

# Immobilien-Auktion

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

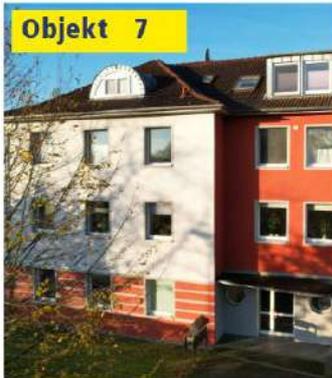
- Bieterportal mit Livestream
- Schriftliches Gebot abgeben
- Telefonisch oder Live bieten

**Objekt 9**



**Geschäftshaus**  
in Essen-City

**Objekt 7**



**Eigentumswohnung**  
in Mülheim an der Ruhr

**Objekt 4**



**Mehrfamilienhaus**  
in Essen-Altenessen

**Objekt 10**



**Eigentumswohnung**  
in Wuppertal-Cronenberg

**Objekt 6**



**Waldgrundstück**  
in Mülheim an der Ruhr

**Objekt 3**



**Eigentumswohnung**  
in Duisburg-Huckingen

**Immobilien-Auktion 12. April 2024 | 11:00 Uhr**

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

**FRÜHJAHR-S-AUKTION**  
**12. APRIL 2024**  
**BEGINN UM 11.00 UHR**

**VERANSTALTUNGSORT**



**PHILHARMONIE ESSEN**  
**HUYSSENALLEE 53**  
**45128 ESSEN**



**FESTSAAL**

(ANFAHRTSINFORMATIONEN FINDEN SIE AUF  
DER RÜCKSEITE DIESES KATALOGES)

Impressum:  
Herausgeber: Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG,  
Huyssenallee 53, 45128 Essen  
Beratung, Layout und Design: RECALL Design und Kommunikation, Essen  
Druck: MY VIVENDA Deutschland GmbH, Adenauerstraße 20 A3, 52146 Würselen  
Inhaltlich verantwortlich gem. § 6 MDSIV: Gordon Brandt und Jens Hendrik Zerres

Bildnachweise:  
Seite 1 (Hammer): Adobe Systems Software Ireland Ltd  
Seite 2 (Philharmonie): Peter Weller  
Seite 2 (Pavillon und Portraits): Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 3 (Auktion und Telefonat): Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 8 (Portraits und Balkon): Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 12 (Bettini) Alex: Faustin - stock.adobe.com  
Seite 12 (Mallorca) Vulkanus - stock.adobe.com  
Seite 16 (Portraits): Matthias Duschner, response Fotografie, Mülheim an der Ruhr  
Seite 22 (Auktionssaal, Aufstellen): Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 23 (Foyer): Sabine Felderhoff, Essen  
Seite 36 (Zur Auktion) Matthias Duschner, response Fotografie, Mülheim an der Ruhr  
Seite 36 (Philharmonie) Klaus-Peter Großmann, Essen

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

Liebe Kundinnen und Kunden unseres Auktionshauses,

wir heißen Sie herzlich zu unserer Frühjahrs-Auktion 2024 im Festsaal der PHILHARMONIE ESSEN willkommen! Die Adresse des Veranstaltungsortes und eine Anfahrtsbeschreibung finden Sie auch auf der letzten Seite des Kataloges.

Zur Vorbereitung haben wir für Sie ausführliche Exposés zu allen Auktionsobjekten zusammengestellt, welche Sie über unsere Website [www.agb-rr.de/immobilie-kaufen-objektliste/](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**


## Auf der Ruhrhöhe von Essen-Werden - sehr schön gelegene 3-Raum-Eigentumswohnung mit Garage

### 45239 Essen-Werden, Pastorsacker 40

Die sehr gut geschnittene und helle Eigentumswohnung liegt in Südwest-Ausrichtung und hat eine vorgelagerte, große Loggia. Die Wohnung steht frei und kann umgehend bezogen werden. Sie wohnen sozusagen über den Dächern von Werden in einem sehr ruhigen Wohnumfeld. Die Wohnung verfügt über Wohnzimmer mit Essbereich, Eltern- und Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer sowie eine zum Garten gelegene Loggia mit Weitblick in Richtung des Baldeneysees.

Das Gebäude wurde 1973 solide als Eigentumsobjekt errichtet. Es ist massiv in Kalksandstein mit Stahlbetondecken errichtet. Die Fassade besteht aus Eternitplatten mit Wärmedämmung.

Das Gebäude hat ein gedämmtes Flachdach. Die Fenster sind aus Kunststoff (weiß) mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine individuelle Nachspeicherheizung (Einzelgeräte) in Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer; Konvektor im Bad.

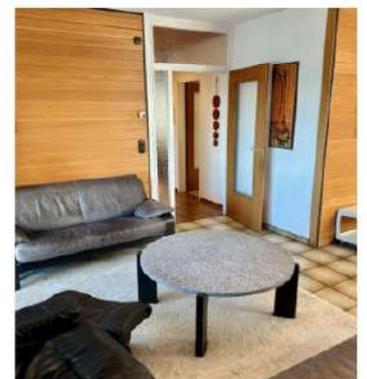
Die Wohnung liegt im Bereich Viehauser Berg. In wenigen Minuten sind Sie sowohl an der Ruhr mit dem Baldeneysee, als auch in den Feldern und Wiesen der Umgebung von Fischlaken unterwegs. Werden als alte Abteistadt ist zugleich Mittelpunkt für das Leben der Bevölkerung direkt und den angrenzenden Stadtteilen. Hier und angrenzend finden sich neben Shoppingmöglichkeiten und zahlreichen Cafés / Restaurants und auch viele Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

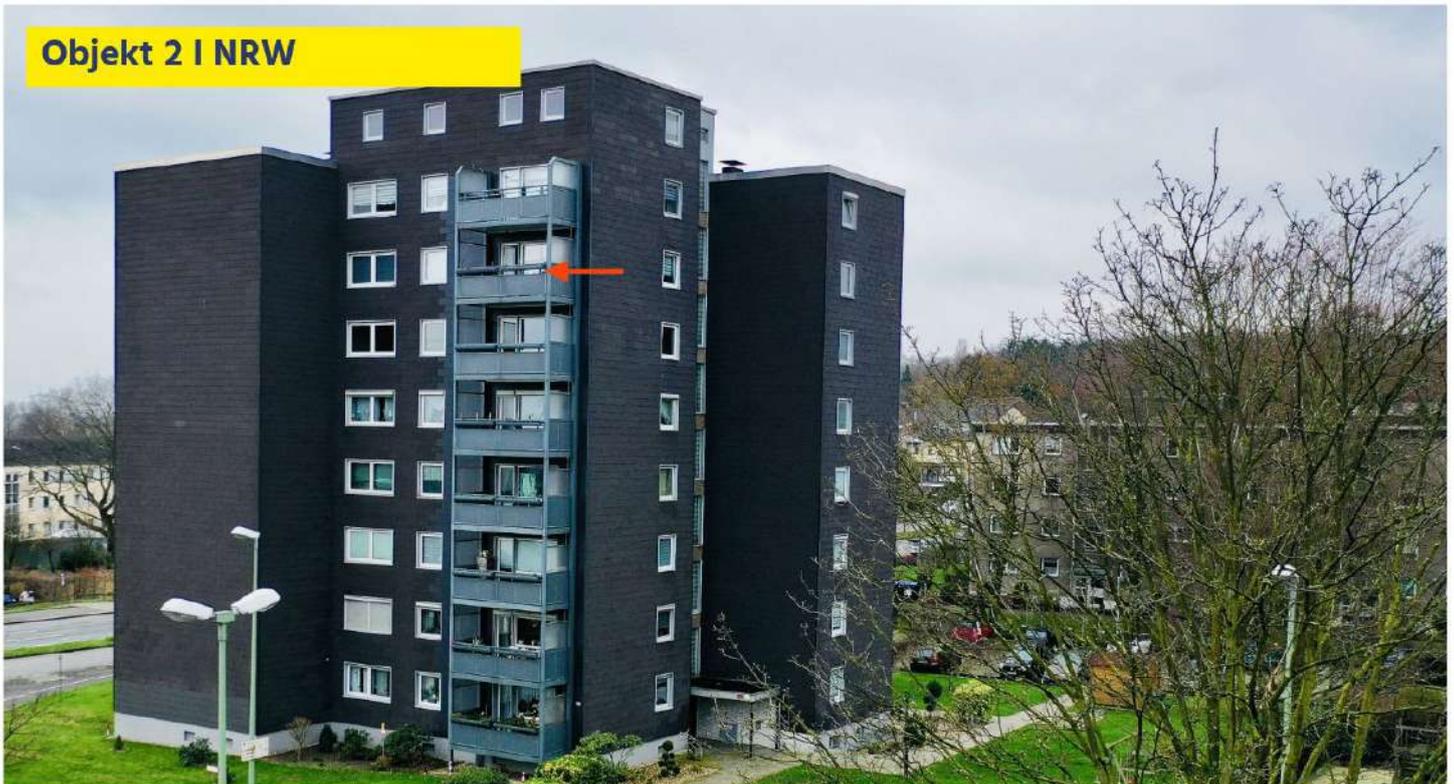
**Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 37,66/1000**  
**Status: unvermietet**  
**Mindestgebot: 158.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis  
 Endenergiebedarf 100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1985  
 wesentlicher Energieträger allgemeiner Strommix  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis 30.10.2028



**Objekt 2 | NRW**


## Vermietete Eigentumswohnung mit Balkon in zentrumsnaher Lage von Bottrop

### 46236 Bottrop, Essener Straße 125

Zum Verkauf gelangt eine vermietete Eigentumswohnung. Die ca. 77 m<sup>2</sup> große 3 1/2-Raum Wohnung mit Balkon liegt im 6.OG in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug am Rande der Innenstadt.

Die Wohnung ist seit über 10 Jahren an den selben Mieter vermietet. Die Miete ist seit Mietbeginn (2013) nicht erhöht worden. Es besteht Mietsteigerungspotential. Der Mietvertrag geht nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB mit Umschreibung auf den neuen Eigentümer über.

Die gut geschnittene Wohnung verfügt neben dem Wohn-/Essbereich und der Küche sowie dem Badezimmer über ein Schlaf- und ein Kinderzimmer. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

Gleichwohl empfehlen sich einige Modernisierungsarbeiten und Reparaturen wie die Erneuerung von Elektroswitchern, Badezimmerfliesen, Sanitärgegenständen, Fußböden und Zimmertüren.

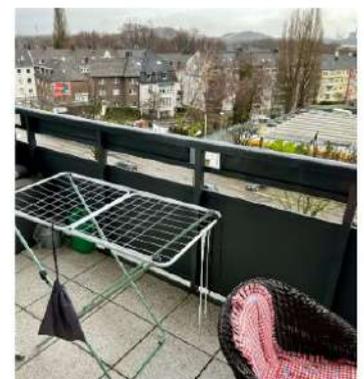
Die Wohnung liegt äußerst zentral im südlichen Teil der Stadt Bottrop, direkt angrenzend an die Innenstadt. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegen fußläufig im "Südring-Center". Den Bahnhof Bottrop erreichen Sie fußläufig in nur 5 Minuten. Von hier haben Sie den S-Bahnanschluss und Regionalverkehr in die umliegenden Städte wie Essen, Oberhausen, Duisburg und Gelsenkirchen. Auch die Autobahnen A42, A2 und A31 mit ihren Anschlussstellen sind schnell erreicht.

**Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 285/10.000**  
**Jahresnettomiete: ca. 4.680,- €**  
**Mindestgebot: 68.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis  
 Endenergieverbrauch 174,94 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1998  
 wesentlicher Energieträger Erdgas leicht  
 Energieeffizienzklasse: F  
 Ausweis gültig bis 26.06.2028



**Objekt 3 | NRW**


## Ruhig gelegene 3-Raum-Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

### 47259 Duisburg, Im Wittfeld 29

Die Eigentumswohnung ist gut gepflegt und befindet sich in einem 6-Familienhaus im 1. Obergeschoss. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Küche und einem sehr schönen Balkon mit Süd-Ausrichtung. Zur Wohnung gehörig ist zudem ein Kellerraum. Im gemeinschaftlichen Waschraum kann die eigene Waschmaschine / Trockner aufgestellt werden. Die Wohnung steht frei zur Verfügung und kann umgehend bezogen werden.

Das Gebäude wurde 1967 solide konventionell errichtet. Das Gebäude ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. Zur Wohnung gehört eine PKW-Garage. Die Beheizung erfolgt über Nachtpeicherheizungen (Einzelgeräte) in Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer; Konvektor im Bad. Die übrigen Wohnungen der Eigentümergeinschaft werden über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt. Eine Umstellung ist auf Kosten des Erwerbers möglich.

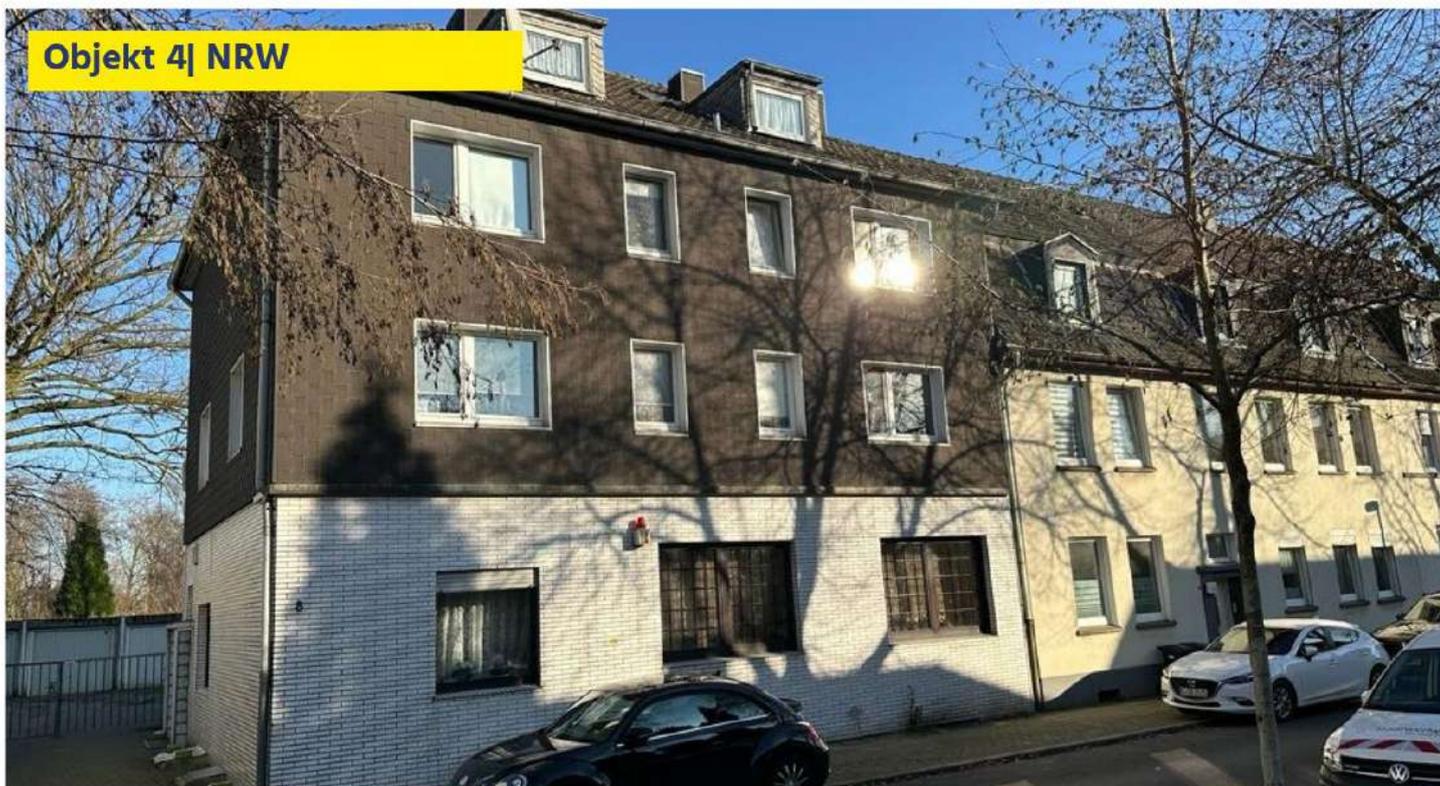
Zentral und dennoch äußerst ruhig in einer Sackgasse liegt die Wohnung im Ortsteil Huckingen. Der Duisburger Süden gehört zu den sehr begehrten Wohnlagen in direkter Nähe zu Düsseldorf-Wittlaer und Kaiserswerth. Die Verkehrsanbindung mit der A59 in direkter Nähe könnte kaum besser sein. Natürlich können Sie auch die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, diese erreichen Sie in 5 Minuten fußläufig. Eine schnelle Anbindung Richtung Düsseldorf und Krefeld führt Sie sozusagen in alle Richtungen.

**Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 73/848**  
**Status: unvermietet**  
**Mindestgebot: 149.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis  
 Endenergieverbrauch 127,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 2016  
 wesentlicher Energieträger  
 Fernwärme  
 Energieeffizienzklasse: D  
 Ausweis gültig bis 25.02.2031



**Objekt 4| NRW**


## Mehrfamilienhaus in Altenessen mit vier Wohneinheiten und Garagen zur Kapitalanlage

### 45329 Essen, Tiefbaustraße 8

Das Gebäude wurde ca. 1956 als Wohnhaus neu errichtet. Im EG befand sich früher eine Gaststätte. Heute befinden sich im Gebäude ausschließlich Wohnungen. Es besteht ein rückwärtiger Anbau im EG. Weiterhin sind vier Reihengaragen und eine Doppelgarage jeweils mit Stahl-schwingtoren und Flachdach auf dem Grundstück errichtet worden. Das Haus ist zweigeschossig und voll unterkellert. Das Mehrfamilienhaus besteht aus vier Wohneinheiten, von denen drei derzeit vermietet sind.

Die EG-Wohnung ist von einer Eigentümerin bewohnt. Hier wird mit dem Verkauf ein Mietvertrag abgeschlossen. Die Wohnungen im 1. OG und 2. OG sind vermietet für jeweils netto 500,- EUR Kaltmiete. DG und Garagen können nachvermietet werden. Aufgrund der Verkaufsabsicht wurde eine Nachvermietung bisher nicht vorgenommen. Die nach Mietspiegel mögliche Sollmiete beträgt ca. 28.871,44 €/Jahr für Wohnen und Garagen.

Die Wohngegend Essen-Altenessen besteht durch ihre zentrale Lage und die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen ist Altenessen ideal für Pendler und Familien. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen macht diese Gegend besonders attraktiv für Menschen jeden Alters. Entdecken Sie die Vorzüge von Altenessen und finden Sie Ihr neues Zuhause in dieser lebendigen Nachbarschaft.

**Vermietbare Fläche: ca. 357 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomieteinnahme IST: ca. 12.000,- €**  
**Jahresnettosollmiete: ca. 28.850,- €**  
**Mindestgebot: 344.000,- €\***


**Angaben zum Energieausweis:**

Zum Zeitpunkt der Katalogerstellung lag der Energieausweis zum Gebäude noch nicht vor.



## Wir haben Ihre Werte im Blick

### Lernen Sie uns kennen:

Sie wollen eine Immobilie verkaufen oder haben Fragen zum Auktionsablauf? Dann nehmen Sie Kontakt zu uns auf. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie! Scannen Sie den QR-Code, um mehr zu erfahren.

### Verbindung schafft Vertrauen.

Fühlen Sie sich gut betreut. Während der gesamten Transaktion werden Sie von einem Partner des Auktionshauses persönlich begleitet.



## Kundenstimmen

„Ihr Format für den Verkauf meiner Immobilie hat mich absolut überzeugt!“

Claudia Scherrer,  
private Verkäuferin



„Der Erwerb meiner neuen Eigentumswohnung über die Auktion war wirklich einfach und die Betreuung war erstklassig!“

Lea Hölzen,  
private Käuferin



## Sonderimmobilien

Landgüter, Reiterhöfe und ausgefallene Immobilien wie die im Ruhrgebiet verbreiteten Bunker, nach denen Sie auf dem freien Markt lange suchen müssen, werden über uns zum Verkauf angeboten.

**Sonderimmobilien:** Hotel, Bauernhof, Schrebergarten, Schloss, Landgut, Forstliegenschaft, Fabrik, Bunker, Mühle. etc.

## Grundstücke

Wir haben den Raum für Ihre Visionen. Zu unserem Portfolio gehören Industriebrachen, Grünflächen und für die Bebauung vorgesehene Grundstücke.

**Grundstücke:** Grünfläche, Grundstück Gewerbe, Grundstück Wohnen, Erbbaurechtsgrundstück, Forstliegenschaft, Ackerland, etc.

## Wohnimmobilien

Privatkunden, die sich ein langwieriges Bieterverfahren ersparen möchten, finden bei uns Ihr Familiennest, Mehrgenerationenhaus oder eine passende Immobilie als Altersvorsorge.

**Wohnimmobilien:** Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Studentenapartment, Wohnportfolio, Erbbaurecht, etc.

## Gewerbeimmobilien

Bestlage in Innenstädten oder urbanen Szenevierteln gewünscht? Oder lieber kreativen Raum zum Arbeiten? Unsere Gewerbeimmobilien passen zu Ihren Geschäftsmodellen.

**Gewerbeimmobilien:** Bürohaus, Lagerhalle, Produktionshalle, Logistikobjekt, Fachmarkt, Ladenlokal, Geschäftshaus, Erbbaurecht, etc.

Wir sind Ihr Auktionshaus für Immobilien in ganz Deutschland mit Sitz im Herzen des Ruhrgebiets. Bei uns können Sie alle Arten von Immobilien in öffentlichen Auktionen versteigern und ersteigern. Einen kleinen Überblick erfolgreich für unsere Kunden versteigert Immobilien finden Sie hier:



Hotel in Raesfeld  
Mindestgebot: 790.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 1.160.000,- €  
Mehrerlös: + 46,84 %



MFH in Essen  
Mindestgebot: 650.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 858.000,- €  
Mehrerlös: + 32,00 %



Gewerbeobjekt in Mülheim  
Mindestgebot: 595.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 775.000,- €  
Mehrerlös: + 30,25 %



Wald in Solingen-Burg  
Mindestgebot: 8.247,- €  
Erzielter Kaufpreis: 14.500,- €  
Mehrerlös: + 75,82 %



Reihenmittelhaus in Marl  
Mindestgebot: 145.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 234.000,- €  
Mehrerlös: + 61,38 %



Discounter in Essen  
Mindestgebot: 685.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 795.000,- €  
Mehrerlös: + 16,06 %



Eigentumswohnung in Velbert  
Mindestgebot: 47.500,- €  
Erzielter Kaufpreis: 64.000,- €  
Mehrerlös: + 34,74 %



Wohn- u. Geschäftshaus in Mülheim  
Mindestgebot: 980.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 1.210.000,- €  
Mehrerlös: + 23,47 %



Landwirtschaft in Leichlingen  
Mindestgebot: 280.267,- €  
Erzielter Kaufpreis: 710.000,- €  
Mehrerlös: + 153,33 %



Alte Mühle in Kalkar  
Mindestgebot: 430.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 555.000,- €  
Mehrerlös: + 29,06 %



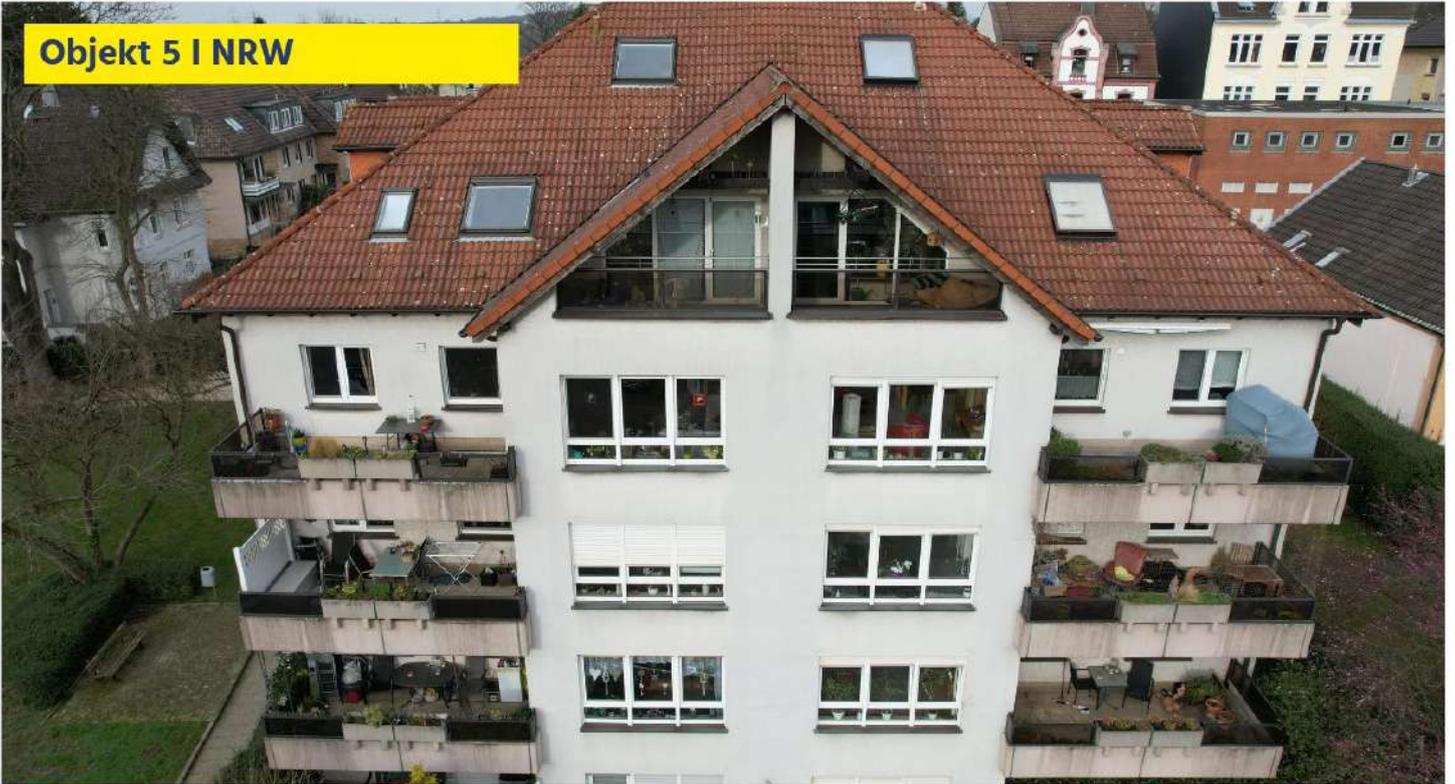
Wohn- u. Geschäftshaus in Essen  
Mindestgebot: 2.240.000,- €  
Erzielter Kaufpreis: 2.510.000,- €  
Mehrerlös: + 12,05 %



Eigentumswohnung in Essen  
Mindestgebot: 119.500,- €  
Erzielter Kaufpreis: 144.000,- €  
Mehrerlös: + 20,50 %

Lassen Sie Ihre Immobilie unentgeltlich und unverbindlich für die nächste Auktion einwerten und erzielen auch Sie *einfach* das *beste* Ergebnis.



**Objekt 5 | NRW**


## Charmante Dachgeschosswohnung in beliebter und ruhiger Lage von Hattingen-Mitte

### 45525 Hattingen, Im Mühlenwinkel 2

Die offen gestaltete Dachgeschosswohnung mit Galerie befindet sich in zentraler Lage von Hattingen-Mitte am Ende einer Sackgasse. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit offener Küche, Dielen und einem Badezimmer auf der unteren Ebene. Auf der hellen Galerie, die über eine offene Treppe erreichbar ist, befindet sich das Schlafzimmer. An das Wohnzimmer schließt eine überdachte Dachloggia an. Ein Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche gehören ebenso zur Wohnung wie ein Außen-

stellplatz. Das Gesamtobjekt wurde durch die Eigentümer in einem guten Zustand gehalten. Zur Ausstattung der Wohnung gehört die Einbauküche sowie eine auf Maß gefertigte Garderobe. Insgesamt ist die Wohnung sehr gepflegt. Sie ist langfristig vermietet und bietet eine solide Kapitalanlage. Eine Eigennutzung kann über die Anmeldung von Eigenbedarf ebenso erfolgen.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in direkter Nähe zur Hattinger Innenstadt und der bekannten Altstadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Wochenmarkt, Gastronomie sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten und viele Schulformen erreichen Sie fußläufig. Die zentrale Lage bietet beste Anbindungen an den Nahverkehr und die Autobahnen A 40 und A 43.

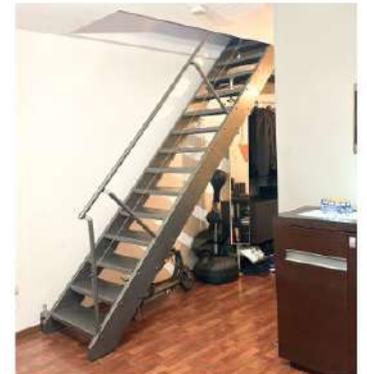
**Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 45/1000**  
**Jahresnettomieteinnahme IST: ca. 6.240,- €**  
**Mindestgebot: 174.000,- €\***



#### Angaben zum Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Katalogerstellung lag der Energieausweis zum Gebäude noch nicht vor.

Der aktuelle Energieausweis befindet sich in Aufstellung durch die Hausverwaltung.



Objekt 6 | NRW



## Natur pur - kleines Waldgrundstück in gut erreichbarer Lage

### 45481 Mülheim an der Ruhr, Fährbaum

Das kleine Waldstück in Größe von ca. 1.239 m<sup>2</sup> grenzt im Osten an die Straße Fährbaum und ist daher leicht zu begehen.

Das Waldstück ist Bestandteil eines großen Grüngürtels, der sich von Mülheim-Saarn bis an die Sechs-Seen-Platte in Duisburg zieht. Es handelt sich überwiegend um einen Laubwald mit normaler Bestockung, der Bestockungsgrad liegt laut telefonischer Auskunft von Wald und Holz NRW bei mindestens 0,3.

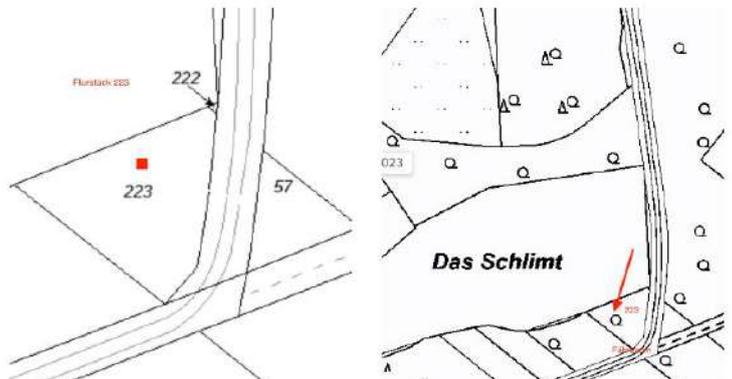
Das Grundstück ist Bestandteil des ausgewiesenen Naturschutzgebietes "Wambachtal und Oembergmoor". Es gehört zum Eigenjagdbezirk "Uhlenhorst" der Stadt Mülheim an der Ruhr. Es gilt das Landesforstgesetz NRW.

- überwiegend Laubwald
- normaler Bestockungsgrad
- Begehrbarkeit direkt von der Straße Fährbaum

Das Waldgrundstück liegt im Stadtteil Saarn, welcher der südlichste Stadtteil Mülheims ist. Nördlich befindet sich ein Feld und südlich grenzt das Grundstück an der Straße Fährbaum. Der Grüngürtel erstreckt sich vom Oemberg über die Autobahn 3 bis hin zur Sechs-Seen-Platte in Duisburg. Es ist gut von der Straße Fährbaum erreichbar. Es hat die katastermäßige Bezeichnung: Gemarkung Saarn, Flur 51, Flurstück 223.

Grundstücksgröße: ca. 1.239 m<sup>2</sup>  
Status: vertragsfrei

Mindestgebot: 2.800,- €\*



# AUKTIONSPARTNER

Deutschlandweite Immobilienauktionen



Immobilienauktionshaus  
Deutschland

René Silva wird weiterer Geschäftsführender Gesellschafter beim Immobilienauktionshaus Deutschland

Das Immobilienauktionshaus Deutschland freut sich, René Silva als neuen Geschäftsführenden Gesellschafter willkommen zu heißen, der sich darauf konzentrieren wird, das Auslandsgeschäft des Auktionshauses maßgeblich aufzubauen. Als öffentlich bestellter Grundstücksauktionator mit einer langen Karriere in der Immobilienwirtschaft bringt René Silva ein reichhaltiges Fachwissen in das Unternehmen ein.

Matthias Knake, bisheriger Alleingesellschafter und ebenfalls öffentlich bestellter sowie vereidigter Grundstücksauktionator, begrüßt die Verstärkung durch René Silva.

“Die Zusammenarbeit mit René Silva läutet eine spannende neue Ära für das Immobilienauktionshaus Deutschland ein. Seine Fachkenntnisse und sein Engagement werden dazu beitragen, das Unternehmen auch international zu etablieren und das Angebot für unsere Kunden zu erweitern“, sagt Matthias Knake über die Zusammenarbeit.

## Immobilienauktionshaus Deutschland

Goerzallee 299 • 14167 Berlin  
030.2000 34 65 • [info@ia-deutschland.de](mailto:info@ia-deutschland.de)  
[www.ia-deutschland.de](http://www.ia-deutschland.de)



Von links: Matthias Knake und René Silva



## MALLORCA - Sie möchten rechtssicher und zum Bestpreis Ihre Immobilie auf Mallorca verkaufen?

Wir bauen unsere Auktionsaktivitäten weiter für Sie aus. Häufig entscheiden sich potenzielle Käufer aufgrund der Komplexität und Sprachbarrieren letztendlich gegen einen Kauf in Spanien. Bei unseren Auktionen durchläuft jedes Objekt eine umfassende Vorprüfung, bevor es zur Versteigerung gelangt. Dies gewährleistet ein Höchstmaß an rechtlicher Sicherheit.

Stellen Sie uns noch heute Ihre Immobilie unverbindlich und kostenlos für eine Ersteinschätzung vor.

[www.ia-deutschland.de/Immobilienauktionen-mallorca](http://www.ia-deutschland.de/Immobilienauktionen-mallorca).


 Immobilienauktionshaus  
 Deutschland

 AUKTION am **12.04.2024**  
 in Essen

**B1**

IAD 2296

 Exposé  
 Download


Brandenburg

## Remise - Neubau 2020 - in der Potsdamer Innenstadt - bezugsfreie Übergabe

14467 Potsdam, Posthofstraße 3

**Lage** - Die Landeshauptstadt Potsdam mit ca. 190.000 Einwohnern grenzt an die südwestliche Stadtgrenze von Berlin und ist mit seinen Sehenswürdigkeiten eine der schönsten deutschen Metropolen. Potsdam ist UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten an den idyllischen Havelseen, eine vielseitige Kulturstadt.

Die Immobilie liegt zentral in der Potsdamer Innenstadt, Umgebung hochwertig sanierte und neu erbaute Mehrfamilienhäuser. Das Ernst-von-Bergmann-Klinikum befindet sich nur ca. 200 m entfernt.

**Objektbeschreibung** - Remise, 3-geschossig, im Hof eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 5 repräsentativen Wohnungen.

**Zum Aufruf kommt die Eigentumseinheit Nr. 6:** Remise im Hof, Neubau, Erstbezug ca. 2020, Massivbauweise, 3-geschossig, nicht unterkellert, Klinkerfassade, flaches Pultdach, hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung, Beheizung über Fernwärme, Fußbodenheizung im EG, hochwertige Bodenbeläge (EG Fliesen, OG/DG Eichenvinyl), insgesamt neuwertiger Zustand.

**Objekt bestehend aus** - EG: Eingangsbereich, Wohnküche

mit Ausgang zur Terrasse, Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer sowie Duschbad und WC. **OG:** Großes Wohnzimmer mit 2 Bereichen und Ausgang zur Terrasse. **DG:** Schlafzimmer und großes hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

**Angaben zum Energieausweis:** Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 82,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Baujahr ca. 2013, Fernwärme, C.

**Hinweis** - Die Remise ist laut Teilungserklärung weitgehend autark und u.a. nicht an der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums am Vorderhaus beteiligt.

**Wohnfläche** - ca. 131,01 m<sup>2</sup> (Flächenberechnung lt. DIN)

**Objektübergabe** - bezugsfreie Übergabe, frühestens zum 1.7.2024

**Gebäudenutzfläche** - ca. 161,1 m<sup>2</sup> (lt. Energieausweis)

**Miteigentumsanteil** - 22.529/100.000stel

**Grundstücksgröße** - ca. 433 m<sup>2</sup>

**Mindestgebot** € 690.000,--\*

Diese Immobilie wird im Rahmen der Kooperation mit dem Auktionshaus Rhein Ruhr am 12. April 2024 in Essen durch das IMMOBILIENAUKTIONSHAUS DEUTSCHLAND versteigert.

**AUKTIONSPARTNER**  
 Deutschlandweite Immobilienauktionen

**Objekt 7 | NRW**


## Sehr gepflegte Wohnung mit großem Südwest-Balkon u. Stellplatz in sehr guter Lage

### 45470 Mülheim an der Ruhr, Steinknappen 81

Das Gebäude wurde ca. 1997 kernsaniert. Die Wohnung besticht durch ihre Lage im Dachgeschoss mit großem Balkon und weitem Blick. Über das helle Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im dritten OG. Der Eingangsbereich führt in den Wohn- / Essbereich mit der offenen Küche mit großem halbrunden Fenster. Der sonnige Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Das Schlafzimmer wirkt mit seinem halbrunden Fenster sehr gemütlich und bietet angrenzend noch einen begehbaren Kleiderschrank.

Das helle und geräumige Badezimmer hat Tageslicht, Dusche und Wanne. Die Wohn- / Schlafräume sind mit Echtholzparkett ausgelegt, das Bad mit Fliesen. Angebot ohne Möblierung. Zu der Wohnung gehört ein großer Abstellraum auf gleicher Etage mit Waschmaschinenanschluß sowie ein PKW-Stellplatz auf dem eingefriedeten Bereich neben dem Haus. Die WEG besteht aus 10 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Kita).

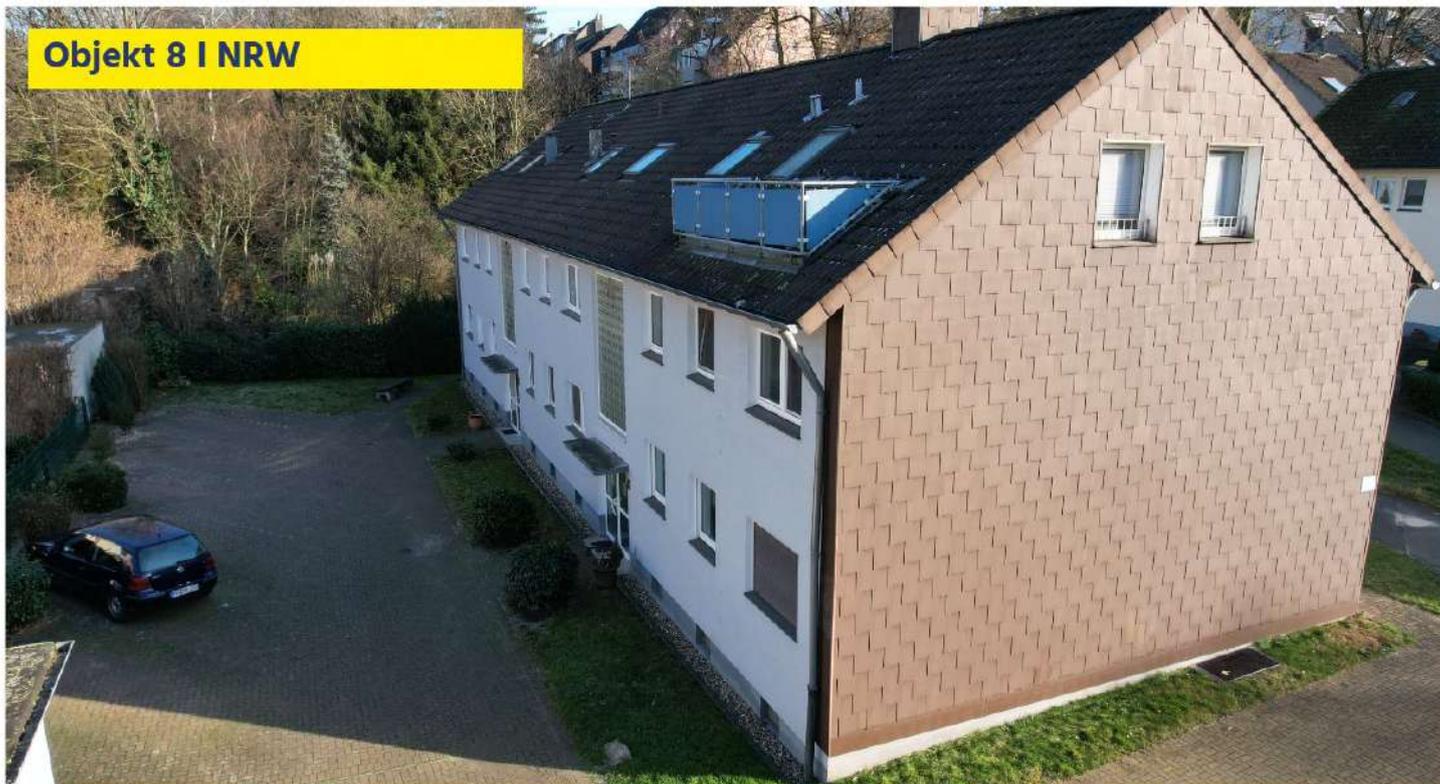
Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen Mülheims in Menden-Holthausen in unmittelbarer Nähe zum grünen Witthausbusch. Die Ruhr erreichen Sie fußläufig. Das Stadtteilzentrum an der Zeppelinstraße / Oppspringkreuzung kann ebenfalls fußläufig erreicht werden und bietet Ihnen einen Edeka-Markt, zwei Bäcker, mehrere Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Dienstleister. Zudem liegen Schulen aller Art und Autobahnen (A 40 / A 52) in der Nähe.

**Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 60/1000**  
**Jahresnettokaltmiete: 9.000,- €**  
**Mindestgebot: 165.000,- € \***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis  
 Endenergieverbrauch 83,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1956  
 wesentlicher Energieträger  
 Fernwärme  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis 28.03.2029



**Objekt 8 | NRW**


## Gepflegte Eigentumswohnung in ruhiger und grüner Lage - Eigennutzung oder Kapitalanlage

### 45473 Mülheim an der Ruhr, Stolper Straße 38 b

Die Wohnung eignet sich perfekt als Einsteigerwohnung für 1 bis 2 Personen. Sie befindet sich im Dachgeschoß (2. OG) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus 1965, wobei das Dachgeschoß erst 1990 ausgebaut wurde. Über die Diele erreichen Sie das Wohn-/Esszimmer, das Schlafzimmer, die Küche, das Tageslicht-Duschbad und den Abstellraum. Die Wohnung ist unmöbliert und bezugsfertig. Im Wohn-/Esszimmer liegt Laminat, im Schlafzimmer Teppich und in Küche, Diele und Bad helle Fliesen.

Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer (Bad) bzw. Untertischgerät (Küche) aufbereitet. Die Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage und Kabelfernsehen ausgestattet. Die Elektrounterverteilung ist auf einem guten Stand inkl. FI-Schalter (Bad). Der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugehörig ist ein Stellplatz hinter dem Haus. Im Untergeschoss befindet sich ein separater Kellerraum und eine Waschküche.

Die Wohnung befindet sich in grüner und ruhiger Sackgassenlage von Mülheim-Mellinghofen. Der schöne Grüngürtel des Horbachtals liegt nur ca. 550 Meter entfernt. Grundschulen und eine Realschule liegen ebenso wie das beliebte Dichterviertel fußläufig entfernt. Der nächste Discounter wird nach rund 650 Metern erreicht, die Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen rund 1,5 km entfernt. Die A 40 (Essen / Duisburg) befindet sich gut 3 km entfernt.

**Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 92,01/1.000**  
**Status: unvermietet**  
**Mindestgebot: 62.000,- € \***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis  
 Endenergieverbrauch 88,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 1965  
 wesentlicher Energieträger Gas  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis 13.08.2025





Wir sind Ihre Experten für Immobilienangelegenheiten in der MEO-Region,  
Mülheim an der Ruhr, Essen und Oberhausen



Profitieren Sie von unserem  
Mietspiegel für Gewerbeflächen

Transparente Daten für die  
Städte Mülheim an der Ruhr,  
Essen und Oberhausen



Jeden Monat aktuelle Themen der Immobilienwirtschaft auf den  
Punkt aufbereitet: melden Sie sich für unseren Newsletter an:



CO<sub>2</sub>-Preis 2023: Was Immobilieneigentümer jetzt über das  
Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz wissen müssen



Betrifft die EU-Gebäuderichtlinie Ihr Haus? Die aktuelle  
Fassung gibt Aufschluss.



Elementarwichtig: Warum Sie die Versicherung Ihrer  
Photovoltaik-Anlage checken sollten.

**Objekt 9 | NRW**


## Markantes Eckgeschäftshaus in der Essener City, solide vermietet - attraktive Kapitalanlage

### 45127 Essen-City, Kornmarkt 7

Markantes und stadtbekanntes Eckhaus, beidseitig angebaut und in konventioneller Bauweise mit 5 Vollgeschossen 1958 errichtet. Im Erdgeschoß befindet sich ein seit 2001 etablierter gastronomischer Betrieb mit Außenterrasse.

Der bundesweite Filialist EUROSHOP betreibt seit 2006 hier eine Filiale über 2 Etagen. Das 3. Obergeschoß wurde Anfang diesen Jahres neu an eine Praxis vermietet, über die Erweiterung der Praxis durch Hinzunahme des 2. OGs wird aktuell verhandelt.

Beide Etagen wurden 2019 umfangreich modernisiert und sind über eine interne Treppe verbunden. Das 4. Obergeschoß ist seit 2016 an eine Tanzschule vermietet. Durch Hinzunahme des 2. OGs durch die Praxis würde sich die Miete auf 150.060,00 € pa. erhöhen. Das 5. Obergeschoß mit Terrasse bietet mit Investitionen Potential für zusätzliche Mieteinnahmen (siehe Sollmiete). Der Bodenrichtwert von 2023 beträgt 4.700,00 €/m<sup>2</sup>.

1-A Lage zwischen Kettwiger Straße/Kennedy Platz und Limbecker Straße. Umschlossen wird das Gebäude vom Nachbarhaus Markt 5-6, für das die Stadt Essen einen Mietvertrag zur Errichtung der Zentralbibliothek mit rund 11.000 m<sup>2</sup> unterzeichnet hat. Der zentrale Kennedyplatz mit zahlreichen Aktivitäten, Gastronomieangeboten und der Zentral-Garage (Stellplatz-möglichkeiten 130,90 mtl.) befindet sich ebenfalls in Sichtweite.

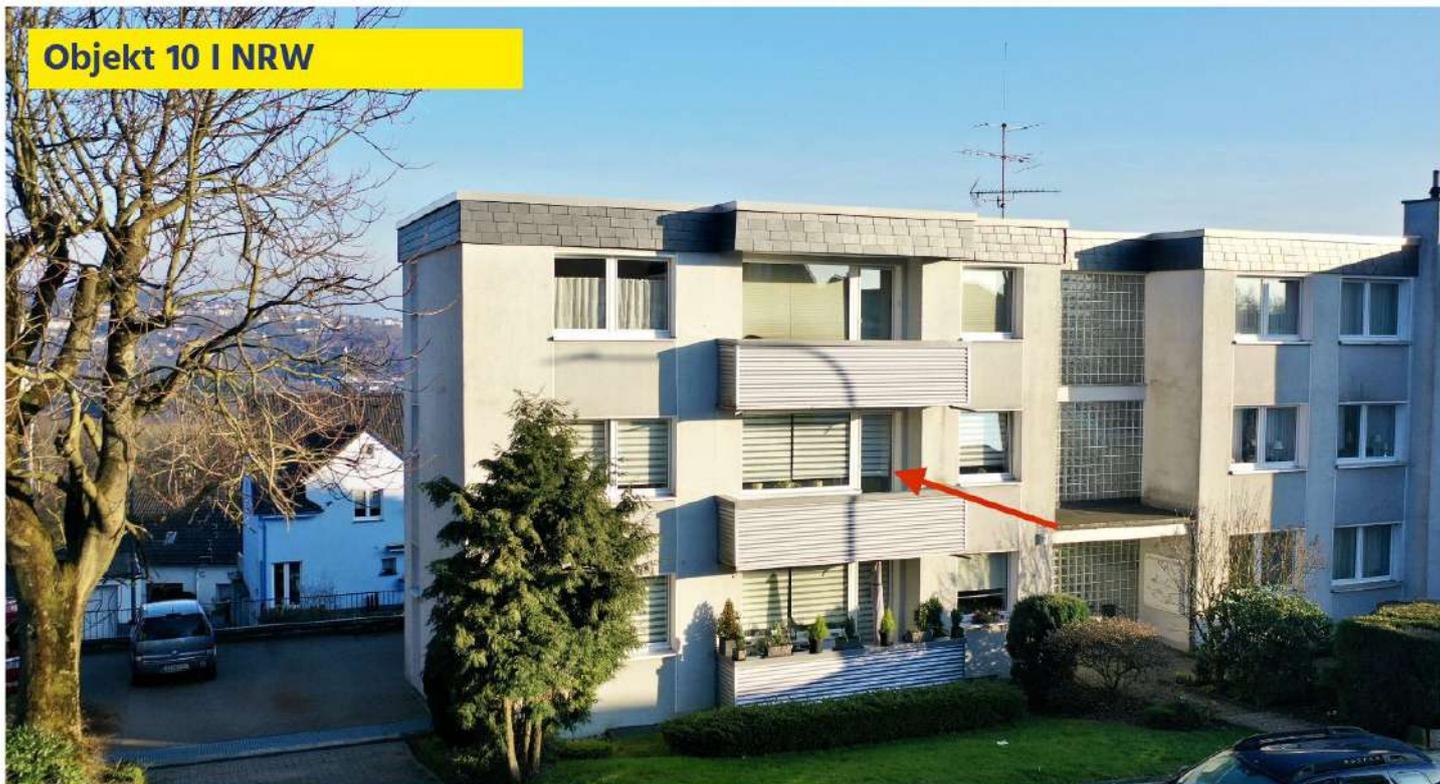
**Vermietbare Fläche: ca. 1.248 m<sup>2</sup>**  
**Jahresnettomieteinnahme IST: ca. 125.460,- €**  
**Jahresnettosollmiete: ca. 170.478,- €**  
**Mindestgebot: 1.550.000,- € \***



#### Angaben zum Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Katalogerstellung lag der Energieausweis zum Gebäude noch nicht vor.



**Objekt 10 | NRW**


## Eigentumswohnung in gefragter Lage zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

### 42349 Wuppertal, Berghauser Straße 111

Die helle und gut geschnittene Wohnung ist vermietet und befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahre 1978 errichteten 9-Familienhauses. Die gesamte Eigentümergeinschaft umfasst 3 Häuser mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den Jahren 2008 und 2009 wurde die Liegenschaft im Rahmen eines KfW-CO<sub>2</sub>-Projektes energetisch auf einen modernen Standard gehoben, was sich

in der Energieeffizienzklasse B widerspiegelt. Die Wohnung selber ist im Jahr 2001 renoviert bzw. saniert worden. Von der Diele aus erreichen Sie die Küche, das Gäste-WC sowie das Wohnzimmer. Dem Wohnzimmer ist ein Balkon angeschlossen. Das Schlafzimmer mit Tageslicht-Badezimmer erreichen Sie über eine kleine Zwischendiele mit Abstellraum hinter dem Wohnzimmer. Kellerraum und Gemeinschaftswaschküche ergänzen das Angebot.

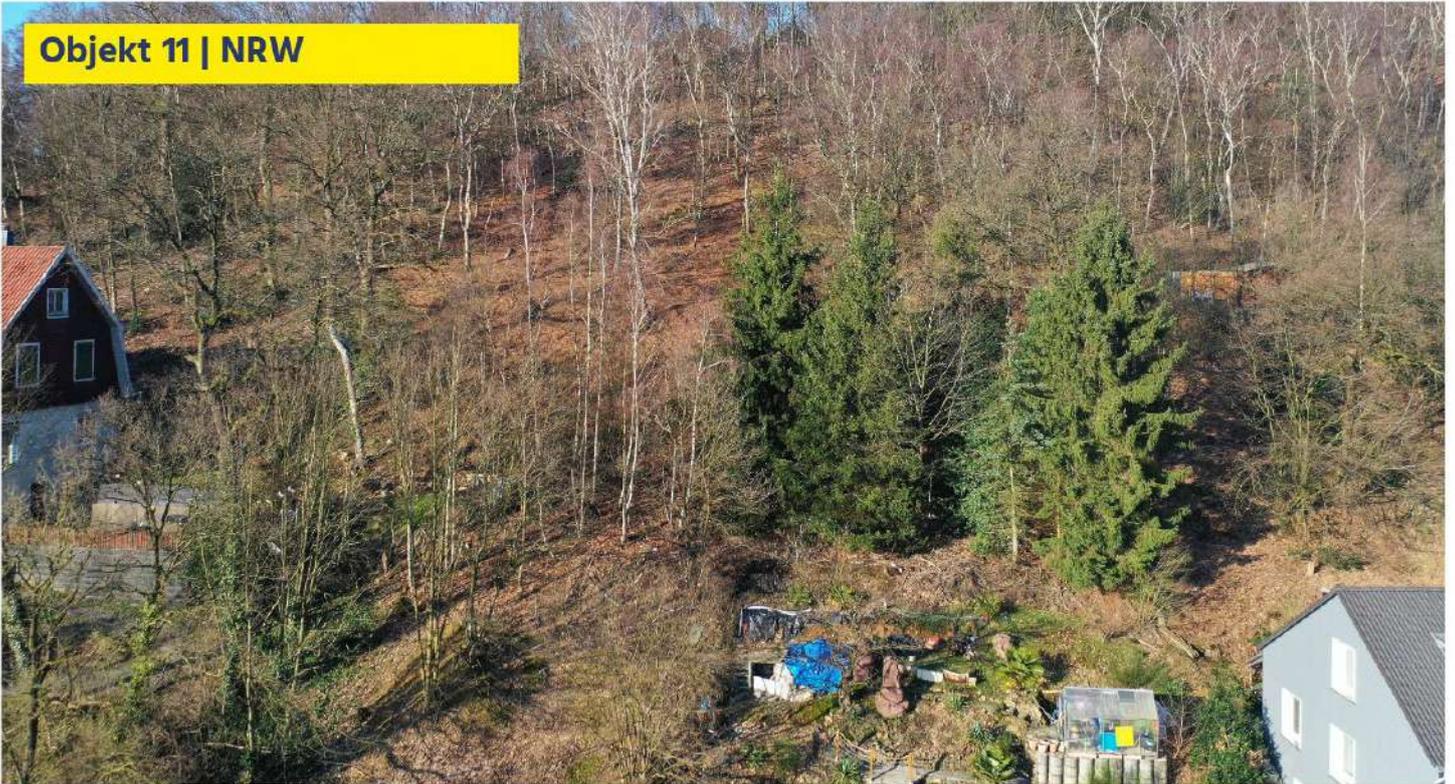
Willkommen in Wuppertal-Cronenberg, einem charmanten Stadtteil im Süden von Wuppertal. Die grüne Umgebung und die ruhige Atmosphäre machen Cronenberg zu einem beliebten Wohnort für Familien und Naturliebhaber. Cronenberg besticht durch sein nachbarschaftliches Miteinander und den dörflichen Charakter. Gleichwohl lässt seine Infrastruktur doch kaum einen Wunsch offen. Ob Kulinarisches, Kultur, Sport oder Supermärkte, hier findet sich alles wieder.

**Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>**  
**Miteigentumsanteil: 231,17/10.000**  
**Jahresnettokaltmiete: 4.752,- €**  
**Mindestgebot: 99.500,- € \***


**Angaben zum Energieausweis:**

Verbrauchsausweis  
 Endenergieverbrauch 56,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 2006  
 wesentlicher Energieträger Erdgas leicht  
 Energieeffizienzklasse: B  
 Ausweis gültig bis 30.11.2025



**Objekt 11 | NRW**


## Baugrundstück zur Bebauung mit einem 2-geschossigen Wohnhaus nach Bebauungsplan 42389 Wuppertal, Schmitteborn neben Haus-Nr. 31

Anschlüsse für die Versorgung sind vorhanden, sodass eine Bebauung aus technischer Sicht kurzfristig möglich ist. Das Grundstück verfügt zudem über eine noch nicht ausgebaute eigene Anbindung an die Hauptstraße Schmitteborn. Bebaubar ist das Grundstück auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 227 der Stadt Wuppertal. Festgesetzt sind 2 Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. Das Gesamtgebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Hanglage, des Bewuchs und

der erschwerten Anbindung für eine Bebauung liegt der Angebotspreis unterhalb des Bodenrichtwertes, der vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal für den Jahrgang 2023 mit 265,- € ausgewiesen wurde.

Bei entsprechendem Bauinteresse empfehlen wir eine Abstimmung mit der Baubehörde der Stadt Wuppertal.

Zwischen Langerfeld und Beyenburg befindet sich das Baugrundstück umrandet von Bäumen. Langerfeld ist ein beliebter Stadtteil in Wuppertal, der durch seine grünen Parks, ruhigen Straßen und die Nähe zur Natur besticht. Die Wohngegend bietet eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und ist ideal für Familien und Pendler. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

**Grundstücksgröße: ca. 1.361 m<sup>2</sup>**  
**Status: vertragsfrei**  
**bebaubar nach: Bebauungsplan**  
**Mindestgebot: 95.000,- € \***



**Objekt 12 | NRW**


## Vermietete Eigentumswohnung über zwei Etagen zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

### 45356 Essen, Förderstraße 2

Die helle und gut geschnittene DG-Wohnung mit wohnlich ausgebautem Abstellraum im Spitzboden befindet sich in zentraler Lage von Essen-Vogelheim am Ende einer Sackgasse. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohn-Esszimmer, ein Arbeitszimmer, Küche, Diele und Bad auf der unteren Ebene. Im ausgebauten Spitzboden befinden sich weitere Räume nebst einem WC. An das Wohnzimmer schließt der Balkon an. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Gebäude wurde 1973 in konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeanbindung. Im Mindestpreis ist auch eine Garage in direkter Nähe berücksichtigt. Die Garage ist Teil einer Gemeinschaft und die alleinige Nutzung ist rechtlich gesichert. Wohnung und Garage sind vermietet und bietet eine solide Kapitalanlage. Eine Eigennutzung kann über die Anmeldung von Eigenbedarf ebenso erfolgen.

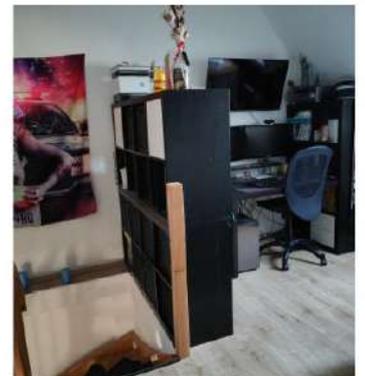
Essen-Vogelheim bietet eine attraktive Lage für Immobilienkäufer. Vogelheim verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Nähe zum Rhein-Herne-Kanal und dem Vogelsangbach bietet zudem Freizeitmöglichkeiten im Freien. Insgesamt ist Essen-Vogelheim eine aufstrebende Wohngegend, die sowohl für junge Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

**Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup> zzgl. Spitzboden**  
**Miteigentumsanteil: 80/1000**  
**Jahresnettokaltmiete: 6.360,- €**  
**Mindestgebot: 145.000,- € \***



#### Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis  
 Endenergieverbrauch 93,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Baujahr 2011  
 wesentlicher Energieträger  
 Fern-/Nahwärme  
 Energieeffizienzklasse: C  
 Ausweis gültig bis 28.10.2026



## TEILNAHMEANTRAG ZUR AUKTION

(Muss der AUKTIONSHAUS Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG spätestens bis zum 08.04.2024 vorliegen)



An

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

**Immobilien-Auktion am  
12. April 2024 um 11.00 Uhr  
in der PHILHARMONIE ESSEN -  
Huysenallee 53 in 45128 Essen**

Oder

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

Katalog-Objekt-Nr.: \_\_\_\_\_

Absender / Bieter \*)

Vor- / Nachname: \_\_\_\_\_ Geb.-datum: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon / Mobil: \_\_\_\_\_ Steuer-ID Nr.: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_ Nationalität: \_\_\_\_\_

Sehr geehrte Damen und Herren,  
an der oben genannten Auktion nehme ich teil und stelle folgende/n Antrag /Anträge:

- Bezüglich der/s oben genannte/n Objekte/s möchte ich von der Verpflichtung der Gestellung einer **Bietungssicherheit** befreit werden und bitte mir eine **längere Zahlungsfrist** (8 Wochen) einzuräumen für den Fall, dass mein Meistgebot den Zuschlag erhält und ich in dieser Höhe hiernach einzahlen/hinterlegen muss. Senden Sie mir hierzu eine entsprechende **Vereinbarung** zu. Diese werde ich dann unterzeichnet mit den von Ihnen gewünschten **Unterlagen zwecks Bonitätsnachweis** zurücksenden.
- Ich möchte **persönlich** an der Auktion teilnehmen und mitbieten.
- Ich gebe hiermit ein **schriftliches Vorgebot** von EUR \_\_\_\_\_ ab. Dies entspricht mindestens dem angesetzten Mindestgebot; es ist für den Fall des Zuschlages bindend, auch unter der Prämisse, dass ich das oben genannte Objekt bisher nicht besichtigt habe.
- Ich möchte **als ONLINE-Bieter über PC, Smartphone oder Tablet** an der Auktion teilnehmen und **gebe mein Vorgebot in Höhe** von EUR \_\_\_\_\_ ab. Dies entspricht mindestens dem angesetzten Mindestgebot. Ich behalte mir vor, auch ein höheres Gebot über das Bieterportal abzugeben. Für den Fall des Zuschlages ist das vorgenannte Gebot auch unter der Prämisse bindend, dass ich das oben genannte Objekt bisher nicht besichtigt habe.
- Ich möchte **als Telefonbieter** an der Auktion teilnehmen und **gebe mein Vorgebot in Höhe** von EUR \_\_\_\_\_ ab. Dies entspricht mindestens dem angesetzten Mindestgebot. Ich behalte mir vor, auch ein höheres Gebot am Telefon abzugeben. Für den Fall des Zuschlages ist das vorgenannte Gebot auch unter der Prämisse bindend, dass ich das oben genannte Objekt bisher nicht besichtigt habe.
- Ich möchte gerne teilnehmen und einen **Bietungsauftrag** an das Auktionshaus erteilen, **für mich bei der Auktion mitzubieten und gebe hiermit mein schriftliches Maximal-Gebot in Höhe** von EUR \_\_\_\_\_ ab. Ich möchte bezüglich des oben genannten Objektes als Bieter berücksichtigt werden und beantrage hiermit die **Zulassung**.

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

Mit freundlichen Grüßen

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

(Datum) (Absender/Bieter)



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

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

### Welche Gebühren fallen an?

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

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

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

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

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

### Was passiert nach der Auktion?

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

Hierzu gibt es wichtige Informationen der Notare. Die Hinweise der Notare bitten wir genauestens zu lesen. Sie finden diese auf Seite 24 im Katalog oder auf unserer Internetseite in unserem Download-Center.

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



Was habe ich rechtlich zu beachten?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie erfolgt die Abwicklung?

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

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

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



## Hinweise der Notare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## Versteigerungsbedingungen

### Nr. 589 der Urkundenrolle für 2021B

#### Verhandelt

zu Essen am 02.09.2021

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Dr. Bodo Walter Brandau**

mit dem Amtssitz in Essen

erschienen heute:

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

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

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

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

- nachfolgend „Auktionshaus“ -.

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

Die Erschienenen erklärten:

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

#### **Versteigerungsbedingungen:**

##### **§ 1**

##### **Zuschlagsversteigerung**

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

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

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

##### **§ 2**

##### **Ablauf der Versteigerung**

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

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

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

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

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

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

## Versteigerungsbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 3

#### Bietungssicherheit

1. Bei der Auktion anwesende Bieter sind bei einem Zuschlag zu ihren Gunsten verpflichtet, eine **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % ihres Gebotes, mindestens 2.000,00 Euro, zu leisten. 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 Courtagansprüche des Auktionshauses sowie der Gebühren und Kosten der Beurkundung und danach etwaiger Schadenersatzansprüche des Einlieferers.

### § 4

#### Gewährleistung

1. Jeder **Zuschlag** erfolgt **im altersbedingten Zustand des Objektes** und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, **wie es steht und liegt. Ansprüche und Rechte des Erstehers wegen eines Sachmangels des Grundstückes oder der Baulichkeiten sind somit ausgeschlossen**; dies gilt auch für Verunreinigung des Grundstücks (Altlasten) und für Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz und § 9 Abs. 2 Umweltschadensgesetz; der 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.

## Versteigerungsbedingungen

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

### § 5

#### Haftung des Auktionshauses

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

### § 6

#### Immobilien des Bundes, der Bundesländer, etc.

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

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

### § 7

#### Besitzübergang

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

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

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

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

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

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

### § 8

#### Fälligkeit

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

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

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

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

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

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

### § 9

#### Belastungsvollmacht

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

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

## Versteigerungsbedingungen

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

### a) Sicherungsabrede:

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

### b) Zahlungsanweisung

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

### c) Persönliche Zahlungspflicht

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

### d) Fortbestand der Grundschuld

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

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

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

## § 10

### Auflassungsvormerkung

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 11

### Vollzugsvollmacht

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

Die jeweils zu benennenden Personen, und zwar jede für sich, werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, für den Einlieferer und den Ersteher die Auflassung zu erklären (falls diese nicht bereits in der notariellen Urkunde erklärt wird) und die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht soll nur Gebrauch gemacht werden, wenn das auf Anderkonto hinterlegte Meistgebot 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

## Versteigerungsbedingungen

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

### § 12

#### Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Jeder Meistbietende ist verpflichtet, sich zu Protokoll des amtierenden Notars oder eines mit diesem 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 über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

### § 13

#### Kosten Einlieferer

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

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

Eine vom Einlieferer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell im Einlieferungsvertrag vereinbart. Im Falle der Direktzahlung des 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 Meistgebotsschuld Zahlungen in Höhe des abgetretenen Betrages an das Auktionshaus zu leisten. In Fällen der Abwicklung über Notaranderkonto ist der Notar berechtigt, die Abtretung an das Auktionshaus zu berücksichtigen und entsprechend an dieses Auszahlungen vorzunehmen.

### § 14

#### Aufgeld/Kosten Meistbietender

Der Meistbietende trägt folgende Kosten:

- Das anteilige Aufgeld des Auktionshauses, jeweils vom Meistgebot.

Dieses beträgt für Objekte bei einem Umsatzsteuersatz von 19 %

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

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

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

### § 15

#### Kosten der Vertretung

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

### § 16

#### Belehrungen

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

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

### § 17

#### Vorkaufsrechte

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

### § 18

#### Hausrecht

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

### § 19

#### Gerichtsstand

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

### § 20

#### Nachverkauf

Die Versteigerungsbedingungen geltend für den Nachverkauf entsprechend.

\*\*\*

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

## Musterversteigerungsprotokoll

Nr. der Urkundenrolle für 2023**Verhandelt**

zu Essen am 28.09.2023

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**XXX**

mit dem Amtssitz in Essen

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

1. (Auktionator)

Herr/Frau..., geb. ... , geb. am ... in ..., wohnhaft... zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines/ihrer mit Lichtbild versehenen Nr. ..., ausgestellt durch ... am ... Staatsangehörigkeit: ...  
- nachstehend „**Auktionator**“ genannt –

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

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

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

**Alternativ Ersteher GmbH:**

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

**Alternativ:**

Herr ....., geb. am ..... in ..., geschäftsansässig Huyssenallee 85, 45128 Essen, 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 30732 zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch Vorlage seines mit Lichtbild versehenen BPA Nr. ...., ausgestellt durch ... am ... Staatsangehörigkeit: deutsch

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

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

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

**Alternativ:**

und zwar als Vertreter ohne Vertretungsmacht.

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

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

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

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

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

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

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

**Versteigerungsprotokolls:****§ 1 Zuschlag**

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

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. ..., Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ..., in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>  
- nachfolgend „**Objekt**“ genannt -  
zum Aufruf.

**alternativ:**

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

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

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

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

Das Objekt ist im Grundbuch wie folgt belastet

Abteilung II:

Abteilung III:

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

## Musterversteigerungsprotokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 2 Zahlungsverpflichtung

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

#### Variante 1:

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

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

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Bietungssicherheit vom Notaranderkonto 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) auszusahlen.

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

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

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

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

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

#### Variante 2:

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

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

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

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

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

#### Zusätzlich bei Teilflächenverkauf:

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

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

## Musterversteigerungsprotokoll

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

IBAN:  
BIC:  
Bank:  
Kontoinhaber:

### § 3 Aufgeld

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

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

### § 4 Vollstreckungsunterwerfung

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

### § 5 Vollzugsvollmacht

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

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

- jeweils geschäftsansässig Alfredstr. 45, 45130 Essen -

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

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

2. Alle Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten.

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

### § 6 Übergabe / Sonstiges

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

#### alternativ Räumung:

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

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

#### alternativ vermietet

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

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

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

#### Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

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

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

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

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

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

## Musterversteigerungsprotokoll

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

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

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

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

### § 7 Auflassungsvormerkung

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

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

#### Zusätzlich bei Teilflächenverkauf:

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

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

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

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

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

Die vorstehenden Voraussetzungen sind Dritten gegenüber, insbesondere

dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen.

Die Beteiligten **bewilligen und beantragen** schon jetzt, die Auflassungsvormerkung bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine Zwischenanträge vorliegen. Ausgenommen sind jedoch Zwischeneintragungen, die mit Zustimmung des Erstherrers 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 Erstherrern Vollmacht – bei mehreren Erstherrern jedem einzeln –, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen.

2. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur:

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

#### a) Sicherungsabrede:

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

#### b) Zahlungsanweisung

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

#### c) Persönliche Zahlungspflicht

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

#### d) Fortbestand der Grundschuld

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

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

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

#### (zusätzlich bei Teilflächenverkauf: 5.)

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

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

## Musterversteigerungsprotokoll

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

### § 9 Hinweise des Notars

1. Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere über Folgendes:

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

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

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

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

### § 10 Rücktrittsrecht

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

### § 11 Auflassung, Gemeinschaftsverhältnis

Die Ersteher erwerben das Grundstück

Variante 1: zu gleichen ideellen Anteilen.

Variante 2: zu folgenden ideellen Anteilen: XXX

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

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

#### Alternative:

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

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

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

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

### § 12 Kosten und Steuern

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

\*\*\*

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

# Unverbindliche und kostenlose Werteinschätzung

- wie branchenüblich -

auch bequem unter: [www.agb-rr.de/objektfragebogen](http://www.agb-rr.de/objektfragebogen)

## Auktionshaus

**Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG**

Huyssenallee 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

# Herbstauktion

Liefen Sie bereits jetzt ein!  
Auktionstermin 26.09.2024

**ZUR AUKTION**

Foto: Matthias Duschner, response Fotografie

## Veranstaltungsort

Im Hause der PHILHARMONIE ESSEN  
Huysenallee 53 | 45128 Essen

## Bitte merken Sie sich vor

Die nächste Frühjahrsauktion findet  
statt am 26.09.2024 | 11.00 Uhr

## Anfahrt mit dem PKW

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

## Anfahrt mit ÖPNV:

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

