

# AUKTION

**Freitag · 17. März 2023 · 12:00 Uhr**

**Hilton Cologne Hotel · Marzellenstraße 13 - 17 · 50668 Köln**



Wohn- und Geschäftshaus in **Duisburg OT Alt-Hamborn**, Pos. 07



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in **Rodewald**, Pos. 21



Wohn- und Geschäftshaus und „Oberweseler Torturm“ in **Kaub**, Pos. 13



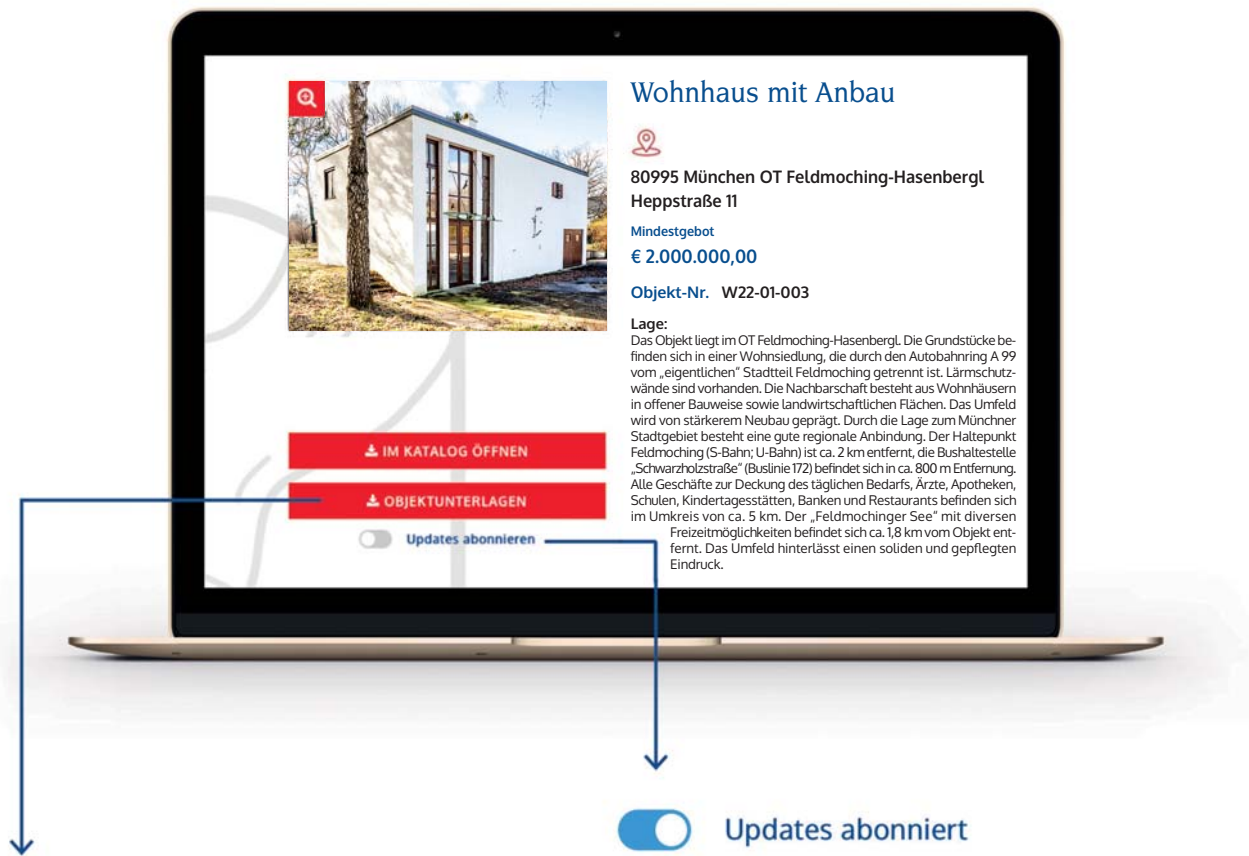
Gewerbeobjekt in **Vilseck**, Pos. 18

**WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**

Apostelnstraße 9 · 50667 Köln · Telefon 0221/277 266 0 · Fax 0221/277 266 11

[www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de)

# GREIFEN SIE DIREKT AUF ALLE OBJEKTUNTERLAGEN ZU!



## ALLE INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK!

Sobald ausführliche Unterlagen zu Ihrem gesuchten Objekt verfügbar sind, können Sie sie auf der Webseite direkt herunterladen – kein umständliches Anfragen mehr!

## 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“.


## REGISTRIEREN IST KOSTENLOS!

Damit Sie diese und weitere zukünftige Funktionen nutzen können, müssen Sie sich nur auf [www.wdga-ag.de](http://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.



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

wir versteigern im Auftrag

- der  Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
  - privater und kommerzieller Grundstückseigentümer
  - von Kreditinstituten / Insolvenzverwaltern / Nachlasspflegschaften
- fremde Grundstücke und fremde grundstücksgleiche Rechte.

Im Rahmen der anstehenden Frühjahrs-Auktion kommen insgesamt zum Aufruf:

## 21 Immobilien

Unser Haus ist räumlich so aufgestellt (aber nicht darauf begrenzt), hauptsächlich Immobilien aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen, Bayern und dem Saarland zu versteigern.

Für den Zutritt zum Auktionssaal gelten besondere Bedingungen. Es werden nur registrierte Bieter zugelassen (vorherige Gebotsabgabe). Des Weiteren empfehlen wir das Tragen einer medizinischen Maske entsprechend der Infektionsschutzverordnung.

Wir empfehlen weiterhin Gebote telefonisch, mittels schriftlicher Bietungsaufträge oder über das Internet in unserem Bieterportal abzugeben. Diese Formen der Gebotsabgabe sind erprobt und stellen keine Notlösung dar. Die Auktion wird per Livestream ins Internet übertragen.

In jedem Fall empfehlen wir frühzeitig die Teilnahme als Bieter zu vereinbaren, und sich auf unserer Homepage [www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de) über die aktuelle Lage zu informieren.

Grundlage der Zuschläge und notariellen Kaufverträge sind unsere Versteigerungsbedingungen, beurkundet am 10. Januar 2023 unter der UVZ-Nr. 35/2023 des Notars Dr. Alexander Völmann, Köln-Ehrenfeld. Diese sind auf den Seiten 32 bis 37 abgedruckt. Das Muster des Kaufvertragsentwurfes lesen Sie auf den Seiten 30 und 31. Objektbeschreibungen und – sofern vorliegend – Gutachten können auf unserer Homepage abgerufen oder in unserem Büro eingesehen werden. Die Besichtigungstermine der Objekte erfahren Sie über unser Büro.

**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.**

Ihre Fragen zu den Objekten beantworten wir gern und freuen uns,  
Sie auf der

**Live-Stream-Auktion am 17. März 2023, 12:00 Uhr  
auf [www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de) oder  
im Hilton Cologne Hotel, Marzellenstraße 13-17, 50668 Köln**  
begrüßen zu dürfen.

Weitere Informationen sowie den Link zum Livestream finden Sie kurz vor der Auktion auf unserer Homepage [www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de).

- Der Vorstand -

**Sarah Kölle**  
Auktionatorin

**Thomas Engel**  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücksauktionator

# AUKTIONSABLAUF

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

die Auktion ist öffentlich und wird unter [www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de) gestreamt, 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.

Objektaufruf: 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), im Rahmen der von uns festgelegten Steigerungsraten, gebeten. Der Meistbietende erhält mit dem dritten Hammerschlag den Zuschlag.

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: **Aufgrund der steigenden Preise, insbesondere auch für Papier- und Logistikkosten der gedruckten Kataloge, haben wir erstmals seit Bestehen unseres Unternehmens die Berechnungsstaffel für die Käufer-Aufgelder niedrigpreisiger Immobilien erhöht.** 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 zahlbar.

Teilnahme an der Auktion/Legitimation: Für die Teilnahme an der Auktion ist eine Anmeldung bzw. der Abschluss eines gesonderten Bietungsvertrages (nicht im Katalog abgedruckt) erforderlich. Zum Abschluss einer solchen Vereinbarung nehmen Sie bitte **mind. 2 Tage vorher** Kontakt mit dem Auktionshaus auf bzw. füllen das Dokument „Mindestgebot“ auf Seite 5 aus. **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.** Nach erfolgreicher Anmeldung ist die Gebotsabgabe in der Auktion mittels eines Telefonbietungsauftrages, einem schriftlichen Gebot im Rahmen der Bietungsschritte sowie über unser Online-Bieterportal (im Rahmen der Bietungsschritte) [www.wdga-ag.de/immobilie-ersteigern/so-biete-ich-mit.html](http://www.wdga-ag.de/immobilie-ersteigern/so-biete-ich-mit.html) möglich.

Besichtigungen: Besichtigungstermine 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. Die Mitteilung von Angaben durch das Auktionshaus beinhaltet weder eine Zustimmung zum Betreten und Befahren des Objektes noch eine Aussage, dass das Betreten und Befahren des Objektes sicher möglich sind. Die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt liegt beim Eigentümer. Das Auktionshaus haftet nicht für etwaige Schäden, die entstehen, wenn Sie das Objekt betreten oder befahren.

## Die Auktion wird geleitet von

**Sarah Kölle**  
Auktionatorin

**Thomas Engel**  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Grundstücksauktionator

**English language service by Mr. Engel.**

**Further informations refer to page 29.**

# MINDESTGEBOT

An:

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG  
Apostelnstraße 9  
50667 Köln

Absender:

---

---

---

St.-Id.-Nr. \_\_\_\_\_

Geb.-Datum \_\_\_\_\_

Tel./Fax \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Gebot-Nr. \_\_\_\_\_

(wird vom Auktionshaus eingetragen)

**Ihre Grundstücksauktion am 17. März 2023  
in Köln – Hilton Cologne Hotel, Marzellenstraße 13-17, 50668 Köln**

Objekt: \_\_\_\_\_

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 oben genannte 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 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.

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

Mit freundlichen Grüßen

Einverstanden:

(Absender)

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

Ich möchte persönlich an der Auktion teilnehmen

Ich werde bei der Auktion **nicht** persönlich anwesend sein und möchte

per Telefon mitbieten

schriftlich als Festgebot € \_\_\_\_\_

über das Online-Bieterportal mitbieten

schriftlich im Rahmen der Bietungsschritte  
bis max. € \_\_\_\_\_

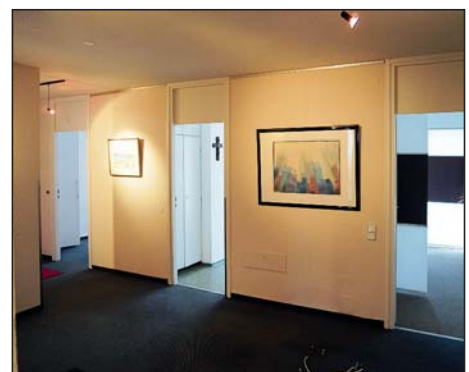




**Eigentumswohnung im Erbbaurecht in - leerstehend -  
81927 München OT Bogenhausen, Knappertsbuschstraße 3, ETW Nr. 21**

**Lage:** **Bayern:** kreisfreie Stadt. München, die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern mit ca. 1.488.000 Einwohnern liegt ca. 80 km südöstlich von Augsburg und ca. 80 km südlich von Ingolstadt. Die A 8, A 9, A 92, A 94, A 95, A 96, A 99 und A 995, sowie die B 2, B 2R, B 11, B 12, B 13 und B 304 durchqueren München. Der Schienenverkehr bietet Direktverbindungen zu deutschen und europäischen Großstädten. Ebenfalls gibt es in München einen Flughafen. München wird zu den Weltstädten gezählt und gilt als ein Zentrum der Kultur, Politik, Wissenschaften und Medien. Zahlreiche große Konzerne, wie z.B. fünf DAX-Unternehmen, befinden sich in München. Nationale und internationale Behörden, sowie wichtige Universitäten und Hochschulen haben hier ihren Sitz. Das Objekt befindet sich im OT **Bogenhausen**. Die Nachbarschaft besteht überw. aus Geschosswohnungsbau. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im Umkreis von ca. 1 km. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen. Der Bahnhof Engelschalking befindet sich in ca. 800 m Entfernung zum Objekt. Das Umfeld hinterlässt einen soliden Eindruck. ca. 110 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>  
**Objektbeschreibung:** Die **Eigentumswohnung** mit 4 Zimmern, großzügigem Flur- und Dielenbereich, Küche, Abstellraum (ehem. Bad), WC, zwei Loggien und einer Terrasse befindet sich in Hochparterre eines ca. 1969 errichteten 6-geschossigen MFH, welches Bestandteil einer gepflegten aus 6 Wohnhäusern bestehenden Wohnanlage im Erbbaurecht ist. Metallfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden, überw. elektrisch. Fernwärme, kombinierte Fußboden-/Deckenheizung. Zu der Einheit gehört der Kellerraum Nr. 24. Die Küche und zwei Schlafräume sind nach Osten ausgerichtet, von allen drei Räumen ist eine Loggia zugänglich. Das Wohnzimmer und ein weiteres Schlafzimmer sind nach Westen ausgerichtet. Von diesen beiden Räumen gelangt man auf die Terrasse. Die Wohnung Nr. 21 wurde bis zur Nutzungsaufgabe 2011 gewerblich genutzt. Die Einheit befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. ca. € 741,- (inkl. Erbbauzins i.H.v. ca. € 298,-)  
**Wohngeld mtl.:** Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 209,10 (kWh/m<sup>2</sup>a), Heizwerk, fossil, Baujahr Gebäude 1969 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse G  
**Energieausweis:**



**Mindestgebot: € 185.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)

\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!

**Nordrhein-Westfalen:** kreisfreie Stadt. Die Großstadt Bonn mit ca. 331.900 Einwohnern liegt ca. 14 km südwestlich von Siegburg, ca. 29 km südlich von Köln und ca. 41 km südöstlich von Erftstadt. Bonn ist über die A 59, A 555, A 562 und A 565 sowie die B 9, B 42 und B 56 an das Fernstraßennetz angebunden. Da das Stadtgebiet vom Rhein durchtrennt wird, haben die drei Rheinbrücken der A 562 (Südbrücke, Konrad Adenauer-Brücke), A 565 (Nordbrücke, Friedrich Ebert-Brücke) und B 56 (Kennedybrücke) sowie die Rheinfähren Mehlem-Königswinter, Bad Godesberg-Niederdollendorf und Graurheindorf-Mondorf besondere Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr. Der Bonner Hauptbahnhof ist Fernverkehrshalt der Deutschen Bahn an der linken Rheinstrecke Köln-Bonn-Koblenz. Der Flughafen Köln/Bonn liegt ca. 15 Kilometer Luftlinie nordöstlich der Stadt und ist über die A 59, eine Schnellbuslinie und die rechtsrheinische Bahnstrecke mit Bonn verbunden. Die bedeutenden Firmen in Bonn lassen sich in zwei Gruppen unterteilen. Die bedeutenden Unternehmen in Bonn sind privatisierte Staatsunternehmen: Deutsche Telekom AG, Deutsche Post AG, Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG und Autobahn Tank & Rast GmbH. Drittgrößter Arbeitgeber der Stadt Bonn ist die Universität Bonn (einschließlich der Universitätskliniken) und als bedeutender Arbeitgeber folgen ebenfalls die Stadtwerke Bonn. Zum anderen sitzen in Bonn einige traditionsreiche, überregional bekannte Privatunternehmen wie die Genussmittelproduzenten Verpoorten und Kessko, die Orgelmanufaktur Klais. Der größte Süßwarenhersteller Europas, Haribo, hat seinen Gründungssitz (gegründet 1922) und einen Produktionsstandort in Bonn. Der Firmensitz befindet sich heute in der rheinland-pfälzischen Gemeinde Grafschaft. Weitere Unternehmen von überregionaler Bedeutung sind die Weck Glaswerke (Produktionsstandort), Fairtrade, Eaton Industries (ehemals Klöckner & Moeller), die IVG Immobilien AG, Kautex Textron, SolarWorld, der Smoothie Hersteller True Fruits und die SER Group.

2



## Unbebautes Grundstück in 53125 Bonn OT Röttgen, Röttgener Straße, Flurstücke 914 und 971

- vertragsfrei -

Lage:

Das Grundstück liegt im OT **Röttgen**. Im Süden grenzt das Grundstück unmittelbar an ein Wohngebiet an, nördlich und östlich des Grundstücks befinden sich Waldflächen. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten, Banken und Restaurants befinden sich im Umkreis von ca. 2 km. In ca. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Röttgen Abzweig“. Ein Anschluss an die A 565 ist ca. 4 km entfernt. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.



Grundstücksgröße: 923 m<sup>2</sup> (gemäß Grundbuch), bestehend aus 2 zusammenhängenden Flurstücken

Objektbeschreibung: Das **unbebaute Grundstück** stellt sich überwiegend als Wiese dar. Es ist teilw. mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und tlw. eingefriedet. Das Bodenniveau ist relativ eben. Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Röttgener Straße“.

Bauvorbescheid:

Für das Grundstück liegt ein positiver Bauvorbescheid nach § 77 BauO NRW zur Errichtung eines freistehenden, zweigeschossigen EFH mit Garage auf dem Flurstück 914 vor (Gültigkeit: drei Jahre ab dem 09.12.2020 mit der Möglichkeit um Verlängerung um jeweils ein Jahr). Der Bauvorbescheid enthält Auflagen, die den vom Auktionshaus erstellten Versandunterlagen zu entnehmen sind. Insbesondere ist das Grundstück von einer Altablagerung betroffen die bei Nutzungsänderung neu zu bewerten ist. Neben erhöhten Entsorgungskosten ist auch mit höheren Gründungskosten zu rechnen. Der offizielle Bodenrichtwert liegt bei € 850,-/m<sup>2</sup> und somit bei € 784.550,- für das gesamte Grundstück

Mindestgebot: € 450.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)



# AUKTION KÖLN · 17. März 2023 ab 12.00 Uhr

Die Grundstücke befinden sich im OT **Tannenbusch**. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächste Auffahrt zur A 555 befindet sich in ca. 3 km Entfernung.

## Grundstück in 53119 Bonn OT Tannenbusch, Landsberger Straße, Flur 50, Flurstück 184

- vertragsfrei -

Grundstücksgröße: ca. 897 m<sup>2</sup>

Objektbeschreibung: Das **Grundstück** befindet sich zwischen zwei Gebäudekomplexen, bestehend aus mehreren Geschosswohnungsbauten. Das Grundstück ist begrünt und mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Landsberger Straße“. Das Bodenniveau ist relativ eben. Eine Teilfläche wird von einem Anlieger derzeit vertragslos genutzt. Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines bestandskräftigen B-Planes. Dieser weist private Grünfläche aus.



3

Mindestgebot: € 1.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)

## Grundstück in 53119 Bonn OT Tannenbusch, Landsberger Straße, Flur 50, Flurstück 203

- vertragsfrei -

Grundstücksgröße: ca. 948 m<sup>2</sup>

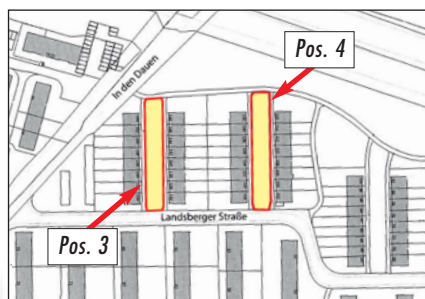
Objektbeschreibung: Das **Grundstück** befindet sich zwischen zwei Gebäudekomplexen, bestehend aus mehreren Geschosswohnungsbauten. Das Grundstück ist begrünt und mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Landsberger Straße“. Das Bodenniveau ist relativ eben. Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines bestandskräftigen B-Planes. Dieser weist private Grünfläche aus.



4

Mindestgebot: € 1.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)



Die Objekte befinden sich im OT **Tannenbusch**. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Wohnobjekten in offener Bauweise. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 555 befindet sich in ca. 3 km Entfernung. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

## TG-Stellplatz in 53119 Bonn OT Tannenbusch, Sudetenstraße 63 (lt. GB Sudetenstraße 65, 67, 69), TG-Stellplatz Nr. T 118

- vertragsfrei -

Objektbeschreibung: Der **Tiefgaragenstellplatz** befindet sich im UG eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine abschüssige Rampe. Das elektrische Rolltor ist über ein Schlüsselssystem zu bedienen. Die Tiefgarage befindet sich in einem soliden Zustand.

Hausgeld mtl.: ca. € 11,-

Mindestgebot: € 5.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)



5

## TG-Stellplatz in 53119 Bonn OT Tannenbusch, Sudetenstraße 63 (lt. GB Sudetenstraße 65, 67, 69), TG-Stellplatz Nr. T 230

- vertragsfrei -

Objektbeschreibung: Der **Tiefgaragenstellplatz** befindet sich im UG eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine abschüssige Rampe. Das elektrische Rolltor ist über ein Schlüsselssystem zu bedienen. Die Tiefgarage befindet sich in einem soliden Zustand.

Hausgeld mtl.: ca. € 11,-

Mindestgebot: € 5.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)



6

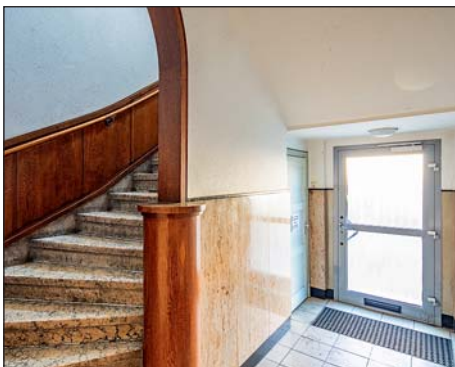
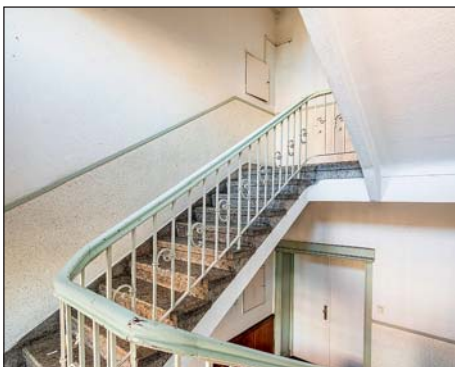


\* zzgl. Auktions-Aufgeld  
auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!

9

**Nordrhein-Westfalen:** kreisfreie Stadt. Die Stadt Duisburg mit ca. 498.000 Einwohnern liegt sowohl am Niederrhein als auch am westlichen Rand des Ruhrgebietes. Die Stadt Duisburg grenzt im Westen und Norden an die Städte Moers und Dinslaken, im Osten an die Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr, im Süden an die Städte Ratingen und Düsseldorf. Duisburg ist ein internationales Handels- und Logistikzentrum und hat einen optimalen Anschluss an das Straßen-, Schienen- und Wasserstraßennetz. Über die A 59, A 57, A 524 und A 42 ist eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz vorhanden. Der Hafen mit seinem Zentrum im Stadtteil Ruhrort gilt als der größte Binnenhafen der Welt. Unmittelbar hinter der Stadtgrenze liegt der Rhein-Ruhr-Airport „Düsseldorf International“. Durch die Neugestaltung des Innenhafens, das Einkaufszentrum „Forum Duisburg“ und das „City Palais“ mit Mercatorhalle und Spielcasino sind neue Anziehungspunkte in der Stadtmitte geschaffen worden. In Duisburg sind neben Museen verschiedener Ausrichtungen auch das „Theater Duisburg“ und weitere kleinere Theaterhäuser beheimatet.



## Wohn- und Geschäftshaus in 47166 Duisburg OT Alt-Hamborn, Duisburger Straße 233, 235

- tlw. vermietet -

Lage:

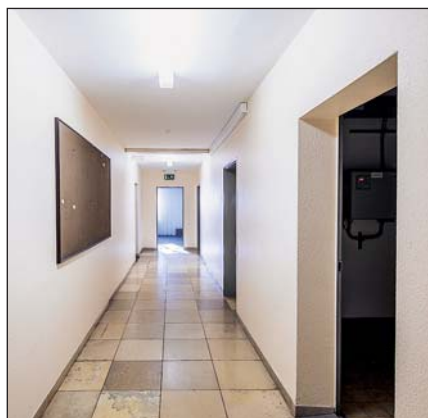
Das Objekt liegt im OT **Alt-Hamborn**. Die Nachbarschaft besteht aus Wohn- und Gewerbeobjekten in geschlossener Bauweise. Das Amtsgericht Hamborn liegt direkt gegenüber des Objektes. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, diverse Freizeitmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Direkt vor dem Objekt befinden sich eine Bus- und Bahnhaltestelle. Das Umfeld hinterläßt einen soliden Eindruck.

Grundstücksgröße: ca. 989 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche: ca. 1.192 m<sup>2</sup> aufgeteilt in:

- 1 GE mit ca. 638 m<sup>2</sup> leerstehend
- 6 WE mit ca. 554 m<sup>2</sup>, davon 5 WE mit ca. 463 m<sup>2</sup> vermietet

Objektbeschreibung: Das 3- bis 4-geschossige, voll unterkellerte **Wohn- und Geschäftshaus**, Baujahr ca. 1920 (Umbau und Erweiterung der Gewerbeeinheit ca. 1955), verfügt über ein teilausgebautes Dachgeschoss, einen rückseitig angebauten 1-geschossigen Anbau, 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und insgesamt 6 Wohneinheiten in den Obergeschossen. Satteldach, Flachdach als Warm-





dachkonstruktion mit Bitumenpappeneindeckung beim Anbau. Alu- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster. Fernwärme. Damen- und Herren WC's in der GE, geflieste Dusch- und Wannenbäder tlw. mit Tagesbelichtung in den WE.

Die Wohnungen werden über zwei zentrale Treppenhäuser über die Hauseingänge Nr. 233 und Nr. 235 erschlossen. Die Gewerbeeinheit verfügt über zwei separate Eingänge. Über eine Wendeltreppe ist das UG mit dem EG verbunden.

Im Untergeschoss befinden sich ein Tresor mit Stahlpanzertüre und Schließfächer.

Das gesamte in der Gewerbeeinheit befindliche Mobiliar wie z.B. die Einbauküche und die Einbauschränke verbleiben im Objekt.

Das Objekt befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand mit weiterem Renovierungsbedarf.

Energieausweis:

Wohngebäude:

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 116 (kWh/m<sup>2</sup>a), Nah-/Fernwärme, Baujahr Gebäude 1920 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse D

Nichtwohngebäude:

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme 143 (kWh/m<sup>2</sup>a), Endenergieverbrauch Strom 120 (kWh/m<sup>2</sup>a), Nah-/Fernwärme, Baujahr Gebäude 1920 lt. Ausweis

Jahresmiete (**netto**): IST: ca. € 24.637,- (für die vermieteten Wohnungen)

SOLL: ca. € 90.274,- (bei einem kalkulatorischen Ansatz von ca. € 4,-/m<sup>2</sup> für die leerstehenden Wohnflächen und ca. € 8,-/m<sup>2</sup> für die leerstehenden Gewerbeflächen)

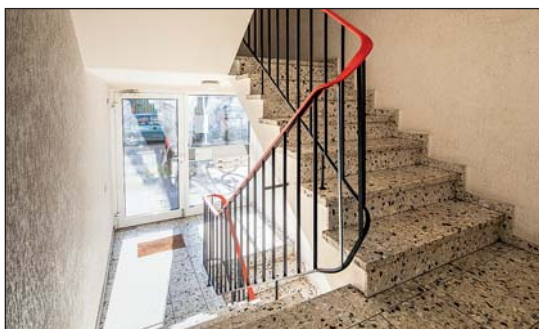
**Mindestgebot: € 745.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!



## Wohn- und Geschäftshaus in 47139 Duisburg OT Beeck, Marktplatz 7-11

Lage:

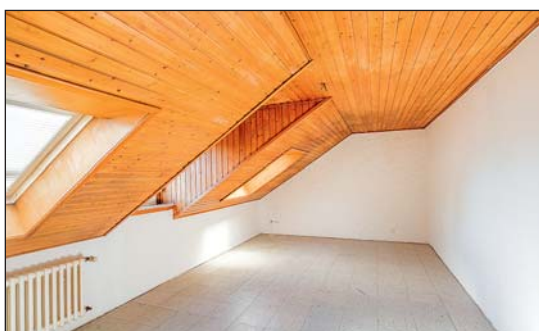
Das Objekt liegt im OT **Beeck**. Die Nachbarschaft besteht aus Wohn- und Gewerbeobjekten in geschlossener Bauweise. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, diverse Freizeitmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und diverse Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Umfeld hinterlässt einen soliden Eindruck.

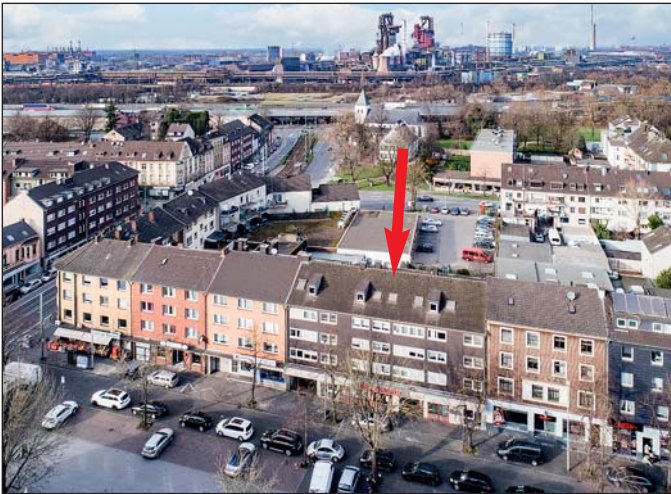
Grundstücksgröße: ca. 1.021 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche: ca. 1.290 m<sup>2</sup> aufgeteilt in:

- 1 GE mit ca. 376 m<sup>2</sup> vermietet
- 12 WE mit ca. 914 m<sup>2</sup>,  
davon 7 WE mit ca. 593 m<sup>2</sup> vermietet

Objektbeschreibung: Das 3-geschossige, voll unterkellerte **Wohn- und Geschäftshaus**, Bj. ca. 1974, verfügt über ein ausgebautes DG, eine Gewerbeeinheit im EG und insg. 12 Wohneinheiten in den OG. Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachgauben, Flachdach als Warmdachkonstruktion mit Bitumenpappeneindeckung. Alu- und Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster. GZH. Tlw. Klimaanlage vorhanden. WW über Durchlauferhitzer oder Boiler. Damen- und Herren WC in der GE, Geflieste Dusch- und Wannenbäder in den WE. Die WE werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die GE verfügt über einen separaten Eingang. Die Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss verfügen rückseitig über einen Balkon. Die Gewerbeeinheit verfügt über einen separaten Eingang. Über eine Wendeltreppe ist das UG mit dem EG verbunden.





**- überw. vermietet -**

Im UG des Objektes befinden sich ein Tresor mit Stahlpanzertür und Schließfächern. Über eine Durchfahrt gelangt man in den rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier befinden sich ca. 12 Stellplätze, die an die Sparkasse vermietet sind.

Das Objekt befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand mit weiterem Renovierungsbedarf.

Energieausweis:

Wohngebäude:

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 107 (kWh/m<sup>2</sup>a), Erdgas L, Baujahr Gebäude 1974 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse D

Nichtwohngebäude:

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme 235 (kWh/m<sup>2</sup>a), Endenergieverbrauch Strom 195 (kWh/m<sup>2</sup>a), Gas, Baujahr Gebäude 1974 lt. Ausweis

Mietsituation:

Die Gewerbeeinheit ist noch bis 30.11.2025 an die Sparkasse vermietet. Dem Mieter steht nach Ablauf der Vertragsdauer das Recht zu, das Mietverhältnis zu gleichen Bedingungen um 4 x 3 Jahre zu verlängern.

Jahresmiete (netto):

IST: ca. € 36.623,- (für die vermieteten WE)

ca.: € 43.694,- (für die vermietete GE)

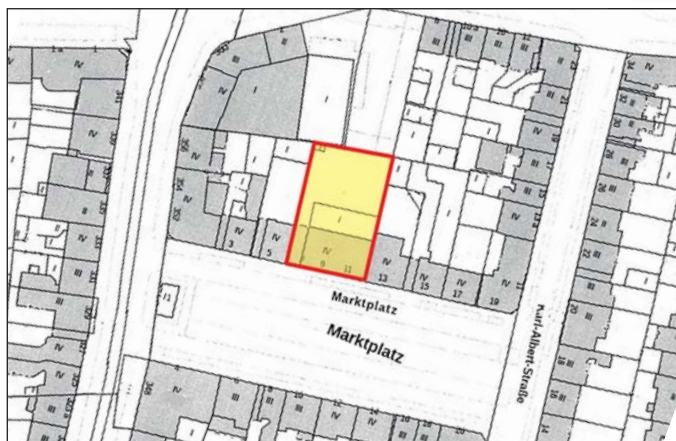
**ca. € 80.317,- (gesamt)**

SOLL: ca. € 99.572,- (bei einem kalkulatorischen Ansatz von ca. € 5,-/m<sup>2</sup> für die leerstehenden Wohnflächen)



**Mindestgebot: € 1.150.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!

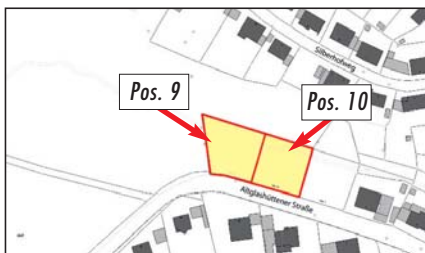
9

**Bayern:** Landkreis Bad Kissingen. **Wildflecken** mit ca. 2.900 Einwohnern liegt in der südlichen Rhön unmittelbar am Naturschutzgebiet Schwarze Berge, etwa 38 Kilometer nördlich der Kreisstadt Bad Kissingen. Die nördliche Gemeindegrenze bildet die Landesgrenze zwischen Bayern und Hessen. Wildflecken liegt im Biosphärenreservat und Naturpark Bayerische Rhön. Die Staatsstraße 2289 durchquert das Gemeindegebiet von Südwest nach Nordost. Den öffentlichen Personennahverkehr betreibt der Landkreis Bad Kissingen mit Bussen.

Die Grundstücke liegen in ruhiger Ortsrandlage auf der nördlichen Seite der Altglashüttener Straße am Ende bzw. gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung, unweit des Wohngebietes Oberer Kapellenweg. Der sich derzeit als Wiesenfläche darstellende Verkaufsgegenstand ist an der Südseite leicht hängig und liegt dadurch leicht unter Straßenniveau. Im nördlichen Bereich verläuft der „Wölbersbach“ über die Verkaufsfläche. Das Umfeld hinterlässt einen soliden Eindruck.



Archivfoto



## Grundstück in 97772 Wildflecken, Altglashüttener Straße 12, Flurstück 68/45

Grundstücksgröße: 994 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)

Objektbeschreibung: Das **Grundstück** ist begrünt. Die Grundstücksgrenzen sind vor Ort tlw. nicht erkennbar. Das Bodenniveau ist an der Südseite leicht hängig. Im nördlichen Bereich wird es vom Wölbersbach durchlaufen. Laut schriftlicher Auskunft des Bauplanungsamtes der Gemeinde Wildflecken, besteht der bestandskräftige B-Plan „Rabensteinstraße/Altglashüttener Straße“. Der FNP weist Allgemeines Wohngebiet aus. Lage im Biosphärenreservat Rhön und direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön sowie im Naturpark und der Planungsregion Main-Rhön.

Der offizielle Bodenrichtwert liegt bei € 45,-/m<sup>2</sup>, somit bei € 44.730,- für das gesamte Grundstück.

Pacht p.a. (netto): ca. € 21,-

**Mindestgebot: € 6.000,-\***

- verpachtet -



[ZU DEN DETAILS](#)

10



Archivfoto



Nachbarschaft



## Grundstück in 97772 Wildflecken, Altglashüttener Straße 10, Flurstück 68/46

Grundstücksgröße: 893 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)

Objektbeschreibung: Das **Grundstück** ist begrünt. Die Grundstücksgrenzen sind vor Ort tlw. nicht erkennbar. Das Bodenniveau ist an der Südseite leicht hängig. Im nördlichen Bereich wird es vom Wölbersbach durchlaufen. Laut schriftlicher Auskunft des Bauplanungsamtes der Gemeinde Wildflecken, besteht der bestandskräftige B-Plan „Rabensteinstraße/Altglashüttener Straße“. Der FNP weist Allgemeines Wohngebiet aus. Lage im Biosphärenreservat Rhön und direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön sowie im Naturpark und der Planungsregion Main-Rhön.

Der offizielle Bodenrichtwert liegt bei € 45,-/m<sup>2</sup>, somit bei € 40.185,- für das gesamte Grundstück.

Pacht p.a. (netto): ca. € 21,-

**Mindestgebot: € 6.000,-\***

- verpachtet -



[ZU DEN DETAILS](#)



**Einfamilienhaus in 65326 Aarbergen - bei Übergabe bezugsfrei -**  
**OT Kettenbach, Scheidertalstraße 8 (lt. GB Scheidertalstraße 8, 8A, 8B),**  
**Haus Nr. 1**

**Lage:** **Hessen:** Rheingau-Taunus-Kreis. Aarbergen mit ca. 6.300 Einwohnern liegt ca. 30 km südöstlich von Wiesbaden, ca. 65 km nordwestlich von Frankfurt a.M. und ca. 60 km südöstlich von Koblenz. Der überwiegende Teil der Gemeindefläche ist bewaldet. Hauptnutzungsart im Offenland ist der Ackerbau. In den Tälern befinden sich Dauergrünlandflächen, z. T. mit landschaftlich wertvollen Streuobstwiesen. Durch Aarbergen verläuft die Bundesstraße 54. Weiterhin bestehen die Anbindungen an die B 274 und B 417.

Das Objekt liegt im OT **Kettenbach**. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Wohn- und Gewerbeobjekten in offener Bauweise. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Schulen, Kindertagesstätten und Supermärkte befinden sich im Umkreis von ca. 2 km Entfernung. Ein Anschluss an die Bundesstraße 54 ist ca. 600 m entfernt. Das Umfeld hinterlässt einen soliden Eindruck.

**Wohnfläche:** ca. 167 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

- EG mit ca. 83 m<sup>2</sup>
- OG mit ca. 84 m<sup>2</sup>

**Objektbeschreibung:** Das 2-geschossige **Einfamilienhaus**, Bj. ca. 1928 (Teilsaniert in 2021), verfügt über ein teilausgebautes Dachgeschoss und steht auf einem nach WEG geteilten Flurstück. Krüppelwalmdach, Turmdach, Erker mit Dachpappe. Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im OG 3fach-verglast, im EG 2fach-verglast. Gaszentralheizung (2019 erneuert), zusätzlich Kaminofen im Wohnzimmer. Gefliestes Wannenbad. Die Etagen sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Der Keller verfügt über 3 Abstellräume, einen Heizungsraum und ein ehemaliges Öllager. Das Erdgeschoss besteht aus 2 Zimmern, Flur, Küche, gefliestem Wannenbad und Balkon. Das Obergeschoss teilt sich auf in 6 Zimmer, Flur und einen Balkon. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit weiterem Sanierungsbedarf.

**Energieausweis:** Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 139,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Baujahr Gebäude 1928 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse E

**Mindestgebot:** € 195.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)



\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis



## Erbbauerecht bebaut mit einem Multisportcenter in 58566 Kierspe OT Kierspe Bahnhof, Waldheimstraße 22

Lage:

**Nordrhein-Westfalen:** Märkischer Kreis. Kierspe mit ca. 16.000 Einwohnern liegt ca. 45 km südöstlich von Wuppertal, ca. 45 km nordöstlich von Bergisch Gladbach und ca. 53 km nordwestlich von Siegen. Durch die östlichen Stadtteile verläuft die B 54, die B 237 führt von Remscheid-Bergisch Born kommend zum Kierspe-Bahnhof. Am Kierspe Bahnhof verkehren mehrmals täglich Züge u. a. nach Overath und Lüdenscheid. Die Wirtschaft der Region ist hauptsächlich durch klein- und mittelständige Unternehmen in den Bereichen Herstellung von Metallzeugnissen und Kunststoffwaren, sowie von Unternehmen im Dienstleistungssektor geprägt.

Das Grundstück liegt im OT **Kierspe Bahnhof**. Im Norden grenzet das Grundstück an das städtische Kultur- und Sportzentrum mit Gesamt- und Grundschule mit insgesamt ca. 2.000 Schülern sowie ein Hallenbad, Fußballverein, Tennisclub und Skaterpark. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kindertagesstätten, Restaurants und mehrere Bushaltestellen befinden sich wenige Minuten Entfernung. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße:

ca. 4.713 m<sup>2</sup>, bestehend aus 8 zusammenhängenden Flurstücken (**Erbbauerecht; das Grundstück ist nicht Verkaufsgegenstand. Der Erwerber tritt in das Recht des Erbbaurechtnnehmers ein.**)

Nutzfläche:

ca. 3.046 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- Fitnesshalle mit Geräte- und Cardioreich mit ca. 500 m<sup>2</sup>
- Zwei Tennis Courts mit ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- Mehrzweckhalle mit ca. 500 m<sup>2</sup>
- zwei Gymnastikräume mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- Therapie Praxis mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- Umkleiden und Sanitärbereich mit ca. 150 m<sup>2</sup>
- Bistro mit Küche und Rezeption mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- Biergarten mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- Seminarraum mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Saunabereich mit ca. 46 m<sup>2</sup> zzgl. Saunagarten







**- betrieberfertig -**

Objektbeschreibung: Das 1-geschossige **Multisportcenter**, Baujahr ca. 1982 (Erweiterungen, Modernisierungen und Umbau ca. 1997, 2011 und 2016), steht auf einem Erbbaurechtsgrundstück und verfügt über eine Fitnesshalle mit Geräten- und Cardioreich, zwei Tennis Courts, eine Mehrzweckhalle, zwei Gymnastikräume, eine Therapie Praxis, Umkleiden mit Sanitäreich, einem Saunabereich, Seminarraum, Bistro mit Küche und Rezeption sowie einen Biergarten.

Satteldach mit Eternitwellplatten mit Lichtwellplatten, Anbauten mit Flachdächern mit Bitumenschweißbahnen und tlw. Kiesschüttung. Metall- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine. Gas-Zentralheizung (eingebaut 2005/2006). Geflieste Duscbäder, WC für Männer und Frauen.

Das Objekt befindet sich in einem soliden und gepflegten sowie betriebsfertigen Zustand.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme 85 (kWh/m²a), Endenergieverbrauch Strom 10 (kWh/m²a), Erdgas, Baujahr Gebäude 1981, Erweiterung 1997 lt. Ausweis

Einnahmen p. a. (brutto): **Insgesamt ca. € 53.200,-** aus den Bereichen Fitness, Tennis, Rehasport und Bistro.

Erbbauzins p.a.: **€ 4.477,35**

Mindestgebot: **€ 195.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!

**Rheinland-Pfalz:** Rhein-Lahn-Kreis. **Kaub** mit ca. 800 Einwohnern ist seit 2002 Teil des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Die Stadt liegt ca. 45 km südlich von Koblenz, ca. 51 km nordwestlich von Mainz und ca. 85 km westlich von Frankfurt am Main. Die Stadt liegt zwischen dem Rheinufer und den steil aufragenden Felsabhängen des Rheinischen Schiefergebirges. Kaub liegt an der rechtsrheinischen Eisenbahnstrecke, die in der Hauptsache dem Güterverkehr dient. Im Personenverkehr halten in Kaub Regionalzüge. Die B 42 führt zwischen Stadtmauer und Rhein an Kaub vorbei. Wichtige Passagierschiffe, wie zum Beispiel die der Köln-Düsseldorfer Rheinschiffahrtsgesellschaft (KD), fahren Kaub an. Eine Auto-Schnellfähre verbindet Kaub über die Bundesstraße 9 mit Oberwesel und Bacharach am linken Rheinufer. Die Landstraße durch das Blüchertal nach Weisel ist der südliche Ausgangspunkt für Fahrten auf das Loreleyplateau von Bornich und nach Nastätten. Die Region ist wirtschaftlich durch den Weinbau geprägt. Durch die schöne Lage im „Oberen Mittelrheintal“, welches zum UNESCO Weltkulturerbe gehört, spielt auch der Tourismus eine wichtige Rolle.



**Wohn- und Geschäftshaus und „Oberweseler Torturm“  
in 56349 Kaub, Marktplatz 5 - überw. vermietet/leerstehend -**

**Lage:** Das Objekt liegt im denkmalgeschützten Ortskern von Kaub nur wenige Meter vom Rheinufer entfernt. Der Bahnhof Kaub liegt ca. 1 km vom Objekt entfernt. Geschäfte für den täglichen Lebensbedarf sind fußläufig erreichbar. Weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte Apotheken, Banken und Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden in einem Umkreis von ca. 8 km. Das Umfeld hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

**Grundstücksgröße:** ca. 245 m<sup>2</sup>  
**Wohn-/Nutzfläche:** ca. 246 m<sup>2</sup> (Mangels Aufmaß grob geschätzt) aufgeteilt in:  
 • 1 GE mit ca. 88 m<sup>2</sup> vermietet  
 • 2 WE mit ca. 158 m<sup>2</sup>, davon 1 WE mit ca. 79 m<sup>2</sup> vermietet

**Objektbeschreibung:** Das Kaufobjekt besteht aus einem 3-geschossigen **Wohn- und Geschäftshaus** sowie einem 5-geschossigen denkmalgeschützten **Torturm**.

Das 3-geschossige, voll unterkellerte **Wohn- und Geschäftshaus**, Bj. ca. 1844, verfügt im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit und in den Obergeschossen über Wohneinheiten. Walmdach mit Schiefereindeckung und Dachgauben. Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Holzdachflächenfenster. Gaszentralheizung mit eigener Therme im EG und 1.OG, Wärmespeicherheizung im 2. OG, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer. Geflieste Wannenbäder mit Tagesbelichtung, WC in der GE. Die Wohneinheiten sind über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Gewerbeeinheit ist mit einem separaten Zugang ausgestattet. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem soliden Zustand mit weiterem Renovierungsbedarf.

Der 5-geschossige **Oberweseler Torturm**, Bj. ca. Anfang des 14. Jh., ist ein ehemaliger Eckturm der Teil der Stadtmauer war.



Zeltdach. Keine Fenster-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen vorhanden.

Der Turm ist nicht ebenerdig begehbar. Der Eingang liegt in ca. 2,5 m Höhe. Gemäß den vorliegenden Grundrissen ist der Turm ca. 19 m hoch und im Durchmesser ca. 5 m breit.

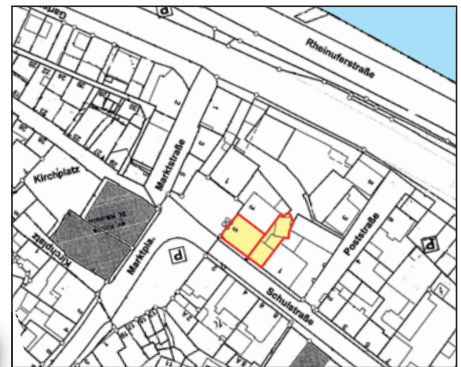
Für die Sanierung des Turms liegt ein positiv beschiedener Bauvorbescheid vom 22.04.2021 vor. Der Vorbescheid ist 4 Jahre gültig. Die im Bauvorbescheid genannten Auflagen zur Sanierung des Turms sind zu berücksichtigen. Weiterhin wurde seitens der Deutsche Denkmalschutz Stiftung mit Schreiben vom 13.01.2022 zugesagt, das Vorhaben zu unterstützen. Einzelheiten sind direkt mit der Deutsche Denkmalschutz Stiftung abzustimmen. Der Turm befindet sich in einem allumfassend sanierungsbedürftigen Zustand.

Energieausweis: entfällt, Ausnahmetatbestand des GEG  
 Jahresmiete (netto): IST: ca. € 4.800,- (für die vermieteten Wohnflächen)  
 ca. € 5.100,- (für die vermietete Gewerbeeinheit)  
**ca. € 9.900,- (gesamt)**

SOLL: ca. € 14.600,- (bei einem kalkulatorischen Ansatz von ca. € 4,50/m<sup>2</sup> für die leerstehenden Wohnflächen)

**Mindestgebot: € 175.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



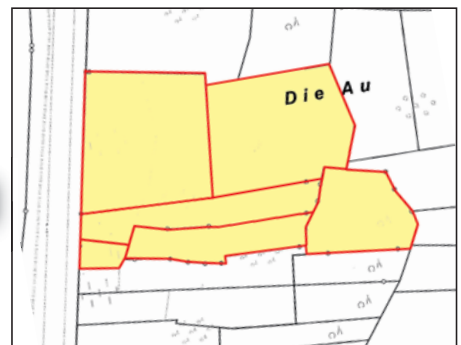
**Grundstücke in 56349 Kaub, Nahe Bahnstraße (lt. GB Die Au), - vertragsfrei - Flur 14, Flurstücke 189, 190, 288/191, 289/194, 197 und 290/196**

Lage: Die Grundstücke liegen oberhalb des Bahndamms, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt sowie in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Das Umfeld besteht aus überwiegend land- und forwirtschaftlichen Flächen.

Grundstücksgröße: ca. 8.438 m<sup>2</sup>, bestehend aus 6 zusammenhängenden Flurstücken  
 Objektbeschreibung: Die **Grundstücke** sind begrünt sowie mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. In der Vergangenheit wurden die Grundstücke zum Weinanbau genutzt. Die Grundstücke haben eine starke Hanglage. Laut telefonischer Auskunft des Bauplanungsamtes des Rhein-Lahn-Kreis besteht kein bestandskräftiger B-Plan. Der FNP weist hochgeschützte Naturschutzfläche aus. Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

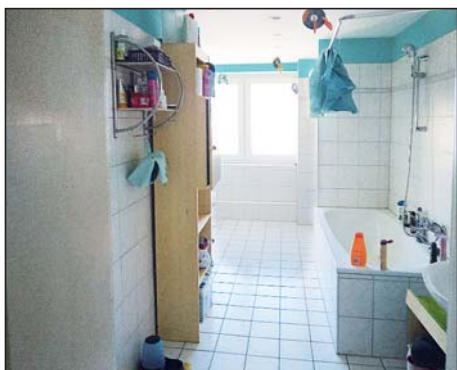
**Mindestgebot: € 1.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!



## Eigentumswohnung in 58285 Gevelsberg, Hagener Straße 8, ETW Nr. 11

- vermietet -

Lage:

**Nordrhein-Westfalen:** Ennepe-Ruhr-Kreis. **Gevelsberg** mit ca. 31.000 Einwohnern liegt ca. 20 km nordöstlich von Wuppertal, ca. 34 km südwestlich von Dortmund und ca. 50 km nordöstlich von Düsseldorf. Die Stadt liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt an das Bergische Land welches für seine vielen Wälder, Talsperren, Flüsse und Bäche bekannt ist. Ein Anschluss an das Fernstraßennetz besteht über die A 1, B 7 und B 234 sowie den Landstraßen 527, 666, 702 und 891. Die mittelständisch geprägte Industrie Gevelsbergs (Metallindustrie, Maschinenbau, Zulieferer) hat sich bis in die Gegenwart als anpassungsfähig erwiesen. Die Stadt punktet mit einem starken, oft inhabergeführten Einzelhandel und dem guten Netzwerk für eine lebendige Innenstadt. Und auch größeren Unternehmen bietet die Stadt Raum in insgesamt fünf Gewerbegebieten und mehreren Gewerbeparks.

Das Objekt befindet sich Ortszentrum. Geschäfte für den täglichen Lebensbedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Anschluss an die A 46 ist ca. 6 km entfernt. In ca. 700 Metern Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof. Das Umfeld hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

Wohnfläche:

ca. 97 m<sup>2</sup>

Objektbeschreibung:

Die **Eigentumswohnung** mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Abstellraum und Bad befindet sich im 3. Obergeschoss rechts eines ca. 1927 erbauten, 4 geschossigen, voll unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses. Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Gaszentralheizung. Gefliestes Wannenbad mit Tagesbelichtung. Die Wohnungen werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Zustand mit weiterem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Miete mtl. (brutto):

ca. € 736,-

Wohngeld mtl.:

ca. € 343,- (davon nicht umlegbar ca. € 82,-)

Überschuss p.a.:

ca. € 4.490,-

Energieausweis:

Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 169,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas, Baujahr Gebäude 1927 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse F

**Mindestgebot: € 115.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)

## Unbebautes Grundstück in 33184 Altenbeken, Ahornstraße, Flur 6, Flurstücke 722 und 723

- vertragsfrei -

Lage:

**Nordrhein-Westfalen:** Kreis Paderborn. **Altenbeken** mit ca. 10.000 Einwohnern liegt ca. 15 km nordöstlich von Paderborn, ca. 13 km südöstlich von Bad Driburg und ca. 60 km nordwestlich von Bielefeld. Die wichtigste Ost-West-Verbindung ist die B 64, die Altenbeken mit dem Raum Höxter und dem Raum Paderborn verbindet. Außerdem treffen sich in Altenbeken die L 828, die Altenbeken mit Detmold im Norden und der A 44 in Richtung Warburg im Süden verbindet, und die L 755, eine Nebenstrecke in Richtung Paderborn und Höxter. Die A 44 und die A 33 sind in etwa 15 km zu erreichen. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt bietet in ca. 30 km Entfernung eine internationale Verkehrsanbindung im Luftverkehr. Altenbeken zeichnet sich durch eine mittelständische, aber wenig entwickelte Wirtschaftsstruktur aus.

Das Grundstück liegt östlich des Zentrums von Altenbeken in einem Wohngebiet. Nordwestlich des Grundstückes befindet sich eine Bahnstrecke. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten, Banken und Restaurants befinden sich im Umkreis von ca. 3 km. Das Umfeld hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße: ca. 1.458 m<sup>2</sup>, bestehend aus 2 zusammenhängenden Flurstücken  
 Objektbeschreibung: Das **unbebaute Grundstück** ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die Grundstücksgrenzen sind vor Ort tlw. nicht erkennbar. Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt über die Straße „Ahornstraße“. Das Grundstück verfügt über eine starke Südhanglage mit Bachlauf. Laut telefonischer Auskunft des Bauplanungsamtes der Gemeinde Altenbeken, besteht kein bestandskräftiger B-Plan. Der FNP weist Allgemeines Wohngebiet aus. Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Der offizielle Bodenrichtwert liegt bei € 155,-/m<sup>2</sup> und somit bei € 225.990,- für das gesamte Grundstück.

**Mindestgebot: € 65.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



16

## Waldgrundstück in 56821 Ellenz-Poltersdorf, Nahe Straße Hinterbach (lt. GB Im Essigberg), Flur 16, Flurstück 11

- vertragsfrei -

Lage:

**Rheinland-Pfalz:** Landkreis Cochem-Zell. **Ellenz-Poltersdorf** liegt ca. 10 km nordwestlich von Cochem und ca. 50 km nordöstlich von Koblenz. Die L 98 liegt direkt an der Mosel und dem Ort Ellenz-Poltersdorf. Um auf die andere Seite der Mosel zu gelangen, gibt es im Ort eine Fähre. Überragt wird das Dorf, das trotz geringer Größe städtischen Charakter hat, von der Ruine der Burg Metternich. Das Umfeld besteht aus Waldflächen. In ca. 400 m Entfernung vom Grundstück befindet sich ein Wohngebiet. Vom Grundstück bietet sich ein hervorragender Blick auf die Burganlage.

Grundstücksgröße: ca. 7.025 m<sup>2</sup>  
 Objektbeschreibung: Das **Waldgrundstück** ist überwiegend mit Laubbäumen bewachsen. Das Grundstück ist über einen regionaltypischen, unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen.

**Mindestgebot: € 4.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



17



## Gewerbeobjekt in 92249 Vilseck, Schlichter Straße 3

Lage:

**Bayern:** Landkreis Amberg-Weilburg. **Vilseck** mit ca. 6.500 Einwohnern liegt ca. 23 km nördlich von Amberg und ca. 83 km nordöstlich von Nürnberg. Über diverse Staatsstraßen bestehen Verbindungen an die B 14, 85 und 299. Vilseck liegt an der Bahnstrecke Neukirchen–Weiden. Nach Nürnberg und Neustadt an der Waldnaab besteht weitgehend ein Ein-Stunden-Takt. Die Vilsecker Wirtschaft ist zu hohem Maße bestimmt durch die Anwesenheit des 2. Kavallerieregiments der US-Armee. Viele Unternehmen haben sich auf die amerikanischen Kunden ausgerichtet. Das Objekt liegt im Zentrum von Vilseck. Die Nachbarschaft besteht aus Wohn- und Gewerbeobjekten in offener Bauweise. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück fließt der „Ebersbach“. In der näheren Umgebung befinden sich eine Edeka- und Netto Marken-Discount-Filiale, Restaurants, Banken, das Rathaus der Stadt Vilseck sowie weitere kleinere Gewerbebetriebe. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße:

ca. 1.818 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche

ca. 346 m<sup>2</sup> inkl. Verkehrs- und Nebenflächen, davon ca. 294 m<sup>2</sup> derzeit vermietet, aufgeteilt in:

- UG mit ca. 115 m<sup>2</sup>
- EG mit ca. 231 m<sup>2</sup>

Objektbeschreibung:

Das 1-geschossige **Gewerbeobjekt**, Bj. ca. 1966 (lt. Energieausweis), verfügt über einen überdachten Be- und Entladebereich mit Laderampe und großen Ladetüren. Flachdach. Alufenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Außenrollläden, im Keller zwei alte Holzfenster. Ölheizung (aus dem Jahr 1980/81). Damen- und Herren WC, Umkleide im UG.





- vermietet -

Das Objekt verfügt über zwei große Lagerbereiche sowie über mehrere kleine Büros, Aufenthaltsräume, Umkleiden sowie Damen- und Herren-WC. Der Haupteingang ist sowohl über Treppenstufen, als auch über eine Rampe (barrierefrei) erreichbar. Im Eingangsbereich befinden sich Schließfächer. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein weiterer Zugang zum Objekt. Der gepflasterte Innenhof bietet ausreichende Parkplatzmöglichkeiten.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Zivilschutzbunker mit einer Größe von ca. 22 m<sup>2</sup> mit 12 Liegeplätzen und Frischluftsandfilter. Dieser ist nicht an die Post vermietet.

Das Objekt befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand mit weiterem Renovierungsbedarf.

Mietsituation:

Das Gebäude ist noch bis zum 31.12.2025 an die Deutsche Post als Zustellstützpunkt und Verteilerzentrum vermietet. Dem Mieter steht nach Ablauf der festen Vertragsdauer eine Option auf eine weitere Mietzeit (Optionszeitraum) von einem Jahr zu.

Jahresmiete (netto): ca. € 38.821,- (für die vermieteten Gewerbeflächen)

ca. € 3.600,- (für die vermieteten Stellplätze)

**ca. € 42.421,- (gesamt)**

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf Wärme 331,4 (kWh/m<sup>2</sup>a), Endenergiebedarf Strom 13,6 (kWh/m<sup>2</sup>a), Öl, Baujahr Gebäude 1966 lt. Ausweis

Mindestgebot: € 429.000,-\*

[ZU DEN DETAILS](#)



Zivilschutzbunker



Zivilschutzbunker



Zugang Zivilschutzbunker

\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!



**Gewerbeeinheit und Stellplatz - bei Übergabe bezugsfrei - in 63322 Rödermark OT Urberach, Darmstädter Straße 16, GE Nr. 3**

Lage:

**Hessen:** Regierungsbezirk Darmstadt. Rödermark mit ca. 28.300 Einwohnern liegt ca. 17 km südlich von Offenbach am Main, ca. 22 km südöstlich von Frankfurt am Main und ca. 22 km nordöstlich von Darmstadt. Durch die B 45 ist Rödermark an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Rödermark verfügt über zwei Bahnhöfe. Der Flughafen Frankfurt am Main erreicht man in ca. 30 Autominuten. Die Wirtschaft der Stadt Rödermark ist mittelständisch geprägt. Neben Einzelhandel und Handwerk sind auch einige größere Firmen ansässig. Die Unternehmensgruppe hat ihre Zentrale in Rödermark.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Fußgängerzone von Rödermark. Die Nachbarschaft besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Schulen, Kindertagesstätten und Supermärkte befinden sich im Umkreis von ca. 3 km Entfernung. Ein Anschluss an die Bundesstraße 486 ist ca. 900 m entfernt. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

Wohn-/Nutzfläche: ca. 183 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- EG mit ca. 91 m<sup>2</sup>
- KG mit ca. 92 m<sup>2</sup>

Objektbeschreibung: Die **Gewerbeeinheit** befindet sich im Erdgeschoss und Kellergeschoss eines ca. 2004 errichteten 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insg. 9 Einheiten. Kunststoffenster mit Isolierverglasung, GZH. Gefliestes modernes Bad mit bodentiefer Dusche. Die Einheit verfügt über zwei separate Eingangstüren und besteht aus einem großen lichtdurchfluteten loftartigem Raum und einem gefliesten Duschbad. Zu der Einheit gehört der vom EG der Einheit aus zugängliche Kellerraum mit einer Größe von ca. 92 m<sup>2</sup>. Die im Objekt befindliche Einbauküche, der als Raumteiler genutzte Schrank sowie die im Keller vorhandenen Regale verbleiben im Objekt. Die Einheit befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Zu der Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2. Die Zufahrt zum Parkplatz ist über eine Schranke gesichert. Gemäß Teilungserklärung dürfen die Gewerbeeinheiten auch als Wohnungen genutzt werden. Näheres hierzu ist der den Versandunterlagen beigefügten Teilungserklärung zu entnehmen.

Wohngeld mtl.:

ca. € 294,- (davon nicht umlegbar ca. € 111,-)

Energieausweis:

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 84,3 (kWh/m<sup>2</sup>a), Gas, Bj. Gebäude 2004 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse C

**Mindestgebot: € 250.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



## Ehemaliges Milchhäuschen mit Scheune in 67734 Sulzbachtal, Hauptstraße 22

- leerstehend -

Lage:

**Rheinland-Pfalz:** Landkreis Kaiserslautern. **Sulzbachtal** mit ca. 400 Einwohnern liegt ca. 14 km nördlich von Kaiserslautern und ca. 78 km westlich von Mannheim. Östlich vom Stadtzentrum verläuft die B 270 mit Anschluss an die A 6. Der Sulzbacher Bahnhof gehört zum Verkehrsverbund Rhein-Neckar und ist Haltepunkt der Lautertalbahn zwischen Kaiserslautern und Lauterecken.

Das Objekt liegt in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaft besteht aus EFH in offener Bauweise. In unmittelbarer Nähe fließen der „Sulzbach“ und die „Lauter“. Der Bahnhof Sulzbachtal mit Verbindung z. B. nach Kaiserslautern liegt ca. 150 m vom Objekt entfernt.

Geschäfte für den täglichen Lebensbedarf befinden sich in den benachbarten Orten in ca. 5 bis 10 km Entfernung. Das Umfeld hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße: ca. 237 m<sup>2</sup>, bestehend aus 3 zusammenhängenden Flurstücken

Nutzfläche: ca. 30 m<sup>2</sup> (Mangels Aufmaß grob geschätzt)

Objektbeschreibung: Das 1-geschossige, nicht unterkellerte, **ehem. Milchhäuschen**, Baujahr unbekannt, verfügt über ein Zimmer, einen kleinen Küchenbereich sowie ein Duschbad. Direkt angrenzend befindet sich eine 1-geschossige **Scheune**. Satteldächer mit Ziegeleindeckung, tlw. schadhafte Dämmung. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Außenrollläden, tlw. Fensterläden. Elektroheizung, WW über Boiler. Duschbad, WC. Das Objekt befindet sich in einem allumfassend sanierungsbed. Zustand.

Energieausweis: entfällt, Ausnahmetatbestand des GEG

**Mindestgebot: € 3.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



20

DEUTSCHE INTERNET  
IMMOBILIEN AUKTIONEN GMBH



SONDERAUKTION  
AM

**15. JUNI 2023**

Forst- und  
Landwirtschafts-  
Flächen

- Gebote rund um die Uhr
- Auktion alle 14 Tage
- Alle Objektbilder und Beschreibungen online
- Sichere und professionelle Abwicklung durch Notar
- Webplattform mit höchstem Schutzniveau für Bieter und Käufer
- Einfache Bedienung und Navigation
- Langjährige Auktionserfahrung

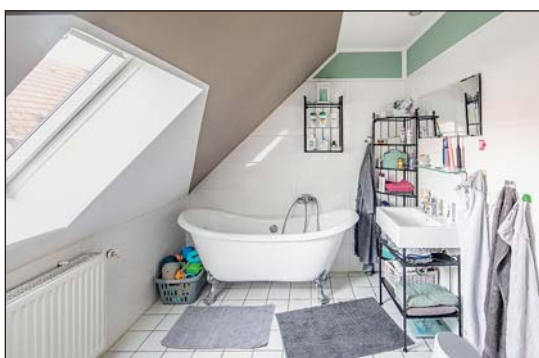
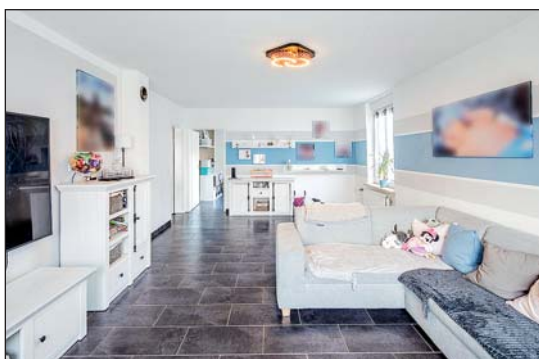
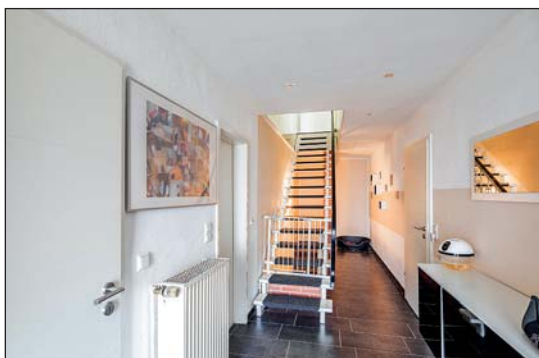


STELLEN SIE IHR OBJEKT VOR AUF [WWW.DIIA.DE](http://WWW.DIIA.DE)

DIIA – Deutschlands größtes Immobilien-Auktionenhaus im Internet. **Schnell. Unabhängig. Sicher. Preisgünstig.**

\* zzgl. Auktions-Aufgeld  
auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!



## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in 31637 Rodewald, Hauptstraße 106

Lage:

**Niedersachsen:** Landkreis Nienburg/Weser. **Rodewald** mit ca. 2.600 Einwohnern liegt ca. 45 km nordwestlich von Hannover, ca. 45 km westlich von Celle und ca. 79 km nordwestlich von Hildesheim. Durchs Stadtzentrum verläuft die Bundesstraße 214, wodurch in 15 km eine direkte Anbindung an die A 7 besteht. Nächstgelegener Verkehrsflughafen ist der etwa 30 km südöstlich liegende Flughafen Hannover. Die Region ist wirtschaftlich durch die Landwirtschaft geprägt und ist bekannt für seinen Spargelanbau.

Das Objekt liegt im südlichen Teil von Rodewald. Rodewald ist mit einer Gesamtlänge von 12 km eines der längsten Dörfer Deutschlands. Die Nachbarschaft besteht aus Wohn- und Gewerbeobjekten in offener Bauweise. Östlich vom Grundstück erstreckt sich ein Wohnhaus, sonst ist das Grundstück von Landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Ort selbst befinden sich alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Grundschule, Ärzte, Apotheken, eine Bank und Restaurants. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

Grundstücksgröße: ca. 865 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 242 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- Hauptwohnung mit ca. 155 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup>

Objektbeschreibung: Die 2-geschossige, freistehende, teilunterkellerte **Einfamilienhaus**, Baujahr ca. 1865, verfügt über eine **Einliegerwohnung** und ein teilausgebautes Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine in Massivbauweise errichtete Garage mit Stahlschwingtor. Walmdach mit Ziegeleindeckung, Satteldach mit Ziegeleindeckung bei der Garage. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzdachflächenfenster, im unteren Bereich überwiegend elektrische Rollläden. Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1997). Abgeklemmter Kaminanschluss in der Hauptwohnung vorhanden. Gefliestes Dusch- und Wannenbad, teilweise mit Tagesbelichtung, separates WC, entkerntes Bad im Erdgeschoss.



**- bezugsfrei -**

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straßenseite aus über einen gepflasterten Weg. Der Eingang zur Einliegerwohnung liegt hinter der Garage.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Etagen im vorderen Bereich des Wohnhauses und ist über den Haupteingang zu betreten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn-/Esszimmer mit angrenzendem Büro, eine Küche und ein entkerntes Tageslichtbad. Hier müssten die Sanierungsarbeiten noch abgeschlossen werden. Über eine Treppe im Flur gelangt man ins 2. Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, ein Vollbad (2019) mit einer modernen bodentiefe Dusche und zusätzlicher freistehender Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum und der Dachboden, der als Ausbaureserve genutzt werden kann.

Die Einliegerwohnung befindet sich im hinteren Teil des Wohnhauses und ist über einen separaten Eingang begehbar.

Die Wohnung verfügt über drei Wohn- bzw. Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster, eine Einbauküche, ein Esszimmer und einen kleinen Abstellraum. Von hier aus hat man direkten Zugang zum Außenbereich und zu der überdachten Terrasse.

Das Objekt befindet sich in einem soliden und sehr gepflegten Zustand. Das Bad im Erdgeschoss befindet sich in einem entkernten Zustand und muss bei Bedarf instandgesetzt werden.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 154,2 (kWh/m<sup>2</sup>a), Gas Baujahr Gebäude 1865 lt. Ausweis, Energieeffizienzklasse E

**Mindestgebot: € 195.000,-\***

[ZU DEN DETAILS](#)



\* zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Bitte fordern Sie ausführliche Objektunterlagen an!



## VERSCHÄRFTES GELDWÄSCHEGESETZ - WICHTIG !

### **Sehr geehrte Kunden,**

als Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG) haben wir seit 01.08.21 die verschärften geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten entsprechend 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 noch möglich, wenn eine Reihe von Formalien beachtet wurde.

Handelt es sich bei dem Ersteher oder Veräußerer um eine **juristische Person**, sind ein Handelsregisterauszug und **seit 01.08.2021 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 wird ein Vollregister, das heißt, es müssen künftig **alle** Meldepflichtigen alle Daten zu ihren wirtschaftlichen Berechtigten zur Eintragung in das Register melden und darüber einen Nachweis führen

können. Die bisherigen Erleichterungen entfallen ersatzlos. Betroffen sind von den erweiterten Meldepflichten (laut Gesetzesbegründung) ca. 2,3 Mio. deutsche Unternehmen.

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

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](http://www.gesetze-im-internet.de).

# ACQUISITION OF REAL ESTATE

1. In general, foreign nationals can purchase all types of real estate without any restriction in the Federal Republic of Germany. Nevertheless, married purchasers or purchasers living in a registered partnership might have to deliver further information concerning their matrimonial property regime for the execution of the purchase agreement.
2. For a legally binding acquisition, the conclusion of a notarial real estate purchase agreement is required, which will be notarised at auction after bid acceptance.
3. Costs relating to purchases are approximately as indicated below; the basis of calculation is the purchase price achieved at the auction:
  - Tax on the acquisition of real estate (land transfer tax): from 3,5% to 6.5 % according to the federal-state region (Bundesland)
  - Notary's/Court Fees fixed by law (on request)
  - Auction commission for real estate in excess of € 100,000.00 7,14% incl. VAT

All convertible currencies are accepted as payment in cash by the Auction House (at the daily exchange rate). Bank cheques from member states of the European Union are also accepted by the Auction House.

4. After bid acceptance, the commission and a bidding security totalling about 20% of the accepted bid price have to be paid at auction either in cash or by bank cheque. In general, the purchase price balance has to be deposited to 2 month thereafter.
5. If foreign bidders want to bid over the telephone, it is necessary to enter into a telephone bidding agreement, and an appropriate security deposit – to be fixed by the relevant employee in charge at our House – has to be paid into a trust account of the Auction House prior to the auction. If a bidder is not successful with his/her bid, his/her deposit will be returned to him/her telegraphically on the first workday after the auction. All documents of relevance to real estate acquisition such as the Auction Conditions (Versteigerungsbedingungen), the draft of the purchase agreement to be concluded and to be authenticated, the telephone bidding agreement put up for auction, etc. are available upon request and will be submitted by mail, fax or e-mail.
6. Our English speaking employees are present at the auctions as well as an English speaking Notary.

**For more details about the auction procedure, please contact Mr. Engel.**

# 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 Völmann in Köln-Ehrenfeld enthaltenen Versteigerungsbedingungen (mit Kaufvertragsbedingungen) \*\*\*sowie die besonderen Kaufvertragsbedingungen in der Urkunde vom \*\*\* zu UVZ-Nr. \*\*\*/2023 des Notars Dr. Alexander Völmann 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 Völmann 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. \*\*\*/2023 des Notars Dr. Alexander Völmann 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.

## § 4

### Zahlungsverpflichtung und Auszahlung

1. **\*\*\*Falls nach den Versteigerungsbedingungen auf eine Bietungssicherheit verzichtet werden konnte**: Der Käufer hat keine Anzahlung auf den Kaufpreis (Bietungssicherheit) geleistet. **\*\*\*Im Übrigen**: Der Käufer leistete als Anzahlung auf den Kaufpreis 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 Direktzahlung 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) innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags, nicht jedoch vor Ablauf von fünf Bankarbeitstagen ab heute, auf das Anderkonto des Notars bei der \*\*\* Bank **IBAN DE \*\*\*** zu hinterlegen, und zwar unabhängig vom Vorliegen einer zur Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung.

Die Beteiligten wünschten insbesondere im Hinblick auf den in Abschnitt XIII der Versteigerungsbedingungen geregelten vorzeitigen wirtschaftlichen Übergang sowie der Anweisung an den Notar, die zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung einzutragende Vormerkung erst nach erfolgter vollständiger Hinterlegung des Kaufpreises zu beantragen, 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 auszuzahlende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zu zahlen auf **ENTWEDER**: dessen Konto IBAN \*\*\* **ODER**: ein dem Notar noch anzugebendes Konto.

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

## § 5

### \*\*\*Direktzahlung 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 Kaufpreiszahlung sowie auf die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung.
2. Der Kaufpreis ist voraussetzungslos zinslos fällig und zahlbar innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Erteilung des Zuschlags.
3. Der an den Verkäufer auszuzahlende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist zu zahlen auf **ENTWEDER**: dessen Konto IBAN \*\*\* **ODER**: ein dem Käufer noch schriftlich anzugebendes Konto.

## § 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\*\*\*Zahlung des Kaufpreises – ohne Verzugszinsen – folgt. Näheres hierzu und zu den Erschließungskosten regelt Abschnitt XIII der Versteigerungsbedingungen.

# KAUFVERTRAGSMUSTER

**\*\*\*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\*\*\*bezahlt 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 gemäß Abschnitt XVII der Versteigerungsbedingungen **angewiesen**, die Eintragung der Eigentumsvormerkung erst nach vollständiger Hinterlegung\*\*\*Zahlung des Kaufpreises und die Löschung der Eigentumsvormerkung ausschließlich unter den Voraussetzungen des Abschnitts XVII Nr. 3 der Versteigerungsbedingungen zu veranlassen.

Der Notar darf dem Käufer erst dann eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, welche die Bewilligung der Eintragung der Eigentumsvormerkung enthält, wenn der Kaufpreis vollständig hinterlegt\*\*\*gezahlt ist.

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 Auflassungsvormerkung 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 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

\*\*\*Herrn\*\*\*Frau \*\*\*, 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.

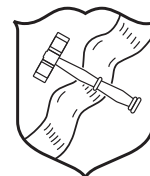
Diese Niederschrift nebst **Anlage 1** wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, \*\*\*der beigefügte Lageplan und\*\*\* die **Anlage 2** \*\*\*sowie die **Anlage 3**\*\*\* wurde\*\*\*n zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig - wie folgt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

# VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

## VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

Urkunde des Notars Dr. Alexander Völmann in Köln-Ehrenfeld URNR 35/2023 vom 10. Januar 2023  
**WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG**

Apostelstraße 9 · 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 fermündliche 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) letztangig 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 Schadensersatz in Höhe von 10 % des Kaufpreises aus auszahlen, und zwar



# VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

- 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 Ersteher 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 Ersteher 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 Bezirkssschornsteinfegermeisters,
- 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 Ersteher 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 Nebenkostenabrechnung 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 Beschaffensvereinbarung und/oder Garantieerklärung verbunden. Dies gilt insbesondere für im Energieausweis angegebene Energieverbrauchs- und Energiebedarfskennwerte sowie für eine ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes.

# VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

## 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 Wohnraumbförderung 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 Grundbuchreinigungsgesetz 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 Bieter und Bieterinteressenten 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 bewilligte 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 des Grundstückes 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.

# VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

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 Teilflächenenerwerb 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 vorgemerktem 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 Ausbaustand – 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 Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüssen. Dem Ersteher wird die Einsicht dieser Unterlagen und der zu führenden Beschlussammlung empfohlen.

Ab Besitzübergang treffen den Ersteher im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien alle Rechte und Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter sowie die Haftung für die ab diesem Zeitpunkt fälligen Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft; 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 Wohnungseigentümersammlung auszuüben. Sollte dies nach der Gemeinschaftsordnung nicht zulässig sein, verpflichtet sich der Veräußerer gegenüber dem Ersteher, ab Besitzübergang in der Wohnungseigentümersammlung nur noch nach Weisung des Erstehers abzustimmen.

Der Veräußerer hat zu garantieren, dass keine Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Verzugszins 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.

# VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

## 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 Verwahrensgebühren (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 Eigentumsübertragung darf er erst stellen, wenn der Ersteher den Kaufpreis auszahlsreif 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 Eigentumsübertragung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne grundbuchmäßige Zustimmung des Erstehers erfolgt sind, oder unabhängig von der Eigentumsübertragung
  - 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 Grundsuld 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.

# VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

- 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 Erstherrn 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 auszus zahlen. 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 untersagen 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 Rechtsgeschäfts 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 Zugewinnngemeinschaft 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 Geschäftsunfähigkeit 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

## Nächste Auktion:

Hinweisen möchten wir schon jetzt auf unsere am 16. Juni 2023 stattfindende Sommer-Auktion. Die letzte Möglichkeit, mit uns einen Einlieferungsvertrag (Auktionskontrakt) zu schließen, ist der 05. Mai 2023. 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 kurz ausgefüllt zurück.

## 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.

## Erläuterungen und Abkürzungen:

AB	Altbau	GE	Gewerbeinheit	NG	Nebengebäude
Bj.	Baujahr	GEG	Gebäudeenergiegesetz	OG	Obergeschoss
BK	Betriebskosten	Gfl.	Gewerbefläche	OH	Ofenheizung
B-Plan	Bebauungsplan	Grdgr.	Grundstücksgröße	p. a.	per annum = im Jahr
DG	Dachgeschoss	GZH	Gaszentralheizung	tlw.	teilweise
DHH	Doppelhaushälfte	HK	Heizkosten	WE	Wohneinheit
EBK	Einbauküche	HKV	Heizkostenvorschuss	WF	Wohnfläche
EFH	Einfamilienhaus	JBKM	Jahresbruttokaltmiete	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
EG	Erdgeschoss	JM	Jahresmiete	WH	Wohnhaus
EKZ	Einkaufszentrum	JNKM	Jahresnettokaltmiete	WW	Warmwasser
ETW	Eigentumswohnung	Kü	Küche	ZFH	Zweifamilienhaus
EW	Einwohner	KG	Kellergeschoss	ZH	Zentralheizung
Flst.	Flurstück	MEA	Miteigentumsanteil	Zi	Zimmer
FNP	Flächennutzungsplan	MFH	Mehrfamilienhaus		
GB	Grundbuch	Nfl.	Nutzfläche		

## Impressum:

Herausgeber:	Westdeutsche Grundstücksauktionen AG, Apostelnstraße 9, 50667 Köln
Verlag:	Satztechnik Meißen GmbH, Am Sand 1 C, 01665 Nieschütz
Satz:	TMS Team Medien Service GmbH, Hansestraße 21, 18182 Bentwisch/Rostock
Druck:	MÖLLER PRO MEDIA GmbH, Zeppelinstraße 6, 16356 Ahrensfelde
Auflage:	56.000
Verantwortliche Redakteure:	Sarah Kölle, Stefan Werker

Wir drucken auf  
FSC-zertifiziertes Druckpapier.



## 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.

# OBJEKTFRAGEBOGEN

**unverbindlich und kostenlos**  
**– wie branchenüblich –**

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG  
Apostelnstraße 9  
50667 Köln

per Fax: 0221 / 277 266 11  
per E-Mail: info@wdga-ag.de

Absender

Name

Straße

Ort

Telefon/Fax

E-mail



## Bitte um unverbindliche Prüfung (Einschätzung) meiner Immobilie für die Sommer-Auktion 2023

Adresse des gegebenenfalls zu versteigernden Objektes:

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_ Straße \_\_\_\_\_

Es handelt sich dabei um:

Mehrfamilienhaus/  
Wohn-/Geschäftshaus

Eigentumswohnung/  
Ferienhaus

Baugrundstück

Ein-/Zweifamilienhaus/  
Ferienhaus

Gewerbeobjekt

Wald/  
Grünflächen

Baujahr \_\_\_\_\_

Sanierung \_\_\_\_\_ für ca. € \_\_\_\_\_

Wohn-/Nutz-/Gewerbefläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Grundstück \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

vermietet

teilweise vermietet

bezugsfrei / leerstehend

Sofern vermietet, tatsächlich eingehende Nettomiete \_\_\_\_\_ €/jährlich

Bei Eigentumswohnung/Teileigentum zu zahlendes Wohngeld \_\_\_\_\_ €/jährlich

Heizungsart \_\_\_\_\_

Energieausweis

liegt vor

ist beantragt

Mir/Uns liegt ein Gutachten vor

ja

nein

Bitte folgende Unterlagen beilegen:

Fotos

Grundrisse

Energieausweis

Gutachten

Mieterliste

Flächenaufstellung

Wirtschaftsplan

Flurkarte

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



# WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



## Wie werden bis zu 250.000 Leser auf Ihre Immobilie aufmerksam?

Ganz einfach: über unseren Auktionskatalog. Wir stellen Ihre Immobilie ausführlich vor und versenden unseren Katalog regelmäßig an einen ausgewählten Kreis potenzieller Käufer. Der Katalog hat eine Auflage von rund 57.000 Stück und erreicht circa 250.000 Leser. Hinzu kommen jeden Monat tausende Besucher auf unserer Website [www.wdga-ag.de](http://www.wdga-ag.de).

## Wie erzielen Sie einen adäquaten Verkaufspreis?

Der Markt macht es möglich: Nutzen Sie die besondere Dynamik einer öffentlichen Immobilienauktion. Sie führt zu einem marktgerechten Verkaufspreis – der oft über den Erwartungen der Verkäufer liegt. Nach allgemeiner Rechtsprechung entsprechen unsere Zuschlagspreise dem Verkehrswert. Nicht zuletzt aus diesem Grund vertrauen uns unter anderem private Eigentümer, Banken, Nachlasspfleger, Städte, Gemeinden und gemeinnützige Organisationen.

## Unsere Auktionstermine 2023/24

**16.06.2023 Sommerauktion**  
Einlieferungsschluss: 05.05.2023

**15.09.2023 Herbstauktion**  
Einlieferungsschluss: 04.08.2023

**08.12.2023 Winterauktion**  
Einlieferungsschluss: 27.10.2023

**15.03.2024 Frühjahrsauktion**  
Einlieferungsschluss: 02.02.2024

## Worin bestehen Ihre Chancen?

Unsere Auktionen bieten Ihnen beste Chancen, Ihre Immobilie schnell, sicher und zum Höchstgebot zu veräußern. Erfahrene Experten bewerten Ihr Objekt und legen gemeinsam mit Ihnen einen Startpreis fest. Die besondere Auktionsdynamik bietet dann die Möglichkeit, einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen. Die Einlieferung der Immobilie zur Auktion ist für Sie kostenfrei. Erst im Erfolgsfall wird eine Courtage fällig.

