaut. Das Haus hat eine Putzfassade. Die Fußböden sind mit Fliesen, Laminat und Parkett belegt. Die Kunststofffenster sind weiß mit Isolierverglasung. Der Allgemeinzustand ist sehr gepflegt.

Die Immobilie befindet sich in einer zentral gelegenen Straße im Ortsteil Südlengern-Dorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Infrastruktur aus, die den Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten bietet. Kindertagesstätten und die Grundschule sind nur wenige Hundert Meter entfernt und daher fußläufig gut erreichbar. Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten wie Herford und Bünde, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

**Grundstücksgröße: ca. 1.145 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 606 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 38.064,- €**  
**Mindestgebot: 585.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 176,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1968  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: F  
 Ausweis gültig bis 15.06.2033



**Objekt 9 | NRW**


## DER REMBERTSHOF -Denkmalgeschützte Hofanlage mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden

### 59514 Welper-Borgeln, Kellerstraße 5

Ein Kleinod in Welper-Borgeln, zwischen den Städten Soest und Hamm. Natur pur, und dennoch äusserst zentral. Eine einzigartige Immobilie mit ca. 610 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf einem ca. 4.104 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Grundstück. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen denkmalgeschützten Hof im Herzen Westfalens. Das Gebäude-Ensemble umfasst ein Vierständer-Haupthaus und Nebengebäude. Bereits bei der Annäherung an das Grundstück fällt dessen Einzigartigkeit auf. Es befindet sich mit beeindruckendem

alten Baumbestand inmitten einer dörflichen Gemeinde, direkt gegenüber einer eindrucksvollen Kirche mit ihrem schönen Kirchhof. Die Hofanlage ist bestens geeignet für eine vielfältige Nutzung: Wohnen mit Arbeiten für eine große Familie, Wohngruppen, Rückzugsort für eine gemeinsame Auszeit zum Nachdenken, Beraten und Fortbildung. Beim Betreten des Haupthauses durch den malerischen Garten, setzt sich der idyllische Eindruck vom ersten Moment an fort.

Das Gebäude aus dem Jahr 1804 wurde von dem jetzigen Eigentümer, mit viel Liebe zum Detail, in den Jahren 1976 und 1990 renoviert. Dabei achtete er darauf, dass der ursprüngliche Charakter der Immobilie beibehalten, deren Funktionalität jedoch an die Bedürfnisse einer großen Familie angepasst wurde. Die Immobilie wird frei zum Sommer 2025 übergeben. Selten wird eine solche Immobilie angeboten. Nutzen Sie den Erwerb für Ihre vielfältigen Interessen und Wohnmöglichkeiten.

**Grundstücksgröße: ca. 4.100 m<sup>2</sup>**  
**Wohn- / Nutzfläche: ca. 610 m<sup>2</sup>**  
**Status: vertragsfrei**  
**Mindestgebot: 595.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Immobilie, die unter Denkmalschutz steht. Die Immobilie ist insoweit von der gesetzlichen Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises ausgenommen.



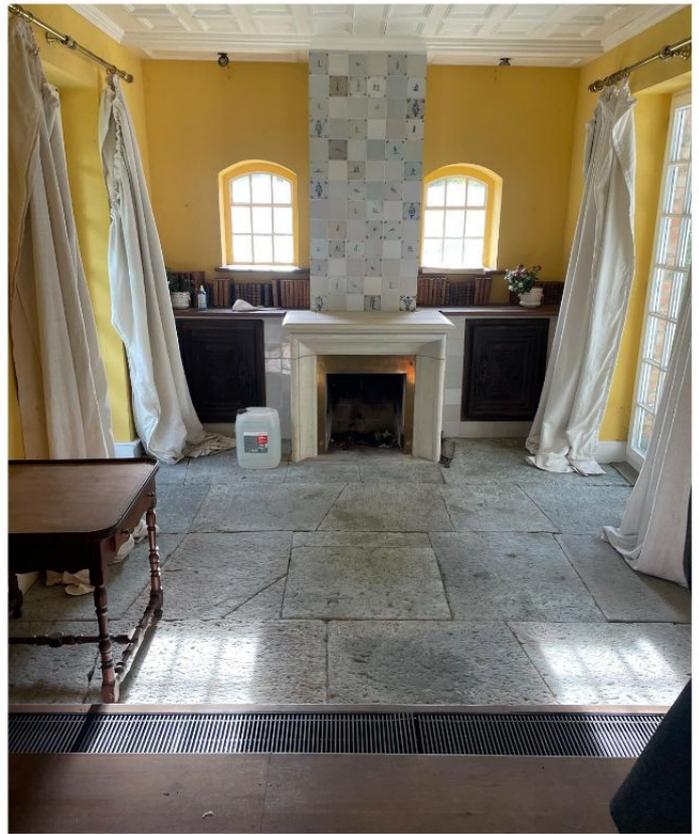


Das Hofanwesen besteht aus dem Haupthaus mit einem Anbau, dem Gesindehaus (bisherige Büronutzung) und einer Scheune mit Ausbaupotential. Das Ursprungsbaujahr geht auf 1804 zurück.

Renovierungen mit viel Liebe zum Detail erfolgten 1976 und 1990 vom jetzigen Eigentümer. Das Anwesen macht einen guten Eindruck, doch sind auch einige Modernisierungen und technische Anpassungen bzw. Instandsetzungen notwendig: Heizungsanlage, einige Eichenbalken auszutauschen, Malerarbeiten etc., um nur die wesentlichen Dinge zu nennen. Die bisherigen Sanierungen erfolgten behutsam. Es wurden beispielsweise originale Hölzer und Deckenbalken verwendet. Bei den Türen handelt es sich ebenfalls um alte Holztüren, die mit ihren ursprünglichen Kastenschlössern sehr zu der gemütlichen, märchenhaften Anmutung des Interieurs beitragen.

Der gesamte Bereich im Erdgeschoss der Immobilie ist mit einem wunderbaren Terracotta-Boden ausgelegt und es wurden viele harmonische Akzente mit original Delfter Kacheln gesetzt. In dieser Ebene befindet sich der gewaltige Wohnbereich mit einer Deckenhöhe von über 5 m und der sich daran anschließenden Empore.

Durch ein großes Fenster genießt man aus dem Wohnbereich einen wunderbaren Blick in den romantischen, nicht einsehbaren Garten. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem noch die gemütliche Küche, ein Esszimmer sowie ein großes Schlafzimmer mit einem schönen Erker, der zum Lesen einlädt. Ein Badezimmer mit einem Doppel-Waschtisch aus Marmor und zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden können, sind hier ebenfalls vorhanden. Schließlich reiht sich an das Haupthaus noch ein Anbau an, in welchem sich ein weiterer großer Speisesaal mit offenem Kamin befindet und der einen pittoresken Blick in den Innenhof und Garten bietet.



Das separat stehende Gesindehaus wurde bislang als Büro und Gästehaus genutzt. Dieses Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und wurde vom Eigentümer entkernt und ebenfalls sehr geschmackvoll renoviert.

Die derzeit unrenovierte Scheune stellt eine weitere Ausbaumöglichkeit dar. Mit Ihrem 7 m hohen First bei ca. 165 m<sup>2</sup> Grundfläche bietet die Scheune weitere Optionen Wohnflächen zu schaffen.

Auch eine weitere Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus scheint aufgrund des Zuschnittes nach Abstimmung mit der Behörde möglich zu sein.

**Baujahr ca. 1804**

**Renovierung der Immobilie in 1975**

**Teilrenovierung der Immobilie in 1990**

**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

Die Immobilie befindet sich in der Kellerstraße 5 im Ortsteil Borgeln der Gemeinde Welver, Kreis Soest, Nordrhein-Westfalen. Borgeln liegt zwischen den Städten Soest und Hamm an der Landesstraße L670 und der Eisenbahnstrecke Hamm-Soest. Die Umgebung von Borgeln ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Feldern und Wäldern, die zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Die Nähe zu den Städten Soest und Hamm ermöglicht zudem den Zugang zu weiteren kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ruhige und familienfreundliche Umgebung.

**Objekt 10 | NRW**


## Fünf Mehrfamilienhäuser als Einzel- und Gesamtausgebot direkt am Schlosspark zur Kapitalanlage

### 45355 Essen, Borbecker Straße / Schloßstraße

Zum Verkauf kommt ein Ensemble aus 5 gut vermieteten Mehrfamilienhäusern. Die Häuser Schloßstraße 82, 84 und Borbecker Straße 228 sind eigenständige Immobilien, jedoch als zusammenhängender Gebäudekomplex errichtet. Das Haus Borbecker Straße 226 ist freistehend, angrenzend errichtet worden. Die Häuser verfügen über verbundene Gärten. Das Haus Borbecker Straße 204 liegt unweit des Komplexes als freistehendes Mehrfamilienhaus in direkter Nachbarschaft.

Die im Jahr 1930 in Massivbauweise errichteten Häuser wurden über die Jahre stetig renoviert und gut instand gehalten, einschließlich Einbau neuer Fenster und Fassadenanstrichen etc. Die Treppenhäuser sind hell und freundlich gestaltet mit Ausgang zum Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die Zuschnitte der Wohnungen sind zeitgemäß, wodurch Nachvermietungen immer umgehend erfolgen konnten. Längere Leerstände gab es nicht. Die Jahresnettomieten sind durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete steigerungsfähig.

Essen-Borbeck liegt im Westen der Stadt. Der Stadtteil hat alle Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium. Die verkehrliche Anbindung in alle Essener Stadtteile und nach Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist ideal. Zur Freizeitbeschäftigung lockt der angrenzende Schlosspark. Der Ortskern von Essen-Borbeck ist fußläufig erreichbar. Hier finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurant- und Gastronomiebetriebe.

**Grundstücksgröße: ca. 3.266 m<sup>2</sup>**  
**vermietbare Fläche: ca. 1.989 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 163.574,28 €**  
**Mindestgebot: 2.440.000,- €\***



Die Katalognummer 10 umfasst insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser die teilweise Giebelseits aneinander gebaut sind und teilweise in direkter Nachbarschaft liegen. Der Aufruf zu den Häusern erfolgt als Gesamtausgebot für alle Häuser gemeinsam, als Einzelaufruf für fünf Häuser oder nach Festlegung des Auktionshauses als Teillose mehrerer Häuser.



**Objekt 10a | NRW**

## Borbecker Straße 226

Das Gebäude wird mit Gas-Etagenheizungen beheizt.

Zum Objekt liegt ein abgelaufener Energieausweis vor. Der aktuelle Ausweis ist beantragt. Der abgelaufene Energieausweis hat folgende Kennzahlen: Endenergieverbrauch: 148,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Baujahr 1930, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieeffizienzklasse: nicht angegeben

**Objekt 10b | NRW**

## Borbecker Straße 228

Das Gebäude wird mit Gas-Etagenheizungen beheizt.

Zum Objekt liegt ein abgelaufener Energieausweis vor. Der aktuelle Ausweis ist beantragt. Der abgelaufene Energieausweis hat folgende Kennzahlen: Endenergieverbrauch: 142,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Baujahr 1930, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieeffizienzklasse: nicht angegeben

**Objekt 10c | NRW**

## Borbecker Straße 204

Das Gebäude wird mit Gas-Etagenheizungen beheizt.

Zum Objekt liegt ein abgelaufener Energieausweis vor. Der aktuelle Ausweis ist beantragt. Der abgelaufene Energieausweis hat folgende Kennzahlen: Endenergieverbrauch: 160,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Baujahr 1930, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieeffizienzklasse: nicht angegeben

### Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen!

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt sechs gut geschnittene Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über helle, freundliche Räume mit modernen Grundrissen die Komfort und Wohnqualität garantieren. Je Etage wurden in Massivbauweise zwei Wohnungen errichtet, die über das helle Treppenhaus erschlossen sind.

Aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge sind Anpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Das Haus hat einen großzügigen Garten der idyllisch zum Schlosspark ausgerichtet ist.

**Grundstücksgröße: ca. 1.110 m<sup>2</sup>**  
**vermietbare Fläche: ca. 364,96 €**  
**Jahresnettomiete: ca. 30.306,00 €**  
**Mindestgebot: 462.000,- €\***

### Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen als Reihenendhaus!

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt drei gut geschnittene Wohnungen.

Das Haus ist zusammenhängend mit den Häusern Schlosstraße 82 und 84 errichtet, sodass ggfs. ein Erwerb mit diesen Immobilien als Paket sinnvoll ist. Hierzu beraten wir Sie gerne.

Aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge sind Anpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Das Haus hat einen großzügigen Garten der idyllisch zum Schlosspark ausgerichtet ist.

**Grundstücksgröße: ca. 381 m<sup>2</sup>**  
**vermietbare Fläche: ca. 219,32 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 15.750,36 €**  
**Mindestgebot: 268.000,- €\***

### Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen!

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt sechs gut geschnittene Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über helle, freundliche Räume mit modernen Grundrissen die Komfort und Wohnqualität garantieren. Je Etage wurden in Massivbauweise zwei Wohnungen errichtet, die über das helle Treppenhaus erschlossen sind.

Aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge sind Anpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Das Haus hat einen großzügigen Garten der idyllisch zum Schlosspark ausgerichtet ist.

**Grundstücksgröße: ca. 709 m<sup>2</sup>**  
**vermietbare Fläche: ca. 373,18 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 31.993,44 €**  
**Mindestgebot: 468.000,- €\***

**Objekt 10d | NRW**


## Schloßstraße 82

Das Gebäude wird mit Gas-Etagenheizungen beheizt.

Zum Objekt liegt ein abgelaufener Energieausweis vor. Der aktuelle Ausweis ist beantragt. Der abgelaufene Energieausweis hat folgende Kennzahlen: Endenergieverbrauch: 137,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Baujahr 1930, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieeffizienzklasse: nicht angegeben

**Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen als Reihenendhaus!**

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und bietet insgesamt neun gut geschnittene Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über helle, freundliche Räume mit modernen Grundrissen die Komfort und Wohnqualität garantieren. Je Etage wurden in Massivbauweise drei Wohnungen errichtet, die über das helle Treppenhaus erschlossen sind.

Das Haus ist zusammenhängend mit den Häusern Schloßstraße 84 und Borbecker Straße 228 errichtet, sodass ggfs. ein Erwerb mit diesen Immobilien als Paket sinnvoll ist. Hierzu beraten wir Sie gerne.

Aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge sind Anpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Das Haus hat einen großzügigen Garten der idyllisch zum Schlosspark ausgerichtet ist.

Grundstücksgröße: ca. 607 m<sup>2</sup>  
 vermietbare Fläche: ca. 645,41 m<sup>2</sup>  
 Jahresnettomiete: ca. 54.340,80 m<sup>2</sup>  
**Mindestgebot: 777.000,- €\***

**Objekt 10e | NRW**


## Schloßstraße 84

Das Gebäude wird mit Gas-Etagenheizungen beheizt.

Zum Objekt liegt ein abgelaufener Energieausweis vor. Der aktuelle Ausweis ist beantragt. Der abgelaufene Energieausweis hat folgende Kennzahlen: Endenergieverbrauch: 142,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Baujahr 1930, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieeffizienzklasse: nicht angegeben

**Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen als Reihemittelhaus!**

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt sechs gut geschnittene Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über helle, freundliche Räume mit modernen Grundrissen die Komfort und Wohnqualität garantieren. Je Etage wurden in Massivbauweise zwei Wohnungen errichtet, die über das helle Treppenhaus erschlossen sind.

Das Haus ist zusammenhängend mit den Häusern Schloßstraße 84 und Borbecker Straße 228 errichtet, sodass ggfs. ein Erwerb mit diesen Immobilien als Paket sinnvoll ist. Hierzu beraten wir Sie gerne.

Aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge sind Anpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Das Haus hat einen großzügigen Garten der idyllisch zum Schlosspark ausgerichtet ist.

Grundstücksgröße: ca. 459 m<sup>2</sup>  
 vermietbare Fläche: ca. 386,98 m<sup>2</sup>  
 Jahresnettomiete: ca. 31.183,68  
**Mindestgebot: 475.000,- €\***

**Objekt 11 | Bayern**


## 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. OG eines gepflegten Wohnhauses (unvermietet)

### 83607 Holzkirchen, Lindenstraße 16

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete und praktisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein Abstellraum im Untergeschoss sowie ein Tiefgaragenstellplatz sorgen für zusätzlichen Stauraum und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

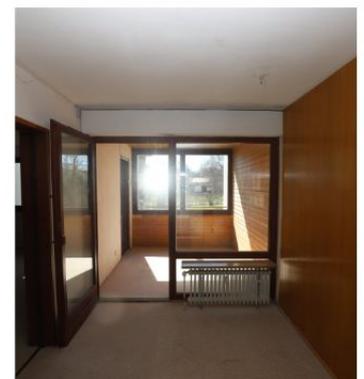
Das Gebäude wurde 1992 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Ausstattung, die gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung lässt. Die verglaste Loggia bietet einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden oder als zusätzlicher kleiner Wohnbereich nutzbar. Die Wohnräume sind überwiegend mit Teppich ausgestattet. Bad- und WC sind gefliest.

Holzkirchen ist eine charmante Marktgemeinde im Landkreis Miesbach, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und naturnahe Umgebung im Einzugsbereich von München besticht. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Gebäudekomplex mit viel Grün und dennoch zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und bietet schnelle Verbindungen nach München.

**Wohnfläche: ca. 99,97 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 12,343/1.000**  
**Status: vertragsfrei**  
**Mindestgebot: 445.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 111,46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1972  
 wesentlicher Energieträger: Öl  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis 03.07.2028



**Objekt 12 | Bayern**


## Familienfreundliche und sehr gepflegte Doppelhaushälfte in Roth (unvermietet)

91154 Roth, Waldstraße 17

Diese sehr gepflegte und unvermietete Doppelhaushälfte bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort sowie eine ansprechende Umgebung und Nachbarschaft legen. Das 1962/1963 in Massivbauweise errichtete Gebäude wurde 2014/2015 umfassend kernsaniert und überzeugt durch seine moderne Raumaufteilung und hochwertigen Materialien. Die in Holz errichtete Garage und der PKW-Stellplatz befinden sich direkt am Haus.

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre Ausstattung und ihren gepflegten Zustand. Der sorgfältig applizierte Lehmputz an den Wänden sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima und trägt zu einer gesunden Wohnatmosphäre bei. Die Natursteinböden im Erd- und Obergeschoss sowie der Korkboden im Dachgeschoss sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch langlebig und pflegeleicht. Die Küche ist modern und gut gepflegt und wird mitverkauft.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Natur und guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung zur Erholung ein. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Roth ist nur knapp 2 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte.

**Grundstücksgröße: ca. 380 m<sup>2</sup>**  
**Wohnfläche: ca. 129,15 m<sup>2</sup>**  
**Baujahr: 1964**  
**Mindestgebot: 385.000,- €\***



### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 109,45 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1964  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas und Stückholz  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis 04.03.2035





## Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg Ruhrort vollvermietet als Kapitalanlage

47199 Duisburg-Ruhrort, Amtsgerichtsstraße 2a

Charmanter Altbau im Geschäftszentrum von Ruhrort als Kapitalanlage. Das Wohn- u. Geschäftshaus mit Kiosk u. 3 Wohnungen in den OG's ist voll vermietet. Laufend modernisiert präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Die Nettomiete von 23.880,00 € p.a. ist nachhaltig und ggf. steigerungsfähig. Aktuell beträgt die Durchschnittsmiete pro qm bezogen auf das gesamte Gebäude 5,21 €/qm mtl. Neben der Nettomiete werden die Betriebskosten gemäß der

Mietverträge zusätzlich auf die Mieter umgelegt. Der Bodenrichtwert wurde laut BORIS.NRW in 2024 mit 220,00 €/qm angegeben. Gaszentralheizung Vaillant aus 2021 • Wärmedämmung der Fassade in 2016 • Stromzählerkasten im Keller und teilw. Elektroinstallation in 2014 • Fenster 3. OG in 2024 • Bäder mit Wanne u. teilw. ab 2014 modernisiert • attraktive hohe Decken u. Erker im 2./ 3. OG • voll unterkellert • ggf. Ausbaureserve von ca. 50 qm im DG.

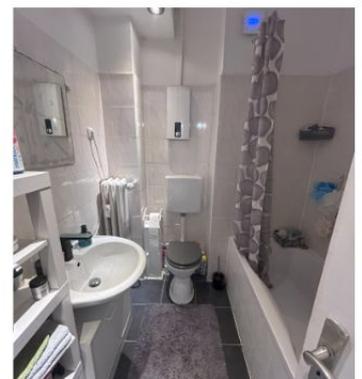
Direkt im urbanen Stadtteil Ruhrort an der Kreuzung Amtsgerichtsstraße und Fabrikstraße gelegen. Ruhrort ist geprägt durch den Hafen und die historischen Mietshäuser und Gewerbeobjekte, wie zum Beispiel dem monumentalen Backsteingebäude "Tausendfensterhaus". Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist ca. 4 km entfernt.

**Grundstücksgröße: ca. 1.077 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 405 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 23.880,- €**  
**Mindestgebot: 295.000,- €\***



### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 128,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1902  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse nicht  
 angegeben  
 Ausweis gültig bis 14.02.2033



**Objekt 14 | Bayern**


## Sehr gepflegte Eigentumswohnung (frei) mit Tiefgarage in gehobener Lage

### 81245 München-Obermenzing, Offenbachstraße 50

Das freistehende Mehrfamilienhaus beherbergt 12 Wohnungen und eine Tiefgarage. Hinter dem Haus gibt es einen Gemeinschaftsgarten. Die Wohneinheit liegt im 1. OG und bietet Ihnen ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehend aus einem Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer, einer Diele und einem innenliegenden Bad mit Dusche und Bidet. Sowohl vom Wohn-/Esszimmer als auch vom Schlafzimmer wird der große und sonnige Westbalkon erschlossen. Die gesamte

Wohnung ist gefliest. Belichtet wird die Wohnung über weiße Sprossenfenster, die bis auf das Küchenfenster bodentief sind. Alle Fenster sind mit Rollläden versehen. Die offen gestaltete Küche ist vollständig und gut ausgestattet. Im Haus liegt sowohl Kabelfernsehen als auch Glasfaser. Die Fußbodenheizung wird gespeist über eine Gas-Brennwert-Zentralheizung mit Solarpaneelen (inkl. Warmwasseraufbereitung). Das gesamte Haus ist sehr gepflegt.

Das Haus befindet sich an verkehrsberuhigter Straße (Tempo 30) und ist sehr gut an den ÖPNV angebunden (Bus ca. 150m, Bahnhof Pasing mit ICE Haltepunkt ca. 800m). Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (REWE, Edeka, Aldi, Orterer, Roßmann, Metzgerei etc.), Ärzte, Schulen werden zu Fuß erreicht. Die BAB 8 erreichen Sie nach ca. 5 Autominuten, das Schloss Nymphenburg und der Pasinger Stadtpark liegen ca. 1,3 bzw. ca. 1,6 km entfernt.

**Wohnfläche: ca. 71,00 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 76,394/1.000**  
**Status: vertragsfrei**  
**Mindestgebot: 575.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 125,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1994  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis 03.01.2028



**Objekt 15 | Sachsen**


# Stilvolle Altbauwohnung mit Charme in begehrter Wohnlage des Stadtteils Zentrum-Nordwest

## 04105 Leipzig, Karl-Rothe-Straße 8

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Altbaus. Das denkmalgeschützte Klinkergebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten besticht durch seinen unverwechselbaren Altbaucharme. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot, das sich ideal für Familien oder Paare eignet. Sie umfasst drei Zimmer: ein großes Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung überzeugt durch historischen Flair mit moderner Funktionalität. Der Altbaucharme zeigt sich in den schönen Kassettentüren und den kunstvollen Stuckelementen, die den Räumen eine elegante Note verleihen. Die schönen Holzböden unterstreichen die elegante Anmutung und wirken wohnlich. Ein schöner Balkon lädt zum Verweilen ein. Der Vorratsraum innerhalb der Wohnung sowie der Kellerraum sorgen für Stauraum. Eine Sauna (mit Duschen und Ruhezeiten) im UG rundet das Angebot ab.

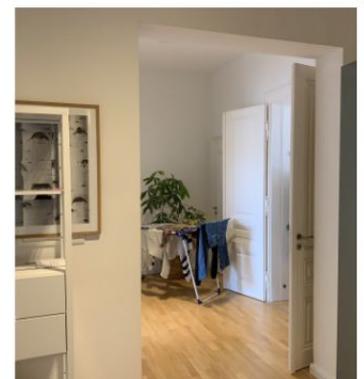
Die Immobilie liegt im Stadtteil Zentrum-Nordwest, einer begehrten Wohngegend von Leipzig. Historische Architektur und moderne Bauten werden arrondiert von hervorragender Infrastruktur und der angenehmen Nähe zum Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind umliegend erreichbar. Das Viertel vereint urbanes Leben mit Natur. Der Hauptbahnhof Leipzig liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den Nah- und Fernverkehr.

**Wohnfläche: ca. 93,03 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 371,24/10.000**  
**Jahresnettomiete: ca. 10.560,- €**  
**Mindestgebot: 285.000,- €\***



### Angaben zum Energieausweis:

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Immobilie, die unter Denkmalschutz steht. Die Immobilie ist insoweit von der gesetzlichen Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises ausgenommen.



**Objekt 16 | NRW**


## Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zur Kapitalanlage - eine Wohnung leerstehend

### 45888 Gelsenkirchen, Vohwinkelstraße 80

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Gelsenkirchen-Altstadt. Die Straße selbst bietet Einfamilienhäuser und kleine Wohnanlagen. Das historische Gebäude wurde über die Jahre stetig umgebaut und erweitert. Zuletzt wurde im Jahr 1958 ein Anbau errichtet, in dem sich die heutigen WC-Anlagen zu den Wohnungen befinden. Die Immobilie verfügt über 5 Wohnungen, die sich auf je zwei Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss sowie auf die

Dachgeschosswohnung verteilen. Mit Ausnahme der Wohnung im Erdgeschoss rechts sind alle Wohnungen vermietet. Diese Wohnung kann kurzfristig weitervermietet werden, wodurch die Jahresmieten entsprechend steigerungsfähig sind. Die Wohnungen wurden teilweise renoviert. Die Heizung wurde im Jahr 2018 erneuert. Die Abrechnungen erfolgen im Rahmen eines Contracting-Vertrages mit dem örtlichen Versorger. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Innenhof.

Gelsenkirchen-Altstadt ist ein historischer Stadtteil mit gewachsener Struktur. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die schnell und bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Autobahnen sind schnell erreichbar.

**Grundstücksgröße: ca. 261 m<sup>2</sup>**  
**Status: vermietet / eine Wohnung frei**  
**Jahresnettomiete: ca. 21.600,- €**  
**Mindestgebot: 209.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 192,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1901  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: F  
 Ausweis gültig bis 15.08.2033



**Objekt 17 | NRW**


## Saniertes Mehrfamilienhaus - vollvermietet - Energieeffizienz B - gute Rendite

### 45476 Mülheim an der Ruhr, Marienplatz 8

Erwerben Sie das rundumsorglos-Paket: diese Kapitalanlage-Immobilie bietet Ihnen Sicherheit für die Zukunft. Der energetische Zustand ist sehr gut, was mit der Effizienzklasse B zum Ausdruck gebracht wird. Zudem sind alle Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 3 Jahren fest abgeschlossen. Das ca. 1900 erbaute Haus ist vollvermietet und bietet 7 Wohneinheiten auf ca. 426 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Küchen ausgestattet, das Haus wurde

in den Jahren 2023/24 umfangreich saniert (u.a. Wärmepumpe, Dämmung, Elektrik, Rohre, Innenausbau, Bäder). Im EG befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung, in den 3 oberen Etagen jeweils eine 2- und eine 3-Zimmer-Wohnung. Mietrückstände oder Rechtsstreitigkeiten liegen nicht vor. Direkt vor dem Haus befindet sich ein kleiner Park mit schönem Baumbestand.

Das Haus befindet sich direkt gegenüber von einem kleinen Park. Die Anbindung ist über die S-Bahn-Haltestelle MH-Styrum und die A40 gut. Mit dem Aquarius Wassermuseum, dem Schloß Styrum und der Feldmann-Stiftung wird kulturell viel geboten. In der Freizeit können das Naturbad Styrum, der Sportpark Styrum und die Ruhrauen besucht werden. Grundschulen, eine Gesamtschule, Lebensmittelmärkte und Ärzte können gut erreicht werden.

**Grundstücksgröße: ca. 281 m<sup>2</sup>**  
**Vermietbare Fläche: ca. 438 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 79.740,- €**  
**Mindestgebot: 1.115.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis /  
 Endenergiebedarf:  
 56,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1900  
 wesentlicher Energieträger:  
 Umweltwärme  
 Energieeffizienzklasse: B  
 Ausweis gültig bis 27.07.2034



**Objekt 18 | NRW**


## Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon und Fußbodenheizung - als Kapitalanlage

46045 Oberhausen, Grenzstraße 256

Gute Rendite mit Steigerungspotential! Die Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Auf jeder Etage befinden sich zwei Einheiten. Die WEG besteht insgesamt aus 42 Einheiten verteilt über mehrere Mehrparteienhäuser. Die Bewohner teilen sich den Garten hinter den Häusern gemeinschaftlich. Die Wohnung bietet Ihnen zwei Zimmer, eines davon mit offener Küche (kein Kaufgegenstand), ein Bad mit

Dusche und Waschbecken (weiß gefliest), ein separates WC (weiß gefliest) und einen Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Über dem Echtholz-Dielenboden liegt Vinyl und Teppich. Die Elektroinstallation weist einen FI-Schalter auf, die Fenster werden alle 2 Jahre gewartet und stammen aus den 80er Jahren. Das Dach wurde vor ca. 20 Jahren erneuert.

Die Wohnung liegt zentral aber dennoch recht ruhig. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ca. 450 m entfernt (Edeka, Aldi). Kindergärten und Schulen werden fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht. Der nächste Spielplatz liegt in direkter Umgebung am Blücherplatz. Der Hauptbahnhof liegt rund 1,4 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, die nächste Auffahrt zur A40 erreichen Sie nach ca. 1,3 km.

**Wohnfläche: ca. 41,72 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 19,01/1.000**  
**Jahresnettomiete: ca. 3.000,- €**  
**Mindestgebot: 36.000,- €\***



### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 90,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1953  
 wesentlicher Energieträger:  
 Fernwärme  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis 18.11.2028



**Objekt 19 | NRW**


## Gepflegte Eigentumswohnung - Balkon und Küche - modernes Bad - Selbstnutzung oder Anlage

### 46045 Oberhausen, Grenzstraße 256

Sie haben die Wahl: entweder selber einziehen oder renditestark vermieten. Die Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Auf jeder Etage befinden sich zwei Einheiten. Die WEG besteht insgesamt aus 42 Einheiten verteilt über mehrere Mehrparteienhäuser. Die Bewohner teilen sich den Garten hinter den Häusern gemeinschaftlich. Die Wohnung bietet Ihnen zwei Zimmer, eines davon mit eingerichteter offener Küche,

ein Bad mit Dusche und Waschbecken (modern weiß gefliest und mit Glasabtrennung), ein separates WC (weiß gefliest), einen Abstellraum und einen Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Echtholz-Dielenboden wirkt sehr wertig und die modernen Bäder ebenso. Die Elektroinstallation ist auf Stand, die Fenster werden alle 2 Jahre gewartet und stammen aus den 80er Jahren. Das Dach wurde vor ca. 20 Jahren erneuert.

Die Wohnung liegt zentral aber dennoch recht ruhig. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ca. 450 m entfernt (Edeka, Aldi). Kindergärten und Schulen werden fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht. Der nächste Spielplatz liegt in direkter Umgebung am Blücherplatz. Der Hauptbahnhof liegt rund 1,4 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, die nächste Auffahrt zur A40 erreichen Sie nach ca. 1,3 km.

**Wohnfläche: ca. 41,72 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 19,01/1.000**  
**Status: vertragsfrei**  
**Mindestgebot: 43.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 90,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1953  
 wesentlicher Energieträger:  
 Fernwärme  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis 18.11.2028



**Objekt 20 | BW**


## Solides Mehrfamilienhaus (teilvermietet) in guter Lage als Kapitalanlage und/oder zur Eigennutzung

### 69118 Heidelberg, Kleingemünder Straße 21

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit urbaner Anbindung zu verbinden. Die sehr solide Bausubstanz kann durch gezielte Sanierung in eine energieeffiziente Immobilie mit sehr guter Lage verwandelt werden. Das Haus umfasst zwei Wohneinheiten. Die leer stehende Hochparterrewohnung umfasst ca. 72,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die vermietete Maisonettewohnung umfasst ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen mit fünf Zimmern, Küche und Bad.

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine funktionale Ausstattung mit großem Potenzial. Zwei Wohneinheiten, die auch schrittweise von einer größeren Familie oder gar als Mehrgenerationenhaus genutzt werden können. Das Haus verfügt über eine großzügige Terrasse und überdachte PKW-Stellplätze im Hinterhof. Mit gezielten Investitionen verwandeln Sie diese Immobilie in ein modernes Schmuckstück – ein Kleinod in einer der schönsten Wohnlagen Heidelbergs!

Die Immobilie liegt im begehrten Stadtteil Ziegelhausen – bekannt für seine hohe Lebensqualität und naturnahe Umgebung. Eingebettet zwischen Neckar und Odenwald bietet die Lage des Hauses eine perfekte Mischung aus städtischer Infrastruktur und ländlicher Ruhe. Die ruhige Lage ist ideal für Familien oder Kapitalanleger. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung und naturnaher Umgebung macht dieses Objekt besonders reizvoll.

**Wohnfläche gesamt: ca. 178,32 m<sup>2</sup>**  
**Vermietete Fläche: ca. 106,00 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 14.160,- €**  
**Mindestgebot: 265.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis /  
 Endenergiebedarf:  
 438,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1885/2004  
 wesentlicher Energieträger: Öl  
 Energieeffizienzklasse: H  
 Ausweis gültig bis 04.04.2035



**Objekt 21 | BW**


## Schönes Stadthaus (teilvermietet) mit Zukunft als Kapitalanlage und/oder zur Eigennutzung

### 68163 Mannheim-Neuostheim, Böcklinstraße 71

Die 1934 errichtete Immobilie präsentiert sich in klassischer Massivbauweise mit traditionellem Charme und solider Bausubstanz. Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf das Gartengeschoss, das EG und eine Maisonettewohnung im 1. OG und DG.

Das Gartengeschoss umfasst auf ca. 116,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei großzügige Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Wintergarten. Das Erdgeschoss (ca. 106,89 m<sup>2</sup>) verfügt über 3,5 Zimmer, Küche und Bad sowie Dielen. Beide Etagen sind unvermietet.

Dank der innenliegenden Treppe können die UG- und EG-Wohnungen auch als großzügige Wohneinheit über zwei Ebenen gemeinsam genutzt werden.

Eine Videotour der beiden Etagen liegt vor.

Die vermietete Maisonettewohnung erstreckt sich über das 1. OG (ca. 100,71 m<sup>2</sup>) mit drei Zimmern, einer Küche, einem Bad und einem Gäste-WC. Das Dachgeschoss (ca. 43,18 m<sup>2</sup>) verfügt über zwei weitere Zimmer und WC. Der Stauraum im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Neuostheim - Leben in einer der begehrtesten Lagen Mannheims. Das schöne Stadthaus befindet sich in diesem grünen Stadtteil, der zu den beliebtesten Vierteln zählt. Die Gegend zeichnet sich durch ihre hervorragende Wohnqualität, gepflegte Wohnsubstanz und eine in jeder Hinsicht attraktive Umgebung aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der idyllische Böcklinplatz sowie der Baerwindplatz. Die Infrastruktur von Neuostheim lässt keine Wünsche offen.

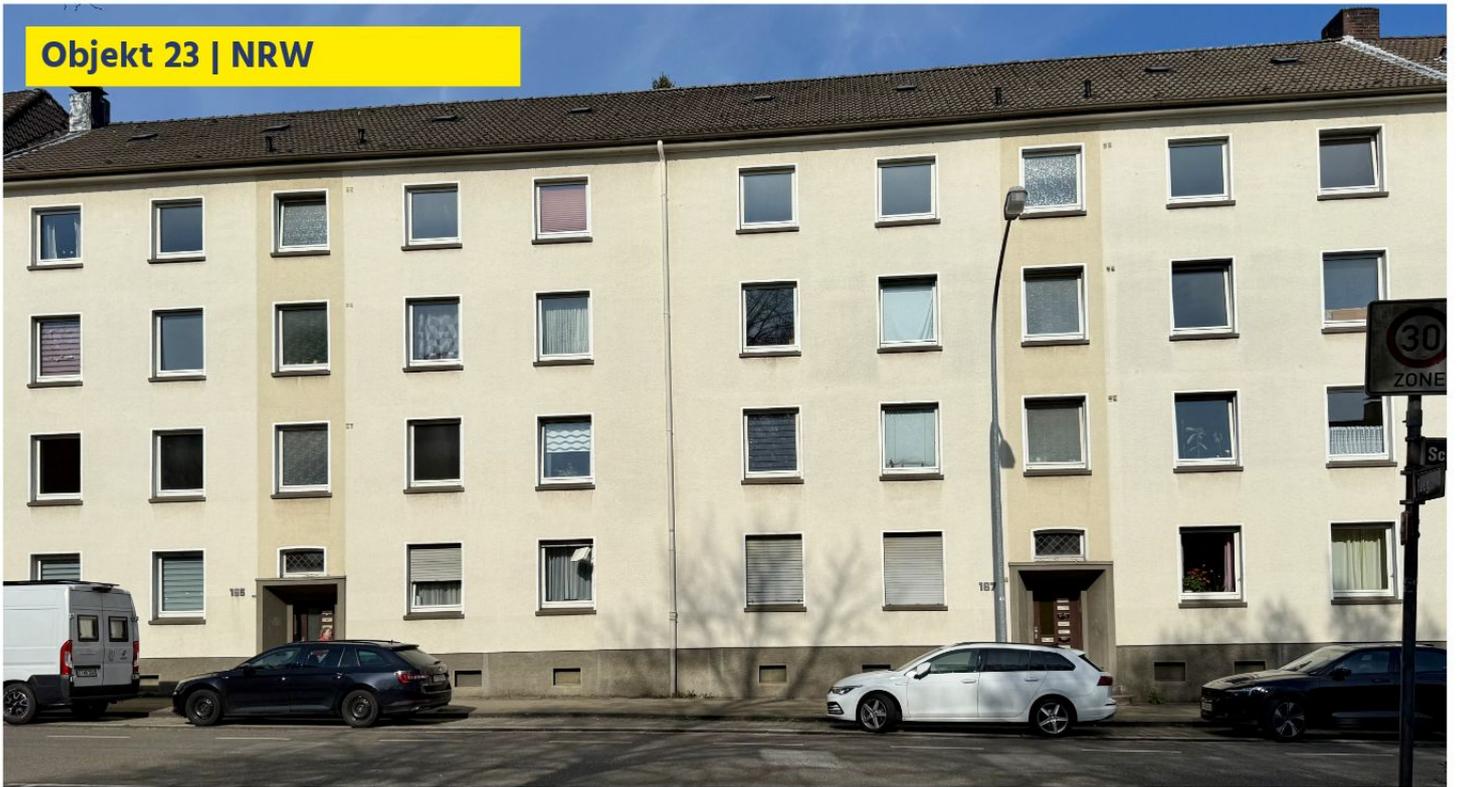
**Wohnfläche gesamt: ca. 367,53 m<sup>2</sup>**  
**Vermietete Fläche: ca. 143,89 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete: ca. 14.112,- €**  
**Mindestgebot: 785.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis /  
 Endenergiebedarf:  
 148,82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1934  
 wesentlicher Energieträger:  
 Gas  
 Energieeffizienzklasse: E  
 Ausweis gültig bis 21.11.2032



**Objekt 23 | NRW**


## Zwei zusammenstehende Mehrfamilienhäuser (teilvermietet) in guter Lage als Kapitalanlage

### 45138 Essen-Huttrop, Schwanenbuschstraße 165-167

Die beiden in einer Häuserreihe errichteten Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise errichtet. Die Beheizung der Immobilie erfolgt weitestgehend über Nachtspeicherheizungen. Ein Gasanschluss ist vorhanden und erste Wohnungen wurden bereits auf Gasetagenheizung umgerüstet. Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet ggfs. die Möglichkeit, weitere Wohnflächen zu schaffen. Es besteht hierzu eine Vorprüfung (Architekt), die noch nicht mit der Behörde abgestimmt wurde.

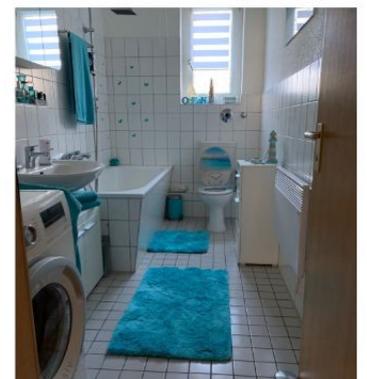
Der Voreigentümer hat geplant, die Häuser energetisch zu sanieren. Aufgrund dieser Planung wurden Neuvermietungen nach Auszug von Mietern bewusst nicht vorgenommen. Die Jahresnettomiete entspricht insoweit nicht der zu erzielenden Sollmiete. Durch Neuvermietung, aber auch durch Erhöhung einzelner Bestandsmieten, kann schnell eine adäquate Jahresmiete erzielt werden. Die Wohnungen sind kurzfristig vermietbar.

Willkommen im lebendigen Stadtteil Huttrop! Diese hervorragende Lage bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und der Ruhe eines Wohngebietes. Huttrop hat eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die es ermöglicht, schnell und einfach ins Essener Zentrum zu gelangen. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die nächste Straßenbahn- und Bushaltestelle, die regelmäßige Verbindungen bietet.

Vermietbare Fläche: ca. 933,00 m<sup>2</sup>  
 Vermietete Fläche: ca. 747,03 m<sup>2</sup>  
 Jahresnettomiete (IST): ca. 59.792,52 €  
**Mindestgebot: 1.229.500,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 153,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Haus 165  
 153,5 kWh/m<sup>2</sup>\*a) Haus 167  
 Baujahr 1950  
 wesentlicher Energieträger:  
 Strom (Nachtstrom)  
 Energieeffizienzklasse: E  
 Ausweis gültig bis 19.01.2030



**Objekt 24 | NRW**


## Mehrfamilienhaus (teilvermietet) in gefragter Lage als solide Kapitalanlage

### 45138 Essen-Huttrop, Schwänenbuschstraße 175

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Essen. In Essen Huttrop. Das Haus verfügt über 7 Wohneinheiten von denen derzeit lediglich 3 Einheiten vermietet sind. Neuvermietungen sind nach Auszug von Mietern bewusst nicht vorgenommen worden, um eine energetische Sanierung des Gesamtgebäudes zu planen. Die Jahresnettomiete entspricht insoweit nicht der zu erzielenden Sollmiete. Auch die Bestandsmieten liegen unterhalb der ortsüblichen Miete.

Die Beheizung des Hauses erfolgt bei drei Wohnungen mittels Nachtspeicherheizung. Die vier weiteren Wohnungen wurden bereits an die vorhandene Gasversorgung mittels Gasetagenheizung angeschlossen. Die Grundrisse der Immobilie sind zeitgemäß, wodurch nach Renovierungsarbeiten und ggfs. Heizungstausch Neuvermietungen kurzfristig erfolgen können. Hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger Gemeinschaftsgarten.

Huttrop bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter verschiedene Supermärkte und lokale Geschäfte, die alles für den täglichen Bedarf bieten. Ebenso sind Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein weiterer Pluspunkt ist die Vielfalt, die Huttrop zu bieten hat, mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Kultureinrichtungen, die das Viertel beleben. Huttrop, eine ideale Lebensqualität, kombiniert mit einer perfekten Anbindung an die Metropole Essen.

**Vermietbare Fläche: ca. 522,59 m<sup>2</sup>**  
**Vermietete Fläche: ca. 253,87 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomiete (IST): ca. 16.546,92 €**  
**Mindestgebot: 670.500,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis /  
 Endenergieverbrauch:  
 149,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1953  
 wesentlicher Energieträger:  
 Erdgas, Strom (Nachtstrom)  
 Energieeffizienzklasse: E  
 Ausweis gültig bis 22.01.2030



## TEILNAHMEANTRAG ZUR AUKTION

(Muss der AUKTIONSHAUS Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG spätestens bis zum 19.05.2025 vorliegen)

Auktionshaus   
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

An

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

**Immobilien-Auktion am  
23. Mai 2025 um 11.00 Uhr**  
**im PHILHARMONIE ESSEN  
Conference Center  
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 Musterversteigerungsprotokoll (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 Auktionsnotars 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.



## 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 Notar-amts 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 erklärten:

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

### **Versteigerungsbedingungen:**

#### **§ 1 Zuschlagsversteigerung**

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

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 Umweltschadensgesetz; 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 Treuhandaufgaben seiner Gläubiger und der gegebenenfalls anfallenden Kosten der Zustimmung eines WEG-Verwalters.

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

Eine vom Einlieferer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell im Einlieferungsvertrag vereinbart. Im Falle der Direktzahlung des 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:

## Hinweise der Notare

### Hinweise zur Beteiligung an der Immobilien-Auktion von den Notaren Dr. Matthias Klein und Jan Boris Müller \*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Herr Jan Boris Müller ist Partner der Müller | Klases |  
Rechtsanwälte PartG mbB  
45128 Essen Richard-Wagner-Straße 41,  
Internet: [www.mueller-klases.de](http://www.mueller-klases.de)

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

Musterversteigerungsprotokoll

Urkundenverzeichnis Nr. .... /2025-K

Verhandelt

zu Essen am 23.05.2025

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

XXX

mit dem Amtssitz in Essen

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

**1. (Auktionator)**

Herr ...., geb. am ...., geschäftsmässig ....

zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen Lichtbildausweises

- nachstehend „Auktionator“ genannt -

Der Auktionator handelt für den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer

- nachstehend „Einlieferer“ genannt -

und zwar aufgrund notarieller Vollmacht vom XXX (Urkundenverzeichnis Nr. XXX/2025-K des Notars Dr. Matthias Klein in Essen), die im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift als Anlage a) beigelegt wird.

**2. Herr/Frau ....**, geb. ...., geb. am ...., wohnhaft ....

zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihrer Lichtbildausweises

**3. Herr/Frau ....**, geb. ...., geb. am ...., wohnhaft ....

zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihrer Lichtbildausweises

- nachfolgend „Ersteher“ genannt -

**Alternativ Ersteher GmbH:**

**Herr/Frau ....**, geb. ...., geb. am ...., wohnhaft ....

zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihrer Lichtbildausweises 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 Gordon Brandt, geb. am 31.10.1978,

geschäftsmässig Huyssenallee 85, 45128 Essen

zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines Lichtbildausweises handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Vorstand für die Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG, Huyssenallee 85, 45128 Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen zu HRB 3073. Der Notar bescheinigt aufgrund seiner am heutigen Tage vorgenommenen Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen zu HRB 3073 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. /2025 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-amtes 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 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 Dienstbarkeitsvormerkungen eingetragen werden; nach der Vermessung müssen die Dienstbarkeiten Rang vor Grundpfandrechten/Reallasten und vor der Erstehervormerkung 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 weiß, dass er damit die dadurch auferlegten Beschränkungen zu beachten hat. Der Ersteher übernimmt die Eintragungen Abt. III lfd. Nr. XXX nicht. Der Notar wird beauftragt, bei den Grundpfandrechtsgläubigern die Höhe der diesen Grundpfandrechten zugrundeliegenden Forderungen nebst etwaiger Rückstände zu erfragen und die Lösungsunterlagen

## Musterversteigerungsprotokoll

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 19.01.2024 (UVZ-Nr. 11/2024-K des Notars Dr. Matthias Klein 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 zum frühesten Fälligkeitszeitpunkt von 6 Wochen auf 2 Monate verlängert werden kann (§ 8 Ziff. 3 der Versteigerungsbedingungen).

### § 2 Zahlungsverpflichtung

1. **Variante 1:** Nach den Versteigerungsbedingungen ist der Ersteher verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten und zwar in Höhe von Euro ...., (in Worten: Euro). 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 auszuzahlen, 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) auszuzahlen. 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 Verwahrungsgebühr 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 zu zahlen, frühestens aber innerhalb von zwei Wochen, nachdem der Ersteher vom Notar eine durch einfachen Brief versandte schriftliche Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, dass

- 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.
  - die zur Lastenfreistellung für vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragene und nicht vom Ersteher übernommene Grundstücksbelastungen erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form vorliegen und alle Treuhandauflagen für deren Verwendung insgesamt aus dem Meistgebot (Kaufpreis) 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.
- Zusätzlich bei Teilflächenverkauf:
- die Vermessung durchgeführt wurde und die katastermäßige Fortschreibung der verkauften Teilfläche im Grundbuch vollzogen wurde.

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

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).

## Musterversteigerungsprotokoll

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

### § 4 Vollstreckungsunterwerfung

Hinsichtlich des Meistgebotsanspruchs (Kaufpreisanspruchs) samt Verzugszinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem sowie des Aufgeldanspruchs 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 Meistgebotsanspruchs (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 Vollzuvollmacht

1. Unter Bezugnahme auf § 11 der Versteigerungsbedingungen vom 19.01.2024, UVZ-Nr. 11/2024-K, werden folgende Mitarbeiter/innen benannt:

- a) Melanie Sagewka, b) Sabrina Fürsten, c) Birgit Wehage, d) Mareike Finke, e) Sebastian Schulz,  
- jeweils geschäftsansässig Alfredstr. 45, 45130 Essen -

Alternative:

- a) b) c) d) e)  
- jeweils geschäftsansässig Richard-Wagner-Str. 41, 45128 Essen.

### § 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 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 Ersteher. 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. Der Notar wies darauf hin, dass - unbeschadet der vorstehend für das Innenverhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien getroffenen Regelungen - im Außenverhältnis gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, 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 Ersteher bewilligen und beantragen die Beteiligten unter Verweis auf § 10 der Versteigerungsbedingungen die Eintragung einer auflösend bedingten Auflassungsvormerkung – bei mehreren Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis (§ 11) – an nächst offener Rangstelle.

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 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 Ersteher 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 im Umfang der Regelungen der Versteigerungsbedingungen Vollmacht – bei mehreren Ersteher jedem einzeln –, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen.

2. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen abweichend von den Versteigerungsbedingungen nur:

• wenn von der Vollmacht vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter oder vor dem Notar Jan Boris Müller, Richard-Wagner-Str. 41, 45128 Essen/Dr. Matthias Klein, Alfredstr. 45, 45130 Essen, Gebrauch gemacht wird.

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. (zusätzlich bei Teilflächenverkauf: 5.)

## Musterversteigerungsprotokoll

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 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.
  - 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.
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 gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufsrechtes steht sowohl dem Einlieferer gegenüber dem Meistbietenden als auch dem Meistbietenden gegenüber dem Einlieferer ein Rücktrittsrecht zu. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche. Wird das Vorkaufsrecht nur bezüglich eines Bruchteils/Miteigentumsanteils ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffenen Miteigentumsanteile/Bruchteile. Das Rücktrittsrecht erlischt nach Ablauf eines Monats nach Kenntnisnahme von der Ausübung des Vorkaufsrechts. Wechselseitige Ansprüche bei Ausübung eines Vorkaufsrechts sind ausgeschlossen. 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

**Alternative 1:** 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 2:** 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. Der Einlieferer bewilligt und der Ersteher beantragt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Meistgebots (Kaufpreises) in unbarer Form vom Ersteher durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen oder vom Einlieferer durch Vorlage eines Kontoauszuges bestätigt worden ist, wobei im Übrigen eine Zahlungsbestätigung in Textform ausreichend ist. Eine Kontrolle der Zinsen obliegt dem Notar nicht. Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weitere Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass sie selbst nicht befugt sind, den Eigentumsumschreibungsantrag beim Amtsgericht zu veranlassen; dies erledigt ausschließlich der das Versteigerungsprotokoll abwickelnde Notar (§ 13 Abs. 1 GBO). Der Ersteher beauftragt den Notar, nach der Eigentumsumschreibung einen Grundbuchauszug anzufordern und ihm zu übersenden.

### § 12 Kosten und Steuern

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, seiner Durchführung sowie erforderlicher Genehmigungen trägt der Ersteher, mehrere als Gesamtschuldner. Die anfallende Grunderwerbsteuer trägt ebenfalls der Ersteher. Die Kosten für die Lastenfreistellung sowie die anteilige Vollzugsgebühr trägt der Einlieferer, mehrere als Gesamtschuldner.

\*\*\*

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

teilweise vermietet

bezugsfrei/leerstehend

Euro

Nettomiete p.A.

## Objektart

Wohn-/Geschäftshaus

Mehrfamilienhaus

Ein-/Zweifamilienhaus

Gewerbeobjekt

Eigentumswohnung

Grundstück

## Gutachten

liegt vor

liegt nicht vor

## Energieausweis

liegt vor

liegt nicht vor

## Objektdaten

Baujahr

ca.  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

# Winterauktion

Liefen Sie bereits jetzt ein!  
Auktionstermin 04.12.2025

**ZUR AUKTION**

Foto: Matthias Duschner, response Fotografie

## Veranstaltungsort

PHILHARMONIE ESSEN  
Conference Center  
Huysenallee 53 | 45128 Essen

## Bitte merken Sie sich vor

Die nächste Winterauktion findet  
statt am 04.12.2025 | 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.

