




Immobilienauktionshaus  
Deutschland




## Katalog Nr. 32 Nachauktion - Gewerbeeinheit und ETW im separaten Gebäude - leerstehend

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 022-3475.-2769


Objektnummer

 1939


Baujahr

 119 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 816 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 8 Einheiten, Bj. ca. 1939, Massivbauweise, das Gemeinschaftseigentum wurde nach 1990 umfangreich modernisiert, Beheizung über Gaszentralheizung im Vorderhaus, Holztüren und -fenster, begrünte Außenanlagen, insgesamt gepflegtes Gemeinschaftseigentum.

Zum Aufruf kommen die Teileigentumseinheit Nr. 3 gelegen im EG und UG und die ETW Nr. 6 gelegen im OG. Beide Einheiten bilden eine Unter-WEG innerhalb der WEG und erstrecken sich vom Keller bis zum Dach im rückwärtigen Anbau.

Der Anbau verfügt über einen separaten Zugang, einen eigenen Keller und eine große Garage. Die beiden Einheiten des Anbaus bilden innerhalb der WEG eine Unter-WEG und sind autark zu behandeln. Die Sanierungskosten der beiden kaufgegenständlichen Einheiten sind ausschließlich durch die Unter-WEG allein zu tragen.

Die TE 3 liegt überwiegend im Anbau sowie im Haupthaus. Die TE Nr. 3 wurde entkernt und zur Sanierung vorbereitet, keine Heizung und Sanitärausstattung, Rohbauzustand, Nutzfläche lt. Teilungserklärung ca. 82,70 m<sup>2</sup>. Die Einheit umfasst einen Hauptraum, ein Zimmer und einen kleinen Aufgang der zu einem Abstellraum (Haupthaus) führt. Überdachte Veranda mit Zugang zur Einheit. Laut Teilungserklärung ist der Einheit die Gartenfläche Nr.2 x 3SG (augenscheinlich Dachfläche der Garagen) sowie die Fläche 3 SG vor dem Haus (augenscheinlich Außenstellplätze) mit Sondernutzungsrecht zugeordnet. Ebenfalls gehören die Kellerräume zur Einheit.

Die ETW Nr. 6 befindet sich im OG und verfügt über einen separaten Zugang im EG des Anbaus. Sie verfügt über einfache Elektro- und Sanitärausstattung, insgesamt sanierungsbedürftiger Zustand, Wohnfläche lt. Teilungserklärung ca. 36,64 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem Flur sowie einem Bad. Der Wohnung ist lt. Teilungserklärung der Stellplatz Nr. 6, die Garage Nr. 6 sowie die Gartenfläche Nr. 6 SG mit Sondernutzungsrecht zugeordnet. Ebenfalls sind der Einheit Kellerflächen zugeordnet. Hinweis: Augenscheinlich bestehen Feuchtigkeitsschäden am Dach.

Aktuell sind in der TE3 und ETW Nr.6 keine Heizungskörper und kein Anschluss an die Heizungsanlage vorhanden. Zu den Einheiten gehören Kellerflächen mit Raumhöhen von ca. 2,30 m mit einer Fläche von insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>.

Angaben zum Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 131,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Baujahr ca. 1939, Erdgas, E.

Gewerbeinheit TE3: ca. 96,90 m<sup>2</sup> lt. Teilungserklärung (Neben-, Keller- und Garagenflächen werden mit 1/2 berechnet)

Miteigentumsanteil TE 3: 167,86/1.000stel

Wohneinheit ETW 6: ca. 65,95 m<sup>2</sup> lt. Teilungserklärung (Neben-, Keller- und Garagenflächen werden mit 1/2 berechnet)

Miteigentumsanteil WE 6: 114,24/1.000stel

Grundstücksgröße: ca. 816 m<sup>2</sup>

## Flächen

Wohnfläche **119 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche **816 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche **70 m<sup>2</sup>**

Wohneinheiten **2**

Zimmer insgesamt **5**

Etagen **2**

Stellplatzart **Garage**

Garagenstellplätze **1**

## Zustand & Erschließung

Baujahr **1939**

## Sonstiges

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Immobilie, die im Rahmen unserer Winter.Nachauktion 2025 keinen Zuschlag erhalten hat und nun im Zuge der Nachauktion erworben werden kann. Der im Immobilienportal angegebene Kaufpreis stellt das Mindestgebot dar.

MINDESTGEBOT: EUR 16.000,-- zzgl. Auktionsaufgeld (für den Käufer) auf den Zuschlagspreis

- bei einem Zuschlagspreis von 0 bis 19.999 EUR - 17,85 %
- bei einem Zuschlagspreis von 20.000 EUR bis 49.999 EUR - 11,90 %
- bei einem Zuschlagspreis von 50.000 EUR bis 99.999 EUR - 9,52 %
- bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 EUR - 7,14 % (jeweils inkl. Umsatzsteuer)

Nähere Informationen zum Ablauf erhalten Sie telefonisch über unsere Zentrale unter 030.2000 34 690 oder per E-Mail an [info@ia-deutschland.de](mailto:info@ia-deutschland.de), weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage [www.ia-deutschland.de](http://www.ia-deutschland.de)

Für ein ausführliches Expose nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Anbieters. BITTE achten Sie darauf, dass Ihre Kontaktdaten vollständig sind und Ihre TELEFONNUMMER angegeben ist.

Sofern Sie alle Daten angegeben haben, bekommen Sie einige Minuten später automatisch das Expose bzw. einen Exposelink zugesandt (bitte Hinweis zum Öffnen des Links beachten).

Das Expose enthält weiterführende Objektinformationen sowie alle relevanten, uns zur Verfügung stehenden Objektunterlagen, wie Miet-/Pachtverträge, Grundrisse, kommunale Auskünfte, etc.. Im dortigen Datenraum finden Sie auch einen Kaufvertragsentwurf, unsere Versteigerungsbedingungen sowie das Gebotsformular.

Die Gebotsabgabe erfolgt ausschließlich über das im Datenraum des Exposés bereitgestellte Gebotsformular. Bitte übermitteln Sie das Formular vollständig ausgefüllt und fügen Sie Ihren Identitäts- sowie Bonitätsnachweis bei.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt der Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Kaufvertrag ausdrücklich zugesicherten Angaben verbindlich sind. Diesbezügliche Ansprüche gegen den Veräußerer und das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren.

Immobilie ist verfügbar ab

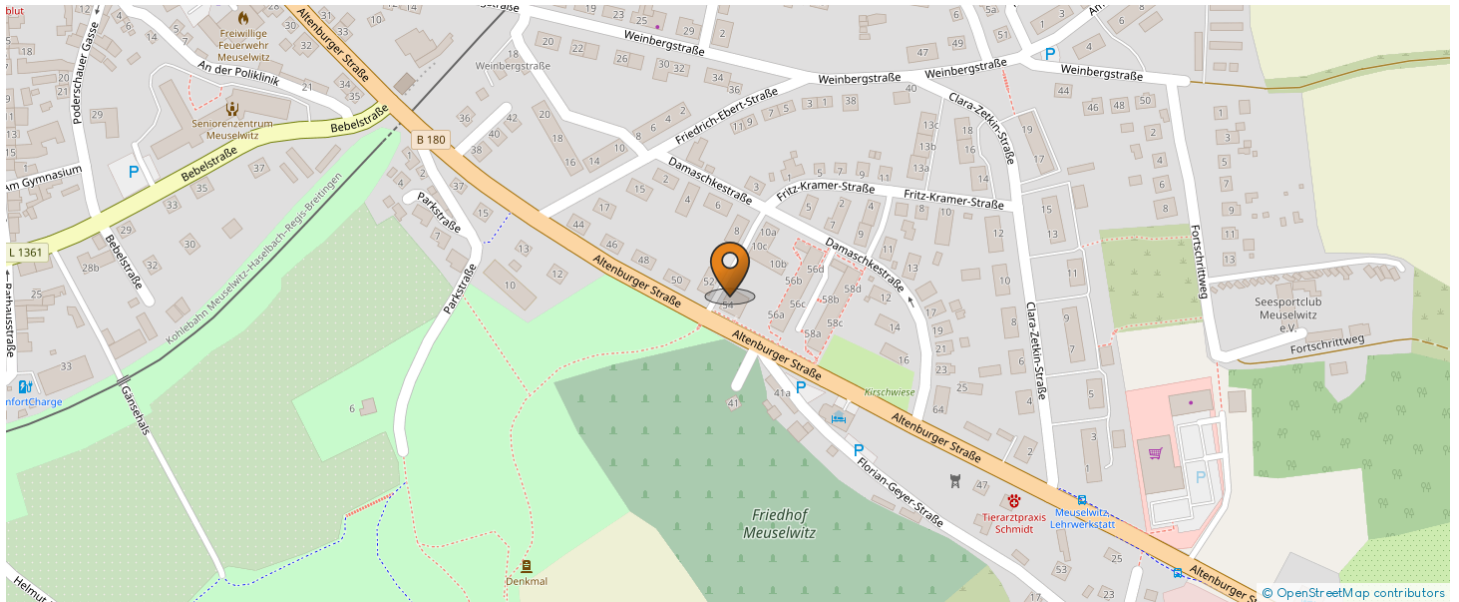
**sofort**

## Ausstattung

Befehuerung

Gas

## Lage & Infrastruktur



Meuselwitz mit ca. 10.000 Einwohnern ist eine Stadt in Thüringen. Gute Verkehrsanbindung über die B 180 und die A 72 (Abfahrt Borna). Leipzig ist in ca. 40 km und Gera in ca. 35 km zu erreichen.

Das Objekt befindet sich am Rand des Stadtzentrums ca. 800 m vom zentralen Marktplatz entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Freizeiteinrichtungen wie der Hainbergsee befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lage: Altenburger Straße 54, 04610-Meuselwitz

## Preise

Mindestpreis

**16.000 €**

Aufgeld (inkl. gesetzlicher MwSt.)

**17,85 % Bei einem Zuschlagspreis bis 19.999 EUR 17,85 % inkl. MwSt. Bei einem Zuschlagspreis von 20.000 EUR - 49.999 EUR 11,90 % inkl. MwSt. Bei einem Zuschlagspreis von 50.000 EUR - 99.999 EUR 9,52 % inkl. MwSt. Bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 EUR 7,14% inkl. MwSt. Es gelten jeweils die aktuellen Versteigerungsbedingungen.**

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.04.2029</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>131 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1939</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>02.04.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



Finden Sie  
**10 weitere Immobilien**  
in unserem Katalog der Nachauktion!

Exposé aufrufen, Teilnahmeantrag ausfüllen und das Objekt ggf. zu dem Mindestgebot erwerben!

www.ia-deutschland.de

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland

Instagram Facebook LinkedIn QR code







## Kontakt



Immobilienauktionshaus  
Deutschland

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland  
GmbH

Goerzallee 299, 14167 Berlin

### Team Auktionshaus

E-Mail **info@ia-deutschland.de**  
Telefon **030-200034690**  
Weitere Informationen **www.ia-deutschland.de**

Telefon (Zentrale) **030.2000 34 690**

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 02.04.2029

Registriernummer<sup>2</sup> TH-2019-002624884



### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		<b>Gebäudedefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Altenburger Str. 54, 04610 Meuselwitz		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1939		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	1993		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (AN)	402 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

SSS-Software Special Service GmbH  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

02.04.2019

Ausstellungsdatum

*Schmitt*  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> TH-2019-002624884

3

### Energieverbrauch

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
131,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



144,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes



### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

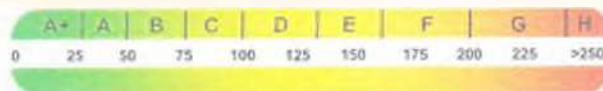
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

131,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas	1,10	60 528	12 106	48 422	0,95
01.01.2013	31.12.2013	Lst. 18% in Verbr. enth.	1,10	9 233	1 847	7 386	0,95
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas	1,10	52 135	10 427	41 708	1,12
01.01.2014	31.12.2014	Lst. 18% in Verbr. enth.	1,10	7 953	1 591	6 362	1,12
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas	1,10	41 273	8 255	33 018	1,05
01.01.2015	31.12.2015	Lst. 18% in Verbr. enth.	1,10	6 296	1 259	5 037	1,05

### Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

Registriernummer<sup>2</sup> TH-2019-002624884

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>′</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, bedarf die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

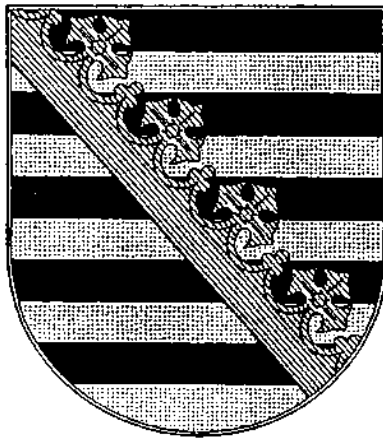
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Teilungserklärung



## URKUNDE

DER NOTARIN

## MARINA WUNDERLICH

04275 Leipzig, August-Bebel-Straße 41  
Telefon 0341/309 11-0

### - BEGLAUBIGTE FOTOKOPIE -

Nachfolgende Fotokopie stimmt mit der  
Urschrift überein und wird hiermit  
notariell beglaubigt.

Leipzig, den 4. Januar 2001

Wunderlich  
Notarin



# Teilungserklärung

- 1 -

Urkundenrolle Nummer 2181 /2000

teilutt / Fl

## Teilungserklärung

Heute, den vierzehnten November zweitausend  
- 14.11.2000 -

erschien vor mir,

**Marina Wunderlich**  
**Notarin**  
**mit dem Amtssitz in Leipzig**

in meinen Amtsräumen in 04275 Leipzig, August-Bebel-Straße 41:

ist der Notarin zur Person bekannt.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß nachfolgende

### Teilungserklärung:

#### I. Gegenstand

1. Der Gegenstand ist vorgetragen:

Grundbuch von Meuselwitz, des Amtsgerichtes Altenburg,

Blatt: 2259,

Flurstück: 1122,

Flur: 7,

Bebauung: Mehrfamilienhaus,

Lage: Meuselwitz, Altenburger Straße 54,

Eigentümer:

2. Abteilung II des Grundbuches ist unbelastet.

3. Abteilung III des Grundbuches ist ebenfalls unbelastet.

# Teilungserklärung

- 2 -

4. Die Notarin hat das Grundbuch nicht eingesehen. Ihr lag auch kein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Die vorstehenden Grundbuchangaben beruhen auf Angaben der Beteiligten. Die Notarin wies auf die damit verbundenen Gefahren hin, gleichwohl bestanden die Beteiligten auf Beurkundung.
5. Auf dem Grundbesitz befindet sich ein Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

**Der Grundbesitz wird gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt.**

Grundlage der Teilung sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Altenburg vom 1. Juli 1999 und 25. September 2000, Az. 01742-2000-13 und die dazugehörigen behördlich genehmigten Aufteilungspläne.

Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne wird verwiesen. Sie lagen bei der Beurkundung im Original vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan sind in beglaubigter Abschrift dieser Urkunde als Anlage II beigelegt.

## II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt sein Eigentum an dem eingangs genannten Grundbesitz nach dem ungefähren Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche in Miteigentumsanteile auf und beschränkt sein Miteigentum in der Weise, daß mit einem jeden Miteigentumsanteil jeweils das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird.

Das Eigentum ist durch die nachstehende Miteigentumsordnung und die Bestimmungen des WEG beschränkt. Die Aufteilung wird konkreter wie folgt durchgeführt :

### Miteigentumsanteil

134/1.000

### Sondereigentum mit Beschrieb

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Keller,

# Teilungserklärung

- 3 -

kein sch- auf stei-	71,90/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 be- zeichneten Gewerberäumen,
nt 6	167,86/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 be- zeichneten Gewerberäumen nebst Keller,
tum	152,61/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeich- neten Wohnung nebst Keller,
des 000, gten	121,52/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeich- neten Wohnung nebst Keller,
pläne . Ihr eini- ieser	114,24/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeich- neten Wohnung nebst Keller,
und- he in Wei- igen- nicht	107,98/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeich- neten Wohnung nebst Abstellraum,
g und nkret	129,89/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeich- neten Wohnung nebst Abstellraum.

### III. Sondernutzungsrechte

Dem jeweiligen nachbenannten Wohnungseigentümer wird das aus-  
schließliche Recht zur Nutzung im gemeinschaftlichen Eigentum ste-  
henden wie folgt zugewiesen:

#### a) Garagenabstellplätze

WE-Nr. 1,      Stellplatz-Nr. 1,

WE-Nr. 4,      Stellplatz-Nr. 4,

WE-Nr. 5,      Stellplatz-Nr. 5,

WE-Nr. 6,      Stellplatz-Nr. 6,

m an  
zeich-

# Teilungserklärung

- 4 -

WE-Nr. 7,            Stellplatz-Nr. 7,  
WE-Nr. 8,            Stellplatz-Nr. 8.

## b) Gartennutzfläche

WE-Nr. 1            Gartenfläche-Nr. 1SG,  
WE-Nr. 2            Gartenfläche-Nr. 2SG,  
TE-Nr. 3            Gartenfläche-Nr. 2 x 3SG,  
WE-Nr. 6            Gartenfläche-Nr. 6SG.

Die Lage der Stellplätze und der Gartennutzflächen ergibt sich aus dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan, Anlage III.

## IV. Verhältnisse der Eigentümer untereinander

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der die Urkunde als Anlage I beigelegte Gemeinschaftsordnung, auf die verwiesen wird.

## V. Grundbucheintragung, Kosten

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt** in die anzulegen den Grundbucheintragung

- a) die Aufteilung gemäß Ziffer II,
- b) die als Gegenstand des Sondereigentums festgelegte Gemeinschaftsordnung gemäß Ziffer IV. dieser Urkunde, ausgenommen ist Verwalterbestellung,
- c) die Sondernutzungsrechte gemäß Ziffer III,

Die Notarin wird ermächtigt, die Grundbucheintragungen getrennt geteilt oder inhaltlich beschränkt dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und ebenso zurückzuziehen.

## VI. Verwalterbestellung

Zum ersten Verwalter wird ab Eintragung der Teilung im Grundbuch für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

# Teilungserklärung

- 5 -

## VII. Vollmacht

Der Erschienene bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

- a) Frau
- b) Frau

dem  
beide Notariatsangestellte der beurkundenden Notarin, ansässig in 04275 Leipzig, August-Bebel-Str. 41, jedem für sich und gemeinsam mit der Ermächtigung, Untervollmacht zu erteilen, alle Erklärungen, Ergänzungen und Abänderungen des Vertrages formellen und materiellen Inhalts für die Vertragspartner abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung und zum Vollzug des Vertrages erforderlich sind, insbesondere Abänderungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, die etwa zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig sind.

nder  
ieser  
ver-  
Die Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin ausgeübt werden.

## IX. Salvatorische Klausel

egen-  
Ist oder wird eine Bestimmung dieser Teilungserklärung und ihrer Anlagen unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im übrigen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist alsdann durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung, beurteilt auf der Grundlage dieser Urkunde und ihrer Anlagen, möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt, wenn sich eine Lücke in der Teilungserklärung und ihren Anlagen ergeben sollte.

nafts-  
it die  
Die Wohnungseigentümer sind wechselseitig verpflichtet, zur Ergänzung einer Lücke oder zur Ersetzung einer unwirksamen Bestimmung zusammenzuwirken.

rennt,  
ollzug  
Die zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen bleiben vorbehalten, sollen von der amtierenden Notarin eingeholt und mit Eingang bei ihr wirksam werden.

## IX. Kosten, Ausfertigungen und Abschriften

dbuch

# Teilungserklärung

- 6 -

1. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundene Notar- und Gerichtskosten sowie Steuern trägt der Eigentümer.

2. Von der Urkunde erhalten:

Ausfertigung:  
das Grundbuchamt

beglaubigte Abschriften:  
der Eigentümer

Die Niederschrift nebst Anlage wurde dem Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und von der Notarin wie folgt eigenhändig unterschrieben:

# Teilungserklärung

- 7 -

## Gemeinschaftsordnung

Anlage I UR-Nr. 2181/00 Notarin Wunderlich, Leipzig  
Lage: Meuselwitz, Altenburger Straße 54

### I. Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

1. **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
2. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar. Für Teileigentum gelten die Bestimmungen für Wohnungseigentum sinngemäß.
3. **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
4. **Gegenstand des Sondereigentums** sind die zur jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG und dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hiernach gehören zum Sondereigentum, soweit vorhanden, insbesondere

- 4.1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- 4.2. die nichttragenden Zwischenwände,
- 4.3. der Innenputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,

enen

Notarin  
folgt

# Teilungserklärung

- 8 -

- 4.4. die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 4.5. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.  
Hierunter fallen insbesondere Rolläden (Farbe und äußere Gestalt nicht verändert werden), Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art, von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.
5. **Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums** sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.  
  
Demnach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, soweit vorhanden, insbesondere
  - 5.1. die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
  - 5.2. die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände,
  - 5.3. das Dach,
  - 5.4. die Haupteingänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes, die Wohnungsabschlußtüren des Treppenhaus,
  - 5.5. die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluß an bis zum dem Hause an dem die Leitungen zu den Steigleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für die Fernseh- und Rundfunkleitungen,
  - 5.6. alle sonstige Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind

# Teilungserklärung

- 9 -

mentlich die Forderungen der Gemeinschaft wie Hausgeldforderungen und Gewährleistungsansprüche sowie die Instandhaltungsrücklage.

## II. Gemeinschaftsordnung

### Allgemeines

#### Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend allgemein "Wohnungseigentümer" genannt -, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

#### Umfang der Nutzung

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

#### Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Der Wohnungs-/Teileigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbenutzer ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstückes sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer beliebig zu unterteilen. Die Notarin wies darauf hin, daß der Zugang zum Sondereigentum unter dem Gesichtspunkt der Abgeschlossenheit nur über Gemeinschaftseigentum erfolgen kann und dazu u.U. eine Umwandlung von

# Teilungserklärung

- 10 -

Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum erforderlich ist. Hier ein Beschluß der Wohnungseigentümer erforderlich.

2. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung Sondereigentümer ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Sondereigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt. Tritt infolge der Gewerbeausübung eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen, daß der Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu tragen hat.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln. Dazu ist von der zuständigen Behörde eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen. In solchen Fällen sind jedoch nur nicht störende gewerbliche Betätigungen oder eine freiberufliche Berufsausübung zulässig. Infolge der Umwandlung eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen, daß dieser Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu tragen hat.

3. Art und Umfang der Ausübung der dem Wohnungseigentümer hinsichtlich der zustehenden Rechte zur Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten wird durch die Hausordnung geregelt.
4. Es wird schuldrechtlich vereinbart, daß die von dem jetzigen Eigentümer noch aufzustellende Hausordnung gilt. Die Hausordnung kann durch Wohnungseigentümerbeschluß mit 2/3 Mehrheit geändert werden.
5. Sondernutzungsrechte sind in der Teilungserklärung begründet.
6. Übertragung, Überlassung an Dritte
- 6.1. Das Wohnungs-/Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

# Teilungserklärung

- 11 -

- 6.2. Dem Verwalter ist von der Veräußerung durch Übersendung einer Abschrift des Vertrages Kenntnis zu geben.
- 6.3. Bei der Veräußerung ist dem Erwerber aufzuerlegen, in alle Rechte und Pflichten und alle Regelungen dieser Teilungserklärung einzutreten mit der Maßgabe, auch seine sämtlichen etwaigen Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Bei der Überlassung der Nutzung an Dritte ist zu gewährleisten, daß diese die Nutzungsregelung gemäß Ziffer B 1, 2. dieser Teilungserklärung beachten.
- 6.4. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer geleistete Rücklagen und sonstige Zahlungen gehen auf den Erwerber über.

**Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände des Veräußerers gegenüber dem Gemeinschaftskonto.** Eine etwaige Auseinandersetzung ist nur zwischen Veräußerer und Erwerber zu regeln.

- 6.5. Der Veräußerer hat dem Erwerber aufzuerlegen:
- die Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung mit Hausordnung zu übernehmen,
  - als Rechtsnachfolger in den mit dem Verwalter geschlossenen Vertrag einzutreten,
  - die gleichen Vollmachten zu erteilen.

## 7. Instandhaltungspflichten

- 7.1. Der Wohnungs-/Teileigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.
- 7.2. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich diese im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich eines Wohnungseigentums befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf

# Teilungserklärung

- 12 -

die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer an dessen Kosten. Außenfenster, Rolläden, Balkone und Terrassen, Wohnungsabschlußtüren oder Garagentore, auch soweit sie zum Sondereigentum gehören, sind in bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

- 7.3. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das heißt das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des jeweiligen Wohnungseigentümers.
- 7.4. Soweit sich nicht aus 7.2. etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- 7.5. Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Sondereigentümers nach Ziffer 11.

## 8. Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkbare Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungs-/Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

## 9. Bauliche Veränderungen

- 9.1. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (also Veränderungen und Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG), können auf einer Wohnungseigentüme

# Teilungserklärung

- 13 -

versammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 aller Wohnungs-/Teileigentümer beschlossen werden, sofern dadurch nicht die Rechte einzelner Wohnungs-/Teileigentümer über das im § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

- 9.2. Maßnahmen, die als Erweiterung des bestehenden Zustandes angesehen werden können, jedoch eine Anpassung an den Fortschritt der Technik und damit eine Werterhaltung und Wertverbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellen (z. B. Arbeiten an der Installationseinrichtung, der Antennenanlage, der Heizanlage, auch Energieeinsparungsmaßnahmen) gelten als Instandhaltung.

Über solche Maßnahmen beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. An den sich daraus ergebenden Kosten haben sich auch die überstimmten und nicht anwesenden Wohnungseigentümer zu beteiligen.

Zwingende gesetzliche oder behördliche Auflagen hat der Verwalter ohne Beschlußfassung mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft zu erfüllen.

- 9.3. Der Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in seiner Wohnung (Um- und Einbauten) den Verwalter über seine Absicht zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauteile, die nicht zum Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers gehören, nachteilig berührt werden.

- 9.4. Ohne Zustimmung oder gegen den Widerspruch des Verwalters durchgeführte zustimmungspflichtige bauliche Veränderungen im Sondereigentum hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Ein gerichtliches Vorgehen gegen den Störer bedarf allerdings einer Mehrheitsbeschlußfassung der Eigentümer.

## 10. Versicherung des Gebäudes

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- eine Gebäudebrandversicherung,

# Teilungserklärung

- 14 -

- eine Leitungswasserschadenversicherung einschließlich Abwasserversicherung,
- eine Sturmschadenversicherung.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die übrigen Versicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Sondereigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

## 11. Wiederherstellungspflicht

11.1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

11.2. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungs-/Teileigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründenden Zweifel und Bedenken bestehen.

Der Wohnungs-/Teileigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, sein Sondereigentum an den oder die zur Übernahme Bereiten zum Schätzwert zu übertragen, sofern gegen die Übernahme keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen.

## 12. Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

12.1. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungs-/Teileigentums, so haben sie auf Verlangen des Verwalters für sich und ihre Erben einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im

# Teilungserklärung

- 15 -

Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

- 12.2. Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

## 13. Entziehung des Sondereigentums

Hat sich ein Wohnungs-/Teileigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn

- 13.1. der Wohnungs-/Teileigentümer mit den in Ziffer 14. dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag im Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
- 13.2. sich der Wohnungs-/Teileigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungs-/Teileigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellungen den anderen Wohnungs-/Teileigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Wohnungs-/Teileigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt,
- 13.3. der Wohnungs-/Teileigentümer die ihm gem. Ziffer 7 der Gemeinschaftsordnung obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 13.4. Steht das Wohnungs-/Teileigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegenüber sich gelten lassen.

## 14. Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

14.1. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft dies zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von der Wohnungs-/Teileigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Das geteilte Haus besteht aus einem Haus und einem Anbau. Hierzu sind zum Dach, zur Fassade und zum Treppenhaus unterschiedliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erwarten. Die Kostentragung zum Dach, zur Fassade und zum Treppenhaus werden zwischen Haus und Anbau, gesehen von der Wohnungseingangstür aus, getrennt berechnet. Maßstab ist der dieser Gemeinschaftsordnung vom teilenden Eigentümer aufgestellte Verteilerschlüssel, Anlage.

14.2. Die Regelung gemäß 14.1. gelten entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

14.3. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist insbesondere verpflichtet, nachdem in 14.1. bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten

Bewirtschaftungskosten sind insbesondere

- die öffentlichen Abgaben für Straßenreinigung,
- die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Zufahrtsstraße, der Garagenzufahrten, der Fußwege sowie deren Beleuchtung der Grünanlagen und sämtlicher übrigen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Wohnungs-/Teileigentümer zu tragen hat,
- die Kosten eines Hausmeisters oder Hausmeisterehepaares,
- die zur Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage gemäß Ziffer 14.7. dieser Ordnung zuzuführenden Beträge,

# Teilungserklärung

- 17 -

- die Prämien der gemäß dieser Ordnung abgeschlossenen Versicherungen,
  - die Gebühren für das Kehren der Kamine, die Entwässerung,
  - das Wassergeld,
  - die Kosten für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und die Kosten der Müllabfuhr,
  - weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.
- 14.4. Für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten Heizung gilt die HeizkostenVO. Der Fixkostenanteil wird mit 30 % festgelegt. Die Kostenverteilung erfolgt nach dem Verhältnis der reinen Wohnflächen der Einheiten zueinander.
- 14.5. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer hat die mit seinem Wohnungseigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt werden.
- 14.6. Durch Abwesenheit oder Vermietung wird die Beteiligung eines Wohnungs-/Teileigentümers an den vorstehenden Beträgen oder Umlagen nicht berührt.
- 14.7. Die Wohnungs-/Teileigentümer sind verpflichtet, eine Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bilden, die im jährlichen Wirtschaftsplan mit Mehrheitsbeschluß festgelegt wird.
- 14.8. Auf die laufenden anteiligen Ausgaben hat der Wohnungs-/Teileigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen als Hausgeld zu leisten. Die monatlichen Zahlungen stellen nur Ratenzahlungen auf die im übrigen als Jahresschuld gestundeten Beträge dar. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens aber am 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter auf ein von diesem zu benennendes Konto der Gemeinschaft zu leisten.

Dieses ist zinsgünstig, zumindest teilweise als Festgeld, oder auf einem Spargbuch anzulegen.

# Teilungserklärung

- 18 -

Nichtbenutzung der Sondereigentumsräume entbindet nicht von den Beitragsleistungen zu den Gemeinschaftskosten und Lasten. Eine Verzinsung der eingezahlten Hausgelder kann nicht verlangt werden.

- 14.9. Im Falle des Verzuges mit einer Leistung von Hausgeld-Beiträgen können die rückständigen Leistungen mit einem jährlichen Zinssatz von 4 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank in Rechnung gestellt werden.

Bei Verzug mit mehr als zwei Hausgeldraten entfällt die Stundung und die gesamte Jahresrestschuld wird fällig. Hausgeldzahlungen auf Sperr- oder Hinterlegungskonto sind unzulässig. Zurückbehaltung und Aufrechnungsrechte gegenüber Hausgeldforderungen sind ebenfalls nicht zulässig, außer, es handelt sich um anerkannte Gegenforderungen oder Forderungen aus Notgeschäftsführung für die Gemeinschaft.

- 14.10. Der Verwalter ist berechtigt, Hausgeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Anmahnung zwangsweise einzuziehen und alle außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen - jeweils im eigenen Namen - zu ergreifen, die zur Einziehung des Betrages erforderlich sind. Als Hausgeld gelten auch bestandskräftig beschlossene Sonderumlagebeträge.

## 15. Wirtschaftsplan

- 15.1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Eigentümern zu beschließen ist. Das Wirtschaftsjahr kann von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit abweichend vom Kalenderjahr festgelegt werden.
- 15.2. Die unter Ziffer 14. aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

## 16. Wohnungseigentümerversammlung

- 16.1. Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung die Wohnungs-/Teileigentümer durch Beschlüsse entscheiden können, werden in einer Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümer durch Beschlußfassung geordnet.
- 16.2. Der Verwalter hat einmal im Jahr die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung schriftlich einzuberufen. Darüber hinaus kann der Verwalter eine außerordentliche Wohnungs-/Teileigentümerversammlung einberufen.

# Teilungserklärung

- 19 -

Er muß dies dann tun, wenn mehr als 1/4 der Miteigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt. In den Fällen der Ziffer II B. 6 c dieser Gemeinschaftsordnung muß der Verwalter die Wohnungs-/Teileigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Eigentümers einberufen.

- 16.3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter zuletzt mitgeteilt worden ist.

Die Ladungsfrist soll mindestens eine Woche betragen, sofern aus besonderen Gründen keine kürzere Frist sachlich geboten erscheint. In der Einladung sind die Tagesordnungspunkte anzugeben.

- 16.4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungs-/Teileigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Das Stimmrecht bestimmt sich in Abweichung zum § 25 Abs. 2 WEG nach der Größe des Miteigentümeranteils. Steht das Wohnungs-/Teileigentum mehreren Personen zu, so muß das Stimmrecht einheitlich ausgeübt werden. Das Stimmrecht ruht, wenn ein Wohnungs-/Teileigentümer mit fälligen Zahlungsverpflichtungen mehr als 3 Monate im Rückstand ist. Bei der Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung ist ein säumiger Wohnungs-/Teileigentümer auf den drohenden Stimmrechtsverlust hinzuweisen.

- 16.5. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäß Berufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen und zu protokollieren.

- 16.6. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

- 16.7. Bei Abstimmungen hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Wohnungseigentümer oder Bevollmächtigter eines Wohnungs-/Teileigentümers ist.

- 16.8. Die Wohnungs-/Teileigentümer tragen die volle wirtschaftliche und rechtliche Verantwortung für alle von ihnen gefaßten Beschlüsse.

# Teilungserklärung

- 20 -

16.9. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn Wohnungs-/Teileigentümer und der Verwalter ihre Zustimmung zum Umlaufverfahren schriftlich erklären. Bis zur schriftlichen Erklärung ist eine angemessene Frist zu gewähren.

16.10. Zur Gültigkeit ist die Protokollierung von Beschlüssen erforderlich. Das Protokoll ist vom Verwalter und zwei Wohnungs-/Teileigentümern zu unterschreiben.

## 17. Änderung der Gemeinschaftsordnung

17.1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer kann, vorbehaltlich weitiger Bestimmungen in dieser Gemeinschaftsordnung, welche den, mit drei Viertel Mehrheit Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen,

- sofern die Änderungen aller Wohnungs-/Teileigentümer gleich betreffen,
- die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums geändert werden soll,
- wenn dies infolge technischer Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten zwingend geboten ist;
- bezüglich der Lastenverteilung gemäß § 16 WEG, soweit dadurch einzelne Wohnungs-/Teileigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden;
- bauliche Veränderungen, die voraussichtlich zu einer künftigen Ersparung von Bewirtschaftungskosten führen.

17.2. Sonderrechte oder Vorzugsrechte eines Wohnungseigentümers durch einen dementsprechenden Beschluß nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.

17.3. Die Wohnungs-/Teileigentümer, auch diejenigen, die an der Befassung nicht teilgenommen oder dem Beschluß widersprochen sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen, die beschlußfähig geworden sind, zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

## 18. Verwalter

# Teilungserklärung

- 21 -

18.1. Für die Wohnanlage ist ein Verwalter zu bestellen. Zum ersten Verwalter wird ab Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch für die Dauer von fünf Jahren

bestellt.

Die sofortige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde bleibt hiervon unberührt.

18.2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 und 28 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Danach und in Erweiterung seiner gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter insbesondere ermächtigt und beauftragt, mit Wirkung für die Wohnungs-/Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge zu schließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Er ist verpflichtet, die von den Wohnungseigentümern nach Ziffer 14. dieser Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge in eigenem Namen mit Leistungen in das Gemeinschaftsvermögen einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungs-/Teileigentümer gerichtlich geltend zu machen.

18.3. Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Eigentümerversammlung Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage ein getrenntes Konto anzulegen und zu unterhalten. Er ist ferner zur Führung eines Buches über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung verpflichtet.

18.4. Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung auf seine Tätigkeit. Sie wird im Verwaltungsvertrag geregelt.

18.5. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung mit sechsmonatiger Frist zum Schluß des Kalenderjahres aufzukündigen.

## 19. Vermittlung

Jedem Wohnungs-/Teileigentümer wird die Verpflichtung auferlegt, vor Anrufen des Gerichtes zu § 43 Abs. 1 Ziff. 1 - 2 WEG die Vermittlung der Eigentümerversammlung anzurufen und den Verwalter zu veranlassen, hierzu eine außerordentliche Eigentümerversammlung form- und fristgerecht einzuberufen.

## 20. Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung müssen von allen Wohnungs-/Teileigentümer beschlossen werden, soweit hier nicht in vorstehender Ziffer 17 Ausnahmen zugelassen sind. Gesetzliche Rechte des Verwalters sowie zwingende Vorschriften des WEG können auch durch einstimmigen Beschluß der Wohnungs-/Teileigentümer nicht außer Kraft gesetzt werden.

## 21. Teilgültigkeit

Die etwaige Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages hat auf den Fortbestand des Vertrages und auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluß.

Statt der ungültigen Bestimmungen ist eine neue Regelung zu treffen, die der ursprünglichen Regelung wirtschaftlich und inhaltlich möglichst nahe kommt.

# Teilungserklärung

Wohn- Bei der Festlegung von 1/1000 gehen Nettowohnfläche voll, Neben-, Keller und Garagen  
 n vor- flächen 1/2 ein.  
 Rechte Die sondergenutzten Gartenflächen gehen nicht in die 1/1000 ein aber der Nutzer muß die  
 n auch Kosten, die für diese Flächen anfallen voll tragen.  
 nicht

			1/1000 des Bereiches 414,41=1000	1/ 1000 des Gesamten 577,26=1000	
TEIL A					
es hat bringen  effen, glichst	W1	<b>1</b>	77,35	186,65	
	G2	<b>2</b>	41,5	100,14	
	W 4	<b>4</b>	88,1	212,59	
	W 5	<b>5</b>	70,15	169,27	
	W 7	<b>7</b>	62,33	150,40	
	W 8	<b>8</b>	74,98	180,93	
	TEIL B				
				1/1000 des Bereiches 162,85=1000	
	G 3	<b>3</b>	96,9	595,02	
	W 6	<b>6</b>	65,95	404,97	

Für die Auteilung der Anfallenden Kosten werden grundsätzlich die 1/1000 des gesamten Bereiches zugeordnet. Abweichend davon werden jedoch Kosten, die sich nur auf Teil A oder beziehen und die nicht für gemeinschaftlich genutzte Anlagen in diesen Teilen entstehen, nur der jeweiligen Besitzergruppe zugeordnet.

Beisp. Dach-, Fassaden- oder Treppenhausreparaturen, vom Haupthaus( Teil A) werden nur von Wohnungseigentümern dieses Teiles bezahlt.

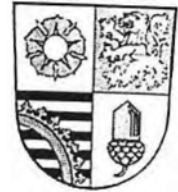
Reparaturen oder Instandhaltung des gemeinsam genutzten Wäschetrockenraumes, dessen Anlagen, der Heizanlage u.s.w., werden von allen Eigentümern bezahlt.

# Teilungserklärung

beglaubigte Fotokopie

Ausfertigung **Anlage II**

## LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE



Landratsamt Altenburger Land Postfach 1165 04581 Altenburg  
Sitz: Amtsplatz 8 04626 Schmölln Telefax: 034491/77125

Auskunft erteilt: Herr Liebig  
Zimmer: 020  
Fernruf: 034491/77116

Aktenzeichen: 01742-2000-13

eingegangen: 25.07.00

Nachtrag zu AZ: 01173-1999-13 ( Nachtragsgegenstand: Grundriß Kellergeschoß;  
Westansicht; Ostansicht; Nordansicht; Garagen und  
Schnitt D-D Garage)

Vorhaben: - Abgeschlossenheitsbescheinigung ( 8 WE mit Nebenräumen und Garagen)

Grundstück: Meuselwitz,

Gemarkung: Meuselwitz

Flur: 7

Flurstück: 1122

Schmölln, den 25.09.00

### Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951  
(Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 und 4 bis 8 bezeichneten Wohnungen und Nebenräume

mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerberäume)

mit Ziffer 1; 4; 5; 6; 7 und 8 bezeichneten PKW-Garagen

in dem bestehenden Gebäude auf dem v.g Grundstück mit v.g. Katasterbezeichnung

Grundbuch von: Meuselwitz

Gemarkung : Meuselwitz

Band :

Blatt : 2259

Flur : 7

Flurstück : 1122

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen.

Die Kosten des Verfahrens hat der oben genannte Beteiligte zu tragen.

# Teilungserklärung

Aktenzeichen: 01742-2000-13

2

Die Kostenfestsetzung erfolgt durch gesonderten Bescheid.

## RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem

Landratsamt Altenburger Land  
Lindenaustraße 09  
04600 Altenburg

einzu legen.

Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruchs bei dem

Thüringer Landesverwaltungsamt  
Weimarplatz 4  
99423 Weimar

gewahrt.

Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs wird die Frist nur gewahrt, wenn dieser innerhalb der Monatsfrist bei einer der oben genannten Behörden zugeht.

Im Auftrag

Liebig  
Dipl.-Ing.

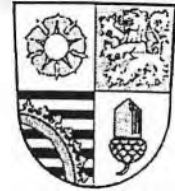
## Verteiler

Urschrift: Untere Bauaufsichtsbehörde

Ausfertigung:

Für den Gleichlaut der Ausfertigung  
Altenburg, den .....  
25  
Unterschrift und Am

## LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND DEZERNAT 2 / BAUORDNUNGSAMT



Landratsamt Altenburger Land Postfach 1165 04581 Altenburg  
Sitz: Amtsplatz 8 04626 Schmölln Telefax: 034491/77125

Auskunft erteilt: Herr Liebig  
Zimmer: 020  
Fernruf: 034491/77116

**Aktenzeichen: 01173-1999-13**

eingegangen: 12.05.1999

Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung

8 WE und Nebenräume

Grundstück: Meuselwitz

Gemarkung: Meuselwitz

Flur: 7

Flurstück: 1122

Schmölln, den 01.07.1999

### Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951  
(Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 und 4 bis 8 bezeichneten Wohnungen und Nebenräume

mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerberäume)

in dem bestehenden Gebäude auf dem v.g. Grundstück mit v.g. Katasterbezeichnung

Grundbuch von: Meuselwitz

Gemarkung : Meuselwitz

Band :

Blatt : 2259

Flur : 7

Flurstück : 1122

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen.

Die Kosten des Verfahrens hat der oben genannte Beteiligte zu tragen.

Die Kostenfestsetzung erfolgt durch gesonderten Bescheid.

# Teilungserklärung

Aktenzeichen: 01173-1999-13

2

## RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem

Landratsamt Altenburger Land  
Lindenaustraße 09  
04600 Altenburg

einzulegen.

Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruchs bei dem

Thüringer Landesverwaltungsamt  
Weimarplatz 4  
99423 Weimar

gewahrt.

Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs wird die Frist nur gewahrt, wenn dieser innerhalb der Monatsfrist bei einer der oben genannten Behörden zugeht.

Im Auftrag

Liebig  
Dipl.-Ing.

### Verteiler

Urschrift: Bauordnungsamt  
Ausfertigung:

für den Gleichlaut der Ausfertigung mit dem Bauordnungsamt  
Altenburg, den ..... 1999

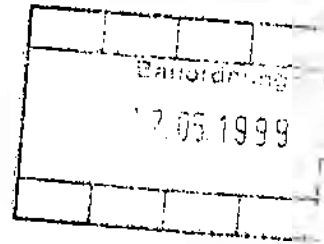
Unterschrift und Amt

# Teilungserklärung

1173/99

Meuselwitz 10.05.99

Bauamt Schmölln  
Herr Liebig  
Amtsplatz 8



Abgeschlossenheitserklärung Meuselwitz, Flur 7, Flurstück 1122, Grundbuch Meuselwitz, Blatt 2259

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitte ich Sie um die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG für die Bereiche 1 bis 8 in dem bestehenden Gebäude laut beiliegenden Zeichnungen.

Anlage: 4 Ansichten  
4 Grundrisse  
1 Schnitt  
1 Katasterauszug

# Teilungserklärung



## Auszug aus der Liegenschaftskarte

vom 05.06.1998

Katasteramt Altenburg  
Hospitalplatz 7, 04600 Altenburg

Tel. (03447) 314085  
Fax (03447) 315189

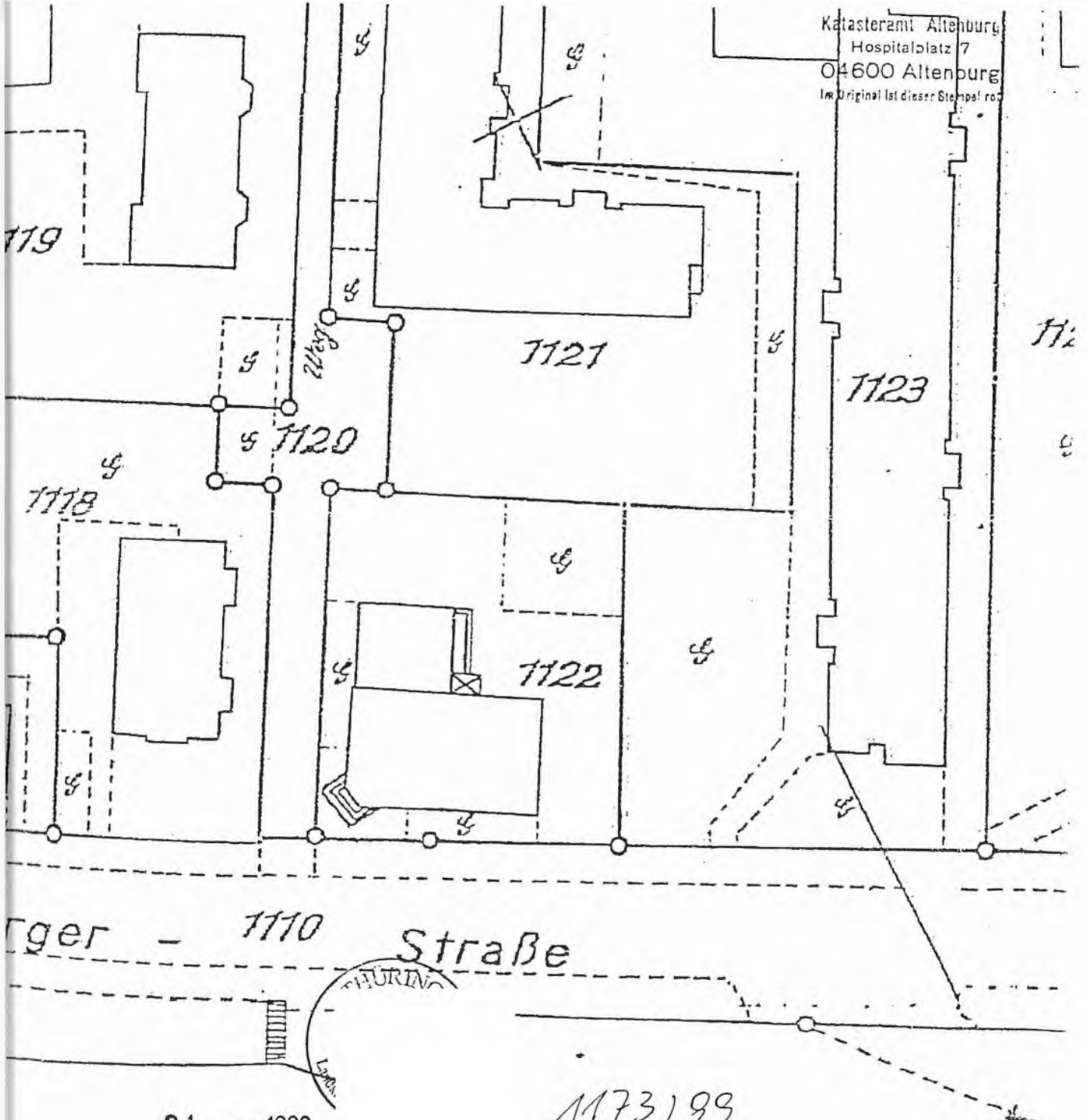
Gemeinde  
Gemarkung  
Flur  
Flurstück

Meuselwitz  
Meuselwitz  
7  
1122

Antrag 807/98  
Stand 22.04.1997  
Maßstab 1 : 500

(Vergrößerung aus 1 : 1000)

Vervielfältigungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 287) nur für den Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur dargestellt.



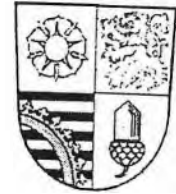
01. 11. 1999

Meuselwitz

# Teilungserklärung

## LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE

Landratsamt Altenburger Land Postfach 1165 04581 Altenburg  
Sitz: Amtsplatz 8 04626 Schmöln Telefax: 034491/77125



Auskunft erteilt: Herr Liebig  
Zimmer: 020  
Fernruf: 034491/77116

**Aktenzeichen: 02577-2000-13**

Vorhaben: Nachtrag zu AZ 01742-2000-13 (Nachtragsgegenstand: Grundriß Kellergeschoß und Erdgeschoß)  
- Abgeschlossenheitsbescheinigung ( 8 WE mit Nebenräumen und Garagen)

eingegangen: 27.11.00

Grundstück: Meuselwitz,  
Gemarkung: Meuselwitz  
Flur: 7  
Flurstück: 1122

Schmöln, den 04.12.00

Sehr geehrter

beiliegend übergebe ich Ihnen die genehmigten Grundrisse des Kellergeschoß und des Erdgeschosses zum Nachtrag der Abgeschlossenheitsbescheinigung Aktenzeichen: 1173/1999/13.

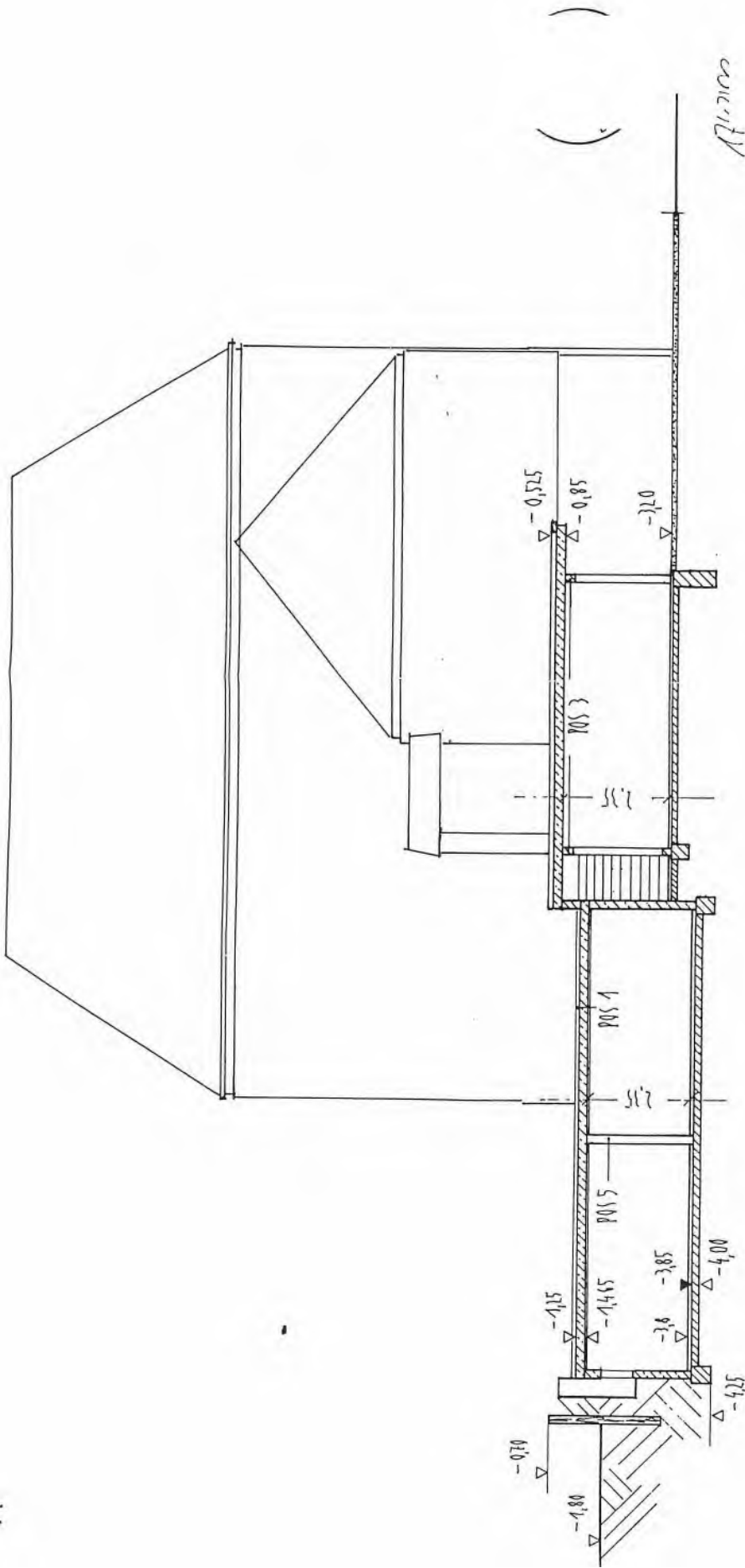
Zu weiteren Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Liebig  
Dipl.-Ing.  
Landratsamt Altenburger Land  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Postfach 11 65  
04581 Altenburg

Anlage: Grundriß Kellergeschoß (alt AZ: 1742/2000/13 vom 25.09.2000) und  
Erdgeschoß (alt AZ: 1173/1999/13 vom 01.07.1999)

# Teilungserklärung

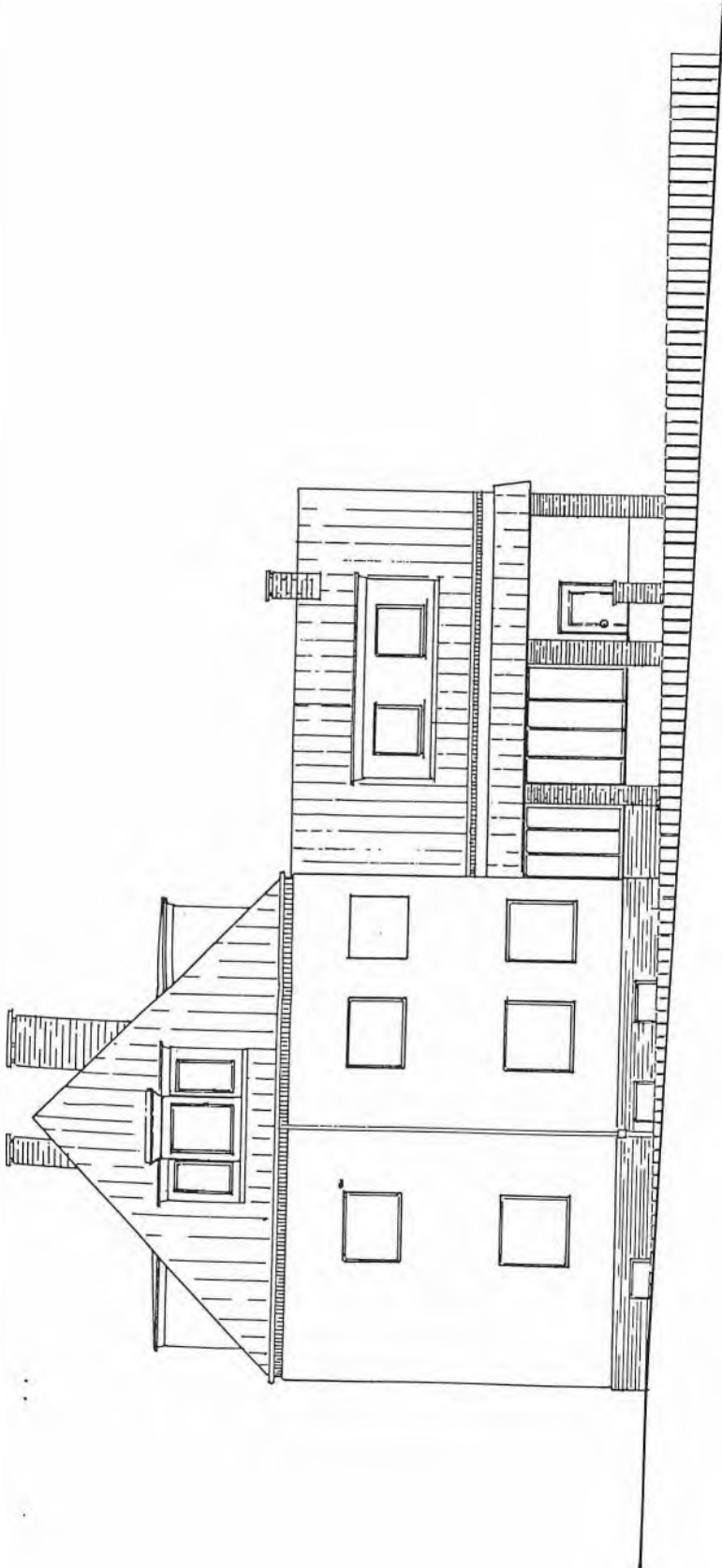


25 SEP. 2000

## SCHNITT D-D GARAGE

25.07.00

# Teilungserklärung



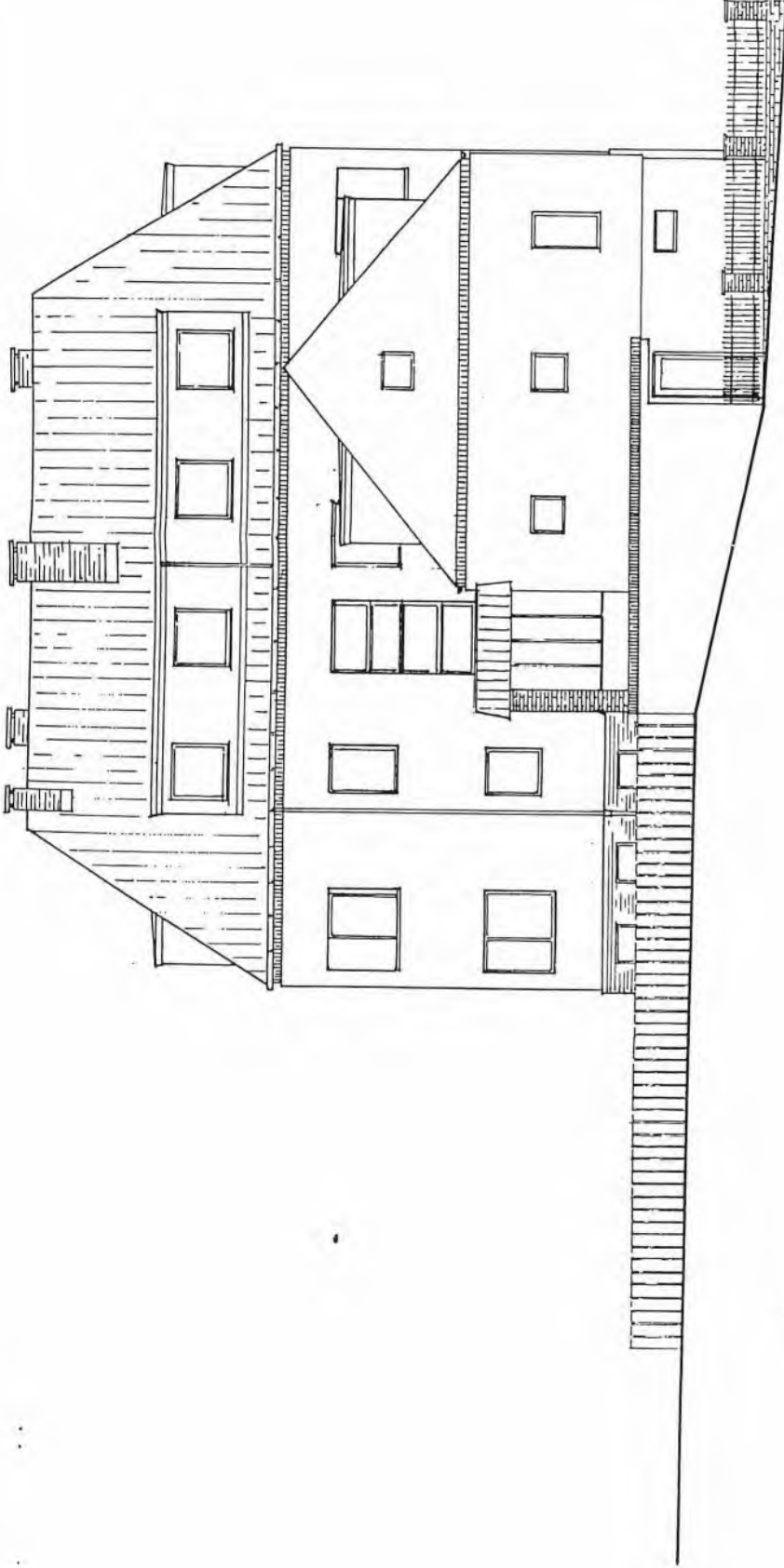
1742/00

25. SEP. 2000

ANSICHT NORD M 1:100

— 25.09.00

# Teilungserklärung



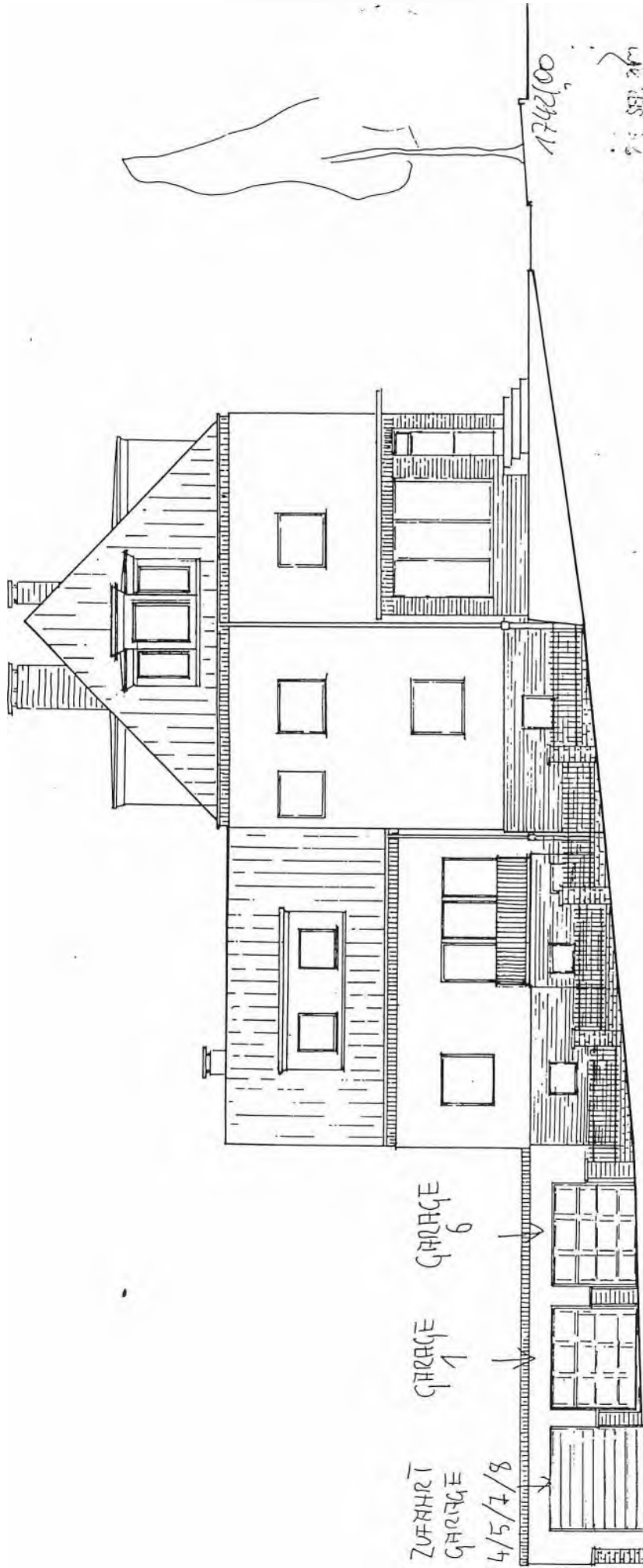
1742/00

ANSICHT OST 1:100

25. SEP. 2000

010-10-52

# Teilungserklärung

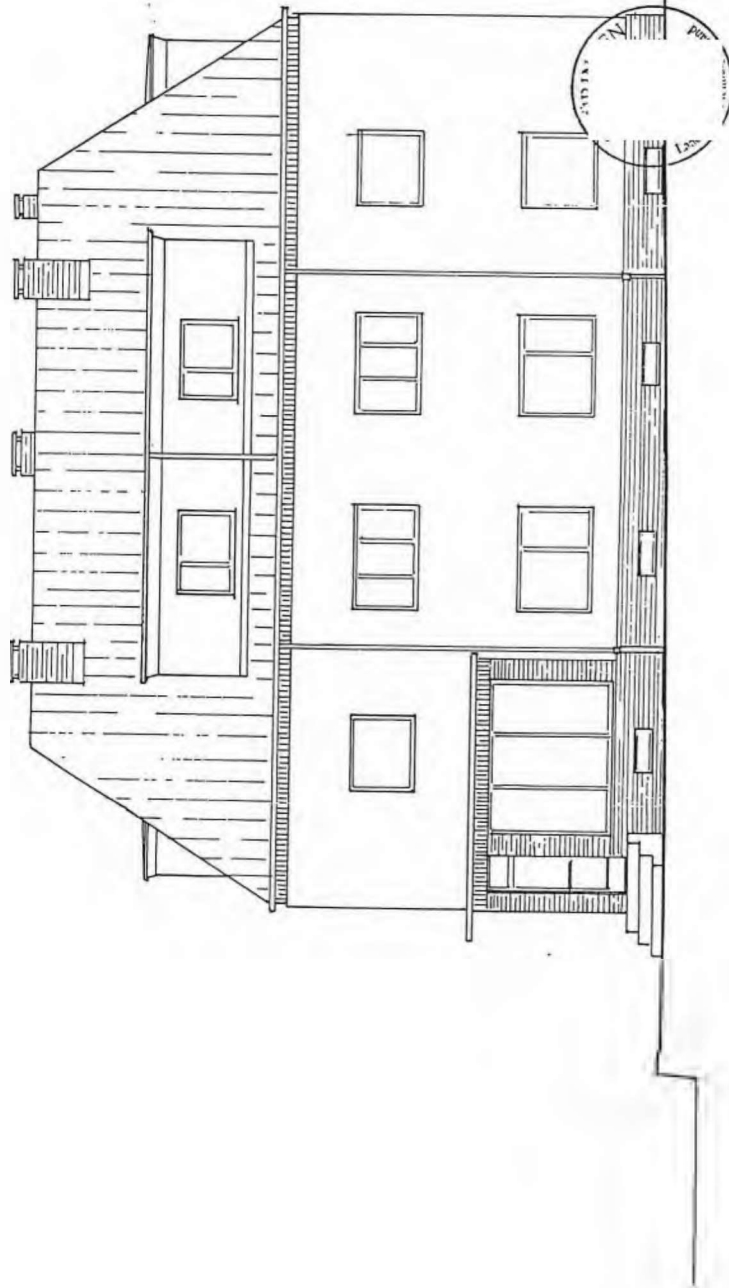


1742,00

25.07.00

ANSICHT WEST M 1:100

# Teilungserklärung



1173/99

01. JULI 1999

09 06 99

ANSICHT SÜD M 1:100

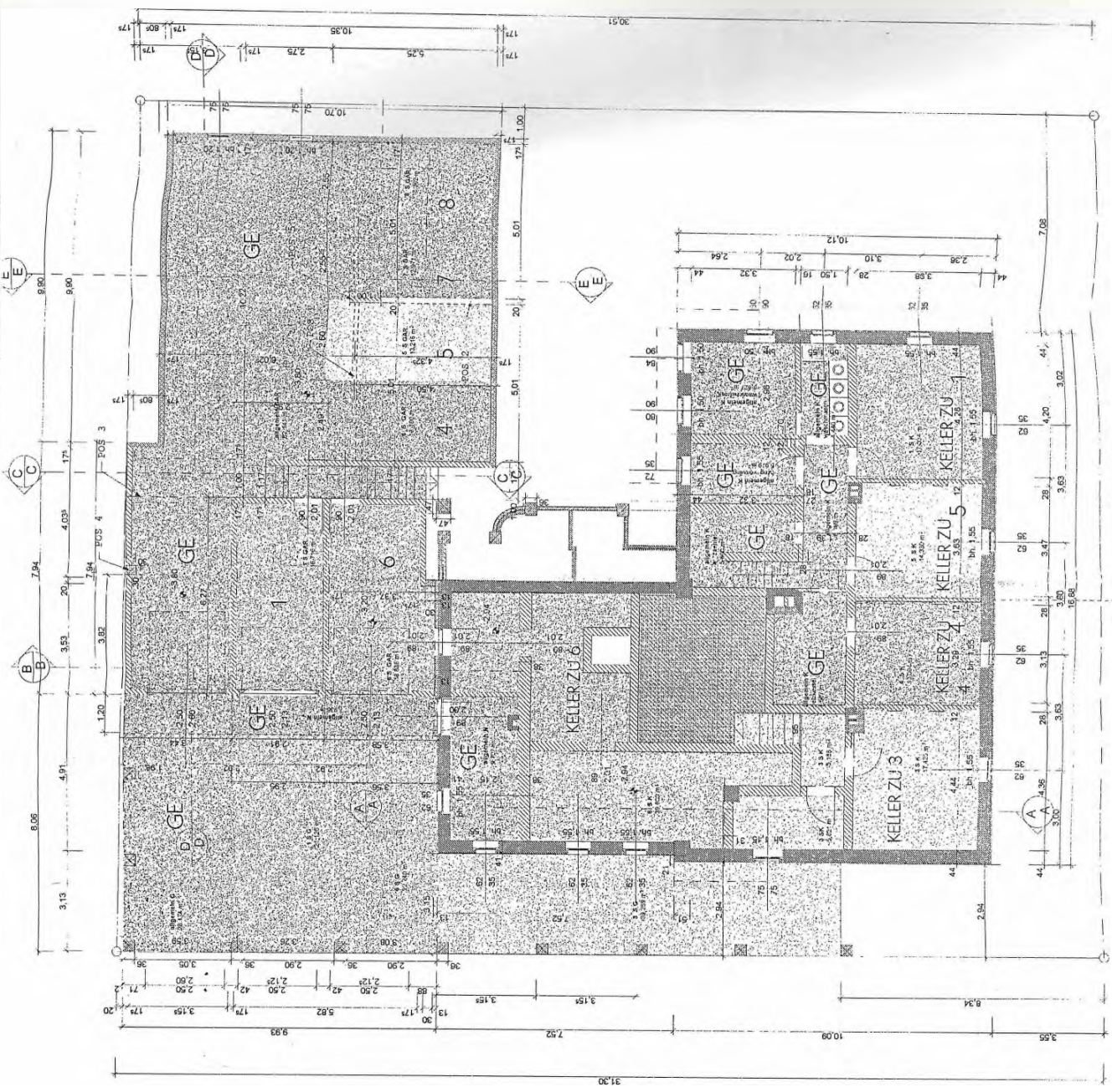
10.05.99



# Teilungserklärung

- WOHNUNG 1 (S1)
- GEWERBE 2 (S2)
- GEWERBE 3 (S3)
- WOHNUNG 4 (S4)
- WOHNUNG 5 (S5)
- WOHNUNG 6 (S6)
- WOHNUNG 7 (S7)
- WOHNUNG 8 (S8)

- AUSGEM. GENUTZTE FLÄCHE IM GEB. allgemein NK7/GAR
- AUSGEM. GENUTZTE FLÄCHE IM GART. allgemein G
- FUER SONDBENÜTZUNG STEHT S + ENTSPRECHENDER BEREICH
- FUER NERENFLÄCHE STEHT N
- GARTEN G
- KELLER K
- GARAGE GAR
- BEISPIEL: GARTEN FUER WOHNUNG 1 - 15G -



2573100/13 (Abteilung zu 174/00/13)

b4 URK. 400

Abgeschlossenbescheinigung

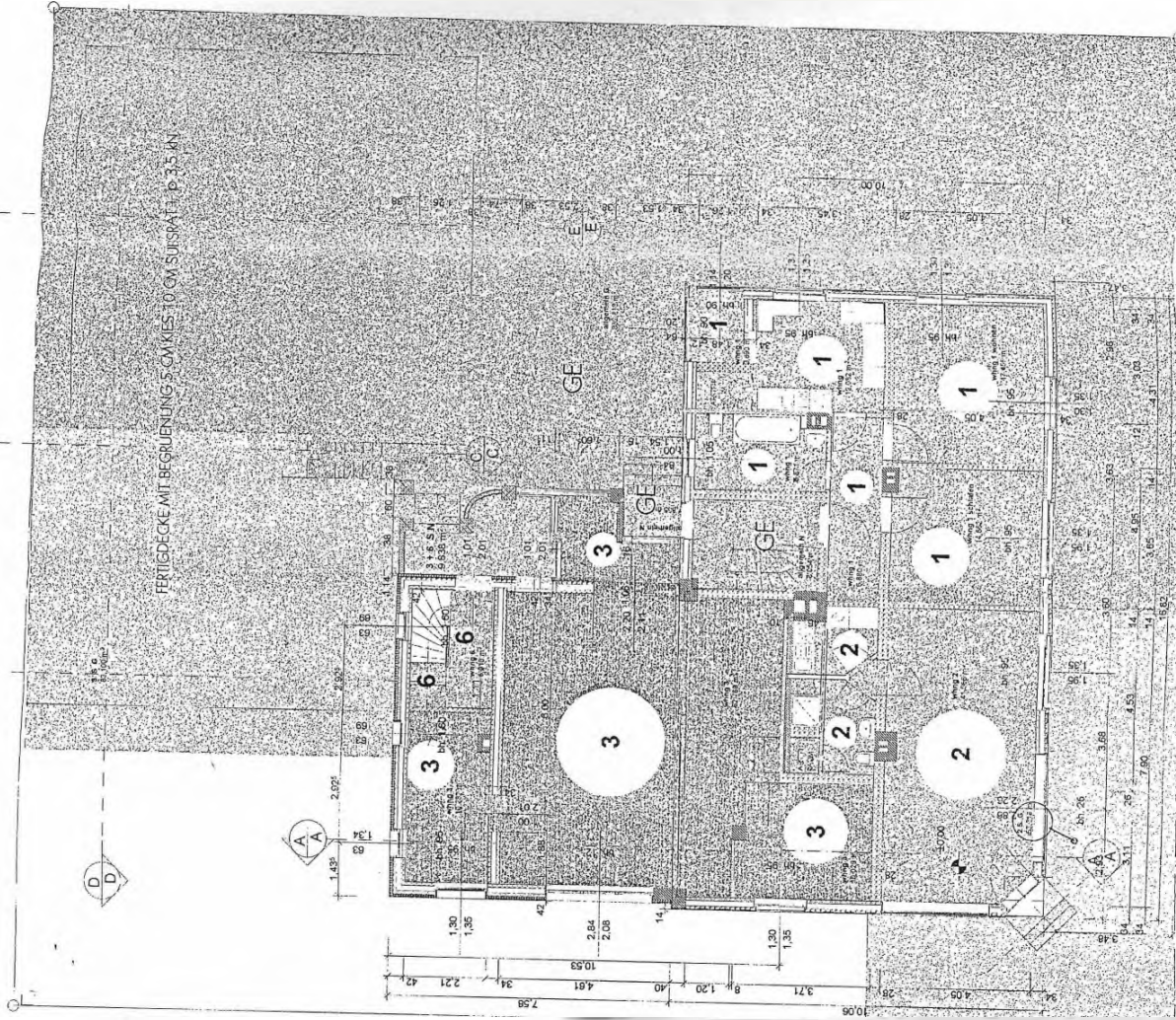
MA 02/20

PLANNUMMER

73 11 00

WÄHR. 20.07.00  
 DATUM 1:100  
 ZULASSUNGS-NR.

# Teilungserklärung



- WOHNUNG 1 (S1)
- GEWERBE 2 (S2)
- GEWERBE 3 (S3)
- WOHNUNG 4 (S4)
- WOHNUNG 5 (S5)
- WOHNUNG 6 (S6)
- WOHNUNG 7 (S7)
- WOHNUNG 8 (S8)

ALLGEMEIN GENUTZTE FLÄCHE IM GEB. allgemein NK7/GAR.  
 ALLGEMEIN GENUTZTE FLÄCHE IM GART. allgemein G

FÜR SONDERNUTZUNG STEHT S + ENTSPRECHENDER BEREICH  
 FÜR  
 NEBENFLÄCHE STEHT N  
 GARTEN G  
 KELLER K  
 GARAGE GAR

BEISPIEL: GARTEN FÜR WOHNUNG 1 - TSG -

2579/00/15 (Muster) zu 1173/19/13

04 DEZ 2000

BRÄUNLICH

Abgeschloßen: abbaubehängig

BA-MERK:

FLÄCHENINHALT:

23.11.00

PLÄNLAGESTELLE:

DATUM:  
20.07.00

MAßSTAB:  
1:100

ZEICHNUNG:

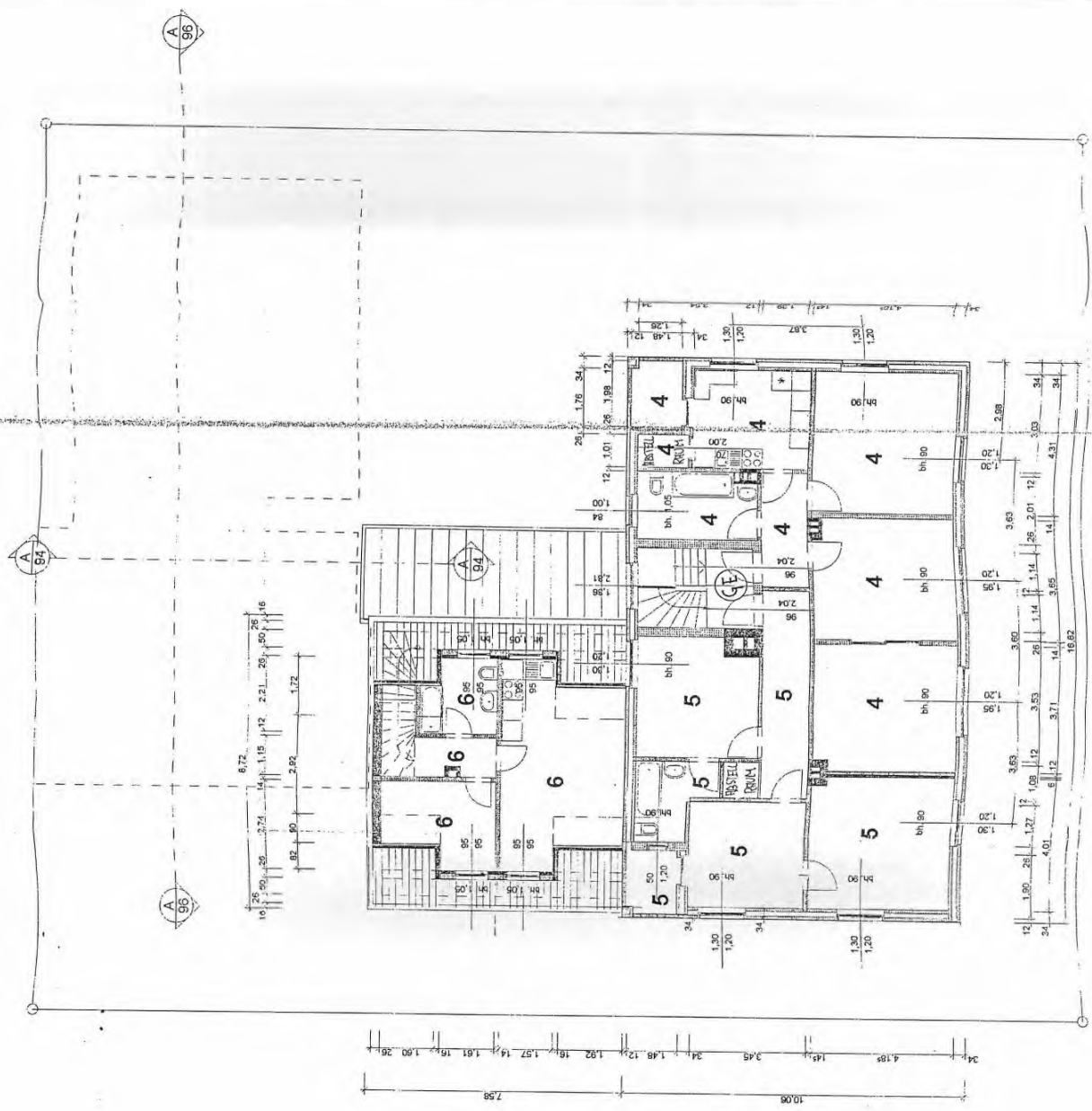
Grundriss EBC, GESCHOSS

# Teilungserklärung

- ENHBIT 1 EG HAUS LINKS WOHNUNG 1 (S1)
- ENHBIT 2 EG HAUS RECHTS GEWERBE 9 (S2)
- ENHBIT 3 EG ANBAU GEWERBE 3 (S3)
- ENHBIT 4 OG HAUS LINKS WOHNUNG 4 (S4)
- ENHBIT 5 OG HAUS RECHTS WOHNUNG 5 (S5)
- ENHBIT 6 DG ANBAU WOHNUNG 6 (S6)
- ENHBIT 7 DG HAUS LINKS WOHNUNG 7 (S7)
- ENHBIT 8 DG HAUS RECHTS WOHNUNG 8 (S8)
- ALLGEMEIN GENUTZTE FLAECHE IM GEB. 10
- ALLGEMEIN GENUTZTE FLAECHE IM GART. 11

- FUER SONDERNUTZUNG STEHT S + ENTSPRECHENDER BEREICH
- FUER NEBENRAEUME STEHT N
- GARTEN GO
- KELLER K

BEISPIEL: GARTEN FÜR WOHNUNG 1 - 1SG -



1073/99

01 JULI 1999

Wohnhaus Alentzger Str. 54 Meuselwitz 04610

08.06.99

DATE:	05.03.99
SCALE:	1:100
DESIGNER:	

Grundriss Obergeschoss

# Teilungserklärung

Einheit 1 EG Haus Links Wohnung 1 (S1)  
Einheit 2 EG Haus Rechts Gewerbe 2 (S2)  
Einheit 3 EG Anbau Gewerbe 3 (S3)  
Einheit 4 OG Haus Links Wohnung 4 (S4)  
Einheit 5 OG Haus Rechts Wohnung 5 (S5)  
Einheit 6 DG Anbau Wohnung 6 (S6)  
Einheit 7 DG Haus Links Wohnung 7 (S7)  
Einheit 8 DG Haus Rechts Wohnung 8 (S8)

Allgemein genutzte Fläche im Geb. 10  
Allgemein genutzte Fläche im Gart. 11

Für Sondernutzung steht S + Entsprechender Bereich  
Für Nebenfläche steht N  
Garten GO  
Keller K

Beispiel: Garten für Wohnung 1 - TSG -

01.11.1999

Bauvermerk:

Wohnhaus Altenburger Str. 54 Meuselwitz 04610

Bauwerk:

1:100

23.06.99

Planungsphase:

Datum:

05.03.

Zeichnung:

Maßstab:

1:100

Zeichnung:

Grundriss Dachgeschoss

# Eigentümersammlung Protokoll

Altenburger Straße 54 04610 Meuselwitz	Niederschrift zur Eigentümersammlung/ Beschlussfassung Nr. 01 bis 08 Teilungserklärung vom 14.11.2000
Datum	31.12.2018
Lfd. Nr	03

## Besprechungspunkte

- 01 Feststellung Beschlussfähigkeit
- 02 Zahlung (Wirtschaftsplan) als monatlicher Abschlag oder nach Anfall der Kosten
- 03 Kosten Fassadenanstrich
- 04 Kosten Fußmatten (Treppenbelag)
- 05 Verwaltung weiter so oder Verwalter einsetzen
- 06 Hausordnung *100% W. u. P. 20% G. M. S. - NACH 3/2 R*
- 07 Mauerabdeckung Eingang *U*

## Wirtschaftsplan

Pos.	Bezeichnung	geschätzte Kosten Teil A+B	geschätzte Kosten Teil A	geschätzte Kosten Teil B
01	Mauerabdeckung Eingang	500,00 €		
02	Fassadenanstrich (ja/nein)		9.266,61 €	
ges		500,00 €	9.266,61 €	0,00 €

NR	Wohnungseigentümer/ Vertreter	Anteil Wohnig. Teil A+B	Anteil Wohnig. Teil A	Anteil Wohnig. Teil B	geschätzter Anteil. Kosten
01		133,99	186,65		1.796,61 €
02		71,89	100,14		963,90 €
03		167,86		595,02	83,93 €
04		152,61	212,59		2.046,29 €
05		121,52	169,27		1.629,32 €
06		114,24		404,97	57,12 €
07		107,97	150,4		1.447,68 €
08		129,88	180,93		1.741,55 €

## Besprechungsteilnehmer

Name	Datum	Mail/ Fax	Unterschrift
	<i>31.12.18</i>		
	<i>31.12.18</i>		
	<i>31/12/18</i>		



# Eigentümersammlung Protokoll

Altenburger Straße 54 04610 Meuselwitz	Protokoll zur Eigentümersammlung/ Beschlussfassung Nr. 01 bis 08 Teilungserklärung vom 14.11.2000 (UR-Nr.2181/2000)
Datum	28.12.2024
Lfd. Nr	05

	Besprechungspunkte
01	<p><b>Beschlussfähigkeit ist festgestellt worden</b></p> <p>Der bisherige Verwalter beendet sein Amt zum 31.12.2024. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, vorerst keinen neuen Verwalter zu bestimmen sondern das Haus in Eigenverwaltung zu bewirtschaften.</p> <p>Hierfür erteilen die Miteigentümer eine Vertretermächtigung für den Aufgabenkreis „Kaufmännische Verwaltung“. Diese umfasst unter anderem folgende Aufgaben: Rechnungsempfang, Rechnungsbegleichung und Weiterberechnung der Kosten an die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen.</p> <p>Der Miteigentümer kann die notwendigen Kosten vorverauslagen, aber auch angemessene Kostenvorauszahlungen von den Miteigentümern verlangen. Die Abrechnung über entstandene Kosten kann monatsweise, quartalsweise oder jahresweise erfolgen. Die Miteigentümer haben keinen Anspruch auf eine Abrechnung nach formalen Kriterien. Es soll ausschließlich nach Einnahmen je Eigentümer, Ausgaben der Gesamtgemeinschaft und Nachzahlung abgerechnet werden.</p> <p>Die Ermächtigung erfolgt zunächst für einen Zeitraum von 6 Monaten und kann anschließend verlängert werden, soweit der Miteigentümer weiterhin Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist und auch weiterhin die ihm obliegenden Aufgaben ausführen möchte.</p> <p>Die Kaufmännische Verwaltung berechtigt nicht zum Abschluss von Verträgen oder zur Kündigung von Verträgen- dies können die Miteigentümer nur mit gemeinsamer Erklärung.</p> <p>Es wird Vertretungsermächtigung für den Aufgabenkreis "Kaufmännische Verwaltung" ab 01.01.2025 erteilt an :</p>
02	<p><b>Entlastung der bisherigen Verwaltung</b></p> <p>Dem bisherigen Verwalter wird für das Wirtschaftsjahr 2024 durch die Eigentümergemeinschaft Entlastung erteilt.</p>
03	<p><b>Die Prüfung der Rauchmelder in den Wohnungen und deren Protokollierung wird von den einzelnen Wohnungseigentümern durchgeführt oder veranlasst und dokumentiert.</b></p>

NR	Wohnungseigentümer/ Vertreter	Anteil Wohneig. Teil A+B	Anteil Wohneig. Teil A	Anteil Wohneig. Teil B	
		133,99	186,65		
02		71,89	100,14		
03		167,86		595,02	
04		152,61	212,59		
05		121,52	169,27		
06		114,24		404,97	
07		107,97	150,4		
08		129,88	180,93		

Besprechungsteilnehmer				
Name	Datum	Mail/ Fax		Unterschrift
	28.12.2024			
	29.12.2024			
	29.12.2024			
	28.12.2024			



# AHD

Altenburger Hausverwaltung & Dienstleistung GmbH

AHD Altenburger Hausverwaltung und Dienstleistung GmbH - Buscha 17 - 04618 Langenleuba-Niederhain

**WEG - Altenburger Straße 54, Meuselwitz**  
Altenburger Straße 54  
04610 Meuselwitz

So erreichen Sie uns

Internet [www.ahd-hausverwaltung.de](http://www.ahd-hausverwaltung.de)

Datum **18.03.2025**  
Kunde **10426**  
Angebot **10023**

wir bedanken uns für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen folgendes Angebot für die Liegenschaft.

WEG - Altenburger Straße 54  
04610 Meuselwitz

### Angebot 10023

Pos	Art-Nr.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Betrag
1	5000-00	Bedingungen: - Abrechnung des letzten Wirtschaftsjahr übernimmt der alte Verwalter oder wird gegen Aufwandsentschädigung vom neuen Verwalter erstellt  Wirtschaftsjahr entspricht Kalenderjahr (oder wird auf dieses umgestellt) Evtl. Wechsel einzelner Dienstleister (zb. Bank, Versicherung, Messdienst) Das Objekt sollte verwaltbar sein (Hausgelder, Instandhaltungsrücklage) Beauftragung durch Beschluss spätestens 3 Monate vor Verwaltungsbeginn	1	0,00	0,00 €
2	5000-1	Verwaltung je WE pro Monat (inkl. Nutzungsgebühr unseres online Service Portals)	8 WE	41,65	333,20 €
3	5000-2	Mietenverwaltung je WE pro Monat	8 WE	16,66	133,28 €
4	5000-3	Datenübernahme und Erfassung in unser System zum Verwaltungsbeginn einmalig pro Objekt	1 psch	416,50	416,50 €



# AHD



**Allenburger Hausverwaltung & Dienstleistung GmbH**

AHD Allenburger Hausverwaltung und Dienstleistung GmbH - Rudolf-Heinrich-Platz 54 - 06810 Meuselwitz

So erreichen Sie uns

Internet: [www.ahd-hausverwaltung.de](http://www.ahd-hausverwaltung.de)  
 E-Mail: [mail@ahd-hausverwaltung.de](mailto:mail@ahd-hausverwaltung.de)  
 Telefon: 03447 3870224

Steuer-Nr.: 10817071282  
 USt-IdNr.: DE33908228

Datum: 18.03.2022  
 Konto: 10420  
 Angebot: 10023

Nettobetrag 0%	0,00 €
Nettobetrag 19%	742,00 €
<b>Nettogesamt</b>	<b>742,00 €</b>
Umsatzsteuer 0%	0,00 €
Umsatzsteuer 19%	140,98 €
<b>Angebotsbetrag</b>	<b>882,98 €</b>

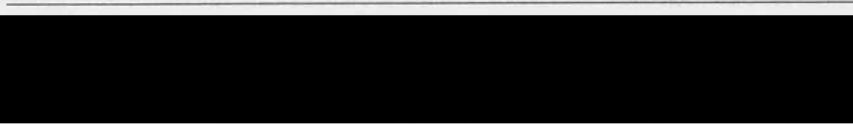
Sehr geehrter Herr Ulrich!

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und möchten Ihnen folgendes Angebot für die Liegenschaft:

WEG - Allenburger Straße 54  
 06810 Meuselwitz

### Angebot 10023

Pos. Nr-Nr.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Betrag
1 5000-00	Bedingungen - Abrechnung des letzten Wirtschaftsjahr übernimmt der die Vermieter oder wird gegeng Aufwendungsabgrenzung vom neuen Vermieter erstellt Wirtschaftsjahr entspricht Kalenderjahr (oder wird auf dieses angepasst) Evt. Wechsel einzelner Ordinalisten (z.B. Bank, Versicherung, Messdienst) Das Objekt sollte verwaltet sein (Hausgeld, Interaktionsschlüssel) Beauftragung durch Beschluss spätestens 3 Monate vor Vertragsbeginn	1	0,00	0,00 €
2 5000-1	Verwaltung je WE pro Monat (inkl. Nutzungsgeld für unsere online Service Portal)	8 WE	41,63	333,04 €
3 5000-2	Mietverwaltung je WE pro Monat	8 WE	18,68	149,44 €
4 5000-3	Datenerhebung und Erhaltung in unser System zum Verwaltungsvergleich einmalig pro Objekt	1 pack	418,50	418,50 €







732040.2

731773.5 (EPSG:25832)

5659307 (EPSG:25832)

## Versteigerungsbedingungen

beurkundet durch den Notar Alexander Schrowe, Berlin UVZ-Nr. 378/2025 S vom 03. September 2025

Für die durch Mitwirkung des Auktionshauses durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

### 1. Einlieferung von Objekten

1.1. Die Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen Veräußerer und dem Auktionshaus richten sich nach dem zwischen ihnen zu schließenden Einlieferungsvertrag, in dem auch die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen vereinbart wird. Die Angaben im Einlieferungsvertrag sind Grundlage für die Erstellung des Versteigerungskataloges, des Exposé und des Auslobungstextes und vom Veräußerer mit besonderer Sorgfalt zu machen. 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. (vorher 4.2.)

1.2. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Auktionshaus sowie dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar jeweils unverzüglich die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten in Form vom Geldwäschegesetz vorgeschriebenen Form sorgfältig zu machen und nachzuweisen, ebenso das Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. AO.

### 2. Vertragsabschluss, Abgabe von Geboten

2.1. Der Erwerb der in der Auktion zu versteigernden Objekte erfolgt im Wege der Zuschlagsversteigerung im Versteigerungstermin. Die notarielle Beurkundung erfolgt in der Weise, dass Meistgebot (Zuschlagspreis) und Zuschlag beurkundet werden und mit der Beurkundung nach § 156 BGB ein 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 auch unter Verpflichtung des abwesenden Bieters.

2.2. Die Versteigerung eines Objektes darf nicht zu einem geringeren Preis als dem mit dem Veräußerer vereinbarten Mindestgebot (Limit) erfolgen. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne) bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen und auch während der Auktion zu ändern.

2.3. Jedes abgegebene Gebot bleibt solange wirksam, bis ein höheres Gebot eines anderen Bieters abgegeben 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 wem er den Zuschlag erteilt. Stellt sich im Anschluss an einen erfolgten Zuschlag heraus, dass zuvor online oder per Telefon ein höheres Gebot eingegangen ist, dass dem Auktionator nicht rechtzeitig übermittelt wurde, so ist der Auktionator berechtigt, den Zuschlag abzuerkennen und mit dem höheren Gebot die Versteigerung fortzusetzen.

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

2.5. Handelt der Meistbietende für einen Dritten, hat er seine Vertretungsmacht durch eine grundbuchtaugliche Vollmacht nachzuweisen, andernfalls er als Gesamtschuldner für alle vertraglichen Verpflichtungen sowohl gegenüber dem Veräußerer, als auch gegenüber dem Auktionshaus haftet.

2.6. Nach vorheriger Anmeldung und Zulassung durch das Auktionshaus können Gebote auch schriftlich, telefonisch und online abgegeben werden. In dem vom Auktionshaus zur Verfügung gestellten Anmeldeformular sind alle abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine erteilte Zulassung zu widerrufen. Der Bieterinteressent hat keinen Anspruch auf Bestätigung seines Gebotes.

2.7. Da es nicht möglich ist, Computerprogramme (Software) und Datenverarbeitungsanlagen (Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben, um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen, kann es bei Abgabe von Onlinegeboten durch Unterbrechungen der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software zu zeitweiligen Störungen kommen. Ebenso kann es bei der Abgabe telefonischer Gebote zu Schwierigkeiten der Sprachqualität kommen. Kommt es bei telefonisch oder online abgegebenen Geboten zu Problemen beim Zustandekommen der technischen Verbindungen und der Funktion der verwendeten Hard- und Software, so übernehmen das Auktionshaus und der Auktionator unabhängig von der Ursache des Problems dafür keine Haftung. Weder hat der Bieter Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, noch der Veräußerer, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird.

2.8. Mit der Abgabe schriftlicher, telefonischer und online abgegebener Gebote bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.

2.9. Der vertretene Erwerber ist verpflichtet, innerhalb von vier Wochen ab der ggf. auch per Mail erfolgten Übermittlung durch den beurkundenden Notar das Versteigerungsprotokoll in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Tag des Eingangs der beglaubigten Erklärung bei dem beurkundenden Notar. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist und einer dem Erwerber zu setzenden Nachfrist von weiteren zwei Wochen ist der Veräußerer berechtigt, unter Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vom Vertrag zurückzutreten, es sei denn die Beglaubigung der Genehmigungserklärung ist vor Ablauf der Nachfrist erfolgt und die Genehmigungsurkunde geht dem beurkundenden Notar binnen einer Woche nach Ablauf der Frist zu. Der beurkundende Notar wird vom Erwerber unwiderruflich zur Entgegennahme des fristsetzenden Schreibens und der Rücktrittserklärung, die mit dem Zugang bei ihm wirksam werden, beauftragt und bevollmächtigt. Er wird die ihm zugehenden Erklärungen an die ihm vom Erwerber zuletzt angegebene Anschrift weiterleiten. Der Erwerber ist verpflichtet, dem Auktionshaus, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar und dem Vertragspartner jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

2.10. Der Zuschlag wird dem Meistbietenden erteilt. Der Bieter, der in verdeckter Vollmacht für den Meistbietenden das Gebot abgegeben hat, haftet bei Erteilung des Zuschlages neben diesem als Gesamtschuldner für die Erfüllung aller durch Zustandekommen des Vertrages begründeten Verbindlichkeiten, soweit er nicht spätestens bei Beurkundung des Kaufvertrages eine grundbuchfähige Vollmacht des Vertretenen vorlegt oder das Auktionshaus auf diese Haftung verzichtet. Erteilt der Auktionator den Zuschlag an eine juristische Person, so kann das Auktionshaus verlangen, dass deren Vertreter sich neben der juristischen Person als Gesamtschuldner persönlich dafür mitverantwortlich

stellt, dass die erwerbende juristische Person allen vertraglich übernommenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber allen Gläubigern nachkommt. Mehrere Ersteher haften als Gesamtschuldner. Ist der Ersteher eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haften deren Gesellschafter als Gesamtschuldner mit ihr.

Der Auktionator ist berechtigt, nach seinem pflichtgemäßem Ermessen einen Zuschlag abzuerkennen, insbesondere wenn ein Bieter bei Abgabe des Meistgebotes in verdeckter Vollmacht gehandelt hat oder seine Vertretungsbefugnis nicht in grundbuchmäßiger Form nachweisen kann und nicht als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen die Haftung für alle Ansprüche von Veräußerer und Auktionshaus gegenüber dem Ersteher übernimmt sowie sich als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen der Zwangsvollstreckung unterwirft, oder wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungs- bzw. Kaufbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig erfüllen wird.

### 3. Bietungssicherheit

3.1. Bei nicht ausreichendem Bonitätsnachweis kann das Auktionshaus von dem Bieterinteressenten nach freiem Ermessen eine Bietungssicherheit verlangen. Die Bietungssicherheit beläuft sich auf 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000,00. Erwerber, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen die doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000,00 liegt, ist die Bietungssicherheit in voller Höhe des Meistgebotes zu leisten. Die Bietungssicherheit ist im Falle einer vereinbarten Direktzahlung unmittelbar nach der Beurkundung ausschließlich unbar durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) oder alternativ binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des beurkundenden Notars auf das für die Hinterlegung der Bietungssicherheit errichtete Notaranderkonto zu zahlen.

3.2. Ist der Bieter zur Leistung einer Bietungssicherheit verpflichtet, so ist deren Eingang Hauptleistungspflicht, deren Verletzung zum Vertragsrücktritt berechtigt und Voraussetzung für die Beantragung der für den Erwerber im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung ist.

3.3. Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grund nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Aufgeld- und Courtageansprüche des Auktionshauses sowie der Begleichung der mit Beurkundung entstandenen Gebühren und Kosten und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Veräußerers. Soweit die Bietungssicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt ist, kann sie nur mit Zustimmung des Veräußerers und des Auktionshauses zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.

### 4. Haftung für Sach-, Rechtsmängel und Vermögensschäden

4.1. Das Auktionshaus und der Auktionator haftet dem Veräußerer und dem Erwerber für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Veräußerers oder Dritter wie etwa Behörden oder anderer Träger öffentlicher Belange stützt, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im Übrigen wird jede Haftung des Auktionshauses - auch für die Beratung in steuerlichen und Bewertungsfragen oder für Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden wegen Sachmängeln am Objekt - ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Einer Pflichtverletzung des Auktionshauses und des Auktionators steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

4.2. Vom Veräußerer dem Auktionshaus gemachte Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gelten zugunsten des künftigen Erwerbers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Veräußerer geltend machen.

4.3. Die Angaben, die zu den angebotenen Objekten gemacht werden, stehen bis zum Zuschlag unter dem Vorbehalt der Überprüfung und nachträglichen Richtigstellung. Die Angaben zu Mieten und Betriebskosten können sich zwischen Redaktionsschluss des Katalogs und dem Aufruf des Objekts in der Auktion sowie dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Maßgeblich sind insoweit die Angaben in dem in der Versteigerung verlesenen Auslobungstext. Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Energieeinsparvorschriften. Für die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung des Energieausweises ist allein und ausschließlich der Veräußerer zuständig.

4.4. Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand des Objektes und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigerte beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4.5. Für die Versteigerung von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden, bundes- und landeseigener Gesellschaften, Institutionen/ Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH und den nach § 15 AktG mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen gilt zusätzlich folgendes: Solche Immobilien sind grundsätzlich nicht versichert. Der Erwerber hat selbst für eine ausreichende Versicherung ab Übergabestichtag zu sorgen. Es besteht keine Räumungsverpflichtung des Bundes bzw. der genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen, diese übernehmen auch keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs.3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodenSchG. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 4 Abs. 6 und § 24 BBodenSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG ist ausgeschlossen. Soweit der Bund bzw. die genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen als Alteigentümer oder Verursacher unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 BBodenSchG in Anspruch genommen werden, sind sie vom Erwerber und ggf. seinen Rechtsnachfolgern freizustellen, denen der Erwerber diesen Haftungsausschluss mit Weiterverpflichtung weiter zu geben hat.

## 5. Besitzübergang

5.1. Die Übergabe des Objektes (Besitz-, Lasten- und Nutzenübergang) erfolgt – soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden - am Monaterster, der auf die vollständige Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt. Der Erwerber übernimmt mit Übergabe auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Veräußerer insoweit von diesen Verpflichtungen frei.

5.2. Nach § 1 Abs. 2 S. 2 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz ist der Ersteher nach Eigentumsumschreibung verpflichtet, den Eigentumsübergang unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift unverzüglich dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

5.3. Mit dem Übergabestichtag tritt der Erwerber im Innenverhältnis zum Veräußerer in bestehende Mietverträge ein. Über die Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen ist stichtagsbezogen vom Veräußerer gegenüber dem Erwerber abzurechnen.

5.4. Bei Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum übernimmt der Erwerber im Innenverhältnis zum Veräußerer mit dem Übergabestichtag alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Teilungserklärung auch in ihrem schuldrechtlichen Teil und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben und erteilt der Veräußerer dem Erwerber die Vollmacht zur Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers in der Eigentümerversammlung.

5.5. Bei der Veräußerung von Erbbaurechten übernimmt der Erwerber mit dem Übergabestichtag mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger sämtliche sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten.

5.6. Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Veräußerer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Erwerber. Soweit der Veräußerer schon Leistungen für Erschließungskosten bzw. laufende Lasten für Zeiträume erbracht hat, die nach dem jeweiligen Stichtag liegen, ist der Erwerber zur Erstattung verpflichtet. Die Abrechnung erfolgt zwischen den Beteiligten direkt.

## 6. Zahlung des Kaufpreises und des Aufgeldes

6.1. Soweit nicht Vorauszahlung insbesondere mit staatlichen Veräußerern wie den in Ziffer 4.5. genannten Institutionen und Unternehmen oder die Zahlung auf ein Notaranderkonto vereinbart ist, ist das Meistgebot zur Zahlung fällig binnen 10 Banktagen nach schriftlicher Mitteilung des Notars darüber, dass die ranggerechte Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Erwerbers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, sowie sämtliche Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung vorliegen.

6.2. Ist keine Direktzahlung vereinbart, ist das Meistgebot (unter Abzug einer etwa geleisteten Bietungssicherheit), auf ein Anderkonto des amtierenden Notars zu hinterlegen und zwar - soweit nicht ein davon abweichender Fälligkeitstermin vereinbart wurde - innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin. Die Auszahlung vom Notaranderkonto erfolgt entsprechend den Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 6.1.

6.3. Bei Veräußerung von Teilflächen ist weitere Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung bzw. die Auszahlung des Meistgebotes vom Notaranderkonto das Vorliegen der katasteramtlichen Fortführungsmittelteilung und die notarielle Identitätserklärung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung. Dies gilt nicht für Objekte der Deutschen Bahn AG und deren Tochtergesellschaften, bei denen Direktzahlung als ungesicherte Vorausleistung zu leisten ist.

6.4. Soweit vom Erwerber bedingungsgemäß nicht zu übernehmende Belastungen im Grundbuch zu löschen sind, sollen zur Lastenfreistellung zu leistende Zahlungen aus dem Kaufpreis erfolgen und wird der beurkundende Notar beauftragt und bevollmächtigt, die dafür erforderlichen Unterlagen bei den Gläubigern anzufordern, in Empfang zu nehmen und sich die Ablösebeträge mitteilen zu lassen. Die Berechtigung der Höhe der angeforderten Beträge hat der Notar nicht zu prüfen.

6.5. Jeder Erwerber ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des gesamten

Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Veräußerer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Im Falle eines Zahlungsverzuges ist der Erwerber verpflichtet, an den Veräußerer bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

6.6. Hat der Erwerber den Kaufpreis nicht binnen zwei Wochen nach Fälligkeit gezahlt, steht dem Veräußerer nach einer schriftlich zu setzenden Nachfrist von zwei Wochen das Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag zu. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform, wobei die Textform ausreichend ist. Sowohl von der Fristsetzung, als auch dem Rücktritt sind der beurkundende Notar und das Auktionshaus unmittelbar durch Übersendung von Kopien der entsprechenden Schreiben in Kenntnis zu setzen.

6.7. Sämtliche Zahlungen auf den Kaufpreis, auch Teilzahlungen, sei es bei Direktzahlungen an den Veräußerer oder das Anderkonto des Notars, können aufgrund des gesetzlichen Barzahlungsverbot nur durch Überweisung erfolgen. Jegliche Barzahlung sowie auch Zahlungen in Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen sind gesetzlich verboten. Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, dem Notar alle nach dem GWG erforderlichen Erklärungen und Nachweise zu erbringen.

## 7. Belastungsvollmacht

7.1. Soweit er dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat, wird der Veräußerer dem Erwerber im Kaufvertrag eine Belastungsvollmacht für die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch des Kaufobjektes erteilen.

Der Veräußerer übernimmt im Rahmen der Belastungsvollmacht weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

7.2. Grundpfandrechte aufgrund einer Belastungsvollmacht dürfen nur bestellt werden, wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Zweckbestimmungs-erklärung enthält:

„Der Gläubiger erkennt mit Valutierung des durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehens an, dass er das Grundpfandrecht erst und nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Schuldners geleistet hat und das Eigentum am Pfandobjekt auf den Schuldner übergegangen ist. Ist die Grundschuld zurück zu gewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb und außerhalb der Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Schuldner.“

Im Falle eines Teilflächenverkaufs hat sich der Gläubiger ferner zu verpflichten

- alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des Kaufobjekts im Grundbuch auf das Kaufobjekt beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden

und zu erklären, dass er

- seine Rechte aus der Grundschuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Meistgebotes einschließlich Zinsen geltend machen, wird.

Der Erwerber ist verpflichtet, unverzüglich nach Eintrag des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem diesen Vertrag beurkundenden Notar zu überreichen.

Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden dürfen erst nach Vorliegen vorstehender Verpflichtungserklärungen vom Notar herausgegeben werden.“

## 8. Auflassungsvormerkung

8.1. Soweit der Erwerber trotz der damit verbundenen Risiken nicht darauf verzichtet, wird zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs im Versteigerungsprotokoll für ihn die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Zur Sicherung des Lösungsanspruchs des Veräußerers für den Fall des Vertragsrücktritts wird die Eintragung unter die auflösende Bedingung der Erklärung des beurkundenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht, gestellt.

8.2. Der Notar wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Auflassungsvormerkung des Erwerbers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- die Kaufpreisfälligkeit vorliegt,
- der Veräußerer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen der Nichtzahlung des Kaufpreises oder wegen der Verletzung einer sonstigen Hauptpflicht vom Vertrag zurückgetreten zu sein.
- der Notar dem Erwerber an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Veräußerers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und
- der Erwerber innerhalb der Vier-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis oder sonst übernommene Zahlungsverpflichtungen nicht fällig sind oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Erwerber durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis über eine auf dem Notaranderkonto hinterlegte Bietungssicherheit hinaus nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung des die Bietungssicherheit übersteigenden Betrages durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Erwerber zurückzahlen.

Da der Notar nicht nachprüfen kann, ob der Einlieferer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war, wird er bei begründeten Zweifeln die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

8.3. Die Auflassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Veräußerers abtretbar.

## 9. Kosten und Steuern

Der Erwerber trägt

- die Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges sowie die Kosten der notariellen Hinterlegung einer eventuellen Bietungssicherheit,
- die Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung,
- die Gebühren der Behörden für die für den Vollzug erforderlichen Zustimmungen,
- die Grunderwerbsteuer,
- die Kosten einer vom Erwerber veranlassten

Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes.

Die unverzügliche Zahlung der genannten Kosten und Gebühren ist Hauptleistungspflicht.

9.2. Der Erwerber ist zur Zahlung des Aufgeldes an das Auktionshaus verpflichtet.

Das Aufgeld beträgt unter Berücksichtigung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % für Objekte

- bis zu einem Zuschlagspreis von 19.999 € 17,85 %, inkl.ges. MwSt.
- bei einem Zuschlagspreis von 20.000 € bis 49.999 € 11,90 %, inkl.ges. MwSt.
- bei einem Zuschlagspreis von 50.000 € bis 99.999 € 9,52 %, inkl.ges. MwSt.
- bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 € 7,14 %, inkl.ges. MwSt.

Das Aufgeld kann durch Barzahlung in Euro, durch bankbestätigten Scheck eines der inländischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) geleistet werden. Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag, unabhängig von der weiteren Vertragsabwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.

9.3. Der Veräußerer trägt die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen sowie die Kosten einer von ihm gewünschten Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto einschließlich etwaiger Bankgebühren einschließlich evtl. Negativzinsen und der durch Auszahlungen in mehr als einem Betrag entstehenden Mehrkosten der Hinterlegung. Der den Vertrag vollziehende Notar ist berechtigt, die anfallenden Gerichtskosten für die Löschung der vom Erwerber nicht zu übernehmenden Belastungen, soweit diese nicht direkt vom Veräußerer gezahlt sind sowie ihm ggf. von der kontoführenden Bank in Rechnung gestellte Gebühren und Negativzinsen vom Notaranderkonto zu entnehmen. Hinterlegungszinsen stehen dem Veräußerer zu.

Im Falle der Veräußerung von Teilflächen trägt der Veräußerer die Kosten der Vermessung.

Die vom Veräußerer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell vereinbart. Die Verkäufercourtage ist verdient und fällig mit Erteilung des Zuschlags und der notariellen Beurkundung des Versteigerungsprotokolls/Kaufvertrages. Sofern zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch nicht bezahlt, tritt der Veräußerer den Kaufpreis anteilig in Höhe der Verkäufercourtage und der im Einlieferungsvertrag vereinbarten Aufwandspauschalen an das Auktionshaus ab.

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

9.5. Der beurkundende Notar ist berechtigt, vom Erwerber einen Notarkostenvorschuss zu erheben, dessen Zahlung Voraussetzung für den Beginn des Vollzuges des Kaufvertrages ist.

## 10. Vollzug des Kaufvertrages

10.1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB oder landesrechtlicher Vorschriften über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch, einer eventuell notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung, die auch für Finanzierungsgrundschulden erforderlich ist, und ggf. anderer behördlicher Genehmigungen abhängt sowie der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ferner von der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Für die neuen Bundesländer ist u. U. die Genehmigung

nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich. Für die Erteilung vorstehender Genehmigungen haftet kein Auktionsbeteiligter, wenn sie ordnungsgemäß beantragt worden sind.

10.2. Bei Veräußerung von Teilflächen steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Veräußerer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat.

10.3. Soweit ein gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche. In diesem Fall erlischt das Rücktrittsrecht nach Ablauf eines Monats nach Kenntnismache von der Ausübung des Vorkaufsrechts. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes begründete wechselseitige Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

10.4. Veräußerer und Erwerber beauftragen den die Versteigerung beurkundenden Notar mit der grundbuchlichen Abwicklung des Vertrages und den Vollzug des beurkundeten Vertrages in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen. Sie verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt und beauftragen den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen und Anträge auch einzeln zu stellen und überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des protokollierten Erwerbsvertrages erforderlich ist. Der beurkundende Notar wird ferner beauftragt die ggf. zur Wirksamkeit des Versteigerungsprotokolls erforderlichen Genehmigungen beim Nachlass-, Betreuungs- oder Familiengericht für die Beteiligten einzuholen, sich selbst mitzuteilen und für die Vertragsparteien in Empfang zu nehmen.

10.5. Veräußerer und Erwerber erteilen den in dem zu beurkundenden Versteigerungsprotokoll namentlich zu benennenden Mitarbeitenden des beurkundenden Notars die nachfolgende Vollzugsvollmacht:

Die Mitarbeitenden des Notariats werden jeweils einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und von jeder persönlichen Haftung bevollmächtigt, alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere Identitäts- und Auflassungserklärungen abzugeben sowie Rangänderungen und Löschungen nebst dazugehörigen Anträgen und Bewilligungen sowie für den Erwerber auf dessen Kosten einen aktuellen Grundbuchauszug nach Umschreibung des Objektes anzufordern. Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch als Eigentümer.

## 11. Hausrecht

Der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH sowie dem Auktionator steht das Hausrecht zu. Sie kann Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, von der Teilnahme ausschließen.

## 12. Hinweis nach § 36 VSBG

Das Auktionshaus ist weder bereit, noch verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen

## 13. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist das Amtsgericht Schöneberg bzw. Landgericht Berlin, sofern das Gesetz nicht einen anderen Gerichtsstand bestimmt.

Berlin, 03.09.2025

gez. **Matthias Knake**  
gez. **René Silva Doraszelsky**  
gez. **Notar Alexander Schrowe, Berlin**

UVZ-Nr. 378/2025 S vom 03. September 2025

Bei freiwilligen Versteigerungen kommt der Kaufvertrag nach § 156 BGB mit Erteilung des Zuschlages durch den Auktionator zustande, der allerdings im Hinblick auf § 311 b BGB erst mit der notariellen Beurkundung verbindlich wird und grundbuchlich vollzogen werden kann.

Bei der Beurkundung des Zuschlages gibt es eine Ausnahme von der sonst für Verbraucherkaufverträge geltenden zweiwöchigen Wartefrist zwischen Aushändigung des Entwurfes durch das Notariat und Beurkundung. Auch Verbraucherkaufverträge werden also regelmäßig sofort, d. h. noch am Auktionstag, beurkundet. Nach erfolgter Beurkundung sind Änderungen nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich.

Sollte der Ersteher das Objekt nicht für sich selbst ersteigern, muss eine Vollmacht vorgelegt werden. Sofern diese nicht notariell beurkundet bzw. beglaubigt ist, ist eine notarielle Vollmachtsbestätigung / Genehmigung desjenigen erforderlich, für den das Gebot abgegeben wurde. Wenn das Gebot für eine eingetragene Firma abgegeben wurde, ist ein Handelsregisterauszug vorzulegen.

Tritt der Bieter als Vertreter ohne Vertretungsmacht auf, so sieht der Vertrag vor, dass notarielle Genehmigungserklärungen innerhalb einer bestimmten Frist beizubringen sind. Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass eine notarielle Genehmigung beigebracht worden ist, kommt der Vertrag mit dem Bieter unmittelbar zustande, hat er in diesem Fall das Objekt im eigenen Namen ersteigert, muss alle im Vertrag eingegangenen Verpflichtungen selbst erfüllen und ist insbesondere zur Kaufpreiszahlung verpflichtet.

Bitte beachten Sie, dass spätere Änderungen in der Person des Erstehers nur im Einvernehmen mit dem Einlieferer und dem Auktionshaus erfolgen können, zusätzliche Beurkundungen erforderlich machen und weitere Kosten verursachen.

Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen, die in diesem Katalog abgedruckt sind und von Ihnen auf der Internetseite der Notare [www.recht-web.de](http://www.recht-web.de) zum Unterpunkt/Notariat eingesehen bzw. heruntergeladen werden können, sind Bestandteil des Kaufvertrages. Sie enthalten u.a. Haftungsausschlüsse zur Sachmängelhaftung. Das Objekt wird grundsätzlich verkauft, wie es steht und liegt, so dass der Bieter es entweder im Vorfeld gründlich besichtigt haben sollte oder eben das Risiko etwaiger Sachmängel eingehen muss. In den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen sind noch weitere Punkte, die bei der Versteigerung und dem Erwerb gelten und mit denen Sie sich vertraut machen sollten, sofern Sie mitbieten möchten, allgemein und im Voraus festgelegt, wie z.B. der Zeitpunkt der Übergabe, die Zahlung des Meistgebotes und die Modalitäten der Abwicklung.

Bestandteil des Vertrages wird auch der bei der Auktion für das jeweilige Objekt verlesene Auslobungstext. Die Auslobungstexte enthalten objektspezifische Informationen und Regelungen, die Abweichungen von den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten können und für das einzelne Objekt Vorrang vor den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen haben. Der Verlesung und der Lektüre des mit dem jeweiligen Exposé angekündigten Textes sollte deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Im Übrigen ist es dringend angeraten, persönlich an der Beurkundung teilzunehmen und sich nicht durch Dritte vertreten zu lassen. Nur so

besteht die Möglichkeit, dass während der Verlesung der Urkunde dem beurkundenden Notar Fragen gestellt werden können. Nur auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass die im Vertrag vorgesehenen Regelungen im Detail und in ihrer rechtlichen Tragweite dem wahren Willen der Parteien entsprechen.

Seit Januar 2024 gilt für den Fall eines beabsichtigten Erwerbs in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft, dass diese in dem neu geschaffenen Gesellschaftsregister eingetragen werden muss. Für die Beurkundung muss deshalb ein entsprechender Registerauszug vorgelegt werden. Soll die Gesellschaft erst anlässlich des Grundstückserwerbs in der Auktion gegründet werden, besteht die Möglichkeit, zusammen mit der Beurkundung des Vertrages auch die erforderliche Anmeldung zu beglaubigen. Das setzt aber voraus, dass alle Gesellschafter der GbR auch persönlich anwesend sind, um die Unterschrift unter der Anmeldung zu leisten.

Das Geldwäschegesetz verpflichtet die Notare im Rahmen der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen und insbesondere bei der Verwahrung von Geldern auf einem Notaranderkonto, die jeweils wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln und intern zu dokumentieren. Die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten erfolgt durch die Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises. Darüber hinaus ist festzustellen, ob es sich bei dem wirtschaftlich Berechtigten um eine Politisch Exponierte oder eine dieser nahestehende Person handelt oder gehandelt hat. Dazu ist die Vorlage eines von dem wirtschaftlich Berechtigten ausgefüllten PEP-Fragebogens erforderlich.

Handelt es sich bei dem Erwerber um eine Gesellschaft, wozu nicht nur juristische Personen, sondern auch Personengesellschaften und eingetragene Gesellschaften bürgerlichen Rechts gehören, reicht es nicht aus, dass sich der Käufer z. B. anhand eines Registerauszuges ermitteln lässt. Vielmehr ist dem Notar offen zu legen und durch eine Auskunft in Textform zu dokumentieren, wer im Sinne des Gesetzes der wirtschaftlich Berechtigte ist. Dies sind die natürlichen Personen, die mehr als 25% der Kapitalanteile halten, mehr als 25% der Stimmrechte kontrollieren oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben. Bei dem Erwerb durch eine GmbH oder eine andere Kapital- oder Personengesellschaft - eingeschlossen die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts - kann der Nachweis des wirtschaftlich Berechtigten in der Regel durch die Vorlage der beim Handelsregister hinterlegten Gesellschafterliste und eines aktuellen Auszugs aus dem Transparenzregister geführt werden.

Wird der Nachweis durch Angabe des wirtschaftlich Berechtigten und des PEP-Status in Textform sowie in den entsprechenden Fällen durch eine aktuelle Gesellschafterliste und einen aktuellen Auszug aus dem Transparenzregister nicht geführt, muss und wird der Notar die Beurkundung des Vertrages ablehnen.

Nach § 16a Geldwäschegesetz besteht für Immobiliengeschäfte ein Barzahlungsverbot. Wenn sich der Kaufpreis auf mehr als 10.000,00 EUR beläuft, muss dem Notar z. B. durch Bankbestätigung oder Kontoauszug nachgewiesen werden, dass die Zahlung ordnungsgemäß durch Banküberweisung erfolgt ist. Fehlt ein entsprechender Nachweis, ist der Notar ggf. daran gehindert, beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung des Käufers als Eigentümer zu stellen.





Verhandelt zu Berlin am \_\_\_\_\_

Vor dem unterzeichnenden Notar

Frank Jablonski / Alexander Schrowe in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107, der sich auf Ersuchen in den Veranstaltungssaal des Goerzwerkes, Goerzallee 299, 14167 Berlin, begab,

erschieden heute:

1. Herr Matthias Knake / Herr René Silva Doraszelsky, geboren am 02.09.1976 / geboren am 13.05.1976, geschäftsansässig Goerzallee 299, 14167 Berlin, dem Notar von Person bekannt,

- nachstehend „Auktionator“ genannt-,

nachfolgend handelnd in Vollmacht für

\_\_\_\_\_ als dem im Grundbuch eingetragenen / noch einzutragenden Eigentümer

- im Folgenden auch „Veräußerer“ genannt- aufgrund der Vollmacht vom \_\_\_\_\_, die im Original vorliegt und als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird.

2. Herr/Frau \_\_\_\_\_ (Bieter-Nr. \_\_\_\_\_) geboren am \_\_\_\_\_

- im Folgenden „Meistbietender“ genannt-, auch wenn es sich um mehrere handelt-.

Die Versteigerung vom \_\_\_\_\_ wurde eröffnet und im Zuge dessen darauf hingewiesen, dass die Versteigerungsbedingungen gelten, die in der notariellen Verhandlung vom 03. September 2025 des Notars Alexander Schrowe, Berlin, zu dessen UVZ-Nr. 378/2025 S niedergelegt sind.

## I.

Der Auktionator erklärte, dass die Immobilie - nachstehend „Kaufobjekt“ genannt -, wie sie in dem hier als Anlage 1 beigefügten Auslobungstext beschrieben ist, zur Versteigerung gelangt.

Die Anlage wurde vom Auktionator während der Auktion in Gegenwart des Notars und des Meistbietenden vorgelesen.

1. Nach dreimaligem Aufruf erteilte der Auktionator den Zuschlag zu einem Meistgebot von \_\_\_\_\_ € (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro) um \_\_\_\_\_ Uhr an den Ersteher.

2. Das Aufgeld gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen beträgt incl. USt. \_\_\_\_\_ €.

3. Soweit die Erschienenen als Vertreter handelnd, erklärten sie im Hinblick auf die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes bezüglich der von ihnen Vertretenen, dass nach ihrer Kenntnis die Vertragsparteien ausschließlich auf eigene Rechnung handeln, und dass die Vertragsparteien bzw. deren wirtschaftlich Berechtigte nicht den Status einer politisch exponierten Person i. S. d. § 1 Abs. 12, 13 14 GWG haben oder in den letzten 12 Monaten hatten.

Auf Befragung erklärten die Erschienenen, dass keine Vorbefassung des amtierenden Notars gemäß § 3 Abs. (1) Ziffer 7 BeurkG gegeben ist.

Die jeweiligen Erschienenen erklärten sich mit der Beurkundung des Vertrages im Rahmen von Sammelbeurkundungen – einverstanden. Dabei wurde der gleichlautende Text der Niederschriften vorgelesen.

Die Versteigerungsbedingungen sind jedem Meistbietenden in beglaubigter Fotokopie unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden; zudem werden sie dieser Urkunde als Anlage 2 in beglaubigter Abschrift beigefügt. Auf Verlesung wird nach Belehrung des amtierenden Notars über die Vorschrift des § 13 a BeurkG verzichtet. Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten Fotokopie der Versteigerungsbedingungen, dass sie diese gelesen haben und deren Inhalt kennen. Die Beteiligten erklären, dass sie die Versteigerungsbedingungen als für sich verbindlich anerkennen.

Die Erschienenen erklärten, dass ihnen die vom Notar während der Versteigerung gemachten Hinweise bekannt sind. Sie bestätigen, dass sie die Hinweise zur Kenntnis genommen und verstanden haben. Der Notar erörterte noch einmal deren Inhalt und wies darauf hin, dass der dem Ersteher erteilte Zuschlag erst mit der jetzigen Beurkundung rechtsverbindlich wirksam und grundbuchlich vollziehbar wird. Deshalb ist der vorher erteilte

Zuschlag bis zur Beurkundung noch nicht bindend. Vom Ersteher gewünschte Änderungen der den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen entsprechenden vertraglichen Regelungen sind im Hinblick auf die Geltung auch für den Einlieferer/Verkäufer jedoch grundsätzlich nicht möglich und müssten ggf. zum Abbruch der Beurkundung führen.

Im Hinblick auf § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer 2 des Beurkundungsgesetzes wird festgestellt, dass die Beteiligten über den Katalog bzw. die im Internet vom beurkundenden Notar und der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Versteigerungsbedingungen und Muster des Versteigerungsprotokolls die Möglichkeit hatten, sich ausreichend zu informieren.

Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1 (Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich verbindlich an und genehmigen deren Inhalt.

## II.

Das Objekt ist verzeichnet beim Amtsgericht ... Grundbuch von ... , Blatt ...; Bestandsverzeichnis lfd. Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup> - nachstehend Kaufgegenstand genannt-.

### alternativ:

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

Die Teilfläche ist auf dem als Anlage 3

beigefügten Lageplan rot/blau umrandet und gelb/blau unterlegt. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht vorgelegt, von diesen genehmigt, zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht und dieser Urkunde beigefügt.

### Bei DB zusätzlich:

Der Lageplan ist der auszugswisen Bezugsurkunde des Notars \_\_\_\_\_ in Berlin vom \_\_\_\_\_ - UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ - als Anlage Nr. \_\_\_\_\_ beigefügt. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag in auszugswise beglaubigter Abschrift vor.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Vermessung des Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu beauftragen.

### Bei DB zusätzlich:

Die Einzelheiten zu liegenschaftsbezogenen Verträgen sowie mitverkauften bzw. nicht mitverkauften Sachen ergeben sich aus der vorgenannten Bezugsurkunde. Auf die Bezugsurkunde wurde bereits vom Auktionator hingewiesen; sie lag im Auktionssaal aus. Eine auszugswise beglaubigte Abschrift lag zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den Beteiligten bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Die darin enthaltenen Bestimmungen, insbesondere Regelungen zu Dienstbarkeiten, sind Gegenstand dieses Vertrages. Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten (auszugswisen) Fotokopie der Bezugsurkunde.

### Alternativ: ohne Verlesung (Expose):

Die vorerwähnte Bezugsurkunde ist dem Ersteher bereits mit Übersendung des Exposés in Abschrift bekannt gemacht worden. Die Beteiligten verzichteten daher auf Verlesung der Bezugsurkunde.

### Alternativ: Verlesung:

Die Bezugsurkunde wurde den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen vorsorglich den Vollzug sämtlicher in der Bezugsurkunde - UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ des Notars \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ - enthaltenen grundbuchlichen Erklärungen.

Der Kaufgegenstand ist nach Angaben des Einlieferers und gemäß dem vorliegenden elektronischen Grundbuchauszug vom \_\_\_\_\_ in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:  
Abteilung II ; Abteilung III

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuches, mit Ausnahme der in Abteilung II zur lfd. Nr. \_\_\_\_\_ eingetragenen Last, die als nicht wertmindernd übernommen wird, und mit Ausnahme

solcher Belastungen, an deren Bestellung der Ersteher mitgewirkt hat oder deren Eintragung der Erwerber in diesem Vertrag einschließlich des Auslobungstextes zustimmt.

Im Fall des Verkaufs von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, deren Behörden/Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH: Gemäß Ziffer 4.5 der Versteigerungsbedingungen ist das Objekt nicht versichert, besteht keine Räumungsverpflichtung und ein umfassender Haftungsausschluss für Bodenveränderungen/Altlasten.

## III.

### (Varianten der Kaufpreiszahlung)

Zu dem erteilten Zuschlag vereinbaren die Parteien im Hinblick auf § 311b BGB folgendes:

#### 1. Zahlungsverpflichtung

##### a) Notaranderkonto

Um den vom Einlieferer gewünschten kurzfristigen Lasten- und Nutzenwechsel unabhängig von Grundbucheintragungen spätestens zum \_\_\_\_\_ vollziehen zu können, vereinbaren die Vertragsparteien die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto.

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich gemäß Ziffer 3.1 der Versteigerungsbedingungen zur Zahlung der fälligen Bietungssicherheit in Höhe von 10 % / 20 % / \_\_\_\_\_ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung des Kaufpreises/der Bietungssicherheit errichteten Notaranderkontos.

Der Eingang der Bietungssicherheit ist Voraussetzung für die Beantragung der für den Ersteher im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung.

Für die Rückzahlung der Bietungssicherheit zuzüglich etwaiger Hinterlegungszinsen und abzüglich etwaiger Bankspesen, Steuern und Negativzinsen gilt Ziffer 3.3 der Versteigerungsbedingungen.

(alternativ: bei Befreiung von der Bietungssicherheit)

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das Meistgebot abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 6.2 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin auf ein Anderkonto des amtierenden Notars, welches ihm noch bekannt gegeben wird, zu überweisen, bei fehlender notarieller Veräußerungsvollmacht des Einlieferers nicht jedoch vor Ablauf eines Monats nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt.

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auszahlung des auf dem Notaranderkonto hinterlegten Meistgebotes nach Maßgabe der Ziffer 6.1 und 6.2 der Versteigerungsbedingungen vorzunehmen.

Der Notar wird angewiesen, nach Abwicklung des Anderkontos allen Beteiligten eine Abrechnung durch Übersendung einer Ablichtung aus dem Verwahrungsverzeichnis zu erteilen.

Die Beteiligten befreien den Notar von der Verpflichtung, die das Notaranderkonto führende Bank zur Verschwiegenheit gemäß § 26a BNotO zu verpflichten.

b) Direktzahlung Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich zur Zahlung der fälligen Bietungssicherheit in Höhe von 10 % / 20 % / (mind. 2.000,00 €) / \_\_\_\_\_ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung der Bietungssicherheit errichteten Notaranderkontos.

Der Eingang der Bietungssicherheit ist Voraussetzung für die Beantragung der für den Ersteher im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung.

Der amtierende Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auszahlung der auf dem Notaranderkonto hinterlegten Bietungssicherheit nach Maßgabe der Ziffer 6.1 und 6.2 der Versteigerungsbedingungen vorzunehmen.

Für die Rückzahlung der Bietungssicherheit zuzüglich etwaiger Hinterlegungszinsen und abzüglich etwaiger Bankspesen, Steuern und Negativzinsen gilt Ziffer 3.3 der Versteigerungsbedingungen.

Die Beteiligten befreien den Notar von der Verpflichtung, die das Notaranderkonto führende Bank zur Verschwiegenheit gemäß § 26a BNotO zu verpflichten.

(alternativ: Bei Befreiung von der Bietungssicherheit)  
Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit.

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das Meistgebot abzüglich einer ggf. gezahlten Bietungssicherheit innerhalb von 10 Banktagen auf das ihm von dem Notar mitzuteilende Konto, sobald der Notar dem Käufer schriftlich das Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Ziff. 6.1 der Versteigerungsbedingungen bestätigt hat.

## (Direktzahlung an staatliche Organisationen)

Nach Belehrung des Notars über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen, entscheidet sich der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - abweichend von Ziffer 6.1. der Versteigerungsbedingungen im Hinblick auf das nicht bestehende Insolvenzrisiko des Einlieferers zur Zahlung des Meistgebotes abzüglich eines eventuell geleisteten Bietungssicherheit innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin unmittelbar auf ein noch zu benennendes Konto des Einlieferers und nicht auf ein Notaranderkonto.

**(Direktzahlung DB)** Der Notar wies darauf hin, dass der Einlieferer gemäß dem mit dem Auktionshaus geschlossenen Einlieferungsvertrag grundsätzlich die Direktzahlung des Kaufpreises wünscht. Nachdem der Notar über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen belehrte, verpflichtet sich der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner-, das Meistgebot binnen 6-Wochen-Frist ab dem Versteigerungstermin unmittelbar auf das Konto des Veräußerers

Inhaber: \_\_\_\_\_ IBAN: \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_ Zweck: \_\_\_\_\_ zu zahlen.

Aufgeld-Das gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen vom Ersteher geschuldete Aufgeld ist sofort fällig. Der Ersteher zahlt das von ihm gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen geschuldete Aufgeld heute / nach Rechnungslegung an die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH.

## Verzugszinsen, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - schuldet im Falle des Zahlungsverzugs die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB).

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über die Vollstreckungsklausel unterwirft sich der Ersteher (und deren alleinige Gesellschafter persönlich) - mehrere als Gesamtschuldner – hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegenüber dem Einlieferer in Höhe des Meistgebotes (vorstehend I.1.) gegenüber der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH in Höhe des Aufgeldes (vorstehend I.2.) jeweils nebst den gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB) in sein gesamtes Vermögen, mit der Ermächtigung an den beurkundenden Notar, dem Einlieferer bzw. der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH jeweils auf seine Kosten nach Vorliegen der Fälligkeitvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weiteren Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Sofern der Ersteher die Zahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto leistet, ist die Vollstreckung des Kaufpreises bis zur Auszahlungreife nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

## 2. Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel

Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgt am Monatsersten, der auf die Zahlung bzw. Hinterlegung des Meistgebotes folgt. Die physische Übergabe des Objekts bzw. von Objektunterlagen erfolgt danach zeitnah in Abstimmung zwischen dem Einlieferer und dem Ersteher.

### IV.

## 1. Auflassungsvormerkung, Löschungen

**1.1. Auflassungsvormerkung** - Der Einlieferer bewilligt und die Vertragsparteien beantragen, eine

Auflassungsvormerkung für den Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch einzutragen unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Die Auflassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshaus und des Einlieferers abtretbar.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Einreichung der Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs wird auf Ziffer 8.2 der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

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

Der Einlieferer und der Ersteher bewilligen und beantragen, die Vormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, falls keine anderen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt vorliegen, es sei denn, der Ersteher hat bei diesen Anträgen mitgewirkt.

**1.2. Löschungen** Der Einlieferer und der Ersteher bewilligen und beantragen die Löschung bzw. Pfandhaftentlassung sämtlicher in Abteilung II und III eingetragener Belastungen, mit Ausnahme derjenigen, die der Ersteher gemäß dem Vorstehenden übernommen hat.

Alle vorstehenden Grundbuchanträge können ausschließlich durch den amtierenden Notar bzw. durch dessen Vertreter gestellt werden. Einlieferer und Ersteher verzichten insofern ausdrücklich auf ihre eigenen Antragsrechte aus dieser Urkunde.

**2. Vollzugsvollmacht** - Einlieferer und Ersteher erteilen den Mitarbeiterinnen des Notariats, \_\_\_\_\_ die Vollmacht zum Vollzug dieses Vertrages gemäß Ziffer 10.5 der Versteigerungsbedingungen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer.

**3. Belastungsvollmacht** - Der Einlieferer erteilt dem Ersteher - und bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts jedem Gesellschafter persönlich - Belastungsvollmacht mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten in der Weise, dass er den Ersteher hiermit bevollmächtigt, vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern die Eintragung eines oder mehrerer Grundpfandrechte zugunsten eines Kredit- oder Versicherungsinstituts mit Sitz in Deutschland in unbegrenzter Höhe / in Höhe von ... nebst 20 % Zinsen p.a. und Nebenleistungen bis zu 10 % in das Grundbuch des Kaufobjektes - bei Teilflächen zunächst das gesamte Grundstück - noch vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher zu bewilligen und zu beantragen, sowie in Ansehung des oder der Grundpfandrechte auch den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt zu unterwerfen.

Der Ersteher ist berechtigt, im Rahmen der Ausübung der Vollmacht Rangbestimmungen und Rangänderungen um die Eintragung der Grundpfandrechte an der vertragsgemäßen Rangstelle zu gewährleisten. In allen diesen Fällen übernimmt der Einlieferer weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

Der Notar ist angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen und dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst auszuhändigen, nachdem er ihm die Beachtung der Sicherungsabrede gemäß Ziffer 7.2 der Versteigerungsbedingungen sinngemäß bestätigt hat.

Bei Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto wird der Notar angewiesen, den Antrag auf Eintragung erst beim Grundbuchamt zu stellen, wenn das Finanzierungsinstitut die entsprechenden Darlehen in Höhe des Kaufpreises auf das Notaranderkonto des Notars überwiesen hat.

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluta in Erfüllung der Kaufpreisschuld des Erstehers ausschließlich direkt an den Einlieferer/auf das Notaranderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars auszuszahlen.

Der Notar wies den Ersteher darauf hin, dass Grundpfandrechte grundsätzlich durch ihn persönlich bestellt werden sollten.

### V.

Die für die Beurkundung und Abwicklung des gesamten Erwerbsvorgangs entstehenden Kosten trägt der Ersteher gemäß Ziffer 9.1 der Versteigerungsbedingungen.

Hierfür erhebt der amtierende Notar einen Kostenvorschuss im Nachgang zu dieser Protokollierung. Deren Begleichung ist vertragliche Voraussetzung für die Einleitung des Vollzuges beim Gericht und bei den Behörden. Kosten der Löschung von Belastungen, soweit sie bei der Gläubigerbank, bei Gericht und Notar anfallen, trägt der Einlieferer. Die bei Vertretung entstehenden notariellen Kosten trägt der jeweils Vertretene.

Der Notar wies darauf hin, dass ungeachtet der vorstehenden Regelung die Parteien für Kosten des Vertrages und seines Vollzuges gegenüber dem Notar und den Behörden gesamtschuldnerisch haften.

### VI.

Der Notar wies darauf hin,

- dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und dass die Umschreibung von der Vorlage der/des Negativzeugnisse/s wegen der gesetzlichen Vorkaufrechte / Zustimmung des Verwalters und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt,

- dass in Sanierungsgebieten die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Erwerb und auch für zukünftige Grundschuldbestellungen erforderlich ist,

- dass er die baurechtlichen Verhältnisse und das Bestehen etwaiger öffentlicher Baulasten, betreffend den Kaufgegenstand, nicht prüft und Auskünfte darüber von den zuständigen Behörden erteilt werden,

- dass er das Vorhandensein von möglichen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu prüfen hat und die Beteiligten darauf verwiesen sind, eigene Nachforschungen etwa durch Einsicht in das zuständige Altlastenkataster anzustellen,

- dass er die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht überprüft hat und dies auch nicht zu seinen Aufgaben gehört,

- dass Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können.

- auf die Verpflichtung des Einlieferers hin, dem Ersteher, soweit kein Ausnahmefall vorliegt, unverzüglich nach Abschluss des Vertrages einen Energieausweis oder eine Kopie davon zu übergeben.

Der Notar wies ferner darauf hin, dass beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen für den Fall, dass das Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet wurde oder begründet werden sollte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht von Mietern besteht und belehrte über die sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere die Pflicht des Einlieferers zur unverzüglichen Unterrichtung des Mieters vom Inhalt des Vertrages und die zweimonatige Ausübungsfrist.

Er belehrte darüber, dass der Ersteher gemäß § 566 BGB in bestehende Mietverträge und die Verpflichtung zur Rückgewähr vom Mieter geleisteter Sicherheiten (§ 566a BGB) eintritt.

Er belehrte darüber, dass der Ersteher gemäß § 593 b BGB in bestehende Pachtverträge eintritt.

Dem Ersteher ist bekannt, dass - sofern der Einlieferer noch nicht Eigentümer des Versteigerungsobjektes ist - der grundbuchliche Vollzug dieser Beurkundung davon abhängt, dass der Vorerwerb erst grundbuchlich vollzogen wird.

# Teilnahmeantrag zur Nachauktion / Nachverkauf

gebote@ia-deutschland.de • Fax: 030-2000 34 696

An:

IAD Immobilienauktionshaus  
Deutschland GmbH  
Goerzallee 299  
D-14167 Berlin

Bieter:

Vorname / Nachname / Firmierung

PLZ / Ort

Straße / Nr.

Telefon/ Mobil

E-Mail

Steuer-IdNr. (Wichtig)

Bitte dem Gebotsformular in Kopie beifügen:

**Personalausweis / Reisepass (mit Meldebescheinigung)**

Bei Unternehmen: Ort & Nr. des Handelsregisters / Name des Geschäftsführers

Katalog- oder ID-Nummer

Objektanschrift (Straße bzw. Flurstück, PLZ, Ort)

Für das o.g. Objekt gebe ich/wir ein Gebot in Höhe von € \_\_\_\_\_ ab.

**Mir ist bekannt, dass ich zwecks Identitäts- und Bonitätsprüfung folgende Unterlagen diesem Gebot beifügen muss.**

Personalausweis /Reisepass

Nachweis der Bonität (Kopie meines Konto- / Depotauszuges / Sparbuches oder eine Bankauskunft)

## Selbsterklärung des Bieters:

- Ich bin und war auch in der Vergangenheit keine „Politisch Exponierte Person“
- Ich bin oder war in der Vergangenheit (12 Monate) eine „Politisch Exponierte Person“ als \_\_\_\_\_ (Angabe der PEP-Eigenschaft)
- Die von mir Vertretenen bzw. der/die Wirtschaftlich Berechtigte/n sind und waren auch in der Vergangenheit keine „Politisch Exponierte Person“
- Ich handle im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- Ich handle nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter und auf Rechnung für: \_\_\_\_\_
- Ich handle im eigenen Namen/als Vertreter, aber auf Rechnung für (Treuhänder o.ä.): \_\_\_\_\_
- Ich handle im eigenen Namen und gemeinsam mit folgendem Dritten: \_\_\_\_\_

## Selbsterklärung des 2. Bieters:

- Ich bin und war auch in der Vergangenheit keine „Politisch Exponierte Person“
- Ich bin oder war in der Vergangenheit (12 Monate) eine „Politisch Exponierte Person“ als \_\_\_\_\_ (Angabe der PEP-Eigenschaft)
- Die von mir Vertretenen bzw. der/die Wirtschaftlich Berechtigte/n sind und waren auch in der Vergangenheit keine „Politisch Exponierte Person“
- Ich handle im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- Ich handle nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter und auf Rechnung für: \_\_\_\_\_
- Ich handle im eigenen Namen/als Vertreter, aber auf Rechnung für (Treuhänder o.ä.): \_\_\_\_\_
- Ich handle im eigenen Namen und gemeinsam mit folgendem Dritten: \_\_\_\_\_

Die Definition was eine „Politisch Exponierte Person“ (PEP) ist finden Sie bei „Möglichkeiten des Bietens“ im Katalog und auf [www.ia-deutschland.de/pep](http://www.ia-deutschland.de/pep)

Falls ich für einen Dritten Gebote abgebe, füge ich ebenfalls eine rechtsgültige Vollmacht sowie sonstige Urkunden, aus der die Vertretungsmacht ersichtlich wird, bei. Dies gilt insbesondere auch bei Teilnahme an der Auktion (Gebotsabgabe) für Unternehmen, Stiftungen etc.. Ich verpflichte mich eine Gesellschafterliste, Auszug aus dem Stiftungsverzeichnis (nur Stiftungen) sowie eines Auszuges aus dem Transparenzregister dem Antrag beizufügen.

**Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH ist bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Bieters nach Annahme des Gebotes durch den Veräußerer und Bestätigung dieses Gebotes durch das Auktionshaus, bei den Notaren Frank Jablonski und Alexander Schrowe aus Berlin eine Kaufvertragsurkunde vorbereiten zu lassen.** Kann die Beurkundung des Kaufvertrages deshalb nicht erfolgen, weil eine der beiden Parteien nicht mitwirkt, so hat diese Partei die anfallenden Gebühren des Notars zu tragen.

Bei einem erfolgreichen Zuschlag ist der Bieter verpflichtet ein Aufgeld zu zahlen. Das zu zahlende Aufgeld verdient und fällig ist.

Das Aufgeld 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 der gesetzlichen Umsatzsteuer. Mit Erteilung des Zuschlags und anschließender Beurkundung kommt der Vertrag gemäß § 156 BGB i.V.m. § 311 b BGB verbindlich zustande. Ebenfalls ist mir bekannt, dass der mir vorliegende Auslobungstext (Anlage des Exposé) mit Angaben zur Beschaffenheit des Objektes verbindlich ist. Sofern auf besondere Vertragsbedingungen (Bezugsurkunde etc.) hingewiesen wird, bestätige ich den Erhalt und erkenne diese besonderen Vertragsbedingungen ebenfalls als verbindlich an.

Die im Katalog, Expose und Homepage hinterlegten Versteigerungsbedingungen (UVZ 54/2023 J vom 15.02.2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin), das Musterversteigerungsprotokoll und die Objektunterlagen habe ich erhalten und erkenne sie an. Gerichtsstand ist Berlin, sofern gesetzlich nicht ein anderer Gerichtsstand vorgeschrieben ist.

Hiermit erhalten sie mein Einverständnis, dass die Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach §§ 139 ff AO und nach der gültigen DSGVO gespeichert, verarbeitet sowie an den beurkundenden Notar und den Veräußerer weitergegeben werden können.

Ort, Datum

Unterschrift Bieter

Berlin, den \_\_\_\_\_

Unterschrift/Stempel Auktionshaus