

ABROMEIT - AUKTIONEN

Allgemeine Versteigerungsbedingungen

I. Verfahren

1. Jeder Veräußerer, der dem Auktionator ein Grundstück, Grundstücksteil oder grundstücksgleiches Recht - nachstehend "Objekt" genannt - zur Versteigerung anvertraut, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot bis zur Beendigung des letzten katalogmäßig bezeichneten Versteigerungstermins aufrecht zu erhalten. Die Versteigerung erfolgt an den vom Auktionshaus bezeichneten Orten. Soweit der Gegenstand der Versteigerung eine katastermäßig nicht bezeichnete Teilfläche ist, steht dem Veräußerer das Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der konkret heraus zu vermessenen Fläche zu, der dieses Recht nur vertragsgemäß auszuüben berechtigt ist. Die Beschreibung erfolgt im Auslobungstext durch einen Kartenverweis.
2. Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Veräußerer ein Mindestpreis (Limit) vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit nicht bereits der Auktionator ein höheres schriftliches Gebot mitteilt.
3. Auf Grund des vorgegebenen Limits hat der Auktionator das Recht das Objekt/ die Objekte einzeln oder in Paketform aufzurufen. Sollten durch den Aufruf/ die Aufrufe das Mindestlimit/ die Mindestlimits nicht erreicht werden, so kann der Auktionator einen Vorbehalt auf den Aufrufspreis gegenüber dem Bieter zuschlagen. Unter diesen Umständen ist der Bieter rechtsverbindlich verpflichtet, sein Angebot bis zur Prüfung durch den Einlieferer aufrechtzuerhalten, während die einseitige Rechtsbindung nicht für den Auktionator gilt.
Die Prüfungszeit für Vorbehaltszuschläge beträgt vom Zuschlagstag an gerechnet maximal 14 Tage. Binnen dieser Frist kann der Auktionator die Aufhebung der Zuschlagsbindung schriftlich gegenüber dem Bieter erklären. Gibt er innerhalb der Frist diese Erklärung nicht ab, gilt der Zuschlag als vorbehaltlos erteilt. Empfangsbevollmächtigter des Bieters ist der den Zuschlag / Vorbehaltszuschlag beurkundende Notar.
4. 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. Sie kann auch während der Auktion verändert werden.
5. Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot so lange gebunden, bis dieses durch einen anderen Bieter durch ein höheres Gebot überboten wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das vom Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen wurde. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob er den Zuschlag erteilt oder die Versteigerungen wiederholt. Er kann auch frühere Bieter fragen, ob sie ihr Gebot aufrecht erhalten und die Versteigerung von dem höchsten aufrecht erhaltenen Gebot an wiederholen oder fortsetzen.
6. Der Auktionator kann schriftliche und während des Aufrufs der Sache fernmündlich abgegebene Gebote zulassen, wenn der Bieter einem bei der Versteigerung anwesenden Bevollmächtigten rechtzeitig vor Aufruf eine Vollmacht erteilt hat, und diese dem Auktionator in Textform rechtzeitig vor Aufruf vorliegt. Durch solche Gebote werden die Versteigerungsbedingungen uneingeschränkt anerkannt. Die Höhe schriftlich abgegebener Gebote ist bei Beginn der Versteigerung des Objektes nach Bekanntgabe des Limits vom Auktionator den Anwesenden mitzuteilen. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und seinen Bevollmächtigten zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlags. Der Bieter verpflichtet sich, diese Vollmacht sofort in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Hat ein Bieter seinerseits in verdeckter Vollmacht gehandelt, so kann der Zuschlag aberkannt werden, wenn der Bieter nicht zugleich mit dem verdeckt Vertretenen die gesamtschuldnerische Haftung für die Erfüllung der Pflichten aus dem Zuschlag übernimmt. Auf den eventuellen Anfall doppelter Grunderwerbsteuer in diesem Fall weist der Auktionator ausdrücklich hin.

II. Zuschlag

1. Nach Erteilung des Zuschlags zugunsten des Erstehers gelten für die Beurkundung und Abwicklung des damit zustande gekommenen Vertrages mit dem Veräußerer - soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist - folgende Regelungen:
Das Gebot des Erstehers und der Zuschlag werden notariell beurkundet.
Entfernt sich der Ersteher entgegen den Versteigerungsbedingungen nach Erteilung des Zuschlages, ohne an der Aufnahme des Vertragstextes mitzuwirken, kommt das Erwerbsverhältnis gleichwohl nach § 156 BGB zustande. Die damit verbundenen Kosten hat er zu tragen und unverzüglich an der Beurkundung mitzuwirken.
2. Jeder Ersteher ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten, die 10 % des Meistgebotes, mindestens aber € 5.000,- beträgt, soweit er davon nicht ganz oder teilweise schriftlich befreit wird. Die Bietungssicherheit ist unverzüglich nach erteiltem Zuschlag durch Bargeld oder durch Scheck beim Auktionator zu leisten und ist von diesem auf ein Treuhandkonto zu hinterlegen und anschließend dem Notarandkonto zuzuführen, sofern ein solches vereinbart ist. Die Bietungssicherheit ist auf den Kaufpreis anzurechnen. Wird das Bargebot nicht in voller Höhe hinterlegt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Courtagansprüche des Auktionators und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadensersatzansprüche des Eigentümers. Sie ist in diesem Fall nach übereinstimmender Weisung des Eigentümers, des Bieters und des Auktionators auszuführen. Kommt eine derartige Weisung nicht zustande, kann die Bietungssicherheit bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts am Orte der Versteigerung hinterlegt oder bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils, mit dem der Auszahlungsberechtigte festgestellt wird, treuhänderisch verwahrt vom Auktionator einbehalten werden.
3. Soweit der Veräußerer eine Finanzierungsvollmacht erteilt - die in der Regel den Wortlaut der **Anlage „Belastungsvollmacht“** hat -, garantiert der Ersteher mit seinem Gebot im Falle des Zuschlages vertraglich dem Veräußerer gegenüber, dass er im Falle des ihm erteilten Zuschlags dafür Sorge trägt, dass sein von ihm in Anspruch genommenes Finanzierungsinstitut keine Auflagen macht, die gegen die Versteigerungs- und Auslobungsbedingungen verstoßen. Soweit das Finanzierungsinstitut die Eintragung von Grundpfandrechten am Versteigerungsobjekt verlangt, ist die unverzügliche Mitwirkung bei der Bestellung Hauptleistungspflicht des Erwerbers. Das Gleiche gilt für die Zahlung der zur Eintragung in das Grundbuch erforderlichen Grundbuchgebühren für die Aufassungsvormerkung und Finanzierungspfandrechte.

III. Feststellungen zum Objekt

1. Der Auktionator lässt im Auftrage des Veräußerers folgende Feststellungen bezüglich des Objektes treffen:
 - (1) Eintragungen in Abt. I, II und III des Grundbuchs sowie Flächengröße lt. Eintragung im Bestandsverzeichnis.
 - (2) Etwaige Auflagen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie des Bezirksschornsteinfegermeisters.
 - (3) Bei vermieteten Objekten der zuletzt festgestellte Soll-Mietzins (Kaltmiete).Soweit die vorstehend aufgeführten Angaben zu (1) bis (3) durch den Auktionator mitgeteilt werden, übernimmt der Auktionator keine Haftung für deren Richtigkeit. Soweit der Auktionator bis zur Versteigerung die vorstehenden Angaben von den zuständi-

gen Stellen nicht erhalten hat, wird dies von ihm im Auslobungstext bekannt gegeben. Die Angaben zu den Mieten und den Betriebskosten können sich zwischen dem Zeitpunkt der Versteigerung und dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung.

2. Falls Objekte zur Versteigerung gelangen, bei denen der Auktionator selbst als Miteigentümer beteiligt ist, ist dies bei Beginn der Versteigerung bekannt zu geben.

IV. Gewährleistung

1. Bei unbebauten Grundstücken und bei mit älteren und/oder gebrauchten Gebäuden, bebauten Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten erfolgt der Erwerb des versteigerten Objektes nicht immer in einem zur sofortigen Nutzung geeigneten Zustand, sondern teilweise in sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand und damit, soweit sich nicht etwas anderes aus dem Auslobungstext ergibt, wie es steht und liegt, d.h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks oder des Gebäudes. In solchen Fällen muss der Erwerber je nach Sachlage mit erheblichen zusätzlichen Aufwendungen rechnen, um das Objekt in einen gebrauchstüblichen Zustand zu versetzen.
2. Vom vorstehenden Haftungsausschluss sind nach § 309 Ziffer 7 BGB ausgenommen:
 - (1) Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf einer vorsätzlichen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen.
 - (2) Wenn der Ersteher Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, sind Ansprüche wegen Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen, vom Haftungsausschluss nicht erfasst, ebenso sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen.
 - (3) Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
 - (4) Soweit bewegliche Sachen mitverkauft werden, gilt die gesetzliche Regelung, jedoch werden Ersatzansprüche des Erwerbers wegen eines Sachmangels (mit den vorstehenden Ausnahmen) ausgeschlossen und die Verjährungsfrist auf ein Jahr verkürzt.
3. Der Auktionator haftet dem Veräußerer und Ersteher für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit der Auktionator sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützt, steht er nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt der Auktionator lediglich als Bote. Deren rechtzeitige Bekanntgabe zur Aufnahme in den Auslobungstext obliegt allein dem Veräußerer.

Ansprüche und Rechte des Erstehers und des Veräußerers wegen einer Pflichtverletzung des Auktionators – insbesondere für die Beratung in Bewertungsfragen und wegen der Sachmängel am Objekt – sind ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Haftungsausschluss sind Ansprüche wegen Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Auktionator diese Pflichtverletzung zu vertreten hat und der Ersteher Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist. Der Haftungsausschluss gilt ebenso nicht für Schäden, bei denen der Auktionator die Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

V. Übergabe/Erschließungskosten

Die Übergabe des Objektes erfolgt unbeschadet anderslautender Angaben im Auslobungstext am Monatsersten, der auf die vertragsgerechte Hinterlegung des Barkaufpreises folgt. Der Veräußerer ist verpflichtet, sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstücks bis zum Übergabestichtag und alle Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen wie Straße, Kanalisation usw. zu tragen. Etwaige am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete oder rückständige Lasten und Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Veräußerer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tage der Auktion durchgeführt werden, trägt der Ersteher. Soweit der Veräußerer schon Leistungen für Zeiträume erbracht hat, die nach dem Übergabestichtag liegen, ist der Ersteher zur Erstattung verpflichtet. Der Wert etwaiger am Übergabestichtag vorhandener Vorräte an Heizöl oder sonstigem Brennstoff ist gegen Einzelnachweis vom Ersteher an den Veräußerer zu erstatten.

VI. Belastungen

Ist im Auslobungstext die Übernahme bestehender Grundpfandrechte unter Anrechnung auf den Kaufpreis (Meistgebot) in Aussicht gestellt, übernehmen Veräußerer und Auktionator keine Haftung für die Genehmigung der Schuldübernahme durch die Gläubiger. Wird diese verweigert, ist der Ersteher verpflichtet, durch sonstige Fremd- oder Eigenmittel den entsprechenden Teil des Meistgebotes innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Verweigerung der Schuldübernahmegenehmigung zu belegen. Der endgültigen Abrechnung des Bargebotes wird der vom Auktionator zu ermittelnde Valutastand solcher Belastungen zum Übergabestichtag zugrunde gelegt. Etwaige sich danach ergebende Differenzbeträge zwischen dem hinterlegten und dem tatsächlichen Baranteil sind durch unmittelbare Zahlung zwischen Ersteher und Veräußerer auszugleichen.

VII. Kaufpreisabwicklung

1. Der zu hinterlegende Kaufpreis ist unbeschadet anderslautender Vorgaben im Auslobungstext auf einem Notaranderkonto zu verwahren für das die in X. genannten besonderen Regeln vorrangig gelten. Auf dieses ist auch die vom Auktionator treuhänderisch vereinnahmte Bietungssicherheit einzuzahlen. Hiervon abweichende Vereinbarungen mit dem Veräußerer zwischen Zuschlag und Beurkundung erfolgen auf eigenes Risiko des Erwerbers.
2. Soweit im Auslobungstext nichts anderes vorgesehen ist, hat die Hinterlegung innerhalb eines Monats nach Erteilung des Zuschlags oder Beurkundung eines Kaufvertrages zu erfolgen oder - für den Fall des Zuschlags unter Vorbehalt - einen Monat nach Ablauf der Vorbehaltsfrist. Die Auszahlung erfolgt, wenn
 - (1) die ranggerechte Eintragung der Vormerkung am Vertragsgegenstand zugunsten des Erstehers und die etwaige Eintragung erforderlicher Finanzierungspfandrechte erfolgt ist und
 - (2) die für den Grundbuchvollzug der Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – und
 - (3) etwaige grundbuchfähige Lastenfreistellungsurkunden für nicht zu übernehmende Belastungen vorliegen, und
 - (4) der hinterlegte Betrag ausreicht, um die vom Erwerber nicht zu übernehmenden Grundbuchbelastungen wegzufertigen.
3. Falls vom Ersteher bedingungsgemäß nicht zu übernehmende Belastungen im Grundbuch zu löschen sind, dürfen aus der hinterlegten Summe die zur Löschung erforderlichen Beträge einschließlich der hierfür entstehenden Gerichts- und Notarkosten entnommen werden, sobald die vorstehenden Auszahlungsvoraussetzungen sämtlich vorliegen. Etwaige Bankgebühren für die Verwahrung sind vom Veräußerer zu tragen.

4. Zahlt der Ersteher nicht fristgerecht, so stehen dem Veräußerer alle sich daraus ergebenden Ansprüche, insbesondere der Anspruch auf Verzugszins nach Maßgabe des § 288 BGB zu. Jeder Ersteher ist zudem verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des beurkundenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des Meistgebotes nebst 5 % Zinsen jährlich über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB hierauf, beginnend einen Monat nach Erteilung des Zuschlags bzw. der Beurkundung des Vertrages, gegenüber dem Veräußerer und wegen der Courtage gegenüber dem Auktionator zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer bzw. dem Auktionator eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen.
Sofern der Ersteher nicht mehr anwesend ist, hat er diese Erklärung unverzüglich vor einem Notar nachzuholen.

VIII. Courtage/Kosten

1. Der Veräußerer trägt folgende Kosten:

Die Courtage für den Veräußerer beruht auf einer mit diesem getroffenen individuellen Vereinbarung.

Der Veräußerer trägt außerdem die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Belastungen im Grundbuch sowie etwaige Hebegebühren, die nur aufgrund der Löschung von Belastungen entstehen und die Vermessungskosten einer veräußerten Teilfläche.

2. Der Ersteher trägt folgende Kosten:

(1) die von ihm aufgrund des Zuschlags direkt dem Auktionator geschuldete Courtage (Aufgeld). Diese beträgt:

- | | |
|--|-------------|
| – bei einem Meistgebot unter 10.000,00 € | 15 % |
| – bei einem Meistgebot von 10.000,00 € bis unter 30.000,00 € | 10 % |
| – bei einem Meistgebot von 30.000,00 € bis unter 60.000,00 € | 8 % |
| – bei einem Meistgebot ab 60.000,00 € | 6 % |

jeweils zuzüglich 16 % bzw. ab 01.01.2007 19 % gesetzliche Umsatzsteuer.

Die Courtage ist verdient, fällig und zahlbar mit Erteilung des Zuschlages und unabhängig von der weiteren Vertragsentwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche behördliche oder gerichtliche Genehmigung wird bestandskräftig versagt.

(2) Kosten und Auslagen des Notars für die Beurkundung des Zuschlags bzw. eines Kaufvertrages und seines Vollzugs, ferner Kosten, insbesondere für die Auflassung und den Vollzug einschließlich der Kosten der Hinterlegung auf dem Notaranderkonto;

(3) Gerichtskosten der grundbuchlichen Eintragungen (Auflassungsvormerkung, Eigentumsumschreibung, ggf. Finanzierungsgrundpfandrechte) und der Löschung der Auflassungsvormerkung, Gebühren der Behörden, Grunderwerbsteuer und sonstiger etwa erforderlicher Zustimmungen gemäß § 12 WEG.

3. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme des Veräußerers werden die überschlägig berechneten Kosten zu 2. (2) und (3), im Vorschusswege unmittelbar nach Beurkundung des Zuschlags/des Vertrages vom Notar erhoben und sind vom Ersteher unverzüglich direkt an den Notar zu bezahlen. Dies ist Hauptleistungspflicht. Bis zum Eingang der Kosten beim Notar darf dieser nicht mit dem grundbuchlichen Vollzug beginnen.

IX. Grundbuchabwicklung

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von verschiedenen behördlichen Genehmigungen und Negativattesten abhängig sein kann, auf die der Notar in der Vertragsurkunde hinweist. Die Einholung der hierfür erforderlichen Zeugnisse und Genehmigungen erfolgt durch den Notar, der den Zuschlag/den Kaufvertrag beurkundet.
2. Der Antrag auf Eigentumsumschreibung ist vom Notar zu stellen, wenn die Auszahlungsreife des hinterlegten Kaufpreises erreicht ist, nicht jedoch bevor die anderen vom Ersteher beizubringenden Unterlagen zur Umschreibung des Eigentums vorliegen.
3. Der Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung ist vom Notar erst zu stellen, nachdem die Vorschüsse gemäß VIII. Ziffer 3. beglichen sind und der Notar sichere Kenntnis erlangt hat, dass der Kaufpreis auf dem Anderkonto eingegangen ist und zu diesem Zeitpunkt keine den Vollzug verhindernden Auflagen mit der Geldeinzahlung verbunden sind. Sofern der Erwerber eine im Register eingetragene Gesellschaft ist, ist die Antragstellung von der Vorlage des grundbuchtauglichen Vertretungsnachweises abhängig.

X. Verwahrung/Gerichtsstand

1. Für die Verwahrung des Kaufpreises auf einem Notaranderkonto gelten zusätzlich die folgenden Regelungen. Rückwirkende Wertstellung ist unzulässig. Zur Entgegennahme von Bargeld ist der Notar nicht berechtigt. Der Notar wird allseits beauftragt, aus dem Kaufpreis die Forderungen der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger nach Maßgabe der von diesen noch mitzuteilenden Salden zuzüglich etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen und Kosten abzulösen. Dabei hat der Notar die Berechtigung der Forderung im einzelnen nicht zu prüfen. Der Notar soll die Löschungsbewilligungen, Pfandfreigabebekanntgebungen, Abtretungen und Briefe zu treuen Händen anfordern und sie für die Beteiligten in Empfang nehmen. Kaufpreisteile, die zur Ablösung eingetragener Gläubiger benötigt werden, werden dem Notar zu diesem Zwecke schon jetzt hiermit abgetreten. Der Notar kann die Durchführung des Treuhandauftrages ablehnen, wenn die abzulösenden Gläubiger oder die grundbuchlich zu sichernden Geldgeber des Erwerbers ihm Auflagen machen, die die reibungslose Abwicklung des Treuhandauftrages stören. Ferner kann er den Treuhandauftrag zurückgeben, wenn sich im nachhinein herausstellt, dass insgesamt die Abwicklung des Vertrages durch sich zum Beispiel widersprechende Treuhandaufgaben vereitelt wird. Die durch die Verwahrung anfallenden Zinsen stehen dem Veräußerer zu. Wird der Hinterlegungsbetrag mangels Eigentumsumschreibung an Hinterleger zurückbezahlt, so stehen die Zinsen dem Ersteher zu. Zahlungen vom Anderkonto erfolgen durch Überweisung von Bank zu Bank und bedürfen der im normalen Geschäftsgang üblichen Zeit. Der Kaufpreisanspruch ist erst erfüllt, wenn die Auszahlung des Betrages durch den Notar erfolgt ist oder der Betrag nach Auszahlungsreife auf Verlangen des Veräußerers auf Anderkonto verbleibt. Die notarielle Kaufpreisverwahrung löst eine besondere Gebühr aus. Diese trägt der Ersteher. Infolge der treuhänderischen Bindung ist eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung in Ansehung des hinterlegten Betrages ausgeschlossen.
2. Gerichtsstand ist das Amtsgericht bzw. Landgericht des jeweiligen Ortes der Versteigerung, sofern das Gesetz keinen anderen Gerichtsstand zwingend vorschreibt.