11. Dezember 2026 | 12:00 Uhr

NH Hotel Köln Altstadt | Holzmarkt 47 | 50676 Köln

www.wdga-ag.de

AUKTION



#7 Anlageobjekt in Schwetzingen



#9 Baugrundstück in Rheinnähe in Köln



#10 genehmigtes Neubauvorhaben in Köln-Lindenthal



#1 Einfamilienreihenendhaus in Iserlohn

WESTDEUTSCHE
GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



IMMOBILIENAUKTION IN KÖLN

NH Hotel Köln Altstadt | Holzmarkt 47 | 50676 Köln

Das Hotel befindet sich in zentraler Lage direkt an der Rheinpromenade. Parkmöglichkeiten befinden sich in der Tiefgarage und im Parkhaus Rheinauhafen APCOA, Harry-Blum-Platz 2, 50678 Köln (ca. 700 m entfernt).

Die Auktion ist öffentlich. Ca. 30 Minuten vor Beginn der Auktion öffnen wir die Türen des Auktionssaals. Für den Zutritt zum Auktionssaal gelten keine besondere Bedingungen. Das Bieten in der Auktion ist jedoch nur vorab registrierten Bietern (vorherige Gebotsabgabe) mit einer Bieternummer möglich.

Bitte melden Sie sich frühzeitig als Bieter an, wenn Sie auf ein Objekt bieten wollen:
Telefon 0221 / 277 266 0 | info@wdga-ag.de

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Dann liefern Sie in eine unserer nächsten Auktionen ein.

Frühjahrs-Auktion 20.03.2027

Einlieferungsschluss: 05.02.2027

Sommer-Auktion 18.06.2027

↗ Einlieferungsschluss: 07.05.2027

Herbst-Auktion 17.09.2027

↗ Einlieferungsschluss: 06.08.2027

WINTER-AUKTION 2026

11. Dezember 2026 | 16 Immobilien aus 6 Bundesländern

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Kunden des Auktionshauses,

im Auftrag von Privatpersonen, privat- und öffentlich-rechtlichen Unternehmen, Sparkassen und Banken, Privat Equity Unternehmen, Nachlasspflegern und Insolvenzverwaltern, Städten und Gemeinden sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BundesImmobilien versteigern wir fremde Grundstücke und fremde grundstücksgleiche Rechte.

Grundlage der Zuschläge und notariellen Kaufverträge sind unsere Versteigerungsbedingungen, beurkundet am 10. Januar 2023 unter der UVZ-Nr. 35/2023 des Notars Dr. Alexander Völzmann, Köln-Ehrenfeld. Diese sind auf den Seiten 24 bis 29 abgedruckt. Das Muster des Kaufvertragsentwurfes lesen Sie auf den Seiten 22 und 23 . Weitere Hinweise zum Ablauf der Auktion finden Sie auf den Seiten 4 bis 6.

Objektunterlagen
Unsere Kataloge sowie weitere ausführliche Unterlagen zu den Objekten können Sie kostenlos unter www.wdga-ag.de/login abrufen. Über QR-Codes auf der Objektseite gelangen Sie automatisch zum jeweiligen Objekt.

Besichtigungstermin
Diese können mit dem Auktionshaus abgestimmt und vereinbart werden. Das Auktionshaus weist darauf hin, dass jedes Begehen und Befahren des Objektes auf eigene Gefahr erfolgt und nur mit Zustimmung des Eigentümers erlaubt ist.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?
Dann möchten wir Sie schon jetzt auf unsere am 20. März 2027 stattfindende Frühjahrs-Auktion hinweisen. Die letzte Möglichkeit, mit uns einen Einlieferungsvertrag (Auktionskontrakt) zu schließen, ist der 5. Februar 2027. Sofern Sie ein Objekt von uns unverbindlich und selbstverständlich kostenlos für die Auktion prüfen lassen möchten, senden Sie uns bitte den im Katalog abgedruckten Objektfragebogen ausgefüllt zurück. Oder füllen Sie diesen direkt auf unserer Homepage aus.

Unsere Auktionatoren

Die Auktion wird geleitet von dem öffentlich bestellten und vereidigten Grundstücksauktionator Herrn Thomas Engel und der angestellten Auktionatorin Frau Sarah Kölle. Die Auktion ist öffentlich, der persönliche Zutritt ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Das Hausrecht liegt ausschließlich bei den Auktionatoren, die auch von Fall zu Fall über die Teilnahme von Bietern an der Auktion entscheiden können.



Sarah Kölle,
Vorstandsvorsitzende



Thomas Engel,
Vorstand

Kontakt

Apostelnstraße 9
50667 Köln
Telefon 0221 / 277 266 0

info@wdga-ag.de | www.wdga-ag.de

Katalog kostenlos abonnieren

und keine Immobilienangebote mehr verpassen!



© originalmockup - freepik.com

Teilnahme an der Auktion

Sofern Sie sich entschieden haben, auf ein oder mehrere Objekte zu bieten, ist es erforderlich, das auf Seite 5 abgedruckte Formular (Mindestgebot) zu ergänzen und kurzfristig an das Auktionshaus zu senden.

Sofern Sie telefonisch, im Rahmen der Bietungsschritte oder online zu bieten wünschen, ist der vorherige Abschluss eines separaten Bietungsauftrages notwendig. Hierzu nehmen Sie bitte mindestens 2 Tage vor der Auktion Kontakt mit uns auf, da eine Bearbeitung ansonsten nicht garantiert werden kann.

In jedem Fall ist für die Teilnahme im Vorfeld der Auktion eine Identitäts- und Bonitätsprüfung erforderlich.

Objektaufruf/Bieternummer

Die Objekte werden der Reihe nach aufgerufen. Es werden zunächst die objektspezifischen Daten verlesen (ausgelobt).

Dann werden die jeweils abgedruckten Mindestgebote aufgerufen und um Abgabe höherer Gebote (per Handzeichen mit Bieterkarte) mit zuvor vom Auktionator festgelegten Steigerungsraten gebeten. Der Meistbietende erhält mit dem dritten Hammerschlag den Zuschlag.

Wenn Sie persönlich an der Auktion teilnehmen wollen, benötigen Sie eine Bieternummer. Zugelassene Bieter erhalten Ihre Bieternummer am Infostand vor dem Auktionssaal.

Bitte melden Sie sich so früh wie möglich, spätestens zwei Werktage vor der Auktion, um als Bieter zugelassen zu werden beim Auktionshaus. Melden Sie sich später an, kann eine Teilnahme nicht mehr garantiert werden.

Legitimation

Sie benötigen zur Legitimation einen Personalausweis oder Pass und beim Erwerb für eine Gesellschaft des Handelsrechts einen aktuellen HR-Auszug und zusätzlich einen Transparenzregisterauszug. Weiter wird der Nachweis einer entsprechenden Bonität benötigt. Bitte beachten Sie die seit 2021 geltenden, erhöhten Anforderungen des Geldwäschegesetzes (siehe weitere Hinweise auf Seite 6).

Zuschlag/Beurkundung

Nach dem Zuschlag des Auktionators kommt der Kaufvertrag aufgrund der notariellen Beurkundung zustande. Der Vertrag wird nach der Auktion vom Ersteher, dem Auktionator bzw. dessen Bevollmächtigten und dem Notar unterschrieben, es sei denn, es handelt sich um einen sog. Verbrauchervertrag, der frühestens 2 Wochen nach Übergabe des Kaufvertragsentwurfes abgeschlossen werden kann.

Aufgeld

Das vom Ersteher an das Auktionshaus zu zahlende Aufgeld (Courtage) beträgt:

- bei Zuschlagspreisen bis € 19.999,– 17,85 %,
- bei Zuschlagspreisen von € 20.000,– bis € 49.999,– 11,90 %,
- bei Zuschlagspreisen von € 50.000,– bis € 99.999,– 9,52 %
- und bei Zuschlagspreisen ab € 100.000,– 7,14 %

jeweils inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Aufgeld (Courtage) ist mit Zuschlag fällig und nach Rechnungslegung zahlbar.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für Immobilien mit einem Kaufpreis über € 2.500,– beträgt im Land NRW 6,5 %, in RLP 5 %, im Saarland 6,5 %, im Land Hessen 6 %, in BW 5 % und im Freistaat Bayern 3,5 %.

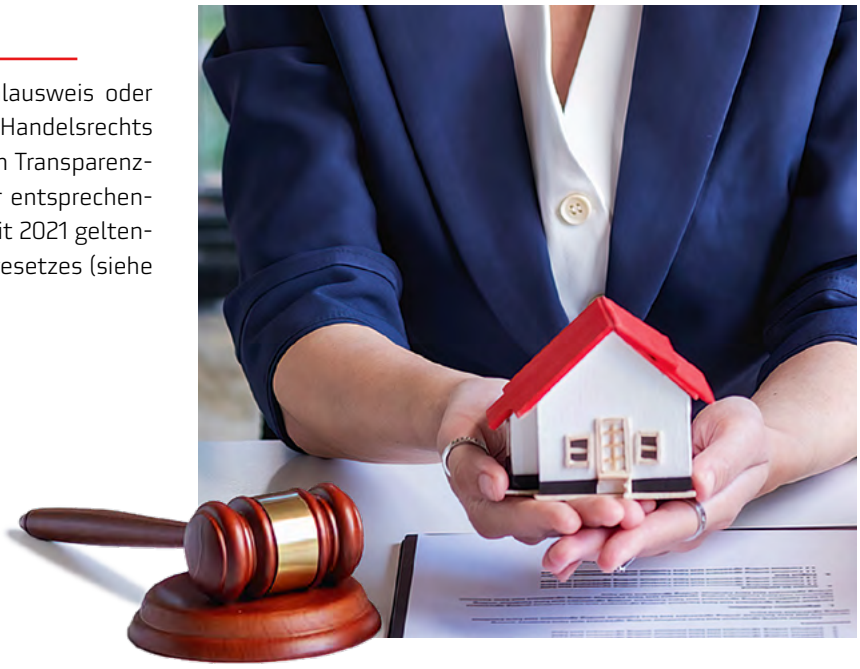


Foto: PHAISITSAWAN – stockadobe.com

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG
Apostelnstraße 9
50667 Köln

E-Mail **gebote@wdga-ag.de**

Absender

Steuer-ID-Nummer

Geburtsdatum

Telefon/Fax

E-Mail

Gebot-Nr. (wird vom Auktionshaus eingetragen)

Ihre Grundstücksauktion am 11. Dezember 2026
in Köln – NH Hotel, Holzmarkt 47, 50676 Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit beziehe ich mich auf das mit Ihrem Haus geführte Gespräch und gebe hierdurch das Mindestgebot

in Höhe von € _____ für das Objekt: _____

ab und zwar auch unter der Prämisse, dass ich das Objekt bisher nicht besichtigt habe. Ich behalte mir vor, in der Auktion höher zu bieten und bitte Sie, mich von der Bietungssicherheit zu befreien und mir eine Kaufpreisbelegungsfrist von 2 Monaten nach Zuschlag einzuräumen. **Den Nachweis meiner Bonität, z.B. in Form eines Kontoauszuges, Sparbuchs oder Finanzierungsbestätigung der Bank sowie eine beglaubigte Kopie meines Personalausweises oder Reisepasses werde ich vor der Auktion erbringen.**

Mir ist bekannt, dass das vom Ersteher an das Auktionshaus zu zahlende Aufgeld (Courtage) bei Zuschlagspreisen bis € 19.999,– 17,85 %, bei Zuschlagspreisen von € 20.000,– bis € 49.999,– 11,90 %, bei Zuschlagspreisen von € 50.000,– bis € 99.999,– 9,52 %, ab Zuschlagspreisen von € 100.000,– 7,14 % jeweils inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer beträgt und am Auktionstag fällig und zahlbar ist.

Im Falle des Zuschlages an mich ist der notarielle Kaufvertrag in der Auktion von mir zu unterschreiben. Das Auktionshaus hat mir angeboten, den allgemeinen Mustertext für den nach Zuschlagserteilung abzuschließenden Kaufvertrag abzufordern. Der im Katalog abgedruckte Kaufvertragsmustertext ist mir dem Inhalt nach bekannt. Ihren Katalog für die im Betreff näher bezeichnete Auktion, die Objektunterlagen sowie die Versteigerungsbedingungen des Auktionshauses, abgedruckt in diesem Katalog, habe ich erhalten und erkenne sie an. Das Auktionshaus/die Auktionatoren sind ermächtigt, die Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach § 139 a ff AO an den beurkundenden Notar weiterzugeben und sie zu speichern. Hiermit erkläre ich, dass ich weder eine politisch exponierte Person, ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehende Person bin. Eine politisch exponierte Person ist jede Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt ausübt oder ausgeübt hat (insbesondere Staatschefs, Minister, Parlamentsabgeordnete, Botschafter etc.).

Als Gerichtsstand gilt Köln als vereinbart, sowohl im Verhältnis zum Auktionshaus als auch für die durch das Auktionshaus vertretenen Einlieferer (Verkäufer).

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift Absender

Einverstanden

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Ich möchte:

- ☐ persönlich teilnehmen.
- ☐ telefonisch mitbieten.
- ☐ schriftlich mitbieten als Festgebot € _____.
- ☐ schriftlich mitbieten im Rahmen der Bietungsschritte bis max. € _____.

Online

Gebot abgeben:

Details siehe Seite 14.

MITWIRKUNGS- UND PRÜFUNGS-PFLICHT

Kurz erklärt.



Foto: © Stefanie – stock.adobe.com

Als Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG) haben wir bereits seit 2021 die verschärften geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten zu beachten.

Hierzu gehört die Identitätsfeststellung der Veräußerer und Ersteher durch Erheben von Angaben wie Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität sowie deren Überprüfung. Bei natürlichen Personen erfolgt die Identifizierung durch einen gültigen amtlichen Pass oder (bei EU-Bürgern) durch Personalausweis. Die Vorlage eines Führerscheins ist nicht ausreichend.

Beurkundungen von Grundstücksgeschäften, an denen eine juristische Person beteiligt ist, sind nur möglich, wenn eine Reihe von Formalien beachtet wurde.

Handelt es sich bei dem Ersteher oder Veräußerer um eine juristische Person, sind ein Registerauszug und stets ein Transparenzregisterauszug erforderlich, um den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren. Das sind die natürlichen Personen, die mehr als 25 % der Kapitalanteile halten oder die mehr als 25 % der Stimmrechte kontrollieren.

Das Transparenzregister ist ein Vollregister, das heißt, es müssen alle Meldepflichtigen alle Daten zu ihren wirtschaftlichen Berechtigten zur Eintragung in das Register melden und darüber einen Nachweis führen können.

Darüber hinaus ist zusätzlich vom jeweiligen Leitungsorgan eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur vorzulegen und von uns auf Schlüssigkeit zu prüfen.

Zusätzlich ist eine Erklärung abzugeben, dass es sich bei der handelnden Person nicht um eine politisch exponierte Person (PeP) handelt (eine politisch exponierte Person ist jede Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt ausübt oder ausgeübt hat, insbesondere Staatschefs, Minister, Parlamentsabgeordnete, Botschafter etc.).

Bei diesem uns gesetzlich auferlegten Verfahren haben Sie eine Mitwirkungspflicht. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir die erhobenen Daten mindestens 5 Jahre aufbewahren müssen.

Auch bei der Abgabe von schriftlichen und/oder telefonischen Geboten bzw. bereits bei Einlieferungen müssen wir die vorgenannten Formalien einhalten.

Das Geldwäschegesetz verpflichtet auch die Notare, im Rahmen der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen den bzw. die jeweils wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln, eine konkrete Geldwäscherisikobewertung durchzuführen und dies intern zu dokumentieren. Werden die formalen Anforderungen nicht erfüllt, kann die Beurkundung durch den Notar nicht erfolgen. Für die Abwicklung des Kaufvertrages benötigt der Notar außerdem Ihre Steueridentifikationsnummer.

Detaillierte Informationen finden Sie im Gesetzestext, z.B. unter www.gesetze-im-internet.de.





Einfamilienreihenendhaus in
58636 Iserlohn OT Wermingsen, Händelstraße 1

1

Nordrhein-Westfalen leerstehend

BundesImmobilien









Lage: Märkischer Kreis. Iserlohn liegt in der wirtschaftsstarken Region Südwestfalen und zählt zu den bedeutenden Städten des Sauerlandes. Die Stadt verbindet eine gute wirtschaftliche Infrastruktur mit hoher Wohnqualität und bietet zahlreiche Einkaufs-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. Geprägt durch mittelständische Unternehmen, insbesondere aus Industrie und Dienstleistung, verfügt Iserlohn über eine gute regionale Anbindung über die B7, B233, B236 sowie die Autobahnen 45 und 46.
Das Objekt befindet sich im beliebten OT **Wermingsen**, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Naherholungsgebieten macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Grundstücksgröße: Flst. 614 mit 289 m², 1/3 Anteil an dem Flst. 615 mit einer Größe von 16 m² sowie 1/5 Anteil an dem Flst. 616 mit einer Größe von 475 m² (gemäß Grundbuch)

Wohnfläche: ca. 78 m² zzgl. Nutzfläche im Keller und Dachboden

Objektbeschreibung: Das in Massivbauweise errichtete, 2-geschossige, unterkellerte **Einfamilienhaus**, Bj. ca. 1950er Jahre, verfügt über ein EG und OG sowie einen nicht ausgebauten Dachboden. Satteldach mit Ziegeleindeckung und Schneefanggittern. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden. Gasheizung. Gefliestes Duschbad mit Tagesbelichtung. Das EG umfasst ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten sowie eine Küche. Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und ist sowohl vom Haus als auch vom Garten aus zugänglich. 1 Kfz-Stellplatz vorhanden. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Energieausweis: B, 171 kWh/(m²a), Flüssiggas, Erdgas, Bj. Gebäude 1955 lt. Ausweis, EEK F

Mindestgebot: € 90.000,–*

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

(#2–3) Bayern: **Waidhaus** mit ca. 2.200 Einwohnern liegt im LK Neustadt an der Waldnaab in der Oberpfalz, unmittelbar an der deutsch-tschechischen Grenze. Die Gemeinde befindet sich ca. 35 km östlich von Weiden i.d.OPf. und verfügt über eine hervorragende überregionale Verkehrsanbindung über die A6. Die wirtschaftliche Struktur der Region ist geprägt durch Logistik- und Transportunternehmen, grenzüberschreitenden Handel, Dienstleistungsbetriebe sowie kleinere und mittelständische Gewerbeunternehmen. Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zur A6. Die Tschechische Grenze liegt in nordöstlicher Richtung ca. 1 km entfernt. Zwischen der Autobahn und dem Grundstück befindet sich ein schmaler Grünstreifen, auf dem ein Zaun zur Autobahn hin verläuft. Daran schließt sich ein landwirtschaftlicher Weg an, der unmittelbar an das Waldgrundstück grenzt. Weiter angrenzend an das Grundstück befinden sich Landwirtschaftliche Flächen.





© geoportal.bayern

Waldgrundstück in 92726 Waidhaus, unmittelbar an der A6 Richtung Nürnberg, Flst. 1373/3 — 2

Bayern | vertragsfrei | BundesImmobilien

Grundstücksgröße: 1.852 m² (gemäß Grundbuch)

Objektbeschreibung: Das **Waldgrundstück** ist überwiegend durch dichten Gehölz- und Baumbestand geprägt. Im FNP als Wald ausgewiesen. Lage innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes sowie im Bereich eines Naturparks.

Mindestgebot: € 1.200,–*





© geoportal.bayern

Waldgrundstück in 92726 Waidhaus, unmittelbar an der A6 Richtung Tschechien, Flst. 825/2 — 3

Bayern | vertragsfrei | BundesImmobilien

Grundstücksgröße: 5.509 m² (gemäß Grundbuch)

Objektbeschreibung: Das **Waldgrundstück** ist überw. durch dichten Gehölz- und Baumbestand geprägt, in den eine Wasserfläche eingebettet ist. Darüber hinaus umfasst das Grundstück eine Teilfläche mit Grünland, die unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen grenzt. Im FNP als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie im Bereich eines Naturparks.

Mindestgebot: € 3.200,–*





© geoportal.bayern

Landwirtschaftsflächen in 86199 Augsburg OT Göggingen, Friedrich-Ebert-Str., div. Flurstücke — 4

Bayern | teilweise verpachtet | BundesImmobilien

Lage: Augsburg ist mit ca. 296.000 EW die drittgrößte Stadt Bayerns und ist über die A8, B2, B17 und B300 gut erreichbar. Die Grundstücke liegen im OT **Göggingen** nördlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Bahnlinie und B17.

Grundstücksgröße: insg. 1.996 m² (gemäß Grundbuch)

Objektbeschreibung: Bei den Grundstücken handelt es sich um eine **Landwirtschaftsfläche** (Flst. 2287/1) und **Grünstreifen** (946/16 +946/17).

Mindestgebot: € 1.250,–*

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis





Denkmalgeschütztes Fachwerkwohnhaus mit Scheune in 63538 Großkrotzenburg, Steingasse 7

5

Hessen | **bei Übergabe bezugsfrei**

Lage: **Großkrotzenburg** mit ca. 7.300 Einwohnern liegt im Main-Kinzig-Kreis sowie ca. 9 km südöstlich von Hanau und ca. 32 km östlich von Frankfurt am Main. Im Ort kreuzen sich die L3309 und L3308. Über die L3308 besteht die Anbindung an die A45. Der Bahnhof Großkrotzenburg verbindet Großkrotzenburg mit Frankfurt am Main und Aschaffenburg. Der Deutsche Limes-Radweg durchzieht Großkrotzenburg und führt auf 818 km von Bad Hönningen bis Regensburg. Am linken Mainufer verlaufen der Main-Radweg und die D-Route 5. Das Kraftwerk Staudinger ist für die wirtschaftliche Situation des Ortes von zentraler Bedeutung.
Das Objekt befindet sich inmitten eines gewachsenen Wohngebiets mit überwiegend offener Wohnbebauung. In ca. 200 m Entfernung liegen ein kleiner Park sowie der Main. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 8 km. Insgesamt präsentiert sich das Wohnumfeld ruhig und gepflegt.

Grundstücksgröße: ca. 407 m²

Wohn- und Nutzfläche: ca. 165 m² (mangels Aufmaß grob geschätzt), aufgeteilt in:
- Wohnhaus mit ca. 100 m²
- Nebengebäude/Scheune mit ca. 65 m²

Objektbeschreibung: Denkmalgeschütztes, 2-geschossiges **Fachwerkwohnhaus**, Bj. ca. 1802, mit nicht ausgebautem DG. Satteldach mit Ziegeleindeckung; rückwärtige Scheune (ca. 65 m²) mit Wellblechdach. Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung; Außenrollläden nicht funktionsfähig. EG mit zwei Zimmern, Küche, Flur und Tageslichtbad. OG mit drei Schlaf-/Kinderzimmern, Büro-/Ankleidebereich sowie Dusche, separatem WC und Waschgelegenheit. Deckenhöhen ca. 2,10 bis 2,20 m. Insgesamt renovierungs- und sanierungsbedürftiger Zustand.

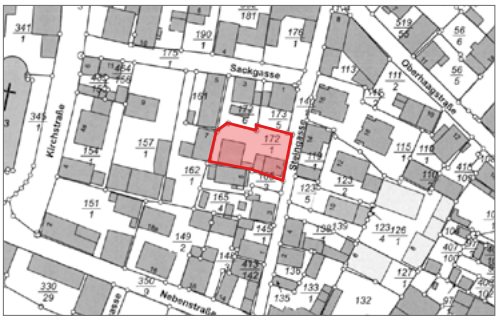
Energieausweis: entfällt, Ausnahmetatbestand des GModG

Mindestgebot: **€ 150.000,–***









*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

OBJEKTFRAGEBOGEN

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG
Apostelnstraße 9
50667 Köln

E-Mail **info@wdga-ag.de**

Absender/Name

Straße

Ort

Telefon/Fax

E-Mail

Bitte um unverbindliche Prüfung (Einschätzung) meiner Immobilie für die Frühjahrs-Auktion 2027

auch online möglich:

Adresse des gegebenenfalls zu versteigernden Objektes:

Postleitzahl

Ort

Straße

Es handelt sich dabei um:

- ☐ Mehrfamilienhaus/ Wohn-/Geschäftshaus
- ☐ Ein-/Zweifamilienhaus/Ferienhaus
- ☐ Eigentumswohnung/Ferienwohnung
- ☐ Gewerbeobjekt
- ☐ Baugrundstück
- ☐ Wald/Grünflächen

Baujahr _____ | Sanierung _____ für ca. € _____

Wohn-/Nutz-/Gewerbefläche _____ m² | Grundstück _____ m²

☐ vermietet ☐ teilweise vermietet ☐ bezugsfrei/leerstehend

Sofern vermietet, tatsächlich eingehende Nettomiete:

€/jährlich _____

Bei Eigentumswohnung/Teileigentum zu zahlendes Wohngeld

€/jährlich _____

Heizungsart:

_____

Energieausweis:

☐ liegt vor ☐ ist beantragt

Ein Gutachten vor:

☐ ja ☐ nein

Bitte folgende Unterlagen beilegen:

☐ Fotos ☐ Grundrisse ☐ Energieausweis ☐ Gutachten
☐ Mieterliste ☐ Flächenaufstellung ☐ Wirtschaftsplan ☐ Flurkarte

Kaufpreisvorstellung:

€ _____

Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO.
Das Auktionshaus ist bevollmächtigt, das Grundbuch einzusehen.

Ort | Datum

Unterschrift







Entwicklungsgrundstück in 32756 Detmold OT Innenstadt, Lemgoer Straße, Flur 37, Flst. 257

6

Nordrhein-Westfalen **teilweise verpachtet**

Lage: Kreis Lippe. Die Stadt Detmold mit rund 80.000 Einwohnern ist als Kreisstadt des Kreises Lippe das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Region. Die Stadt liegt im Osten Nordrhein-Westfalens am Fuße des Teutoburger Waldes und verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Neben einer attraktiven Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten bietet Detmold ein umfangreiches Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot. Das Grundstück befindet sich in zentraler **Innenstadtlage** von Detmold im rückwärtigen Bereich der Lemgoer Straße 80 bis 88b. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie einzelne gewerbliche Nutzungen geprägt; eine Schule grenzt unmittelbar an. Die Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist schnell erreichbar. Ergänzend bietet das nahegelegene Nahversorgungszentrum „Lemgoer Tor" weitere Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Insgesamt handelt es sich um eine gut erschlossene innerstädtische Wohnlage mit einer vielfältigen Infrastruktur und günstigen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung.

Grundstücksgröße: ca. 5.700 m²

Objektbeschreibung: Das **Entwicklungsgrundstück** ist in Teilen begrünt, teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und teilweise asphaltiert. Eine Teilfläche von ca. 1.500 m² ist derzeit an die angrenzende Schule vermietet.

Planungsrecht: Für den Verkaufsgegenstand wurde durch die Stadt Detmold mit Bescheid vom 15.01.2021 ein Bauvorbescheid für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten erteilt. Die Gültigkeit des Bauvorbescheids ist inzwischen abgelaufen. Ob die hierin zugrunde gelegte Bebauungsmöglichkeit weiterhin besteht, ist durch den Ersteher eigenverantwortlich zu klären. Der offizielle Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt bei € 280,–/m² und somit bei ca. € 1.596.000,– für das gesamte Grundstück.

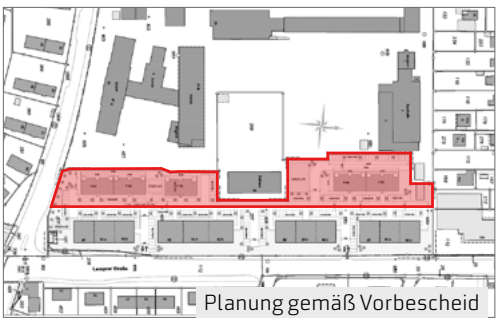
Jahrespacht netto: ca. € 7.260,–

Mindestgebot: € 789.000,–*









Planung gemäß Vorbescheid

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis



© 2026 FLY-FOTO.de Werner Riehm









Langfristig vermietete Anlageimmobilie in 68723 Schwetzingen, Robert-Bosch-Straße 9

7

Baden-Württemberg **teilweise vermietet**

Lage: Rhein-Neckar-Kreis. **Schwetzingen** mit ca. 22.000 Einwohnern gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar und liegt ca. 11 km westlich von Heidelberg und ca. 17 km südöstlich von Mannheim. Schwetzingen liegt verkehrsgünstig mit direkten Anschlüssen an die Autobahnen 5 (Anschlussstelle Heidelberg/Schwetzingen) und A6, die direkte Verbindungen in alle Richtungen ermöglichen.

In Schwetzingen sind neben den ehemaligen Pfaudler-Werken, Möbel Höffner und der Unternehmensgruppe Pfitzenmeier viele kleine und mittelständische Unternehmen ansässig. Die Wirtschaftsstruktur ist vielfältig und bietet Arbeitsplätze in unterschiedlichen Branchen. Der Tourismus hat in Schwetzingen einen hohen Stellenwert. Insbesondere das Schwetzinger Schloss mit seinem bekannten Schlossgarten zieht zahlreiche Besucher an. Dies hat zu einem großen Angebot an Gastronomie und Hotellerie geführt und trägt zur Attraktivität der Stadt bei.

Das Objekt befindet sich im westlichen Stadtgebiet. Das direkte Umfeld ist durch gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen sowie weitere städtische Bebauung geprägt. Über das örtliche Straßennetz besteht eine gute Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtbereiche. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet vorhanden. Über die B535 sowie die nahegelegenen Autobahnen 5 und 6 sind die umliegenden Städte, insbesondere Mannheim und Heidelberg, gut erreichbar. Ergänzend bestehen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr. Insgesamt zeichnet sich der Standort durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, die Nähe zu den örtlichen Versorgungsangeboten sowie die günstige Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Rhein-Neckar aus.



Grundstücksgröße: ca. 2.534 m²

Wohn-/Nutzfläche: insgesamt ca. 6.147 m², aufgeteilt in:

- UG mit ca. 1.520 m² (Kegelbahn, Technik- und Abstellräume)
- EG, OG, DG und Spitzboden mit ca. 2.557 m² (angemietete Fläche der Stadt)
- Weitere Flächen mit ca. 390 m²
- Tiefgarage mit ca. 1.680 m²

Objektbeschreibung: Das ursprünglich ca. 1990 als Hotel errichtete **Anlageobjekt** wurde zuletzt unter dem Namen „Hotel Atlanta" geführt und bis etwa 2015 als Hotel im 3-Sterne-Segment genutzt. Seit 2015 wird die Immobilie als Sozialimmobilie bzw. Flüchtlingsunterkunft genutzt.
Mansarddach mit Tondachziegeleindeckung und Dachgauben, tlw. Glasdach. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz und Kunststoff, tlw. Außenrollläden. Fernwärme (Contracting-Vertrag). Die Zimmer sind mit Duschen und WCs ausgestattet. Wintergarten und große Terrasse vorhanden.
Im Objekt sind weiterhin eine Kegelbahn und ein Restaurant vorhanden.
Zum Objekt gehören weiterhin ca. 16 Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage (ca. 1.680 m² groß) mit ca. 72 Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über eine abschüssige Rampe und ein breites Rolltor. Höhe ca. 2,50 Meter.
Das Objekt befindet sich in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand.

Vermietungssituation: Besonders hervorzuheben ist die langfristige Vermietung an den Ankermieter Kreisstadt Schwetzingen. Es besteht ein fester Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren bis zum 30.06.2035, wodurch dem Eigentümer eine langfristig gesicherte Vermietungsperspektive geboten wird. Die monatliche Nettomiete beläuft sich derzeit auf **€ 27.500,00 und ist gestaffelt**. Darüber hinaus sind kleinere Flächen an weitere Einzelmieter vermietet.

Energieausweis: liegt noch nicht vor, Erstellung ist beauftragt

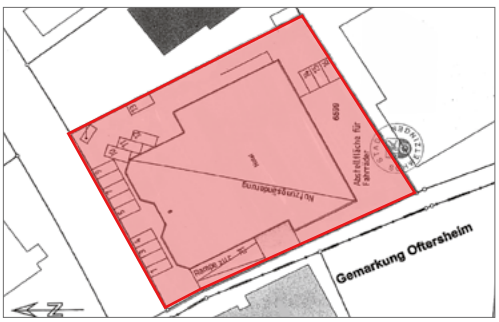
Jahresmiete (netto): gesamt ca. € 338.409,– (tlw. zzgl. MwSt.)

Mindestgebot: € 3.495.000,–*









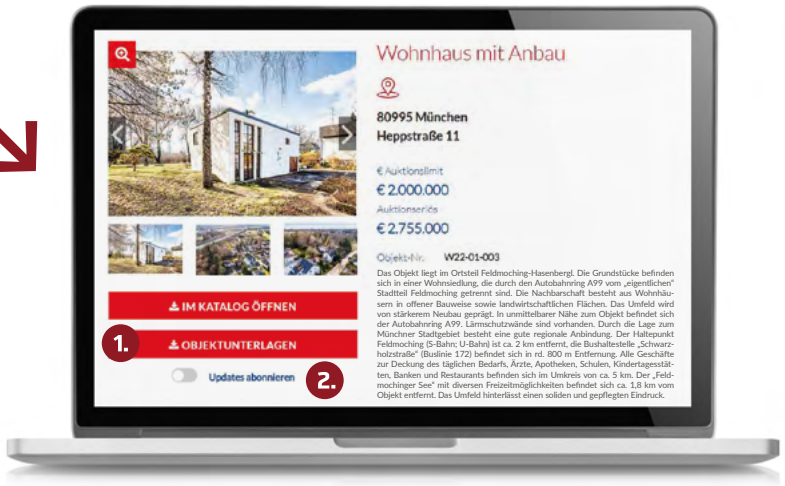
*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

IMMER AKTUELL – 24/7 VERFÜGBAR

Direkter Zugriff auf alle Objektunterlagen!

1. Alle Informationen auf einen Klick
Sobald ausführliche Unterlagen zu Ihrem gesuchten Objekt verfügbar sind, können Sie sie auf der Website direkt herunterladen – kein umständliches Anfragen mehr!

2. Kleiner Schalter, große Wirkung
Aktivieren Sie „Updates abonnieren" und Sie bekommen automatisch eine Nachricht, sobald neuere oder zusätzliche Informationen verfügbar sind. Sie finden den Schalter direkt unter dem Button „Objektunterlagen".





Jetzt Gebote auch online als registrierter Kunde abgeben.

Ab sofort können Sie Gebote für die Live-Auktionen online auf den Auktionswebseiten eingeben.

Auf der Objektdetailseite können Sie:

1. nach Abgabe und Freischaltung des Bietauftrages
2. Online-Gebote abgeben.

MEIN HÖCHSTGEBOT* | Gebot abgeben

Registrieren ist kostenlos

für alle Auktionshäuser unserer Gruppe

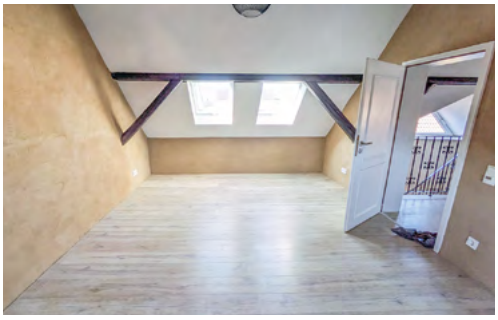
Damit Sie diese und weitere zukünftige Funktionen nutzen können, müssen Sie sich nur auf www.wdga-ag.de registrieren.

Wie geht das? Wenn Sie auf ein Objekt stoßen, das Ihr Interesse weckt, klicken Sie einfach auf „Objektunterlagen" – wir führen Sie dann automatisch zum neuen Login-Bereich.

Laptops: © 24Novembers – stock.adobe.com







Einfamilienhaus in 61130 Nidderau OT Erbstadt, Pfaffenhofstraße 8a

8

Hessen **bezugsfrei**

Lage: Main-Kinzig-Kreis. Nidderau mit ca. 21.000 Einwohnern liegt rund 20 km nordöstlich von Frankfurt am Main und verfügt über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die B45 sowie die nahegelegenen Autobahnen 45 und 66 sind die umliegenden Städte und die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main gut erreichbar. Der Bahnhof Nidderau bietet regelmäßige Regionalverbindungen, unter anderem nach Frankfurt am Main und Hanau.
Das Objekt befindet sich im OT **Erbstadt**, der durch einen ruhigen, dörflichen Charakter und eine naturnahe Umgebung geprägt ist. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Wohnbebauung in offener Bauweise. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld; weiterführende Infrastruktur wie Ärzte, Apotheken, Schulen und Banken ist in ca. 8 km Entfernung erreichbar. Insgesamt vermittelt das Umfeld einen gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße: ca. 359 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 175 m²

Objektbeschreibung: Das 2-geschossige **Einfamilienhaus**, Bj. ca. 1910 (ca. 1989 Umbau in ein Wohnhaus) verfügt über ein ausgebautes DG und einen nicht ausgebauten Spitzboden. Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachgaube, Schneefanggitter. Holz- und Holzsprossenfenster mit Doppelverglasung, tlw. mit Außenrollläden. Pelletheizung (2021), Kachelofen (aus 2025). 2 geflieste, neuwertige Duschbäder mit Tagesbelichtung. Eine Loggia vorhanden. Das EG umfasst einen Eingangsbereich, sechs Nebenräume und ein Duschbad. Im OG befinden sich Diele, Loggia, Koch-/Essbereich und Wohnzimmer mit Kachelofen. Das Dachgeschoss bietet zwei Zimmer und ein Duschbad. 2 Abstellräume sowie begrünte und gepflasterte Außenflächen ergänzen das Objekt, das sich in einem soliden und gepflegten Zustand befindet.

Energieausweis: B, 310,6 kWh/(m²a), Holzpellets, Bj. ca. 1910 lt. Ausweis, EEK H

Mindestgebot: € 175.000,–*









*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis











Rheinfähre



© GeoBasis.nrw

Baugrundstück in Rheinnähe mit pos. Bauvorbescheid für ein MFH und Altbestand in 50769 Köln ST Merkenich-Langel, Am Königsweg 8 und 10

9

Nordrhein-Westfalen **vertragsfrei** BundesImmobilien

Lage: Köln ist mit rund 1,1 Mio. Einwohnern die größte Stadt Nordrhein-Westfalens und ein bedeutender Wirtschafts-, Medien- und Hochschulstandort. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnen A1, A3, A4 und A57, den Flughafen Köln/Bonn sowie den Schienen- und Wasserverkehr.

Das Grundstück befindet sich im linksrheinischen Stadtteil **Merkenich-Langel**, rund 350 m vom Rhein entfernt, in ruhiger Wohnlage am Rand einer Wohnsiedlung. Die Kölner Innenstadt liegt ca. 15 km südlich, die Autobahnen 1 und 57 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die nahegelegene Buslinie gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Stadtteilen.

Der Stadtteil Langel zeichnet sich durch seine naturnahe Lage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und einem hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Rheinauen, der Fühlinger See sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Grundstücksgröße: insgesamt 749 m² (gem. Grundbuch), bestehend aus 2 zusammenhängenden Flurstücken

Objektbeschreibung: Das **Baugrundstück** ist derzeit mit einem abrissreifen Doppelhaus bebaut. Es liegt ein **planungsrechtlicher Vorbescheid** der Stadt Köln vom 07.05.2024 (Gültigkeit: drei Jahre) vor, wonach die Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus zulässig ist. Die dem Vorbescheid zugrunde liegende Planung sieht die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit einer Grundfläche von jeweils ca. 150 m² sowie eines Staffelgeschosses mit einer Grundfläche von ca. 99 m² vor. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) beträgt insgesamt ca. 1.322 m³.

Der zum Vorbescheid gehörende Lageplan vom 09.02.2024 sieht u.a. mehrere Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Zufahrt, einen Garten mit Rasenfläche, einen Kleinkinderspielplatz sowie Baumbestand vor.

Mindestgebot: € 225.000,–*

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis





Miteigentumsanteile an einem Grundstück (genehmigtes Neubauvorhaben) in 50937 Köln OT Lindenthal, Sülzburgstraße 239

10

Nordrhein-Westfalen **vertragsfrei**

Lage: Köln ist mit rund 1,1 Mio. Einwohnern die größte Stadt Nordrhein-Westfalens und ein bedeutender Wirtschafts-, Medien- und Hochschulstandort. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A1, 3, 4 und 57, den Flughafen Köln/Bonn sowie den Schienen- und Wasserverkehr.
Das Grundstück befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtbezirk **Lindenthal**. Über die nahegelegene Luxemburger Straße besteht zudem eine Verbindung zum überregionalen Straßennetz und zur A4. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Wohnqualität wird durch die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, insbesondere im nahegelegenen Beethovenpark und äußeren Grüngürtel, zusätzlich gesteigert.

Objektbeschreibung: Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche ist die Errichtung eines **modernen Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und 3 Stellplätzen** gem. Baugenehmigung genehmigt. Die geplante Gesamtwohnfläche beträgt ca. 260 m². Die Aufteilung in Wohnungseigentum ist bereits vorgenommen.
Das bestehende Grundstück ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft, zu der auch das Vorderhaus mit 8 Wohneinheiten gehört. Die rückwärtige Fläche ist derzeit mit Garagen bebaut. Angeboten werden die entsprechenden Wohnungseigentumsrechte am geplanten Neubau.

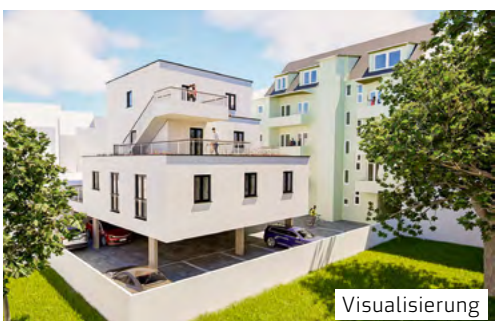
Die genehmigte Planung umfasst folgende Wohneinheiten:
- **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss:** ca. 54 m² mit Balkon
- **3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss:** ca. 75 m² mit Balkon
- **4-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. und 3. Obergeschoss:** ca. 129 m² mit Balkon und Dachterrasse

Mindestgebot: € 275.000,–*





Visualisierung



Visualisierung



*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

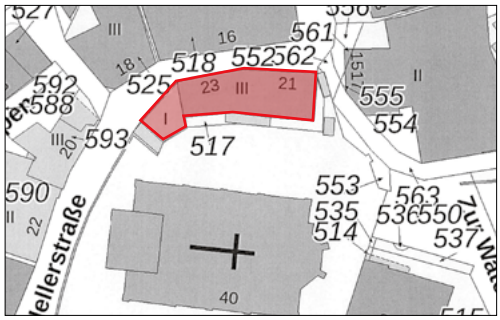












© GeoBasis.nrw

Denkmalgeschütztes WGH in der Altstadt in 42555 Velbert OT Langenberg, Hellerstraße 21, 23

11

Nordrhein-Westfalen **voll vermietet**

Lage: Velbert mit rund 85.000 Einwohnern liegt im Kreis Mettmann zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung über die A44 und A535 sowie die S-Bahn-Linie S9 mit Anbindung an Essen und Wuppertal. Der Flughafen Düsseldorf International befindet sich in ca. 41 km Entfernung. Industriell ist Velbert insbesondere als traditionsreicher Standort der Schloss- und Beschlagindustrie bekannt, die vor allem durch mittelständische Unternehmen geprägt wird. Das Objekt befindet sich im OT **Langenberg** in zentraler Lage mitten in der historischen Altstadt und der Fußgängerzone. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Banken und Schulen sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine gute Infrastruktur. Das gepflegte Umfeld und die gewachsene Nachbarschaft unterstreichen die attraktive Innenstadtlage.

Grundstücksgröße: ca. 208 m²

Wohn-/Nutzfläche: Insgesamt ca. 365 m² zzgl. Nutzfläche im DG mit ca. 32 m² und zzgl. ca. 74 m² Fläche im Speicher

Objektbeschreibung: Das denkmalgeschützte, 4-geschossige **Wohn- und Geschäftshaus**, Bj. ca. 1605, verfügt über ein teilausgebautes DG, eine Gewerbeeinheit im EG und 4 Wohneinheiten in den OG. Satteldach mit Betondachsteineindeckung. Holzfenster mit Einfach- und Doppelverglasung. Gasetagenheizungen mit eigener Therme, WW über Durchlauferhitzer. Geflieste Wannenbäder, WCs in der GE. Die WE werden über innenliegende Treppen erschlossen, die GE verfügen über separate Zugänge. Insgesamt umfasst das Objekt mehrere unterschiedlich geschnittene Wohnungen mit ca. 42 m² bis ca. 97 m² Wohnfläche und 2 bis 6 Zimmern. Das Objekt befindet sich nach Angaben des Veräußerers tlw. in renovierungsbedürftigem Zustand. Eine Innenbesichtigung durch das Auktionshaus erfolgte nicht.

Energieausweis: entfällt, Ausnahmetatbestand des GModG

Jahresmiete netto: ca. € 28.740,– zzgl. 4 % Verwaltungsvergütung i.H.v. ca. € 1.149,–

Mindestgebot: € 149.000,–*

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

2 Wohnhäuser in 37619 Bodenwerder, Homburgstraße 72 und Königstraße 19

12

Niedersachsen **leerstehend**







© geoportal.niedersachsen

Lage: **Bodenwerder** liegt im LK Holzminden, direkt an der Weser und zählt rund 4.600 Einwohner. Die Stadt befindet sich im landschaftlich reizvollen Weserbergland und ist für ihre historische Altstadt und touristische Bedeutung bekannt. Über die B83, B240 und L587 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung. Zudem verläuft der überregional bekannte Weserradweg durch den Ort. Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage innerhalb der Fußgängerzone. Die Weser mit ihrer Uferpromenade liegt etwa 100 m entfernt. Das Umfeld hinterlässt einen soliden Eindruck.

Grundstücksgröße: ca. 490 m², bestehend aus 2 zusammenhängenden Flst.

Wohn-/Nutzfläche: ca. 456 m² (mangels Aufmaß grob geschätzt) zzgl. Nutzfläche in den Nebengebäuden

Objektbeschreibung: Der Verkaufsgegenstand besteht aus zwei 2-geschossigen, denkmalgeschützten, nicht unterkellerten **Wohnhäusern** sowie 2-geschossige, nicht unterkellerte **Nebengebäude**. Satteldächer mit Ziegeleindeckung und Wellasbestdach auf dem Nebengebäude. Holzfenster einfach- und doppeltverglast. GZH, Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft. Nicht nutzbare Sanitäranlagen. Allumfassender Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Energieausweis: entfällt, Ausnahmetatbestand des GModG

Mindestgebot: € 15.000,–*

Historisches Einfamilienhaus in 67821 Alsenz, Schulstraße 6

13

Rheinland-Pfalz **bezugsfrei**







© geoportal.saarland

Lage: **Alsenz** im Donnersbergkreis zählt ca. 1.500 Einwohner und liegt zwischen Bad Kreuznach, Kaiserslautern und Mainz. Eine gute Verkehrsanbindung besteht über die B48, die A63 sowie den Bahnhof Alsenz.
Das Objekt befindet sich im Ortszentrum inmitten einer gemischt genutzten Wohn- und Gewerbebebauung. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und Gastronomie sind im Umkreis von ca. 2 km vorhanden. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße: Flurstück 504 mit ca. 38 m² sowie 7/34 Anteil an dem Flurstück 507 mit einer Größe von ca. 53 m²

Wohnfläche: ca. 55 m²

Objektbeschreibung: Das 2-geschossige, **historische Einfamilienhaus**, Bj. ca. 1900, verfügt über ein ausgebautes DG. Satteldach mit Dachgaube und Ziegeleindeckung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung tlw. mit Außenrollläden. Nachtspeicher und Infrarotheizung. Gefliestes Duschbad mit Tagesbelichtung. Das EG umfasst Windfang, Küche und Wohnzimmer. Im OG befinden sich Schlafzimmer und Tageslichtduschbad. Das DG bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Solider Zustand mit weiterem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Energieausweis: B, 139,6 kWh/(m²a), Strom-Mix, Bj. ca. 1900 lt. Ausweis, EEK E

Mindestgebot: € 25.000,–*

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis







© GeoBasis.nrw

Miteigentumsanteile an einem Grundstück in 42579 Heiligenhaus, Hauptstraße 288–292 — 14

Nordrhein-Westfalen **vertragsfrei**

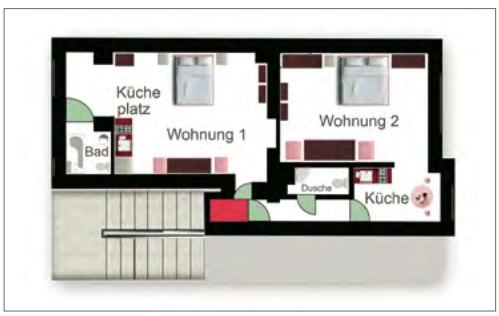
Lage: **Heiligenhaus** mit ca. 28.000 Einwohnern liegt im Niederbergischen Land zwischen Düsseldorf, Essen und Wuppertal und gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Stadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen 3, 44 und 52. Die Wirtschaft ist vor allem durch mittelständische Unternehmen der Metallverarbeitung, des Maschinenbaus sowie der Schloss- und Sicherheitstechnik geprägt.
Das Grundstück liegt zentral im innerstädtischen Bereich von Heiligenhaus. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie befinden sich im näheren Umfeld.

Objektbeschreibung: Die angebotenen Flächen sind Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) und werden in Form von **Wohnungseigentumsrechten** veräußert. Die Rechte beziehen sich auf drei ursprünglich geplante, bislang nicht errichtete Wohnhäuser. Die hierfür erteilte Baugenehmigung ist zwischenzeitlich erloschen. Zudem besteht eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit, wonach die Flächen ausschließlich als Wald- oder Wiesenflächen genutzt werden dürfen. Eine alternative Bebauung wird nach Angaben des Eigentümers nicht grundsätzlich ausgeschlossen, bedarf jedoch weiterer Abstimmungen sowie der Klärung der grundbuchlichen und baurechtlichen Voraussetzungen.

Mindestgebot: € 1.000,–*







Eigentumswohnung Nr. 4 in 45888 Gelsenkirchen OT Bulmke-Hüllen, Hildegardstraße 19 — 15

Nordrhein-Westfalen **vermietet**

Lage: Gelsenkirchen ist eine Stadt im Ruhrgebiet mit ca. 260.000 Einwohnern und verfügt über eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Wirtschaftlich prägen insbesondere der Hafen am Rhein-Herne-Kanal sowie die Solarenergiebranche den Standort. Das Objekt liegt im OT **Bulmke-Hüllen** in einer ruhigen Einbahnstraße nahe der Florastraße. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die Bebauung ist überwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt und hinterlässt einen soliden Eindruck.

Wohnfläche: ca. 57 m²

Objektbeschreibung: Die **Eigentumswohnung** liegt im 1. OG eines ca. 1950 errichteten, 4-geschossigen MFH mit 8 WE. Sie ist in zwei separat nutzbare Einheiten aufgeteilt: ein Studio mit ca. 29 m² sowie 1-Zimmer-Apartment mit ca. 30 m² und zusätzlichem Kellerraum (ca. 20 m²). Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Gasetagenheizung. Insgesamt ordentlicher Zustand mit tlw. Renovierungsbedarf.

Energieausweis: B, 278 kWh/(m²a), Erdgas, Strom, Bj.1965 lt. Ausweis

Jahresmiete: ca. € 11.100,–

Hausgeld mtl.: ca. € 295,–

Mindestgebot: € 35.000,–*

Objekt entfällt.
Es wird am Auktionstag nicht aufgerufen!
Aus Gründen die das Auktionshaus nicht zu vertreten hat,
wurde das Objekt aus der Auktion genommen.

*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis







Wohn- und Gewerbeobjekt in 55758 Bruchweiler, Idarwaldstraße 19/19a

16

Rheinland-Pfalz **teilweise verpachtet**

Lage: Bruchweiler im LK Birkenfeld zählt ca. 530 Einwohner und liegt rund 15 km nordwestlich von Idar-Oberstein sowie ca. 60 km nordöstlich von Trier. Über die B422 sowie die nahegelegene B327 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Idar-Oberstein, Trier und Koblenz. Ein wichtiger Arbeitgeber vor Ort ist die Edelsteinklinik. Weitere Beschäftigungsmöglichkeiten bieten insbesondere die Wirtschaftsstandorte Idar-Oberstein und Morbach.
Das Grundstück liegt direkt an einer Hauptverkehrsstraße und grenzt im Norden und Osten an Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 8 km Entfernung. Das Umfeld hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße: insgesamt ca. 11.154 m², bestehend aus 6 zusammenhängenden Flurstücken

Wohn/-Gewerbe-/Nutzfläche: insg. ca. 1.004 m²

Objektbeschreibung: Der Verkaufsgegenstand besteht aus einem **Einfamilienhaus** und einem **Gewerbeobjekt mit integrierter Gaststätte „Tankstübchen"** und ist nach dem WEG geteilt. Baujahr ca. 1954, Aufstockung ca. 1964, Anbau ca. 1984. Unterschiedliche Dacheindeckungen. Fenster in unterschiedlichen Ausführungen. Öl/Holz-Kombikessel, Damen- und Herren WCs vorhanden. Die Liegenschaft umfasst ein mit Wohn- und Mitbenutzungsrecht belastetes Einfamilienhaus mit ca. 132 m² Wohnfläche, einen ehemaligen Schleifereibetrieb mit Werkstatt-, Showroom-, Lager- und Büroräumen sowie die verpachtete Gaststätte „Tankstübchen" mit Nebenräumen, Grillhütte und Außenflächen. Die weiteren Flurstücke sind überwiegend begrünt und teilweise als Abstellflächen genutzt. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand.

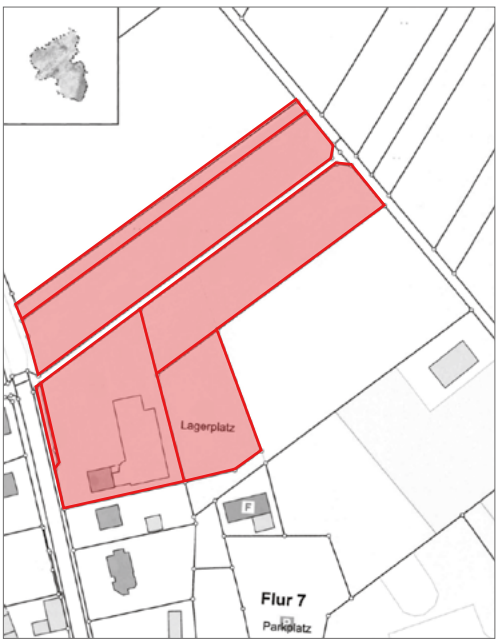
Energieausweis: liegt noch nicht vor, Erstellung ist beauftragt

Jahrespacht netto: ca. € 6.600,– (für die verpachtete Gaststätte)

Mindestgebot: € 35.000,–*







*zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

KAUFVERTRAGSMUSTER

§ 1 Vorbemerkungen

1. In der **ENTWEDER:** Grundstücksversteigerung **ODER:** Online-Grundstücksversteigerung vom ***, die im Bieterauswahlverfahren unter Abbedingung von § 156 BGB erfolgte, hat der Käufer das Meistgebot für das in der **Anlage 1** (Auslobungstext) genannte Kaufobjekt abgegeben und vom Auktionator den Zuschlag erhalten. Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien nunmehr den nachstehenden Kaufvertrag. Der Käufer bestätigt, dass vor Abgabe seines Meistgebotes der in der **Anlage 1** zu dieser Urkunde enthaltene Auslobungstext **ENTWEDER:** verlesen wurde **ODER:** für ihn sichtbar war.

2. *****Falls Verbrauchervertrag:** Der***Die ***Verkäufer***Käufer***Beteiligten erklärt***en, dass ihm***ihnen der Entwurf des Kaufvertrags sowie eine Abschrift der Bezugsurkunde***n vor mindestens 14 Tagen vom Notar zur Verfügung gestellt worden sind und er***sie ausreichend Zeit hatte***n, sich mit dem Inhalt dieser Erklärungen vertraut zu machen.

§ 2 Verweisung auf die Bezugsurkunde***n

1. Der Versteigerung und diesem Kaufvertrag liegen die in der Urkunde vom 10. Januar 2023 zu UVZ-Nr. 35/2023 des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld enthaltenen Versteigerungsbedingungen (mit Kaufvertragsbedingungen) ***sowie die besonderen Kaufvertragsbedingungen in der Urkunde vom *** zu UVZ-Nr. ***/*** des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld*** zugrunde, die in beglaubigter Abschrift bei der Beurkundung vorlagen.

2. Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde***n bekannt ist und dass sie auf deren Vorlesen verzichten. Eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde vom 10. Januar 2023 zu UVZ-Nr. 35/2023 des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld wird der heutigen Niederschrift als **Anlage 2** beigefügt, wobei der Notar die Übereinstimmung der als **Anlage 2** beigefügten Abschrift mit der Urschrift beglaubigt. ***Dieser Niederschrift wird außerdem als **Anlage 3** beigefügt eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde vom *** zu UVZ-Nr. ***/*** des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld, wobei der Notar die Übereinstimmung der als **Anlage 3** beigefügten Abschrift mit der Urschrift beglaubigt.

   Auf diese Bezugsurkunde***n wird verwiesen; den Beteiligten ist eine Kopie der Bezugsurkunde***n rechtzeitig vor der Beurkundung ausgehändigt worden. Der Notar hat die Beteiligten über die Bedeutung des Verweisens auf die Bezugsurkunde***n belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt zum Bestandteil der Vereinbarungen in der heutigen Niederschrift wird.

§ 3 Kaufobjekt und Verkauf

1. Das Kaufobjekt, der Grundbuchstand und die sonstigen objektbezogenen Angaben und - ggf. besonderen, von den Versteigerungsbedingungen abweichenden - Bedingungen des Verkaufs ergeben sich aus dem Auslobungstext (**Anlage 1**). Der als **Anlage 1** zu dieser Niederschrift genommene Auslobungstext wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, ***der diesem wiederum beigefügte Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, alles*** von ihnen genehmigt und unterschrieben.

   Der Notar hat den Grundbuchstand festgestellt.

2. Der Verkäufer verkauft das Kaufobjekt zu einem Kaufpreis in Höhe von **EUR ***** (in Worten: Euro ***) an den Käufer.

   Der Notar hat darauf hingewiesen, dass beim Verkauf von Grundbesitz Bargeldzahlung verboten ist und die Kaufpreisschuld nicht erfüllt.

§ 4 Zahlungsverpflichtung und Auszahlung

1. *****Falls nach den Versteigerungsbedingungen auf eine Bietungssicherheit verzichtet werden konnte:** Der Käufer hat keine Bietungssicherheit geleistet. *****Im Übrigen:** Der Käufer leistete eine Bietungssicherheit in Höhe von EUR *** durch ***Bundesbank-/Verrechnungsscheck i.S.v. § 69 Abs. 2 ZVG. Der Auktionator zahlt die Bietungssicherheit **ENTWEDER:** auf das nachstehend genannte Notaranderkonto ein **ODER: ***bei unmittelbarer Überweisung an Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts:** unmittelbar an den Verkäufer.

2. *****Entfällt bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts:** Der Käufer verpflichtet sich, den vollständigen Kaufpreis *****Falls Bietungssicherheit geleistet:** (nach Abzug der geleisteten Bietungssicherheit) bis spätestens zum ***, *****Falls nicht im Einzelfall etwas anderes vorgesehen ist, einen Monat ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags,** nicht jedoch vor Ablauf von fünf Bankarbeitstagen ab heute, auf das Anderkonto des Notars bei der ***, **IBAN DE ***** zu hinterlegen, und zwar unabhängig vom Vorliegen einer zur Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung.

   Die Beteiligten wünschten im Hinblick auf den in Abschnitt XIII der Versteigerungsbedingungen geregelten vorzeitigen wirtschaftlichen Übergang die Abwicklung des Kaufvertrages über Notaranderkonto.

3. *****Entfällt bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts:** Die Auszahlung des Kaufpreises richtet sich nach Abschnitt XI der Versteigerungsbedingungen. Der an den Verkäufer zu überweisende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zu überweisen auf dessen Konto IBAN ***.

*****Nur bei Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts:**

§ 5 ***Unmittelbare Überweisung an den Verkäufer (öffentliche Hand)

1. Der Käufer verzichtet mit Zustimmung des Verkäufers aus Kostengründen entgegen Abschnitt XI der Versteigerungsbedingungen auf die Abwicklung über Notaranderkonto, außerdem auf das Vorliegen aller für den Vollzug des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen vor Überweisung des Kaufpreises sowie auf die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung.

2. Der Kaufpreis ist voraussetzungslos zinslos fällig und zahlbar am ***. *****Falls nicht im Einzelfall etwas anderes vorgesehen ist, einen Monat ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags.**

3. Der an den Verkäufer zu überweisende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist zu überweisen auf dessen Konto IBAN *** .

§ 6 Ausschluss der Gewährleistung – Besichtigung

Der Verkauf erfolgt im altersbedingten Zustand und, soweit nichts anderes vereinbart wird, wie das Objekt steht und liegt, d.h. unter Ausschluss der Gewährleistung nach näherer Maßgabe von Abschnitt X der Versteigerungsbedingungen. Der Verkäufer erklärt die Versicherungen gemäß Abschnitt X Nr. 1 Abs. 3 der Versteigerungsbedingungen, soweit sich nicht aus dem Auslobungstext etwas anderes ergibt.

Der Käufer hat das Kaufobjekt ***nicht***von außen*** besichtigt.

§ 7 Besitz-, Gefahr- und Lastenübergang - Erschließungskosten

Der Übergang des Besitzes erfolgt an dem Monatsersten, der auf die vollständige Hinterlegung***Überweisung des Kaufpreises – ohne Verzugszinsen – folgt. Näheres hierzu und zu den Erschließungskosten regelt Abschnitt XIII der Versteigerungsbedingungen.

*****Falls vermietet:** Auf § 566 BGB hat der Notar hingewiesen. Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse übernimmt der Käufer mit Besitzübergang. Der Verkäufer erklärt die Garantien gemäß Abschnitt VIII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen und erteilt dem Käufer nach näherer Maßgabe von Abschnitt VIII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen Vollmacht ab dem Besitzübergang, sämtliche Rechte aus bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen geltend zu machen.

***Falls Sondereigentum:** Der Verkäufer erklärt die Garantien gemäß Abschnitt XIII a der Versteigerungsbedingungen. Der Verkäufer erteilt dem Käufer nach näherer Maßgabe von Abschnitt XIII a der Versteigerungsbedingungen Vollmacht, das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben.

§ 8 Auflassung – Vormerkung – Vollzug

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der Notar durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

   Der Notar wird **angewiesen,** die Eigentumsumschreibung aufgrund dieser Vollmacht nach Maßgabe von Abschnitt XVII der Versteigerungsbedingungen erst zu veranlassen, wenn der Kaufpreis vollständig hinterlegt***überwiesen ist.

2. ***Beim Verkauf durch Körperschaften des öffentlichen Rechts ggf. streichen:** Die Beteiligten bewilligen und beantragen – unabhängig von der Auszahlungsreife – die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten des Käufers in das Grundbuch, und zwar mit dem Vermerk, dass der gesicherte Anspruch nicht abtretbar ist. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar die Eintragung der Löschung der Eigentumsvormerkung in das Grundbuch beantragt.

   Der Notar wird **angewiesen,** die Eintragung der Eigentumsvormerkung entgegen Abschnitt XVII der Versteigerungsbedingungen unverzüglich nach der heutigen Beurkundung und die Löschung der Eigentumsvormerkung ausschließlich unter den Voraussetzungen des Abschnitts XVII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen zu veranlassen.

3. Die Beteiligten stimmen allen Löschungen und Freigaben entsprechend den Bewilligungen der Berechtigten zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch, und zwar auch an etwaigen Mithaftstellen.

4. Der Notar ist nach seinem nicht vom Grundbuchamt zu überprüfendem Ermessen berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde zu stellen, sie auch zu trennen, zu teilen und einzuschränken sowie sie in gleicher Weise auch zurückzuziehen. Der Notar ist befugt und bevollmächtigt, die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen und Bewilligungen zu ergänzen und abzuändern, wenn dies im Hinblick auf grundbuchrechtliche Erfordernisse notwendig oder zweckdienlich sein sollte. Der Notar darf die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt vertreten.

5. Die Beteiligten erteilen darüber hinaus den Mitarbeitern des Notars:

   - ***,
   - ***,
   - ***,

   alle dienstansässig beim Notar, und zwar einem jeden von ihnen einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeglicher Haftung Vollmacht, ***Bei Teilflächenverkauf:** nach Vermessung die Auflassung zu wiederholen, sodann etwa zur Ergänzung des Kaufvertrages erforderliche Erklärungen abzugeben,*** die Eigentumsumschreibung zu bewilligen, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Rechtshandlungen vorzunehmen, die sich zum Vollzug dieser Urkunde noch als erforderlich oder zweckmäßig erweisen sollten, wobei Erforderlichkeit oder Zweckmäßigkeit dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen sind. Es besteht für die Bevollmächtigten keine Rechtspflicht, aufgrund dieser Vollmacht tätig zu werden.

§ 9 Finanzierungsvollmacht

Der Verkäufer erteilt dem Käufer nach näherer Maßgabe von Abschnitt XVIII der Versteigerungsbedingungen eine Finanzierungsvollmacht.

§ 10 ***Mehrheit von Käufern

***Mehrere Käufer erwerben das Kaufobjekt zu gleichen Bruchteilen. In diesem Erwerbsverhältnis erfolgt die Auflassung. Die Umschreibung des Eigentums und die Eintragung der Eigentumsvormerkung werden mit diesem Erwerbsverhältnis bewilligt und beantragt. Mehrere Käufer haften für die Zahlungsverpflichtungen aus dieser Urkunde als Gesamtschuldner. Sie erteilen einander wechselseitig umfassend Vollmacht zur Vertretung in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten einschließlich der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art, auch gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 11 Vollstreckungsunterwerfung

Wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung nebst gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 5***9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich ab heute unterwirft sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. ***Nur, wenn der Verkäufer nicht Körperschaft oder Anstalt öffentlichen Rechts ist:** Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung erfolgt mit der Maßgabe, dass der Verkäufer hinsichtlich des Kaufpreises nur Hinterlegung auf das vorgenannte Notaranderkonto verlangen kann.*** Vollstreckbare Ausfertigung kann dem Verkäufer ohne weitere Nachweise erteilt werden.

***Nur bei fehlendem Wohn- bzw. Geschäftssitz des Käufers im Inland:**

§ 12 ***Zustellungsvollmacht

Der Käufer erteilt

HerrnFrau***, wohnhaft ***, ***, Zustellungsvollmacht zur Entgegennahme von sämtlichen Erklärungen, Dokumenten und Bescheiden (im Falle von förmlichen Zustellungen beschränkt auf objektbezogene öffentlich-rechtliche Abgaben) im Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Kaufvertrages.

§ 13 Hinweise

Der Notar hat keine steuerliche Beratung vorgenommen. Im Übrigen wird auf die Hinweise in Abschnitt XXIII der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

Diese Niederschrift nebst **Anlage 1** wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, ***der beigefügte Lageplan und*** die **Anlage 2** ***sowie die **Anlage 3***** wurde***n zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig – wie folgt – unterschrieben:

VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

Urkunde des Notars Dr. Alexander Völzmann in Köln-Ehrenfeld URNR 35/2023 vom 10. Januar 2023, Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, Apostelnstraße , 50667 Köln

Ich gebe die nachstehende Erklärung sowohl im eigenen Namen als auch in meiner Eigenschaft als Vorstand der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG für diese Gesellschaft – nachstehend „Auktionshaus" genannt – ab.

Für die von mir, Thomas Engel, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksauktionator, oder anderen Auktionatoren/Auktionatorinnen – nachstehend „Auktionator" genannt – unter Mitwirkung des Auktionshauses durchzuführenden Versteigerungen von fremden Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechten) – nachstehend „Objekt" genannt – gelten folgende Versteigerungsbedingungen:

ABLAUF DER VERSTEIGERUNG

I. Allgemeines

Die Versteigerungen erfolgen unter Abbedingung von § 156 BGB; zwischen Veräußerer und Ersteher wird nach Zuschlagserteilung ein notarieller Kaufvertrag gemäß den nachstehenden Bedingungen geschlossen.

II. Einlieferung, Nachverkauf

Jeder Veräußerer, der dem Auktionshaus ein Objekt zur Versteigerung auf einer Versteigerung anvertraut, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot aufrecht zu erhalten

a) bis zur Beendigung des vereinbarten Versteigerungstermins bzw.

b) bei Vereinbarung eines Nachverkaufs bis zum Ende der Nachverkaufsfrist.

Sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Nachverkaufsfrist 2 Monate ab dem letzten Tag der vereinbarten Versteigerung. Für einen Nachverkauf gelten diese Versteigerungsbedingungen entsprechend. Insbesondere dürfen Auktionator und Auktionshaus das Objekt unter Einhaltung des Limits gemäß Abschnitt III. Ziffer 1 anderweitig verkaufen und werden vom Veräußerer entsprechend beauftragt und bevollmächtigt.

III. Limit, Gebot, Zuschlag

1. Bei den zur Versteigerung eingelieferten Objekten wird mit dem Veräußerer ein Mindestpreis (Limit) vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit nicht bereits der Auktionator gemäß Ziffer 4 ein höheres schriftliches Mindestgebot mitteilt.

2. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot vorherige Gebote mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne), bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen und auch nach dem jeweiligen Aufruf zu verändern. Die Steigerungsspanne beträgt € 500,00 soweit nicht vom Auktionator ein anderer Betrag verkündet wird.

3. Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot so lange gebunden, bis dieses durch ein höheres Gebot eines anderen Bieters überboten wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt oder ob er die Versteigerung wiederholt. Er kann auch frühere Bieter fragen, ob sie ihr Gebot aufrechterhalten bzw. wiederholen und die Versteigerung von dem höchsten aufrechterhaltenen/wiederholten Gebot an wiederholen bzw. fortsetzen.

4. Der Auktionator kann auch schriftliche, mündliche und fernmündliche Gebote zulassen, die ihm vor oder während der Versteigerung zugehen. In solchen Geboten müssen diese Versteigerungsbedingungen anerkannt werden; außerdem muss ein bei der Versteigerung anwesender Bevollmächtigter benannt werden, der die anschließende notarielle Beurkundung des Kaufvertrages für den Bieter vornehmen kann, soweit es sich nicht um einen Verbrauchervertrag im Sinne von Abschnitt IV. Buchstabe a) handelt. Der Betrag eines solchen Gebots bzw. des höchsten solcher Gebote ist bei Beginn der Versteigerung des Objektes nach Bekanntgabe des Limits vom Auktionator den Anwesenden mitzuteilen. Der Bieter bevollmächtigt den Auktionator unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages. Der Bieter verpflichtet sich, diese Vollmacht unverzüglich in notariell beglaubigter Form zu bestätigen.

5. Der Auktionator ist berechtigt, nach seinem pflichtgemäßen Ermessen einen Zuschlag abzuerkennen, insbesondere wenn

   a) es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungsbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig oder nicht fristgerecht erfüllen wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn er die Bietungssicherheit und ggf. die zusätzliche Kostensicherheit sowie das auf ihn entfallende Aufgeld nicht sofort vollständig leistet oder die Regelungen in Abschnitt IV. oder XIV. Ziffer 1 bis 2 nicht einhält.

   b) der Ersteher, die nach GWG für eine Beurkundung erforderlichen Unterlagen nicht vorlegen kann, sodass ein Beurkundungsverbot besteht.

   In diesem Fall kann der Auktionator nach seiner Wahl die Versteigerung wiederholen und auch gemäß Ziffer 3 Satz 4 verfahren oder den Zuschlag dem nächsthoch bietenden Bieter erteilen, wenn dieser sein Gebot aufrechterhält bzw. wiederholt.

IV. Erfordernis der notariellen Beurkundung, Verbraucherverträge

Die Grundstücksversteigerung erfolgt unter Abbedingung von § 156 BGB. Für die gebotene notarielle Beurkundung und Abwicklung des Kaufvertrages gilt Folgendes:

a) Sofern es sich bei einer Vertragspartei um einen Unternehmer und bei der anderen Vertragspartei um einen Verbraucher im Sinne von § 17 Absatz 2a Satz 2 Nr. 2 Beurkundungsgesetz handelt und der Kaufvertrag daher zwingend erst zwei Wochen, nachdem der Notar dem Verbraucher den Kaufvertragsentwurf zur Verfügung gestellt hat, beurkundet werden kann, fertigt der Notar auf Antrag des Erstehers den Entwurf des Kaufvertrages im Anschluss an dessen Meistgebot, nimmt der Ersteher diesen – nach dem Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare gebührenpflichtigen – Kaufvertragsentwurf zusammen mit den darin in Bezug genommenen Anlagen entgegen und vereinbart er mit dem Notar einen Beurkundungstermin unter Beachtung der Zwei-Wochen-Frist. Vor dem Beurkundungstermin steht der Notar dem Ersteher als Ansprechpartner für rechtliche Fragen zur Verfügung.

b) Sofern es sich nicht um einen Verbrauchervertrag im Sinne von vorstehend Buchstabe a) handelt, erfolgt die notarielle Beurkundung in der Regel im Anschluss an das Meistgebot des Erstehers.

c) Insbesondere sofern es sich bei dem Veräußerer und/oder dem Ersteher um einen Verbraucher im Sinne von § 17 Absatz 2a Satz 2 Nr. 2 Beurkundungsgesetz handelt, kann diese Belehrung und Beratung darüber hinaus mindestens vier Wochen vor dem Auktionstag in Anspruch genommen werden.

d) Der Veräußerer ist berechtigt, den Abschluss des Vertrages (Gebot und Zuschlag) abzulehnen, sofern eine entsprechende Beurkundung durch den Meistbietenden nicht innerhalb von sechs Wochen nach der Auktion erfolgt.

V. Bietungssicherheit, Nachverkauf

1. Das Auktionshaus ist berechtigt, nach seinem freien Ermessen von jedem Ersteher bei Zuschlag eine Bietungssicherheit in Höhe von bis zu 10 % des Kaufpreises, mindestens jedoch 2.000,00 € zu verlangen. Die Bietungssicherheit ist zu leisten durch Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck i.S.v. § 69 Absatz 2 Zwangsversteigerungsgesetz.

   Die Bietungssicherheit ist zur Absicherung des Erstehers unverzüglich auf das für den jeweiligen Kaufvertrag einzurichtende Notaranderkonto einzuzahlen. Die Leistung der Bietungssicherheit per Scheck ist auf den Gesamtkaufpreis anzurechnen.

2. Wird der Kaufpreis nicht in voller Höhe auf dem Notaranderkonto hinterlegt bzw. an den Veräußerer gezahlt und tritt der Veräußerer wegen Verzugs von dem Kaufvertrag zurück, so dienen die Bietungssicherheit und etwaige weitere Anzahlungen auf den Kaufpreis

   a) vorrangig der Begleichung der Notarkosten einschließlich der gesetzlichen Entwurfsgebühr;

   b) zweitrangig der Begleichung der Aufgeld-Ansprüche des Auktionshauses gegen den Ersteher und ggf. den Veräußerer;

   c) letztrangig der Befriedigung etwaiger Schadensersatzansprüche des Veräußerers.

   Der Schadensersatzanspruch des Veräußerers wird mit pauschal 10 % des Kaufpreises beziffert; dem Ersteher bleibt der Nachweis eines fehlenden oder wesentlich geringeren Schadens, dem Veräußerer die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens vorbehalten.

3. Der Notar wird von allen Beteiligten unwiderruflich angewiesen, von der hinterlegten Bietungssicherheit einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 10 % des Kaufpreises auszuzahlen, und zwar

   a) in Höhe der von dem Veräußerer als Erst- oder Zweitschuldner zu tragenden Notarkosten zu deren Tilgung;

   b) in Höhe des Restbetrages an den Veräußerer bzw. auf dessen Weisung im Rahmen seiner Mitteilung nach nachstehend Buchstabe i) an das Auktionshaus zur Zahlung seines Aufgeldes, sobald

      i) der Veräußerer dem Notar per Brief oder Telefax mitgeteilt hat, dass er wegen Verzuges des Erstehers mit der Kaufpreishinterlegung bzw. -zahlung durch Erklärung gegenüber dem Ersteher rechtswirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten sei, und

ii) der Notar dem Ersteher oder dessen Zustellungsbevollmächtigten an die dem Notar zuletzt überlassenen Kontaktdaten per Brief, Telefax oder elektronischer Nachricht mitgeteilt hat, dass der Veräußerer die Mitteilung gemäß vorstehend Buchstabe i) vollzogen hat und der Notar daher beabsichtige, den pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 10% des Kaufpreises aus dem hinterlegten Betrag zu entnehmen, und

iii) der Ersteher nicht binnen 14 Tagen seit der Absendung der Mitteilung des Notars diesem die fehlende Berechtigung des Veräußerers zum Rücktritt nachweist oder nachweist, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der fehlenden Berechtigung des Veräußerers zum Rücktritt rechtshängig ist.

Im Übrigen ist die (Rest-)Bietungssicherheit nach übereinstimmender Weisung des Veräußerers, des Erstehers und des Auktionshauses auszuzahlen; kommt eine derartige Weisung nicht zustande, ist der den Kaufvertrag beurkundende Notar nach seiner Wahl berechtigt, die (Rest-)Bietungssicherheit bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Köln oder eines anderen Amtsgerichts zu hinterlegen oder bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung, mit dem der Auszahlungsberechtigte festgestellt wird, einzubehalten.

VI. Zusätzliche Kostensicherheit

Das Auktionshaus kann nach dem Zuschlag vom Ersteher verlangen, dass er eine zusätzliche Kostensicherheit in Höhe von bis zu 15 % des Kaufpreises, mindestens € 2.000,00 leistet. In Höhe der voraussichtlichen Notargebühren steht diese Befugnis auch dem Notar zu. Die zusätzliche Kostensicherheit wird erbracht nach Maßgabe von Abschnitt V. Sie dient vorrangig der Sicherstellung der Bezahlung der Notargebühren, sodann der Grunderwerbsteuer, sodann der Grundbuchkosten und zuletzt aller sonstigen Kosten und Gebühren für den Vollzug des Vertrages. Das Auktionshaus und der unter Abschnitt V Ziffer 1 vorgenannte Auktionator sind – jeweils einzeln – beauftragt und werden von allen Beteiligten unwiderruflich angewiesen, diese Forderungen aus der zusätzlichen Kostensicherheit zu begleichen. Nach Abschluss der Abwicklung des Kaufvertrages ist über die Kostensicherheit abzurechnen und ein etwaiger Rest an den Ersteher zurückzuzahlen. Vorbehaltlich einer vom Ersteher zugunsten eines Dritten oder eines vom Auktionshaus beauftragten Rechtsanwalts erteilten Zustellungsvollmacht sind Auktionshaus und Auktionator – jeweils einzeln – unwiderruflich ermächtigt, aber nicht verpflichtet, den Grunderwerbsteuerbescheid und sonstige Kostenrechnungen und Gebührenbescheide anzufordern und entgegenzunehmen. Abschnitt V Ziffer 3 letzter Absatz gilt entsprechend.

VII. Entfällt

Inhalt des notariellen Kaufvertrages

VIII. Objektbeschreibung, Haftungsausschluss, Übernahme von Mietverträgen, Energieausweis

1. Der Auktionator übermittelt durch das Auktionshaus im Auftrag des Veräußerers insbesondere folgende Feststellungen bezüglich des Objektes:

   a) Eintragungen in Abteilungen II und III des Grundbuches sowie Flächengröße laut Eintragung im Bestandsverzeichnis,

   b) etwaige Auflagen des zuständigen Amtes für Bau- und Wohnungsaufsicht sowie des Bezirksschornsteinfegermeisters,

   c) bei vermieteten Objekten: zuletzt festgestellter Soll-Mietzins (Kaltmiete).

2. Soweit die vorstehend aufgeführten Angaben zu 1. a) bis c) durch den Auktionator mitgeteilt werden, übernehmen Auktionator und das Auktionshaus keine Haftung für die Richtigkeit dieser von dem Veräußerer oder Dritten zur Verfügung gestellten Angaben. Soweit das Auktionshaus bis zur Versteigerung die Angaben zu 1. b) von den zuständigen Stellen nicht erhalten hat, ist dies vom Auktionator bekanntzugeben. Eine Verpflichtung zu weiteren Nachforschungen besteht weder für den Auktionator noch für das Auktionshaus noch für den Notar. Unabhängig hiervon ist der Veräußerer verpflichtet, von sich aus auf etwaige Auflagen, Beschränkungen und Belastungen nach Maßgabe der Buchstaben 1. a) bis c) hinzuweisen und haftet er dem Ersteher unmittelbar für eine Verletzung dieser Pflicht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Angaben zu den Mieten und den Betriebskosten zwischen dem Zeitpunkt der Versteigerung und dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern können, etwa durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis bei der Gemeinde bzw. dem Kreis im Vorfeld der Auktion einzusehen.

3. Soweit das Kaufobjekt vermietet ist, gilt folgendes:

   Der Veräußerer tritt seine Ansprüche aus dem Mietvertrag, insbesondere auf Zahlung der Miete, mit Wirkung ab dem Besitzübergang an den Ersteher ab.

   Der Veräußerer bevollmächtigt den Ersteher ab dem Besitzübergang, sämtliche Rechte aus dem bestehenden Mietvertrag geltend zu machen.

   Der Veräußerer ist verpflichtet, ohne Zustimmung des Erstehers den bestehenden Mietvertrag nicht zu ändern und keine neuen Mietverträge abzuschließen. Der Veräußerer wird dem Ersteher nach dem Besitzübergang – sofern vorhanden – den Originalmietvertrag übergeben.

   Der Veräußerer haftet nicht für die Bonität des Mieters. Der Veräußerer hat jedoch zu garantieren, dass keine Mietvorauszahlungen geleistet wurden, der Mieter keine Wegnahmerechte oder Verwendungsersatzansprüche hat, dass keine Mietstreitigkeiten gerichtlich oder außergerichtlich geführt werden, zur Zeit kein Mietrückstand besteht, zur Zeit keine Mietminderung geltend gemacht wird, Rechte Dritter an der Miete nicht bestehen, diese insbesondere nicht gepfändet, verpfändet oder an Dritte abgetreten ist. Der Veräußerer hat – soweit es sich bei dem Kaufobjekt um Sondereigentum handelt – weiterhin zu garantieren, dass das Mietverhältnis erst nach der Aufteilung in Wohnungseigentum begründet wurde, und – soweit es sich bei dem Kaufobjekt um Grundeigentum handelt – dass seit Abschluss des derzeit bestehenden Mietvertrages an dem Kaufobjekt kein Wohnungseigentum begründet worden ist und dies auch nicht beabsichtigt ist, so dass kein Mietervorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 BGB und keine Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1 BGB bestehen. Kann er diese Erklärungen nicht abgeben, hat er entsprechende Umstände offen zu legen.

   Soweit eine Mietsicherheit geleistet wurde, wird der Veräußerer dem Ersteher nach dem Besitzübergang die Mietsicherheit in der gesetzlichen Höhe übertragen, sofern der Mieter den Veräußerer aus der Haftung für die Rückgewähr der Mietsicherheit entlässt. Andernfalls wird der Veräußerer dem Mieter die Mietsicherheit mit dem Hinweis aushändigen, dass damit kein Verzicht auf die mietvertragliche Verpflichtung zur Stellung einer Mietsicherheit verbunden ist. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass darin dennoch ein Verzicht liegen kann, dem Ersteher eine neue Mietsicherheit zu stellen und der Ersteher keine Mietsicherheit erhält.

   Im Verhältnis zu den Mietern hat die Abrechnung des bei Besitzübergang laufenden Wirtschaftsjahres schon durch den Ersteher zu erfolgen; dieser hat allein etwaige Erstattungen an den Mieter zu leisten, etwaige Nachzahlungen stehen ihm zu. Im Verhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien verpflichtet sich der Veräußerer jedoch, binnen drei Monaten nach Besitzübergang eine Nebenkostenendabrechnung für jeden Mieter vorzulegen, in der die Vorauszahlungen den umlagefähigen Nebenkosten gegenübergestellt sind. Soweit umlagefähige Nebenkosten die Vorauszahlungen übersteigen, sind sie dem Veräußerer von dem Ersteher binnen zwei Wochen nach Vorlage der Abrechnung zu erstatten; übersteigen die Vorauszahlungen der Mieter die umlagefähigen Nebenkosten, ist der Veräußerer verpflichtet, dem Ersteher die Differenz in der gleichen Frist zu erstatten.

   Die Vertragsbeteiligten sind auf die Regelung des § 577a Abs. 1a BGB hingewiesen, wonach die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1 BGB entsprechend gilt, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

   a) an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

   b) zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

   Dies gilt nur dann nicht, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

   Für Pachtverträge gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.

4. Ein Energieausweis ist nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz vom Veräußerer dem Ersteher bei einer Besichtigung vorzulegen und im Original oder in Kopie unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages zu übergeben. Mit der Vorlage bzw. Aushändigung eines Energieausweises ist keine ausdrückliche oder stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung und/oder Garantieerklärung verbunden. Dies gilt insbesondere für im Energieausweis angegebene Energieverbrauchs- und Energiebedarfskennwerte sowie für eine ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes.

IX. Teilflächen, Einlieferung durch künftigen Eigentümer, Mehrheit von Einlieferern

1. Soweit das Objekt eine noch nicht vermessene Teilfläche ist, richtet sich die Flächenabgrenzung vorrangig nach der Beschreibung im Auslobungstext, und zwar durch Kartenverweis. Soweit der Grenzverlauf hiernach nicht genau festzulegen ist, ist der Veräußerer berechtigt, ihn nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zu bestimmen.

2. Soweit ein Veräußerer noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, ist er gegenüber dem Auktionshaus und dem Ersteher verpflichtet, seine Eintragung als Eigentümer auf seine Kosten unverzüglich herbeizuführen und alle dafür erforderlichen Unterlagen auf seine Kosten zu beschaffen.

3. Wird ein Objekt von mehreren Veräußerern eingeliefert, haften sie gegenüber dem Auktionshaus und Ersteher als Gesamtschuldner.

X. Gewährleistungsausschluss, Offenlegungspflichten des Veräußerers, Haftungsausschluss des Auktionshauses

1. Der Veräußerer hat dem Erwerber das Eigentum an dem Kaufobjekt frei von Rechtsmängeln, insbesondere im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, sowie frei von sonstigen Steuern, Lasten und Abgaben zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu verschaffen, soweit nichts anderes vereinbart wird. Die Haftung erstreckt sich nicht auf gesetzliche Vorkaufsrechte und gesetzliche Veränderungsbeschränkungen, z.B. nach dem Baugesetzbuch. Im Grundbuch nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen und Baulasten werden von dem Ersteher übernommen, soweit nichts anderes vereinbart wird.

   Jeder Verkauf erfolgt im altersbedingten Zustand und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie das Objekt steht und liegt, d.h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude. Insbesondere sind alle Ansprüche des Erstehers gegen den Veräußerer wegen der Bodenbeschaffenheit, der Größe des Grundstücks, des Bauzustands bestehender Gebäude und Anlagen und der Verwertbarkeit des Vertragsbesitzes für die Zwecke des Erstehers und ein Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche wegen Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Ferner sind ausgenommen Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf Arglist oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

   Der Veräußerer hat zu versichern, dass ihm nicht bekannt ist, dass

   a) Wohnungsbindungen oder sonstige Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung bestehen,

   b) im Grundbuch nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen und Baulasten bestehen,

   c) verborgene wesentliche Mängel, die bei einer Besichtigung nicht erkannt werden können, insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten bestehen,

   d) das Kaufobjekt ganz oder teilweise baurechtlich nicht zulässig ist,

   e) dass das Kaufobjekt unter Denkmalschutz steht oder in einem Entwicklungs-, Sanierungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet liegt.

   Kann der Veräußerer diese Erklärungen nicht abgeben, hat er entsprechende Umstände offen zu legen.

2. Soweit gebrauchte bewegliche Sachen mitverkauft werden, werden Ersatzansprüche des Erstehers wegen eines Sachmangels – mit den vorstehenden Ausnahmen – ausgeschlossen, es sei denn, bei dem Ersteher handelt es sich um einen Verbraucher, der von einem Unternehmer erwirbt. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Vorschriften, jedoch wird die Verjährungsfrist auf ein Jahr verkürzt.

3. Soweit der Veräußerer dem Auktionshaus oder dem Auktionator Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht hat, gelten diese zugunsten des künftigen Erstehers. Er kann Rechte daraus unmittelbar gegen den Veräußerer, nicht aber gegen das Auktionshaus oder den Auktionator geltend machen. Dies gilt auch für etwaige arglistig verschwiegene Mängel.

4. Der Ersteher übernimmt etwaige Dienstbarkeiten gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz unabhängig davon, ob sie bereits im Grundbuch eingetragen sind, ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

5. Auktionshaus und Auktionator haften dem Veräußerer und Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit der Auktionator oder das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Dies gilt auch für eine etwaige Übermittlung von Identifikationsmerkmalen nach §§ 139a ff. Abgabenordnung. Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt das Auktionshaus lediglich als Bote. Deren rechtzeitige Bekanntgabe zur Aufnahme in den Auslobungstext obliegt allein dem Veräußerer. Ansprüche und Rechte des Veräußerers und des Erstehers sowie von Bietern und Bietinteressenten wegen Pflichtverletzungen des Auktionshauses oder des Auktionators – insbesondere wegen der Beratung in Bewertungsfragen oder wegen Sachmängeln am Objekt – sind im Übrigen ausgeschlossen.

   Ausgenommen hiervon sind Ansprüche wegen Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn das Auktionshaus bzw. der Auktionator die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzungen. Einer Pflichtverletzung des Auktionshauses bzw. des Auktionators steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

   Ein Anspruch auf Teilnahme an der Versteigerung bzw. zur Nutzung der dafür bereit gehaltenen Systeme besteht nur im Rahmen der öffentlich angebotenen Teilnahmemöglichkeiten, der bestehenden Funktionalitäten und des aktuellen Standes der Technik. Hiernach ist es nicht möglich, Computerprogramme (Software) und Telekommunikations- und Datenverarbeitungsanlagen (Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben und sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen. Die Teilnehmer akzeptieren somit, dass es zu zeitweiligen Störungen kommen kann, die durch Unterbrechung der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software bedingt sind. Auktionshaus und Auktionator haften nicht für das Zustandekommen von Telekommunikationsverbindungen und das Funktionieren der verwendeten Hard- und Software. Der Bieter hat keinerlei Ansprüche gegen Auktionshaus und Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, unabhängig davon, wo das Problem liegt. Der Veräußerer hat keinerlei Ansprüche gegen Auktionshaus und Auktionator, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird, unabhängig davon, wo das Problem liegt.

   Auktionshaus und Auktionator haben keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung kommenden Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Veräußerer, der entweder den verkehrssicheren Zustand herstellen oder hinreichend deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss.

XI. Kaufpreishinterlegung und -auszahlung

1. Der Kaufpreis ist (unter Abzug der geleisteten Bietungssicherheit) auf das vom beurkundenden Notar für den jeweiligen Kaufvertrag einzurichtende Anderkonto zu überweisen, und zwar – soweit in den Kaufbedingungen des einzelnen Objektes oder aufgrund individueller Vereinbarung mit dem Bieter nichts anderes vorgesehen ist – innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags, unbeschadet der Befugnis des Erstehers, den Kaufpreis zur zügigen Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß Abschnitt XVII. Ziffer 1 bereits früher zu überweisen, in jedem Fall aber nicht jedoch vor Ablauf von fünf Bankarbeitstagen ab dem Tag der Beurkundung.

2. Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn

   - zur Sicherung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums eine Vormerkung für den Ersteher im Grundbuch eingetragen ist, und zwar mit dem Vermerk, dass der gesicherte Anspruch nicht abtretbar ist, und keine anderen als die im Kaufvertrag aufgeführten Belastungen bzw. vom Ersteher bestellte oder be willigte Belastungen ihr im Range vorgehen,

   - die für den Vollzug erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen und Nachweise (mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und etwaiger Vollmachtsbestätigungen des Erstehers), eine Verwalterzustimmung samt Nachweis der Verwaltereigenschaft bzw. eine Veräußerungszustimmung der Miteigentümer sowie die Negativzeugnisse/Verzichtserklärungen für etwaige Vorkaufsrechte vorliegen,

   - etwaige Löschungs- bzw. Freigabeunterlagen der Gläubiger der nicht übernommenen Belastungen auflagefrei vorliegen bzw. lediglich mit der Auflage zur Ablösung verknüpft sind und die Ablöseforderung den Kaufpreis nicht übersteigt,

   - die Auszahlungsvoraussetzungen des finanzierenden Gläubigers erfüllt sind; ist dies nicht bis zum Ablauf eines Monats nach dem vereinbarten Hinterlegungstermin der Fall, kann der Einlieferer vom Vertrag zurücktreten; tritt er nicht zurück, hat der Ersteher an ihn von diesem Tage an Zinsen in Höhe von 9 (falls an dem Kaufvertrag kein Verbraucher im Sinne von § 13 BGB beteiligt ist), sonst 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches bis zum Tage der Erfüllung dieser Voraussetzungen zu zahlen; die aufgrund weiterer Regelungen zu zahlenden Zinsen werden jedoch angerechnet; der Ersteher zahlt also höchstens 9 bzw. 5 Prozentpunkte jährlich über dem Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches. Voraussetzung für Rücktritt und Verzinsung ist jedoch, dass die übrigen Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen.

Bei Teilflächen müssen auch die Katasterunterlagen über die Bildung des Kaufgrundstückes und die beglaubigte Identitätserklärung bzw. Auflassung beim Notar vorliegen. Sollte der Ersteher bei Teilflächenerwerb die Vermessung weder in Auftrag geben noch bezahlen, obwohl er dies schuldet, sind Veräußerer und/oder das Auktionshaus berechtigt, dies anstelle des Erstehers im Wege der Ersatzvornahme auf seine Kosten vorzunehmen.

3. Erfolgt die Veräußerung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, einen Insolvenzverwalter oder einen Testamentsvollstrecker, erfolgt die Auszahlung abweichend von Ziffer 2 erst nach Eigentumsumschreibung.

4. Falls Belastungen im Grundbuch oder auf dem Grundbesitz ruhende öffentliche Lasten abzulösen sind, kann der Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis die zur Löschung erforderlichen Beträge einschließlich der hierfür entstehenden Gerichts- und Notarkosten sowie die von ihm gemäß nachstehender Abschnitt XV Nr. 1 zu tragenden Kosten entnehmen. Ferner kann der Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis die Kosten eines nach den gesetzlichen Regelungen erforderlichen Energieausweises entnehmen, welchen das Auktionshaus hat erstellen lassen. Ausreichend hierfür ist, dass dem Notar durch das Auktionshaus die Kosten des Energieausweises durch Vorlage einer auf den Veräußerer oder das Auktionshaus ausgestellten Rechnung, in der das Kaufobjekt bezeichnet ist, nachgewiesen wurde; weitere Voraussetzungen – insbesondere zur Erforderlichkeit des Energieausweises oder der Übergabe des Energieausweises an den Ersteher – hat der Notar nicht zu prüfen. Im Übrigen ist der Kaufpreis auf das vom Veräußerer zu bezeichnende Konto zu überweisen.

XI. a Direktzahlung an den Veräußerer

1. Abweichend von vorstehend Abschnitt XI. gelten die nachstehenden Regelungen, falls die Veräußerung durch eine Behörde

   a) des Bundes, der bundesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts oder

   b) der Länder, der Gemeinden und Gemeindeverbände, der sonstigen der Aufsicht des Landes unterstehenden juristischen Personen des öffentlichen Rechts erfolgt und auf ausdrücklichen Wunsch des Erstehers mit Zustimmung des Veräußerers aus Kostengründen auf die Abwicklung über Notaranderkonto verzichtet werden soll.

2. Der Kaufpreis ist an den Veräußerer auf dessen anzugebendes Konto zu zahlen. Er ist voraussetzungslos zinslos fällig und zahlbar innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags.

3. Sollte der Ersteher bei Teilflächenerwerb die Vermessung weder in Auftrag geben noch bezahlen, obwohl er dies schuldet, sind Veräußerer und/oder das Auktionshaus berechtigt, dies anstelle des Erstehers im Wege der Ersatzvornahme auf seine Kosten vorzunehmen.

4. Der Veräußerer ist verpflichtet, den Eingang des Kaufpreises unverzüglich gegenüber dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar schriftlich oder per Telefax (elektronische Nachricht ausreichend, soweit die Absenderdaten dem Notar bereits mitgeteilt wurden) zu bestätigen.

XII. Ersteherpflichten, Abtretungsausschluss des Eigentumsverschaffungsanspruchs

1. Die Verpflichtungen zur Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Ersteher, zur Abgabe einer Vollmachtsbestätigung in der Form des § 29 Grundbuchordnung (ggf. nebst formgerechtem Vertretungsnachweis), zur Mitteilung des Identifikationsmerkmals nach §§ 139a ff. Abgabenordnung und zur unverzüglichen Zahlung aller Kosten (einschließlich Vorschüsse) bei Gerichten, Behörden und Notar sowie zur Vorlage der nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Unterlagen sind neben der Kaufpreiszahlung vertragliche Hauptpflichten. Im Falle der Nichterfüllung stehen dem jeweiligen Vertragspartner damit die Rechte wegen Nichterfüllung einer Hauptleistungspflicht (Schadensersatz statt Leistung, §§ 280, 281 BGB bzw. Rücktritt, § 323 BGB) zu.

2. Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung ist nicht abtretbar.

XIII. Besitz-, Gefahr- und Lastenübergang

1. Der Übergang des Besitzes erfolgt – soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden – an dem Monatsersten, der auf die Hinterlegung des Gesamtkaufpreises auf dem Notaranderkonto bzw. dessen Zahlung an den Veräußerer folgt.

2. Der Veräußerer ist verpflichtet, sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstückes bis zum Besitzübergang zu tragen. Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach den Kommunalabgabengesetzen trägt für die bei Besitzübergang im Erschließungsgebiet ganz oder teilweise tatsächlich vorhandenen Erschließungsanlagen im derzeitigen Ausbauzustand – unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und Zustellung des Beitragsbescheides – der Veräußerer, alle übrigen Beiträge und Lasten trägt der Ersteher.

   Ausgleichsbeträge i.S.d. § 154 BauGB, die ab dem Tage der Beurkundung von Zuschlag und Kaufvertrag festgesetzt werden, hat der Ersteher zu übernehmen bzw. dem Veräußerer zu erstatten.

   Falls der Veräußerer nicht sämtliche ihm zugegangenen Bescheide vollständig bezahlt hat oder ihm von geplanten sowie von bereits durchgeführten, aber noch nicht abgerechneten vorgenannten Maßnahmen etwas bekannt ist, hat er entsprechende Umstände offen zu legen.

   Der Wert etwaiger bei Besitzübergang vorhandener Vorräte an Heizöl oder sonstigem Brennstoff ist von dem Ersteher an den Veräußerer zu erstatten.

3. Mit dem Besitzübergang übernimmt der Ersteher auch alle zivil- und öffentlichrechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Veräußerer von ihrer Erfüllung frei.

4. Soweit eine Gebäudeversicherung besteht, wird der Veräußerer die bestehende Gebäudeversicherung aufrechterhalten und dem Versicherer die Veräußerung nach Beurkundung anzeigen.

5. Der Veräußerer ist verpflichtet offenzulegen, wenn er gegenüber seinem Rechtsvorgänger im Eigentum oder sonstigen Dritten hinsichtlich des Grundbesitzes Verpflichtungen eingegangen ist, die er an den Ersteher weitergeben muss.

XIII. a Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum

Soweit Kaufobjekt Wohnungs- und/oder Teileigentum ist, gilt folgendes:

Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer ergeben sich aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung jeweils samt Nachträgen sowie den in der Wohnungseigentümergemeinschaft gefassten Beschlüssen. Dem Ersteher wird die Einsicht dieser Unterlagen und der zu führenden Beschlusssammlung empfohlen.

Ab Besitzübergang treffen den Ersteher im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien alle Rechte und Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft und dem Verwalter sowie die Haftung für die ab diesem Zeitpunkt fälligen Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft; insbesondere hat der Ersteher ab Besitzübergang alle ab diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen an den Verwalter zu leisten.

Der Veräußerer bevollmächtigt den Ersteher ab Besitzübergang, das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben. Sollte dies nach der Gemeinschaftsordnung nicht zulässig sein, verpflichtet sich der Veräußerer gegenüber dem Ersteher, ab Besitzübergang in der Wohnungseigentümerversammlung nur noch nach Weisung des Erstehers abzustimmen.

Der Veräußerer hat zu garantieren, dass keine Zahlungen an die Wohnungseigentümergemeinschaft rückständig sind, außerdem dass ihm keine baulichen Maßnahmen bekannt sind, die bereits durchgeführt sind bzw. unmittelbar bevorstehen und die nach Besitzübergang zu Sonderumlagen führen werden. Kann er diese Erklärungen nicht abgeben, hat er entsprechende Umstände offen zu legen.

XIV. Vollstreckungsunterwerfung, Verzugszinsen, Rücktrittsrecht

1. Im Rahmen des notariellen Kaufvertrages ist der Ersteher verpflichtet,

   a) sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst gesetzlichen Verzugszinsen dem Veräußerer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen, bei Hinterlegung auf Notaranderkonto jedoch mit der Maßgabe, dass der Veräußerer nur Hinterlegung auf Notaranderkonto verlangen kann, und

   b) den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen.

2. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Ersteher verpflichtet, an den Veräußerer Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten bzw. – wenn kein Beteiligter Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist – 9 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen, soweit nicht von dem Veräußerer ein höherer Verzugsschaden nachgewiesen wird.

   Es wird darauf hingewiesen, dass etwa anfallende Verzugszinsen nicht über das Notaranderkonto abgewickelt werden; vielmehr ist es Sache des Veräußerers, etwa anfallende Verzugszinsen geltend zu machen und durchzusetzen.

3. Der Veräußerer ist berechtigt, ohne Fristsetzung im Sinne von § 323 Abs. 1 BGB durch Erklärung gegenüber dem Ersteher bzw. dessen Zustellungsbevollmächtigten die Annahme der Leistung abzulehnen und vom Kaufvertrag zurückzutreten und/oder Schadensersatz statt der Leistung zu verlangen, wenn der Kaufpreis nicht eine Woche nach Fälligkeit vollständig auf dem Notaranderkonto hinterlegt bzw. an den Veräußerer gezahlt ist.

4. Im Falle eines Rücktritts bei Nichtleistung des Kaufpreises trägt die bis dahin entstandenen Kosten der Ersteher, in allen anderen Fällen des Rücktritts der Veräußerer.

XV. Kostentragung

Unbeschadet der gesetzlichen Haftung von Veräußerer und Ersteher für Steuern, Gebühren und Kosten gelten im Innenverhältnis folgende Regelungen:

1. Der Veräußerer trägt sämtliche Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen und die durch die Lastenfreistellung entstehenden Treuhandgebühren, außerdem die Bankgebühren und die bei der kontoführenden Bank gegebenenfalls anfallenden Verwahrentgelte (Negativzinsen) des Notaranderkontos. Etwaige Hinterlegungszinsen des Notaranderkontos stehen dem Veräußerer bzw. dessen Gläubigern zu, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart ist.
2. Der Ersteher trägt folgende Kosten:
   a) das anteilige Aufgeld des Auktionshauses. Dieses beträgt bei einem Kaufpreis
      aa) bis 19.999,99: 17,85%
      bb) von 20.000,00 bis 49.999,99: 11,90%
      cc) von 50.000,00 bis 99.999,99: 9,52%
      dd) ab 100.000,00: 7,14%,

      jeweils einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrags. Eine Rückforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung wird endgültig versagt.
   b) Gebühren und Auslagen für die Beurkundung des Kaufvertrags und den gesamten Vollzug, einschließlich der im Zusammenhang mit der Hinterlegung entstehenden Notargebühren, soweit diese nicht gemäß Ziffer 1 vom Veräußerer zu tragen sind.
   c) Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Vormerkung, für Grundbuchauszüge, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und Kosten etwa erforderlicher Zustimmungen.
3. Die durch eine Vertretung entstehenden Beglaubigungskosten trägt der jeweilige Vertretene.

XV. a Mehrere Ersteher

1. Soweit mehrere Personen als Ersteher aufgeführt sind, erwerben sie zu gleichen Teilen, falls das Erwerbsverhältnis nicht hiervon abweichend im Kaufvertrag geregelt ist. Die Umschreibung des Eigentumsrechts und die Eintragung der Auflassungsvormerkung werden mit diesem Erwerbsverhältnis bewilligt.
2. Mehrere Ersteher haften für alle Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag als Gesamtschuldner.
3. Mehrere Ersteher erteilen einander wechselseitig umfassend Vollmacht zur Vertretung in allen den Kaufvertrag betreffenden Angelegenheiten einschließlich der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art, auch gegenüber dem Grundbuchamt.

XVI. Genehmigungen, Vorkaufsrechte, notarieller Vollzug

1. Die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn alle zu dem Kaufvertrag erforderlichen Genehmigungen, etwa notwendige Bescheinigungen der zuständigen Behörden betreffend die Vorkaufsrechte und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
2. Der Veräußerer haftet nicht dafür, dass ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird. Soweit ein bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist der Veräußerer zum Rücktritt von dem Vertrag gegenüber dem Ersteher berechtigt. Dem Ersteher stehen außer etwaigen gesetzlichen Ansprüchen aus dem Rücktritt keine darüber hinaus gehenden Ansprüche gegen den Veräußerer zu. Der Notar wird mit der Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung beauftragt und zur Entgegennahme von Erklärungen über den Verzicht auf das Vorkaufsrecht bzw. die Ausübung des Vorkaufsrechts ermächtigt.
3. Der Vollzug des Kaufvertrages und die Einholung der hierfür erforderlichen Zeugnisse und Genehmigungen und – soweit hierfür im Einzelfall ein Auftrag erteilt und vom Notar angenommen worden ist, ggf. der Löschungsunterlagen von den ihm mitgeteilten Gläubigern – erfolgt durch den beurkundenden Notar. Er ist zur Entgegennahme von Genehmigungen aller Art und ggf. deren Mitteilung an andere Vertragsparteien sowie zur Entgegennahme einer solchen Mitteilung für die jeweils andere Vertragspartei ermächtigt, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Alle Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang beim Notar.
4. Wird eine zum grundbuchlichen Vollzug des Kaufvertrages erforderliche behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Bedingung erteilt, so sind beide Parteien – unter Ausschluss ihnen insoweit zustehender gesetzlicher Rücktrittsrechte – berechtigt, binnen einer Frist von einem Monat nach Zugang des Bescheides vom Vertrag zurückzutreten. Das gleiche gilt für den Ersteher, falls eine Genehmigung unter einer Auflage erteilt wird. Wird eine solche Genehmigung versagt, unter Auflagen oder eingeschränkt erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen; lediglich eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

XVII. Vormerkung, Umschreibungssperre

1. Den Antrag auf Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung zur Absicherung des Erstehers darf der Notar dem Grundbuchamt erst vorlegen und den Antrag auf Eigentumsumschreibung darf er erst stellen, wenn der Ersteher den Kaufpreis auszahlungsreif auf dem Notaranderkonto hinterlegt oder an den Veräußerer gezahlt hat. Die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten des Erstehers, und zwar mit dem Vermerk, dass der gesicherte Anspruch nicht abtretbar ist, ist auflösend bedingt zu bewilligen, wobei die auflösende Bedingung eintritt, wenn der Notar die Eintragung der Löschung der Eigentumsvormerkung in das Grundbuch beantragt.
2. Hiervon abweichend kann der Veräußerer den Notar nach erfolgter Beurkundung und bezogen auf den jeweiligen Kaufvertrag in Textform anweisen, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung auch ohne vorherige Hinterlegung bzw. Zahlung dem Grundbuchamt vorzulegen.
3. Der Notar wird im Übrigen angewiesen, die Eintragung der Löschung der Eigentumsvormerkung in das Grundbuch zu beantragen entweder nach Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne grundbuchmäßige Zustimmung des Erstehers erfolgt sind, oder unabhängig von der Eigentumsumschreibung
   a) im Falle der Abwicklung über Notaranderkonto, falls die Eigentumsvormerkung entgegen den Versteigerungsbedingungen bereits vor Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto zur Eintragung beantragt wurde, wenn der Ersteher den Kaufpreis nicht bis zum Fälligkeitstermin auf Notaranderkonto hinterlegt hat, der Veräußerer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen Nichthinterlegung des Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist, der Notar dem Ersteher durch mit Einwurf-Einschreiben versandte Mitteilung an seine dem Notar zuletzt mitgeteilte Adresse die Löschung der Vormerkung angekündigt hat und der Ersteher den Kaufpreis nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Ankündigung auf Notaranderkonto hinterlegt oder dem Notar nachgewiesen hat, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts anhängig ist.
   b) im Falle der Direktzahlung wenn der Veräußerer nach dem Fälligkeitstermin dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen Nichtzahlung des Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist, der Notar dem Ersteher durch mit Einwurf-Einschreiben versandte Mitteilung an seine dem Notar zuletzt mitgeteilte Adresse die Löschung der Vormerkung angekündigt hat und der Ersteher dem Notar nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Ankündigung die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen hat oder nachgewiesen hat, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts anhängig ist.

   Hat der Ersteher eine Teilzahlung geleistet, muss in beiden Fällen deren Rückzahlung sichergestellt sein.

XVIII. Finanzierungsvollmacht

1. Der Veräußerer ist verpflichtet, bei der Bestellung der zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Grundpfandrechte nach Maßgabe der folgenden Vollmacht mitzuwirken, ohne jedoch hierdurch eine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern zu übernehmen. Der Ersteher hat den Veräußerer von allen Kosten der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
2. Der Veräußerer bevollmächtigt den Ersteher unwiderruflich, Grundpfandrechte an dem erworbenen Grundbesitz in beliebiger Höhe mit Zinsen und Nebenleistungen zu bestellen, die Rangfolge solcher Belastungen zu bestimmen und Rangvorbehalte und Rangänderungen zu erklären und zur Eintragung in das Grundbuch ausschließlich vor dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar bzw. dessen Vertreter oder Amtsnachfolger zu bewilligen und dabei in Ansehung der Grundpfandrechte den jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes auch der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

   Diese Vollmacht wird ferner unter der – dem Grundbuchamt nicht nachzuweisenden – Voraussetzung erteilt, dass Grundpfandrechte nur zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungsgesellschaften bestellt werden dürfen, die der deutschen Aufsicht unterliegen, und in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Bestimmungen enthalten sind:

a) Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht erst und nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erstehers geleistet hat. Ist die Grundschuld zurückzugewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb und außerhalb des Kaufvertrages getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst mit Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Ersteher.

b) Der Ersteher weist den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, Zahlungen entsprechend den Anweisungen des den Kaufvertrag beurkundenden Notars zu leisten, ansonsten zur Lastenfreistellung und nur an den Veräußerer.

Der Ersteher ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

3. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Veräußerer mit Wirkung ab Eigentumsumschreibung an den Ersteher ab, bei mehreren Erstehern entsprechend dem Erwerbsverhältnis am Kaufobjekt.

SONSTIGES

XIX. Veräußereraufgeld

Das vom Veräußerer zu entrichtende Entgelt richtet sich nach der individuellen Vereinbarung. Der das jeweilige Anderkonto führende Notar wird unwiderruflich angewiesen, das Entgelt anlässlich der Auszahlung des Rest-Kaufpreises an den Veräußerer direkt an das Auktionshaus auszuzahlen. Wird der Kaufpreis hingegen direkt an einen Veräußerer gezahlt, wird der Ersteher angewiesen, das Entgelt aus dem nach Ablösung der Verbindlichkeiten verbleibenden Kaufpreis zu begleichen, wenn dem beurkundenden Notar eine entsprechende Rechnung des Auktionshauses in Kopie zum Zeitpunkt der Fälligkeitsmitteilung vorliegt. Ansonsten ist der Veräußerer verpflichtet, das Entgelt spätestens unverzüglich nach Eingang des Kaufpreises an das Auktionshaus zu zahlen.

XX. Mitteilungs- und Informationspflichten, Zustellungsvollmacht

1. Veräußerer und Ersteher sind verpflichtet, dem Auktionshaus, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift und sonstiger Kontaktdaten unverzüglich mitzuteilen. Sie sind ferner verpflichtet, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar ihr Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. Abgabenordnung sowie ggf. Angaben betreffend ihren Güterstand unverzüglich mitzuteilen. Das Auktionshaus und der den Kaufvertrag beurkundende Notar sind berechtigt, das Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. Abgabenordnung an Behörden und andere Institutionen im rechtlich zulässigen Rahmen weiterzugeben.
2. Veräußerer und Ersteher ermächtigen das Auktionshaus und den Notar, der jeweils anderen Vertragspartei die Anschrift, Telefonnummern und vergleichbare Kontaktangaben zu übermitteln – ungeachtet der Verpflichtung von Veräußerer und Ersteher, der jeweils anderen Vertragspartei die für die Durchführung des Kaufvertrages notwendigen Angaben rechtzeitig zukommen zu lassen.
3. Hat der Ersteher keinen Wohnsitz bzw. Firmensitz im Inland, so ist er verpflichtet, für den Abschluss und den gesamten Vollzug des Kaufvertrags (auch gegenüber Behörden und einschließlich der Entgegennahme von Erklärungen und Mitteilungen des Veräußerers, des Auktionators, des Auktionshauses und des Notars) einen Zustellungsbevollmächtigten mit Wohnsitz bzw. Firmensitz im Inland zu benennen.

XXI. Offenlegung durch den Auktionator

Falls Objekte versteigert werden, bei denen der Auktionator selbst als Miteigentümer beteiligt oder Gesellschafter des Eigentümers ist, hat er dies bei Beginn der Versteigerung bekanntzugeben.

XXII. Hausrecht

Das uneingeschränkte Hausrecht im Auktionssaal und in den Vorräumen liegt ausschließlich bei den Auktionatoren, die nach eigenem Ermessen – auch aus Gründen, die in diesen Versteigerungsbedingungen nicht ausdrücklich erwähnt sind – dem Besucher bzw. Bieter ein Teilnehmen/weiteres Teilnehmen an der Auktion unter sagen können. Eine solche Untersagung kommt insbesondere in Betracht bei zu erwartenden

1. Störungen des Ablaufs der Auktion und/oder der anschließenden notariellen Beurkundung
2. Beeinträchtigungen des Ablaufs und/oder Sicherheit der Auktion und/oder Beurkundung, die sich aus einer unzureichenden Identifizierbarkeit des Besuchers bzw. Bieters ergeben können.

Beschränkt auf die für die Vorbereitung und Beurkundung des Kaufvertrags genutzten Räumlichkeiten stehen dem Notar die gleichen Befugnisse wie dem Auktionator zu.

XXIII. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb der Kaufvertragsurkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtgeschäfts führen können;
2. die Eigentumsumschreibung erst möglich ist, wenn alle etwa erforderlichen Genehmigungen sowie die Erklärung der Gemeinde über die ihr zustehenden Vorkaufsrechte und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen;
3. ein im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft lebender Ehegatte über sein gesamtes oder im Wesentlichen gesamtes Vermögen nur mit Zustimmung des anderen Ehegatten verfügen kann;
4. das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Gemeinde eingesehen werden kann;
5. der neue Eigentümer unverzüglich nach dem Eigentumsübergang diesen dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger mitzuteilen hat;
6. Miet- und Pachtverhältnisse nach Maßgabe von §§ 566ff. BGB auf den Ersteher übergehen;
7. Veräußerer wie Erwerber für die das Objekt treffenden Steuern sowie die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden können;
8. eine Steuerpflicht gemäß § 23 EStG („Spekulationsgeschäft") und wegen gewerblichen Grundstückshandels („3-Objekte-Grenze") bestehen kann;
9. eine Kündigungsmöglichkeit für Sachversicherungen ab Eigentumsumschreibung besteht;
10. für öffentliche Abgaben derjenige beitragspflichtig ist, der im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundbesitzes ist und dass die Beitragsschuld als öffentliche Last auf dem Grundbesitz ruht.

Es wird ferner auf das Risiko für den Ersteher hingewiesen, wenn er Bau-, Umbau oder Renovierungsmaßnahmen nach erfolgtem Besitzübergang, jedoch vor Eigentumsumschreibung vornimmt.

XXIV. Gerichtsstand, anwendbares Recht, Geschäftsunfähigkeit und beschränkte Geschäftsfähigkeit

1. Für sämtliche Klagen aus oder im Zusammenhang mit den Versteigerungen ist, sofern das Gesetz keinen anderen Gerichtsstand zwingend vorschreibt, abhängig vom Streitwert, ausschließlich das Amtsgericht Köln bzw. Landgericht Köln zuständig.
2. Diese Versteigerungsbedingungen, die auf ihrer Grundlage geschlossenen Einlieferungsverträge, notarielle Grundstückskaufverträge (einschließlich vereinbarter Nachverkäufe) sowie alle sonstigen Vereinbarungen im Zusammenhang mit den Versteigerungen unterliegen – vorbehaltlich der Geltung ausländischer güterrechtlicher Vorschriften – dem deutschen materiellen Recht.
3. Weder durch noch für Geschäftsunfähige bzw. beschränkt Geschäftsfähige kann ein Gebot abgegeben werden.

XXV. Hinweis nach § 36 VSBG

Auktionshaus und Auktionator sind weder bereit noch verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Köln, den 10. Januar 2023

WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Der Vorstand
gez. Thomas Engel

Thomas Engel
öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksauktionator

Abkürzungsverzeichnis

AB ..... Altbau
Bj. ..... Baujahr
BK ..... Betriebskosten
B-Plan ..... Bebauungsplan
DG ..... Dachgeschoss
DHH ..... Doppelhaushälfte
EBK ..... Einbauküche
EFH ..... Einfamilienhaus
EG ..... Erdgeschoss
ETW ..... Eigentumswohnung
EW ..... Einwohner
Flst. ..... Flurstück
GB ..... Grundbuch
GE ..... Gewerbeeinheit
GModG ..... Gebäudemodernisierungsgesetz
GZH ..... Gaszentralheizung
JNKM ..... Jahresnettokaltmiete
KG ..... Kellergeschoss
MEA ..... Miteigentumsanteil
MFH ..... Mehrfamilienhaus
NG ..... Nebengebäude
OG ..... Obergeschoss
OH ..... Ofenheizung
p.a. ..... per annum = im Jahr
TE ..... Teileigentumsseinheit
tlw. ..... teilweise
WE ..... Wohneinheit
WF ..... Wohnfläche
WGH ..... Wohn- und Geschäftshaus
WW ..... Warmwasser
ZH ..... Zentralheizung

Energieausweis

GModG ..... Gebäudemodernisierungsgesetz
E ..... Energieträger elektrische Energie bzw. Strom
FW ..... Energieträger Fernwärme
Gas ..... Energieträger Gas, Flüssiggas
Hz ..... Energieträger Brennholz, Holzpellets, Hackschnitzel
Ko ..... Energieträger Kohle oder Koks
Öl ..... Energieträger Heizöl
V ..... Verbrauchsausweis
B ..... Bedarfsausweis
kWh/(m²a) ... Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert oder -kennwert
Bj. ..... Baujahr laut Energieausweis
A+ bis H ..... Energieeffizienzklasse laut Energieausweis

Hinweis zu Ertragsdaten

Der angegebene Mietbetrag ist der dem Auktionshaus bis zur Drucklegung zuletzt mitgeteilte Wert für die Einheiten, die tatsächlich vermietet sind. Leerstehende Einheiten werden nicht berücksichtigt. Die Miete kann sich zwischen Katalogerstellung, dem Tage der Auktion und dem Tage des Übergangs von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Am Tage der Auktion wird der letzte dem Auktionshaus mitgeteilte aktuelle Sachstand bekannt gegeben und Bestandteil des notariellen Vertrages.

Hinweis zu Bebauungsmöglichkeiten

Die endgültigen und verbindlichen Möglichkeiten einer Bebauung bzw. Nichtbebauung der im Katalog ausgewiesenen Grundstücke konnten vom Auktionshaus naturgemäß nicht geklärt werden. Für die mögliche Bebaubarkeit/Nichtbebaubarkeit der Objekte in der beschriebenen Form können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Hinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Gemäß Art. 13 DSGVO sind wir verpflichtet, Sie über die Verarbeitung personenbezogener Daten zu informieren. Über den QR-Code gelangen Sie direkt zu unserer Datenschutzerklärung.

IMPRESSUM
Herausgeber: Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, Apostelnstraße 9, 50667 Köln

Verantwortliche Redakteure: Sarah Kölle

Verlag, Satz und Repro: Satztechnik Meißen GmbH, Am Sand 1 c, 01665 Nieschütz

Druck: MÖLLER PRO MEDIA GmbH, Zeppelinstraße 6, 16356 Ahrensfelde

Copyright: Das Urheberrecht für dieses Druckerzeugnis bzw. die Online-Ausgabe und alle in ihm enthaltenen Texte, Zeichnungen und Abbildungen liegt bei der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG. Jeder Abdruck und jede sonstige Verwendung – auch auszugsweise – sind nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG zulässig.

MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C075521

Wir drucken auf FSC®-zertifiziertes Druckpapier.



ZUSCHLAG BEKOMMEN, WAS NUN?

So geht es weiter!

Kaufabwicklung und Zahlung

Nach dem Zuschlag des Auktionators kommt der Kaufvertrag aufgrund der notariellen Beurkundung zustande. Der Vertrag wird nach der Auktion vom Ersteher, dem Auktionator bzw. dessen Bevollmächtigten und dem Notar unterschrieben, es sei denn, es handelt sich um einen sog. Verbrauchervertrag, der frühestens 2 Wochen nach Übergabe des Kaufvertragsentwurfes abgeschlossen werden kann.

Abgabe der Vollmachtsbestätigung

Sollten Sie nicht persönlich an der Auktion teilnehmen, wird der Kaufvertrag in Übereinstimmung mit Ihrer schriftlichen Vollmacht durch einen bevollmächtigten Vertreter beurkundet. Für den weiteren Ablauf ist anschließend die Vorlage einer notariellen Vollmachtsbestätigung erforderlich. Diese können Sie bei einem Notar Ihrer Wahl anfertigen lassen. Weitere Details hierzu erhalten Sie zusammen mit dem Kaufvertrag.

Aufgeld und Nebenkosten

Die Rechnung für das Aufgeld wird Ihnen per Post zugestellt. Wir bitten Sie, den offenen Betrag umgehend zu begleichen. Die Notargebühren werden separat direkt vom Notar in Rechnung gestellt. Bitte beachten Sie, dass alle anfallenden Gebühren zeitnah beglichen werden sollten, um Verzögerungen im Ablauf zu vermeiden.

Objektübergabe

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt in der Regel zum ersten Tag des Monats nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Die Modalitäten der Übergabe sind direkt mit dem Verkäufer zu klären, der Ihnen auch die Schlüssel übergibt. Die Abrechnung der anfallenden Kosten zum Stichtag erfolgt ebenfalls durch den Verkäufer.

Wir stehen Ihnen bei sämtlicher Fragestellung rund um die Abwicklung des Kaufvertrages zur Verfügung und unterstützen Sie gern. Zögern Sie nicht, uns anzusprechen!

Unsere Kontaktdaten finden Sie auf Seite 3.

UNTERNEHMENSGRUPPE



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

BERLIN · DRESDEN · KIEL · KÖLN · LEIPZIG · MÜNCHEN · SYLT

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030 8846880, www.dga-ag.de



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

DRESDEN · LEIPZIG · PLAUEN

01069 Dresden, Hohe Straße 12, Telefon 0351 4370800, www.sga-ag.de



NORDDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

ROSTOCK· KIEL · INSEL RÜGEN · INSEL USEDOM

18055 Rostock, Ernst-Barlach-Straße 4, Telefon 0381 444330, www.ndga.de



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

50667 Köln, Apostelnstraße 9, Telefon 0221 2772660, www.wdga-ag.de

Plettner ❖ Brecht

Grundstücksauktionen
Grundstücksmakler

PLETTNER & BRECHT IMMOBILIEN GMBH

14050 Berlin, Kirschenallee 20, Telefon 030 3067340, www.plettner-brecht.de



DEUTSCHE INTERNET IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH

10707 Berlin, Kurfürstendamm 65, Telefon 030 88468880, www.diia.de

Die Aktien der Deutschen Grundstücksauktionen AG: m:access, ISIN DE0005533400
– gehandelt im XETRA und an allen Deutschen Börsen –