

## Versteigerungsbedingungen

für die durch Mitwirkung des Auktionshauses durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Spanien.

### 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 Exposés und des Auslobungstextes und sind vom Veräußerer mit besonderer Sorgfalt zu machen.
- 1.2. Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, dem Auktionshaus und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

### 2. Vertragsabschluss, Abgabe von Geboten

- 2.1. 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.
- 2.2. 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. Im Falle des Zuschlages ist der Erwerber gegenüber allen Beteiligten verpflichtet, die nach dem Geldwäschegesetz geforderten Informationen und Unterlagen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten zu machen, wozu ggf. auch der Nachweis der Eigentums- und Kontrollstruktur und der notwendigen Eintragung in das Transparenzregister gehören, andernfalls der Zuschlag vom Auktionator widerrufen werden kann.
- 2.3. Handelt der Meistbietende für einen Dritten, hat er seine Vertretungsmacht nachzuweisen, andernfalls er als Gesamtschuldner für alle vertraglichen Verpflichtungen sowohl gegenüber dem Veräußerer, als auch gegenüber dem Auktionshaus haftet.
- 2.4. 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 Bietinteressent hat keinen Anspruch auf Bestätigung seines Gebotes.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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 (Bürgerliches Gesetzbuch) zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.

**2.7.** Der Erwerb der in der Auktion zu versteigernden Objekten erfolgt im Wege der Zuschlagsversteigerung im Versteigerungstermin. Die Abwicklung des erteilten Zuschlags erfolgt in zwei Stufen:

a) Direkt am Auktionstag wird vom Erwerber und dem Auktionshaus das Zuschlagsprotokoll unterzeichnet, welches vom anwesenden deutschen Notar beglaubigt wird. Zeitnah nach dem Zuschlag wird ein privatschriftlicher Ankaufvertrag nach spanischem Recht vom Einlieferer und Erwerber unterzeichnet.

b) Die Abwicklung in Spanien erfolgt durch einen spanischen Notar. Nach Unterzeichnung des privatschriftlichen Ankaufvertrages kann die weitere Abwicklung durch einen spanischen Rechtsanwalt begleitet werden. Die Beauftragung des spanischen Rechtsanwaltes und Notars erfolgt direkt durch den Erwerber. Das Auktionshaus kann auf Wunsch den Kontakt zu deutschsprachigen Rechtsanwälten und Notaren in der jeweiligen spanischen Region vermitteln.

Für eine Beurkundung bzw. den Immobilienerwerb in Spanien ist für Ausländer eine sogenannte Ausländeridentifikationsnummer (N.I.E. = número de identificación de extranjeros) notwendig. Diese ist unbedingte Voraussetzung für die Zahlung der innerhalb von 30 Tagen nach Beurkundung fälligen Grunderwerbssteuer in Spanien. Eine Zahlung ohne Angabe der N.I.E. ist in Spanien nicht möglich.

Sofern diese noch nicht vorliegt, muss sie unverzüglich nach Zuschlag in der Auktion durch den Erwerber beantragt werden. Dies kann bei den zuständigen spanischen Konsulaten in Deutschland, in Spanien bei der Ausländerbehörde (Oficina de Extranjería) oder durch Beauftragung privater Dienstleister, u.a. auch über Anwälte der Rechtsanwaltskammer der Balearen, beantragt werden.

Die Bearbeitungszeit bzw. Ausstellung der Steuernummer kann mehrere Wochen, in der Hauptsaison sogar noch länger dauern. Gegebenenfalls sind notariell beglaubigte Ausweis- oder Passkopien notwendig sowie notarielle Vollmachten mit Apostille und beeidigter Übersetzung.

**2.8.** 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. 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 mitverpflichten, 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 pflichtgemäßen Ermessen einen Zuschlag abzuerkennen, insbesondere wenn ein Bieter bei Abgabe des Meistgebotes in verdeckter Vollmacht gehandelt hat oder wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungs- bzw. Kaufbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig erfüllen wird.

### **3. Sicherheitsleistung**

Im privatschriftlichen Ankaufvertrag (Aras-Vertrag) wird der Erwerber verpflichtet, eine Anzahlung auf den Zuschlagspreis zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes beträgt. Die Anzahlung ist ausschließlich unbar und kostenfrei innerhalb von fünf Banktagen nach der Unterzeichnung des privatschriftlichen Aras-Vertrag auf das Notaranderkonto des beauftragten spanischen Notars zu zahlen.

### **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 Steuer- 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 sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Genannten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Genannten steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen 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. Das Auktionshaus übernimmt keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung eingelieferten Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Veräußerer, der entweder den verkehrssicheren Zustand herzustellen hat oder hinreichend deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss.
- 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 (der Bestandteil des privatschriftlichen Ankaufsvertrages wird). 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 mitversteigeter 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.

## **5. Kosten und Steuern**

### **5.1. Der Erwerber trägt**

- die Gebühren der notariellen Beglaubigung des Zuschlagsprotokolls.
- die Gebühren des spanischen Notars und die Kosten des spanischen Rechtsanwalts für die Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages und die Begleitung der Abwicklung
- die Kosten der grundbuchlichen Eintragungen
- die Gebühren der spanischen Behörden für die für den Vollzug erforderlichen Zustimmungen,
- die Grunderwerbsteuer in Spanien sowie ggf. weitere Steuern und Abgaben nach spanischem Recht.
- Etwaige Übersetzungskosten sowie anfallende eigene Reisekosten

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

Das Aufgeld kann durch Barzahlung in Euro oder durch sofortige Überweisung (Echtzeit) geleistet werden. Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag bzw. mit Unterzeichnung des privatschriftlichen Ankaufsvertrages, unabhängig von der weiteren Vertragsabwicklung.

Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, insbesondere auch für den Fall das nach Abschluss des privatschriftlichen Ankaufsvertrages keine weitere Abwicklung durch eine der beiden Parteien (Veräußerer/Ersteher) erfolgt. Wechselseitige Schadensansprüche müssen zwischen den beiden Parteien direkt geltend gemacht werden.

- 5.3** Die vom Veräußerer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell vereinbart.

## **6. 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.

## **7. Übersetzungen**

Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH verwendeten Gebotsanträge und Gebotsbestätigungen, Einlieferungsverträge und diese Versteigerungsbedingung werden in verschiedenen Übersetzungen verwendet. Im Auslegungsfall hat die deutsche Sprache Vorrang.

## **8. Gerichtsstand**

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

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH

Goerzallee 299  
14167 Berlin

Telefon: +49(0)30 2000 34 690  
Mail: [info@ia-deutschland.de](mailto:info@ia-deutschland.de)

Geschäftsführender Gesellschafter:  
Matthias Knake und René Silva (beide öffentlich bestellt und vereidigte Grundstücksauktionatoren)

Handelsregister: Amtsgericht Berlin Charlottenburg  
Handelsregisternummer: HRB 248263 B

Umsatzsteuer-ID: DE 358130622

Dienstaufsichtsbehörde: Aufsichtsbehörde für die Tätigkeit nach § 34 b Gewerbeordnung (Versteigerer-Gewerbe)  
Ordnungsamt Steglitz-Zehlendorf, Unter den Eichen 1, 12203 Berlin, Tel.: (030) 90299-4660, Fax: (030) 90299-4662, E-Mail: [ordnungsamt@ba-sz.berlin.de](mailto:ordnungsamt@ba-sz.berlin.de)

## Condiciones Generales de Subasta

para las subastas de inmuebles y derechos reales en España que se realicen con la colaboración de la casa de subastas.

### 1. Subasta de inmuebles

- 1.1. Los derechos y obligaciones derivados de la relación entre el vendedor y la casa de subastas se registrarán por el contrato de subasta que se celebre entre ellos, en el que también se acordará la aplicación de las presentes Condiciones Generales de Subasta. La información contenida en el contrato de subasta servirá de base para la elaboración del catálogo de subasta, de la ficha de presentación y del texto de la descripción oficial para la subasta, por lo que el vendedor deberá prestar especial atención a dicha información.
- 1.2. El vendedor y el comprador están obligados a comunicar sin demora cualquier cambio de domicilio a la casa de subastas y a la parte contratante.

### 2. Celebración del contrato, presentación de pujas

- 2.1. Un inmueble no podrá subastarse a un precio inferior a la puja mínima (límite) acordada con el vendedor. El subastador se reserva el derecho a establecer para cada inmueble, individualmente, el importe por el que una nueva puja debe superar como mínimo la puja anterior (incremento de puja), así como a modificarlo durante la subasta.
- 2.2. Cada puja presentada permanecerá válida hasta que otro postor presente una puja superior. Si varios postores presentan una puja por el mismo importe, sólo será válida la puja de la que el subastador haya tomado nota en primer lugar. Si surgieran dudas sobre la validez de una puja, el subastador decidirá a su discreción si adjudica el inmueble y a quién. En caso de adjudicación, el comprador quedará obligado frente a todas las partes intervinientes a facilitar la información y los documentos exigidos por la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales para identificar al titular real, que también podrán incluir la acreditación de la estructura de propiedad y de control, y la debida inscripción en el Registro de Transparencia; en caso contrario, el subastador podrá revocar la adjudicación.
- 2.3. Si el mejor postor actúa en nombre de un tercero, deberá acreditar su facultad de representación, de lo contrario responderá solidariamente de todas las obligaciones contractuales tanto frente al vendedor como frente a la casa de subastas.
- 2.4. Previo registro y autorización de la casa de subastas, las pujas también se pueden presentar por escrito, por teléfono y a través de Internet. Todos los datos que se solicitan en el formulario de registro facilitado por la casa de subastas deben ser cumplimentados de forma íntegra y veraz. La casa de subastas podrá negarse a confirmar pujas según su propio criterio y revocar cualquier autorización previamente concedida. La persona interesada en realizar una puja no tiene derecho a la confirmación de la misma.
- 2.5. Ya que no es posible desarrollar y operar programas informáticos (software) y equipos de procesamiento de datos (hardware) sin fallos de ningún tipo, para así descartar cualquier imprevisto en relación con el medio de Internet, pueden

producirse interrupciones temporales durante la presentación de pujas por Internet debidas a interrupciones en el suministro eléctrico o a errores en el hardware y el software utilizados. Del mismo modo, pueden surgir dificultades con la calidad del sonido al presentar pujas por teléfono. Si durante la presentación de pujas por teléfono o por Internet se producen problemas técnicos de conexión o de funcionamiento del hardware y software utilizados, la casa de subastas y el subastador no asumen ninguna responsabilidad al respecto, independientemente de la causa del problema. Ni el postor ni el vendedor tendrán derecho a reclamaciones contra la casa de subastas y el subastador si no gana una puja debido a problemas técnicos, o si una puja no se tiene en cuenta debido a problemas técnicos, respectivamente.

**2.6.** Con la presentación de pujas por escrito, por teléfono o a través de Internet, el postor autoriza al subastador y a los empleados de la casa de subastas a comunicar la puja y a aceptar el remate, liberándoles de las restricciones del artículo 181 *BGB* (código civil alemán).

**2.7.** La adquisición de los bienes a subastar se realizará mediante remate en subasta en la fecha de la misma. La adjudicación se tramitará en dos fases:

a) El mismo día de la subasta, el comprador y la casa de subastas firmarán el acta de adjudicación que será certificado por el notario alemán presente. Poco después de la adjudicación, el propietario y el comprador suscribirán un contrato privado de arras conforme a derecho español.

b) La formalización de la adjudicación en España se hará ante un notario español. Una vez firmado el contrato privado de arras, un abogado español podrá encargarse de los correspondientes trámites. Será el comprador quien se ocupará directamente de contratar al abogado y al notario en España. A petición del comprador, la casa de subastas puede facilitar los datos de contacto de abogados y notarios germanohablantes en la correspondiente región en España.

Para la firma de la escritura pública de compraventa y/o la adquisición de bienes inmuebles en España, se necesita un N.I.E. (número de identificación de extranjeros). La obtención del N.I.E. es un requisito indispensable para poder liquidar, en un plazo máximo de 30 días desde la firma de la escritura de compraventa, el impuesto de transmisiones patrimoniales en España. El pago sin N.I.E. es imposible en España.

Si el comprador aún no dispone del N.I.E., lo tiene que solicitar inmediatamente después de la adjudicación en la subasta. Se puede solicitar en los consulados españoles de Alemania, o directamente en España en la Oficina de Extranjería, a través de gestorías o también a través de abogados del Ilustre Colegio de Abogados de las Islas Baleares.

El trámite y la obtención del N.I.E. puede tardar varias semanas, en temporada alta incluso más. Pueden ser necesarias copias compulsadas del documento de identidad o pasaporte, así como poderes notariales apostillados y con traducción jurada.

**2.8.** El inmueble se adjudica al mejor postor. El postor que haya presentado la puja en nombre del mejor postor como representante indirecto, responderá solidariamente con el mejor postor del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato. Si el subastador adjudica la puja a una persona jurídica,

la casa de subastas podrá exigir que sus representantes, junto con la persona jurídica, se obliguen personalmente como deudores solidarios a que la persona jurídica adquirente cumpla con todas las obligaciones de pago asumidas en virtud del contrato frente a todos los acreedores. Varios adjudicatarios responden de forma solidaria. Si el adjudicatario es una sociedad civil, sus socios responderán solidariamente junto con ella.

El subastador podrá, según su leal saber y entender, revocar una adjudicación, en particular si un postor ha presentado la puja más alta como representante indirecto de un tercero o si existen indicios de que el mejor postor no cumplirá íntegramente con las condiciones de subasta o compraventa o con el contrato de compraventa.

### **3. Pago de las arras**

En el contrato privado de arras, el comprador se obliga a pagar unas arras por importe del 10 % de la puja máxima. El pago de las arras, que no puede ser en efectivo, se tiene que realizar sin coste para el beneficiario, en un plazo de cinco días hábiles bancarios desde la firma del contrato de arras, en la cuenta fiduciaria del notario español designado.

### **4. Garantía por vicios materiales y jurídicos y perjuicios patrimoniales**

- 4.1.** La casa de subastas y el subastador responderán ante el vendedor y ante el comprador por una preparación y celebración de la subasta conforme a las disposiciones legales. Si la casa de subastas se basa en información y documentos facilitados por el vendedor o terceros, como autoridades y organismos públicos, sólo será responsable de la correcta transmisión de la información, pero no de su exactitud objetiva. Por lo demás, la casa de subastas no asumirá responsabilidad alguna - ni por el asesoramiento fiscal o sobre la tasación, ni por reclamaciones y derechos relativos a perjuicios materiales y patrimoniales por vicios materiales en el inmueble. Ello no se aplica a reclamaciones por daños y perjuicios derivados de lesiones a la vida, la integridad física o la salud, si la casa de subastas es responsable del incumplimiento de sus obligaciones, ni a otros daños y perjuicios derivados de un incumplimiento doloso o gravemente negligente de las obligaciones por parte de la casa de subastas. El incumplimiento de obligaciones por parte de la casa de subastas equivale al incumplimiento de obligaciones por parte de su representante legal o empleado/subcontratista.
- 4.2.** La información y las garantías ofrecidas por el vendedor a la casa de subastas respecto al inmueble y su situación real y económica se entenderán a favor del futuro comprador. Éste sólo podrá hacer valer los derechos derivados de los mismos directamente frente al vendedor. La casa de subastas no asume ninguna responsabilidad por daños a terceros en relación con los inmuebles a subastar. Ello se aplica, en particular, a las visitas al inmueble. La responsabilidad por daños a terceros es exclusiva del vendedor, que debe garantizar que el inmueble se encuentre en un estado seguro o advertir de los posibles peligros con la suficiente claridad.
- 4.3.** La información facilitada sobre los inmuebles a subastar está sujeta a verificación y posterior corrección hasta la adjudicación de los mismos. La información sobre arrendamientos y gastos de suministros puede cambiar entre el cierre de la edición del catálogo y el momento en que el inmueble sale a subasta, o el momento de la entrega de la posesión, ya sea porque el inmueble ha quedado vacante o porque

se ha producido un nuevo arrendamiento. En este sentido, será determinante la información contenida en el texto de la descripción oficial leído en la subasta (que pasa a formar parte del contrato de arras). La casa de subastas no tiene ninguna obligación respecto al cumplimiento de la normativa de ahorro energético. La obtención y presentación en plazo del certificado de eficiencia energética es responsabilidad única y exclusiva del vendedor.

- 4.4.** Cada inmueble se adjudicará en el estado en que se encuentra según su antigüedad y, salvo que se acuerde lo contrario en casos concretos, como cuerpo cierto, es decir, con exclusión de reclamaciones y derechos relativos a perjuicios materiales y patrimoniales del comprador por vicios materiales del solar, de las edificaciones y de posibles bienes muebles que se hayan incluido en la subasta. Ello no se aplica a reclamaciones por daños y perjuicios derivados de lesiones a la vida, la integridad física o la salud, si el vendedor es responsable del incumplimiento de sus obligaciones, ni a otros daños y perjuicios derivados de un incumplimiento doloso o gravemente negligente de las obligaciones por parte del vendedor. El incumplimiento de obligaciones por parte del vendedor equivale al incumplimiento de obligaciones por parte de su representante legal o empleado/subcontratista.

## **5. Gastos e impuestos**

### **5.1. El comprador correrá con**

- los honorarios de la certificación notarial del acta de adjudicación,
- los honorarios del notario español y del abogado español por la preparación, el asesoramiento y la tramitación de la escritura pública de compraventa,
- las tasas de inscripción en el Registro de la Propiedad,
- las tasas de las autoridades españolas para las autorizaciones necesarias para la ejecución,
- el impuesto de transmisiones patrimoniales en España, así como, en su caso, otros impuestos y contribuciones en virtud del derecho español,
- posibles gastos de traducción y los gastos de viaje propios.

- 5.2.** El comprador queda obligado al pago de una comisión a la casa de subastas. La comisión se pagará según el siguiente baremo, teniendo en cuenta el IVA del 19 %:

- hasta una puja máxima de € 19.999	un 17,85 % incl. IVA legal
- para una puja máxima de entre € 20.000 y € 49.999	un 11,90 % incl. IVA legal
- para una puja máxima de entre € 50.000 y € 99.999	un 9,52 % incl. IVA legal
- para una puja máxima a partir de € 100.000	un 7,14 % incl. IVA legal

Dicha comisión se puede pagar en efectivo en euros o mediante transferencia exprés (en tiempo real). Se devenga, vence y es pagadera en el momento de la adjudicación o de la firma del contrato de arras, independientemente de la celebración posterior del contrato.

Queda excluida toda reclamación de reembolso, en particular en caso de que, tras la firma del contrato de arras, una de las dos partes (vendedor/adjudicatario) no realice ningún otro trámite. Toda reclamación por daños y perjuicios entre las partes deberá hacerse valer directamente entre las dos partes.

- 5.3.** La comisión de venta pagadera por el vendedor a la casa de subastas se acordará para cada caso individualmente.

## **6. Derecho de admisión**

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH y el subastador se reservan el derecho de admisión. Podrán prohibir la participación a las personas que obstaculicen el desarrollo de la subasta.

## **7. Traducciones**

Las solicitudes y confirmaciones de pujas, los contratos de subasta y las presentes condiciones generales de subasta empleadas por IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH se utilizan en distintos idiomas. En caso de contradicciones en la interpretación, prevalecerá la versión alemana.

## **8. Lugar de jurisdicción**

El lugar de jurisdicción es el Juzgado de Primera Instancia de Schöneberg o el Tribunal Regional de Berlín, Alemania, salvo que la ley establezca otro fuero.

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH

Goerzallee 299  
14167 Berlin

Telefon: +49(0)30 2000 34 690  
Mail: [info@ia-deutschland.de](mailto:info@ia-deutschland.de)

Geschäftsführender Gesellschafter:  
Matthias Knake und René Silva (beide öffentlich bestellt und vereidigte Grundstücksauktionatoren)

Handelsregister: Amtsgericht Berlin Charlottenburg  
Handelsregisternummer: HRB 248263 B

Umsatzsteuer-ID: DE 358130622

Dienstaufsichtsbehörde: Aufsichtsbehörde für die Tätigkeit nach § 34 b Gewerbeordnung (Versteigerer-Gewerbe)  
Ordnungsamt Steglitz-Zehlendorf, Unter den Eichen 1, 12203 Berlin, Tel.: (030) 90299-4660, Fax: (030) 90299-4662, E-Mail: [ordnungsamt@ba-sz.berlin.de](mailto:ordnungsamt@ba-sz.berlin.de)