

ALLGEMEINE VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

1. Handelnde Personen und Identitäten

Jeder Veräußerer, der ein Grundstück, Grundstücksteil oder grundstücksgleiches Recht – nachstehend „Versteigerungsobjekt“ genannt – der VIA - Vereinte Immobilien Auktionatoren GmbH – nachstehend „**Auktionator**“ zur Versteigerung an Hand gibt, verpflichtet sich, das Verkaufsangebot bis zum Ende des Versteigerungstermins aufrecht zu erhalten.

Liefern mehrere Veräußerer ein Versteigerungsobjekt gemeinsam ein, haften sie gegenüber dem Auktionator und dem Erwerber gesamtschuldnerisch.

Die Verpflichtungen zur Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Erwerber, zur Abgabe einer Vollmachtsbestätigung in der Form des § 29 GBO (ggf. nebst formgerechtem Vertretungsnachweis) und zur unverzüglichen Zahlung aller Kosten bei Gerichten, Behörden und Notar sind essenzielle Vertragspflichten. Im Falle der Nichterfüllung stehen dem jeweiligen Vertragspartner die Rechte wegen Nichterfüllung einer Hauptleistungspflicht (Schadensersatz statt Leistung §§ 280, 281 BGB bzw. Rücktritt § 323 BGB) zu.

Jeder Erwerber verpflichtet sich vor Beginn der Versteigerung, seine Identität und ggf. den wirtschaftlich Berechtigten für den er handelt allen Beteiligten offenzulegen und die erforderlichen Nachweise gemäß den gesetzlichen Regelungen hierfür zu erbringen. Ist dieses erfolgt, erhält er eine Bieterkarte und kann mitbieten. Werden diese Nachweise nicht in ausreichender Form erbracht, kann die Geschäftsverbindung abgelehnt werden.

Veräußerer und Erwerber verpflichten sich, dem Auktionator, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar und dem Erwerber Anschriftenänderungen unmittelbar mitzuteilen. Sie sind zudem verpflichtet, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar ihr Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. AO unverzüglich mitzuteilen.

2. Hausrecht

Das Hausrecht im Auktionssaal und den dazugehörigen übrigen Räumen hat der Auktionator.

3. Ablauf der Versteigerung

Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Veräußerer ein Mindestpreis vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt.

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. Die Steigerungsspanne beträgt € 500,- soweit nicht vom Auktionator ein anderer Betrag verkündet wird.

Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot so lange gebunden, bis sein Gebot durch einen anderen Bieter mit einem höheren Gebot überboten wird. Bieten mehrere Bieter gleich hoch, gilt nur das Gebot, das vom Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen wurde. Bei Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach bestem Wissen und Gewissen, ob und an wen er den Zuschlag erteilt oder ob er die Versteigerung wiederholt.

Der Auktionator kann nach seinem pflichtgemäßen Ermessen einen Zuschlag aberkennen. Dieses ist z.B. möglich, wenn der Bieter bei Abgabe seines Meistgebotes in verdeckter Vollmacht gehandelt hat, seine Vertretungsbefugnis nicht in grundbuchmäßiger Form nachweisen oder wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungs- bzw. Kaufbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig erfüllen wird. Geschieht dieses wird die Auktion entweder wiederholt oder der Zuschlag dem nächsthoch bietenden Bieter erteilt, sofern dieser sein Gebot aufrechterhält.

ALLGEMEINE VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

4. Mangelhaftung

Jeder Verkauf erfolgt im altersbedingten Zustand und wie das Objekt steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude. Ausgenommen hiervon sind etwaige Ansprüche wegen Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, sofern der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Ausgenommen sind auch Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Werden bewegliche Sachen mit verkauft, gilt die gesetzliche Regelung.

5. Übernahme von Rechten

Der Ersterher übernimmt etwaige Dienstbarkeiten (§ 9 GBBerG) unabhängig davon, ob sie bereits im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Gleiches gilt für altrechtliche nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. In beiden Fällen gilt, dass eine Anrechnung auf den Kaufpreis nicht erfolgt.

6. Haftung des Auktionators

Der Auktionator haftet dem Veräußerer und Erwerber für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit der Auktionator sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für deren objektive Richtigkeit ein. Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt das Auktionshaus lediglich als Bote. Ausgeschlossen sind Ansprüche und Rechte des Veräußerers und des Erwerbers oder von an der Auktion beteiligten Dritten wegen Pflichtverletzungen des Auktionators – dieses gilt insbesondere wegen der Beratung in Bewertungsfragen oder wegen Sachmängeln am Objekt. Ausgenommen sind dabei die Ansprüche wegen Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, sofern der Auktionator eine Pflichtverletzung zu vertreten hat sowie Ansprüche wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzungen. Einer Pflichtverletzung des Auktionators steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Bei Besichtigungen von Versteigerungsobjekten durch Interessierte treffen den Auktionator keine Verkehrssicherungspflichten. Die Verkehrssicherungspflichten obliegt allein und ausschließlich dem Veräußerer.

Bei Abweichungen zwischen dem Auslobungstext für ein einzelnes Objekt und diesen allgemeinen Versteigerungsbedingungen haben die Auslobungstexte für das einzelne Objekt den Vorrang.

Die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung des Energieausweises obliegen allein und ausschließlich dem Veräußerer.

7. Die durch den Auktionator zu treffenden Feststellungen

Der Auktionator lässt im Auftrage des Veräußerers folgende Feststellungen bezüglich des Versteigerungsobjekts treffen:

- Die Eintragungen in Abt. I, II und III des Grundbuches sowie Flächengröße lt. Eintragung im Bestandsverzeichnis.
- Etwaige Auflagen des zuständigen Bauamts.
- Bei vermieteten Objekten: letzter bekannter Soll-Mietzins (Kaltmiete).

ALLGEMEINE VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

Die vorstehend aufgeführten Angaben werden durch den Auktionator nach bestem Wissen und Gewissen mitgeteilt, dennoch übernimmt der Auktionator keine Haftung für deren Richtigkeit. Hat der Auktionator bis zur Versteigerung die Angaben zu Auflagen von den zuständigen Stellen nicht erhalten, teilt er dieses mit. Zu weiteren Nachforschungen ist er nicht verpflichtet. Unabhängig hiervon ist der Veräußerer verpflichtet, von sich aus auf etwaige Auflagen hinzuweisen und haftet er dem Ersteher ggf. unmittelbar für eine Verletzung dieser Pflicht.

8. Übergabe

Die Übergabe des Versteigerungsobjektes erfolgt regelmäßig an dem Monatsersten, der auf die vertragsgemäße Hinterlegung bzw. Zahlung des Barkaufpreises folgt. Hat der Ersteher den Kaufpreis oder Teile hiervon per Scheck gezahlt, so erfolgt die Übergabe unbeschadet der Vereinbarung im Auslobungstext und unbeschadet der vereinbarten Fälligkeit erst nachdem die Gutschrift unwiderruflich ist. Abweichende Vereinbarungen können getroffen werden.

9. Laufende Kosten und Lasten

Der Veräußerer verpflichtet sich, sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstückes bis Übergabestichtag und alle Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen wie für Straße, Kanalisation usw. zu tragen. Etwaige am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete oder rückständige Lasten oder Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Zeitpunkt des Zuschlags beziehen, trägt der Veräußerer. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach der Auktion durchgeführt werden, trägt der Ersteher. Soweit der Veräußerer schon Leistungen für Zeiträume erbracht hat, die nach dem Übergabestichtag liegen, ist der Ersteher zu deren Erstattung verpflichtet. Etwaig am Übergabestichtag vorhandene Vorräte an Heizöl oder sonstigem Brennstoff sind vom Erwerber an den Veräußerer wertmäßig zu erstatten. Mit Übergabe gehen alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Versteigerungsobjektes auf den Erwerber über. Im Falle einer Inanspruchnahme des Veräußerers stellt er diesen hiervon frei.

10. Kaufpreis und Auszahlung

Der Kaufpreis ist durch Zahlung auf ein Notaranderkonto des den Kaufvertrag oder das Zuschlagsprotokoll beurkundenden Notars zu hinterlegen oder nach erfolgter grundbuchlicher Sicherung direkt auf das im Vertrag genannte Konto des Verkäufers, und zwar binnen eines Monats ab Versteigerungstermin. Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn die ranggerechte Eintragung der Vormerkung zugunsten des Erstehers und – soweit Belastungsvollmachten erteilt sind – die Eintragung ggf. erforderlicher Finanzierungsgrundpfandrechte erfolgt oder sichergestellt sind und die für den Vollzug erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen und Nachweise (mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie etwaiger Vollmachtsbestätigungen und Vertretungsnachweise des Erstehers) sowie die Negativzeugnisse für etwaige gesetzliche Vorkaufsrechte vorliegen. Bei Teilflächen müssen auch die Katasterunterlagen über die Bildung des Kaufgrundstückes und die beglaubigte Identitätserklärung dem Notar vorliegen. Falls Belastungen im Grundbuch zu löschen sind, kann der Notar aus dem hinterlegten Kaufpreis die zur Löschung und Ablösung erforderlichen Beträge einschließlich der hierfür entstehenden Gerichts- und Notarkosten entnehmen. Bankgebühren des Notaranderkontos sind vom Veräußerer zu tragen, dem auch die Hinterlegungsinsen zustehen.

Jeder Erwerber verpflichtet sich, unverzüglich zu Protokoll des amtierenden Notars seine Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Courtage zu bestätigen und sich gleichzeitig der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des Kaufpreises gegenüber dem Veräuße-

ALLGEMEINE VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

rer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionator zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer bzw. Auktionator eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen. Sofern ein Erwerber nicht anwesend ist, hat er diese Erklärung unverzüglich vor einem Notar nachzuholen. Auf Kaufpreis und Aufgeld sind Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten bzw. – wenn kein Beteiligter Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist – 9 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen, sofern der Gläubiger nicht einen höheren Schaden nachweisen kann.

11. Fristsetzungen

Veräußerer und Erwerber ermächtigen mit Kenntnisnahme dieser Bedingungen den Auktionator zur Entgegennahme von etwaigen Fristsetzungen (§§ 280, 281, 323 BGB – Verzug Abnahme, Verzug Kaufpreiszahlung). Bei Fristsetzungen, die unter Verwendung dieser Vollmacht ausgesprochen werden, muß die Nachfrist mindestens 21 Tage betragen. Der Auktionator soll eine ihm zugehende Fristsetzung an die letzte ihm von dem Adressaten mitgeteilte Anschrift weiterleiten.

12. Kostentragung

Der Ersteher trägt folgende Kosten:

a)

Das Aufgeld des Auktionators. Dieses beträgt 7,14 % des Kaufpreises jeweils einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer und wird vom Verkäufer und Käufer jeweils zur Hälfte getragen. Auf den Ersteher entfallen somit 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. Es ist verdient, fällig und zahlbar mit Beurkundung des Zuschlages bzw. des Kaufvertrages, unabhängig von dessen weiteren Abwicklung. Eine Rückforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung wird endgültig versagt.

Handelt es sich bei dem Versteigerungsobjekt um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus und ist der Erwerber Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, sind Veräußerer und Erwerber verpflichtet, jeweils 50 % vom Aufgeld des Auktionators zu zahlen. Es entfallen mithin dann 3,57 % des Kaufpreises auf den Erwerber. Es gilt die Fälligkeitsregel des Absatz 1 Satz 2.

b)

Gebühren und Auslagen für die Beurkundung des Kaufvertrages bzw. des Zuschlagsprotokolls, der Auflassung und der gesamten Abwicklung (insbesondere alle Vollzugs- und Betreuungsgebühren, Gebühren und Auslagen für alle Abschriften für alle Beteiligten und Grundbucheinsichten und -auszüge) einschließlich seiner Genehmigung(en) bzw. Vollmachtsbestätigung(en) und ggf. Vertretungsnachweise sowie für Entwürfe und Hinterlegung).

Kosten aller grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Vormerkung, für Grundbuchauszüge, Gebühren der Behörden für Genehmigungen und Negativzeugnisse, Grunderwerbsteuer und Kosten etwa erforderlicher Zustimmungen.

Der Veräußerer trägt folgende Kosten:

Der Veräußerer trägt die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen im Grundbuch, etwaige zusätzliche Verwahrungsgebühren, die durch Auszahlung des Kaufpreises in Teilbeträgen oder nur aufgrund der Löschung von Belastungen entstehen sowie die Treuhandgebühren für die Treuhandaufträge seiner Gläubiger und die Kosten für seine Vollmachtsbestätigung(en) bzw. Genehmigung(en) und ggf. Vertretungsnachweise einschließlich der Entwürfe.

ALLGEMEINE VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

Das Aufgeld des Auktionators. Dieses beträgt 7,14 % des Kaufpreises jeweils einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer und wird vom Verkäufer und Käufer jeweils zur Hälfte getragen. Auf den Verkäufer entfallen somit 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. Es ist verdient, fällig und zahlbar mit Beurkundung des Zuschlages bzw. des Kaufvertrages, unabhängig von dessen weiteren Abwicklung. Eine Rückforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung wird endgültig versagt.

Handelt es sich bei dem Versteigerungsobjekt um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus und ist der Erwerber Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, sind Veräußerer und Erwerber verpflichtet, jeweils 50 % vom Aufgeld des Auktionators zu zahlen. Es entfallen mithin dann 3,57 % des Kaufpreises auf den Veräußerer. Es gilt die Fälligkeitsregel des Absatz 1 Satz 2.

13. Allgemeine Hinweise

a)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Zeugnisses über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechtes gemäß § 28 BauGB, der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, bei dem Erwerb von Teilflächen vom Vorliegen der Katasterunterlagen und – soweit erforderlich – der Teilungsgenehmigung abhängig ist.

b)

Soweit ein bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist der Veräußerer zum Rücktritt von dem Vertrag gegenüber dem Ersteher berechtigt. Wird ein Vorkaufsrecht nur für einen Teil des Kaufgegenstandes ausgeübt, ist der Veräußerer berechtigt, vom Kaufvertrag insgesamt oder hinsichtlich des betroffenen Teils zurückzutreten. Tritt der Veräußerer nur hinsichtlich des betroffenen Teils zurück, ist der Ersteher berechtigt, vom verbleibenden Kaufvertrag insgesamt zurückzutreten. Dieses Rücktrittsrecht des Erstehers erlischt vier Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung des Veräußerers.

c)

Der Vollzug des Kaufvertrages und die Einholung und Prüfung der hierfür erforderlichen Zeugnisse und Genehmigungen und ggf. Löschungsunterlagen von den ihm mitgeteilten Gläubigern erfolgt durch den beurkundenden Notar, der berechtigt ist, Anträge auch getrennt und einzeln zu stellen und zurückzunehmen. Der Notar soll Abschriften des Kaufvertrages an die Berechtigten in Betracht kommender Vorkaufsrechte übersenden bzw. zustellen. Er überwacht auch die Auszahlungs- und Umschreibungsreife und bei Erteilung einer Belastungsvollmacht deren Ausübung. Er soll Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der Auflassungsurkunde mit der Auflassung erst aushändigen bzw. dem Grundbuchamt vorlegen, sobald der Kaufpreis vertragsgemäß hinterlegt ist. Er soll erforderliche Vollmachtsbestätigungen sowie Genehmigungen von Veräußerern und Erwerbern anfordern und prüfen. Der Notar ist ermächtigt, Grundbuchauszüge anzufordern. 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. Mit der Anerkennung dieser Bedingungen wird der Auftrag zu den vorstehend aufgeführten Tätigkeiten erteilt.

d)

Für Beurkundung und Abwicklung des Vertrages bzw. Zuschlages gilt Folgendes:

Die notarielle Beurkundung erfolgt regelmäßig so, dass ein Meistgebot und der Zuschlag beurkundet werden und mit Beurkundung nach § 156 BGB der Kaufvertrag zustande kommt. Entfernt sich ein Ersteher nach Erteilung des Zuschlages, beurkundet der bei der Versteigerung anwesende Notar den Kaufvertrag nach § 15 Satz 2 BeurkG.

ALLGEMEINE VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

Der Antrag auf Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung und die Auflassung sind durch den Notar zu beurkunden und dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn der Baranteil des Kaufpreises bei dem beurkundenden Notar hinterlegt ist, ggf. die Schuldübernahmegenehmigung erteilt oder zugesagt ist und keine Auflagen bestehen, die über die Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 11) hinausgehen und deren Erfüllung nicht gewährleistet ist. Eine Auflage zur Eintragung eines Grundpfandrechtes gilt nur dann als vertragsgemäß, wenn und soweit der Veräußerer eine Belastungsvollmacht erteilt und der Ersteher die für die Eintragung des Grundpfandrechtes erforderlichen Erklärungen – ggf. unter Einhaltung der besonderen Bestimmungen in der Belastungsvollmacht – zu Protokoll des den Kaufvertrag bzw. das Zuschlagsprotokoll beurkundenden Notars abgegeben hat, sowie wenn alle etwa für die Eintragung erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Auflassung und Bewilligung der Vormerkung sollen erst dann beurkundet werden, wenn die Notarkosten bezahlt sind. Wird ein Kaufpreis direkt an einen Veräußerer gezahlt, tritt die schriftliche Bestätigung des Veräußerers über den Eingang des Kaufpreises an die Stelle der Hinterlegung.

Ohne Hinterlegung kann die Eintragung einer Vormerkung bewilligt werden, wenn der Ersteher die Löschung dieser Vormerkung in grundbuchmäßiger Form bewilligt und dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar für den Fall zur Verfügung stellt, dass der Veräußerer wegen Zahlungsverzuges des Erstehers vom Vertrag zurücktritt oder Schadensersatz statt Leistung verlangt; ferner muss die Abtretung und Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruches bzw. des Anwartschaftsrechtes vertraglich ausgeschlossen sein, sowie wenn der Auktionator dies im Einzelfall so entscheidet.

Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll gestellt werden, wenn der Baranteil des Kaufpreises gemäß b) hinterlegt ist und etwaige Schuldübernahmegenehmigungen zugesagt oder erteilt sind bzw. der Veräußerer den Erhalt des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat, die erforderlichen Unterlagen vorliegen und – im Regelfall – die Notarkosten bezahlt sind.