



Ungefähre Lage

Sachsen

17

ID 2440

Herbst.Auktion am 12. September 2024 • Beginn 11.00 Uhr  
im Goerzwerk, Goerzallee 299, 14167 Berlin

**Baugrundstück mit Baugenehmigung und Planung im Speckgürtel von Dresden**  
01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a

**Mindestgebot** € 34.000,--\*



Mitbieten ist ganz einfach. Sie können **SCHRIFTLICH, TELEFONISCH, ONLINE** oder **PERSÖNLICH** am Auktionstag in Berlin mitbieten. Nutzen Sie hierfür den Gebotsantrag im Exposé oder auf unserer Homepage.

17

ID 2440

Gebotsformular



Sachsen

## Baugrundstück mit Baugenehmigung und Planung im Speckgürtel von Dresden

01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a

**Lage** - Das Grundstück liegt in der Gemeinde Klipphausen im Ortsteil Scharfenberg. Die Stadtgrenzen von der Landeshauptstadt Dresden und der Porzellanstadt Meißen sind jeweils nur ca. 7 km entfernt.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung sowie der nur ca. 250 m entfernte Elbradweg, welcher einer der schönsten Radwege Deutschlands ist, machen diese Wohngegend so beliebt.

Das ehemalige Schloss Scharfenberg wird heute als exklusives Hotel genutzt. Aber auch eine Kita, eine Grundschule und verschiedene gastronomische Angebote bietet der Ortsteil von Klipphausen. Unweit des Objektes befindet sich die Bushaltestelle Reppina (Schülerverkehr).

**Ungefähre Koordinaten (Google Maps)** - 51.126605, 13.527269

**Objektbeschreibung** - Fast gleichmäßig geschnittenes Baugrundstück in leichter Hanglage, Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Es wurde eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Atelier und Büro und ca. 205 m<sup>2</sup> zu errichtender Nutzfläche erteilt. Das Einfamilienhaus kann als Ziegelbau, in

Holzständerkonstruktion oder als Holztafelbauweise mit Putzfassade errichtet werden.

Ein Baugrundgutachten ist ebenfalls vorhanden und gehört zum Objekt. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit gerodet, ist jedoch derzeit mit Wild- und Baumwuchs bewachsen.

**Hinweis** - Der aktuelle Bodenrichtwert für baureifes Land liegt bei € 88,00/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2024. Damit beträgt der aktuelle reine Bodenwert ca. € 50.336,00.

**Erschließung** - Versorgungsmedien liegen im öffentlichen Straßenraum.

**Eintragungen im Grundbuch Abteilung II und III** - lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks-Nr. 73/3 Gemarkung Scharfenberg; gemäß Bewilligung vom 18.09.2020

**Katasterangaben** - Gemarkung Scharfenberg, Flurstücke 73/4 und 46

**Hinweis** - Die Grundstücksgrenzen sind nur über eine Grenzfeststellung bestimmbar, eine Kostenbeteiligung des Eigentümers ist ausgeschlossen.

**Grundstücksgröße** - ca. 572 m<sup>2</sup> (2 Flurstücke)

**Mindestgebot** € 34.000,--\*

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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 im Exposé veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Auslobungstext ausdrücklich vom Veräußerer zugesicherten Angaben verbindlich sind. Der in der Auktion verlesene Auslobungstext wird Bestandteil des Kaufvertrages. Diesbezügliche Ansprüche gegen 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. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Anhänge sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe der Inhalte und Anhänge ist strengstens untersagt. Das Auktionshaus weist darauf hin, dass das Betreten und Befahren des Objekts auf eigene Gefahr und nur mit Zustimmung des Eigentümers gestattet ist. Die Informationen des Auktionshauses beinhalten weder eine Erlaubnis noch eine Garantie für die Sicherheit des Betretens oder Befahrens des Objekts. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer. Das Auktionshaus haftet nicht für Schäden, die durch das Betreten oder Befahren entstehen.

\* zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis.

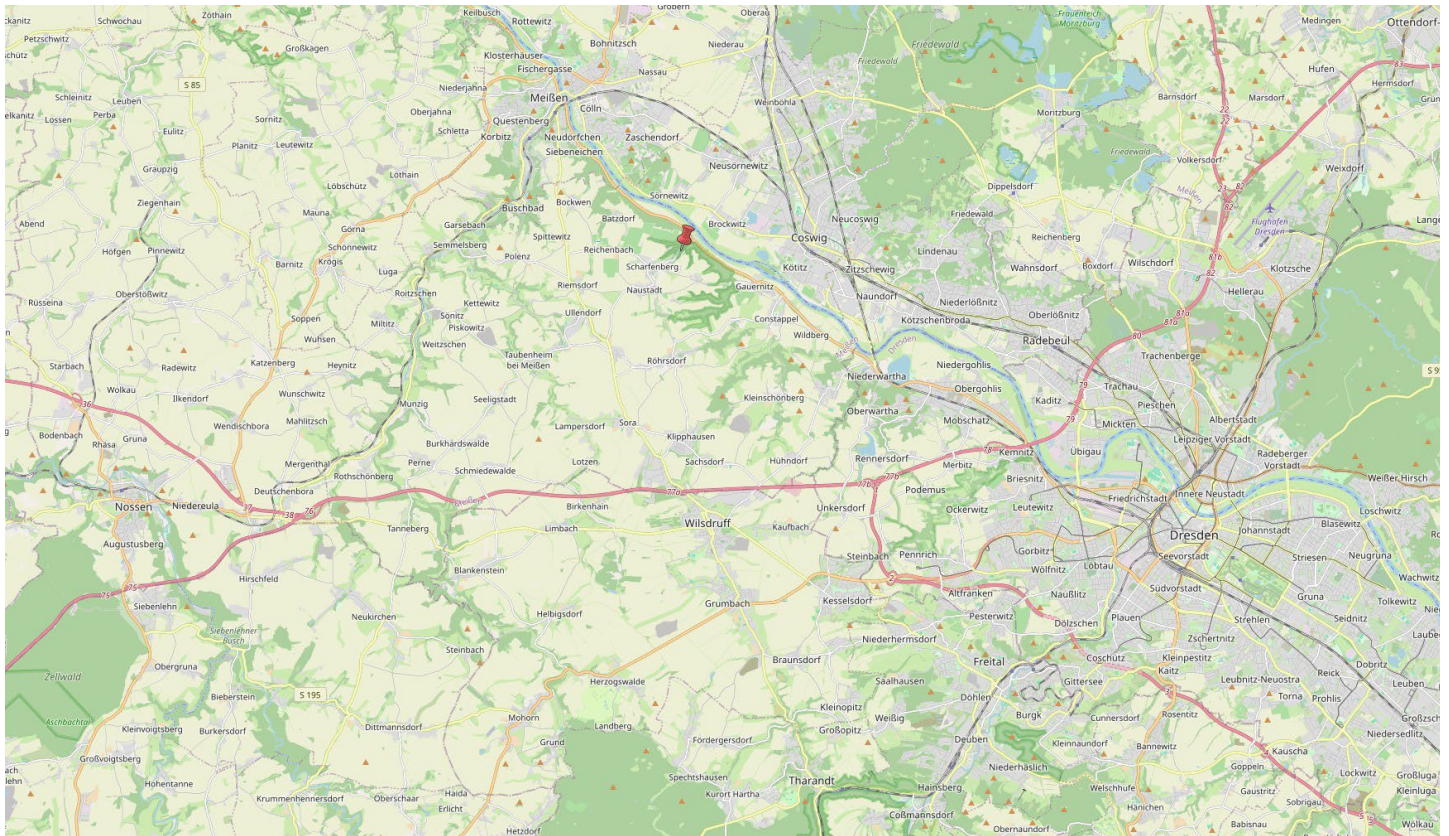








**Makrolage**



**Mikrolage**

Das abgebildete Kartenmaterial stammt von OpenstreetMap:  
Map data © OpenstreetMap contributors, CC-BY-SA, Mapnik





Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Datum: 02.08.2024

Sachgebiet Bauaufsicht

Bearbeiter: Frau Gebhardt  
Telefon: 03521 725-2540  
Telefax: 03521 725-2500  
E-Mail: kreisbauamt@kreis-meissen.de  
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 

## Verlängerung der Baugenehmigung

Vorhaben: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Atelier und Büro  
hier: Verlängerung der Baugenehmigung vom 

Baugrundstück: Scharfenberg, Schachtberg  
Gemarkung Scharfenberg, Flurstück 73/4

Sehr geehrte 

das Landratsamt Meißen erlässt folgenden Bescheid:

1. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung vom 01.10.2021 wird um zwei Jahre verlängert.
2. Sie tragen die Kosten des Verfahrens in Höhe von 154,34 €.

### Gründe:

**I.**  
Sie beantragten am 02.07.2024 die Verlängerung der Gültigkeit der Baugenehmigung vom 01.10.2021. Die Gemeinde Klipphausen hat dem Vorhaben zugestimmt.

**II.**  
Das Landratsamt Meißen ist zur Erteilung der Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung für o. g. Baumaßnahme zuständig (§§ 57 und 58 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in Verbindung mit § 3 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) und § 1 Gesetz zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfZG)).

Die Verlängerung der Baugenehmigung war zu erteilen, weil dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Änderungen der Sach- und Rechtslage

Besucheranschrift  
Remonteplatz 8 | 01558 Großenhain  
Konto: Sparkasse Meißen  
IBAN DE07 8505 5000 3100 0310 07 | BIC SOLADES1MEI  
USt-IdNr. DE 270916968

Sprechzeiten  
Mo 08:00 – 12:00 Uhr  
Di 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 18:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 17:00 Uhr  
Fr 08:00 – 12:00 Uhr



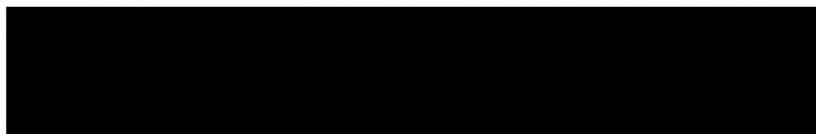
gegenüber dem Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages haben sich nicht ergeben. Insbesondere entspricht das vormals genehmigte Vorhaben den bestehenden Vorschriften und Regelungen.

**Kosten:**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 ff Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG). Die Kostenfestsetzung beruht auf der 10. Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (10. Sächsisches Kostenverzeichnis - SächsKVZ) vom 16.08.2021, laufende Nummer 17, Tarifstelle 4.6.1. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Verlängerung: 154,34

Der o. g. Betrag ist unter Angabe des Kassenzeichens innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das **Konto des Landratsamt Meißen**

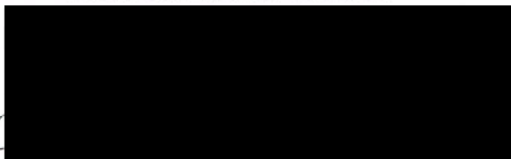


zu zahlen.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 VwVfG oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden. Wird der Widerspruch in elektronischer Form eingelegt, so ist dieser unter Beifügung einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 über das SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen an die E-Mail-Adresse [securemailgateway@kreis-meissen.de](mailto:securemailgateway@kreis-meissen.de) zu richten. Nähere Hinweise zum SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen sind auf der Internetseite <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html> und zur qualifizierten elektronischen Signatur auf der Internetseite [https://www.bundesnetzagentur.de/EVD/DE/Uebersicht\\_eVD/start.html](https://www.bundesnetzagentur.de/EVD/DE/Uebersicht_eVD/start.html) zu finden. Die Erhebung des Widerspruches durch einfache E-Mail wahrt die Form nicht.

Mit freundlichen Grüßen



**Verteiler:**

Bauherr  
Kopie zur Weitergabe an Entwurfsverfasser  
Gemeinde Klipphausen  
Kreisbauamt



# Landratsamt Meißen Kreisbauamt



Landratsamt Meißen, PF 10 01 52, 01651 Meißen

**KOMMUNEN**  
für Arbeit



**Datum:** 01.10.2021  
**Aktenzeichen:** [Redacted]  
**Postanschrift:** PF 10 01 52  
01651 Meißen  
**Besucheranschrift:** Remonteplatz 8  
01558 Großenhain  
**Bearbeiter:** Frau Gebhardt  
**Zimmer:** 1.15  
**Telefon:** 03521 725-2540  
**Fax:** 03521 725-2500  
**E-Mail:** kreisbauamt@kreis-meissen.de  
Kein Zugang für elektronisch signierte  
sowie verschlüsselte Nachrichten

Vorhaben Neubau Einfamilienwohnhaus mit Atelier und Büro

Grundstück Scharfenberg, Schachtberg  
Gemarkung Scharfenberg, Flurstück 73/4

## Baugenehmigung

[Redacted]  
das Landratsamt Meißen erlässt folgenden Bescheid:

1. Die Baugenehmigung zu o. g. Vorhaben wird mit den nachgenannten Nebenbestimmungen erteilt.
2. Die Abweichung von der Gestaltungssatzung des Ortsteils Scharfenberg wird antragsgemäß wie folgt zugelassen:
  - Abweichung von § 6 (2) Gestaltungssatzung – Fenstergestaltung
3. Sie tragen die Kosten des Verfahrens in Höhe von 812,88 €.

### Bedingungen (vor Baubeginn zu erfüllen):

Dem Kreisbauamt ist jeweils ein Exemplar der nachfolgend aufgezählten Nachweise vorzulegen:

- **Nachweis der Standsicherheit** einschließlich
  - Erklärung des Tragwerksplaners zur Prüfpflicht des Bauvorhabens (Kriterienkatalog nach § 12 Abs. 3 DVOSächsBO) sowie
  - Listeneintrag des Tragwerksplaners bei einer Ingenieurkammer als qualifizierter Tragwerksplaner
- **Schallschutznachweis**  
einschließlich der Bauvorlageberechtigung des Fachplaners

### Auflagen:

#### Bauordnungsrecht

- Bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens ist dem Kreisbauamt der Nachweis zur rechtlichen Sicherung der Zufahrt und der Stellplätze vorzulegen (Grundbucheintrag oder Eigentumsnachweis).

**Landratsamt Meißen**  
Postanschrift: Postfach 10 01 52, 01651 Meißen  
Konto: Sparkasse Meißen, BLZ: 850 550 00 Konto: 3 100 031 007  
IBAN: DE07 8505 5000 3100 0310 07, BIC: SOLADES1MEI  
Internet: www.kreis-meissen.de  
E-Mail: post@kreis-meissen.de  
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte Nachrichten

**Sprechzeiten:**  
**Mo** 7:30-12:00 Uhr  
**Di** 7:30-12:00 u. 14:00-18:00 Uhr  
**Mi** Schließtag  
**Do** 7:30-12:00 u. 14:00-17:00 Uhr  
**Fr** 7:30-12:00 Uhr  
*Bitte vereinbaren Sie einen Termin.*



- Die Geländeregulierung hat so zu erfolgen, dass einerseits die Standsicherheit der eigenen und nachbarlichen baulichen Anlagen sowie die Standsicherheit des Baugrundes der Nachbargrundstücke gewährleistet ist (vgl. § 12 Abs. 1 SächsBO) und andererseits vom eigenen Grundstück und dessen baulichen Anlagen keine schädlichen Einflüsse ausgehen oder sich auf andere baulichen Anlagen auswirken können (vgl. § 13 Abs. 1 SächsBO).

#### Denkmalschutz

- Das Material- und Farbkonzept für den Neubau ist der unteren Denkmalschutzbehörde vor Ausführung zur schriftlichen Bestätigung einzureichen.
- Die straßenseitige Natursteinmauer (Bruchsteinmauer) ist im jetzigen Bestand zu erhalten und derart zu ergänzen/instandzusetzen, dass sie hinsichtlich des Höhenverlaufs, der Verlegeart der Steine und des neuen Steinmaterials (in Größe und Farbe/Optik) dem Bestand entspricht. Für die Instandsetzung der Mauer ist eine erfahrene Fachfirma mit entsprechenden Referenzen zu wählen.
- Für den Standort des Stellplatzes Nr. 3 (als Eventualposition in den Plänen gekennzeichnet), ist eine Alternative zu suchen. Dieser Stellplatz befindet sich in Front des Neubaus und somit im denkmalschutzrechtlich freizuhaltenden Sichtbereich.
- Vor-, Zwischen- und Endzustände sind mit beschrifteten Fotos (Abzüge oder digital auf CD) zu dokumentieren und der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.

#### Gemeinde Klipphausen

- Die Stellplätze sind mit Natursteinpflaster herzustellen.
- Es sind zwei ortstypische, heimische Laubbäume (Hochstamm, 12 -14 cm Stammumfang) als Ersatz zu pflanzen

#### **Hinweise:**

#### Bauordnungsrecht

- Die Anträge auf Abweichung zur Fassadengestaltung und zum Dachüberstand wurden zurückgenommen und die Unterlagen entsprechend umgearbeitet.
- Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen und Feuerstätten hat der Bauherr eine Bescheinigung des zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vorzulegen. Feuerstätten dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn der zuständige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat. Bitte informieren und beauftragen Sie frühzeitig den zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger.
- Den Eigentümern der Flurstücke 74, 73/a und 73/3 der Gemarkung Scharfenberg (Nachbargrundstücke) wurde gemäß § 70 Abs. 3 Sächsische Bauordnung (SächsBO) jeweils eine Kopie der Baugenehmigung zugestellt.

#### Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen und der Bauherr sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen. Sofern beim Vollzug der Planung bisher unbekannt archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Meißen, untere Denkmalschutzbehörde, Tel. 03521 725 2502, kreisbauamt@kreis-meissen.de bzw. dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Im Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung tritt an Stelle der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.

#### Wasser

Der Erdaufschluss und der Bau von Erdwärmesondenanlagen bedürfen in der Regel einer Anzeige nach § 49 WHG und § 41 SächsWG und einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 WHG. Der Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mittels elektronischen Antragsformular, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

<http://egovernment.sachsen.de/elektronische-bohranzeige-elba-sax.html> gesondert bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.



Erdarbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwassers haben, sind gemäß § 49 WHG anzuzeigen. Die Erlaubnispflicht ergingt sich aus § 9 WHG.

#### Abfall/Altlasten/Boden

- Sollten bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht werden, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261 ff.) in der derzeit gültigen Fassung unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen.
- Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen. (z.B. Abdeckung des ausgehobenen Materials)
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung sowie der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Bodenaushub, den Bauherren nicht selbst verwerten können, ist einer anderweitigen Verwertung zuzuführen (z.B. Erd-, Straßen- und Landschaftsbau, Baugrubenverfüllung, Rekultivierungsmaßnahmen).
- Das Auf- und Einbringen von Boden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den Vorschriften des BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV, wobei die Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV einzuhalten sind.
- Beim Einsatz von Bodenmaterialien im Sinne eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzes notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (Stand: 05.11.2004) berücksichtigt werden. Des Weiteren ist der Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; hier: TR Boden und ...“ vom 21.07.2015 anzuwenden. Diesen Erlass und viele weitere Informationen finden Sie im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wertstoffe/13770.htm>.
- Werden Bodenmaterialien zur Auffüllung von Baugruben oder zur Geländeregulierung verwendet, die dann natürliche Bodenfunktionen erfüllen (z.B. Gründflächen), sind ausschließlich Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der o.g. LAGA-Richtlinie Teil II zu verwenden.
- Für Abfälle zur Entsorgung, die vom Träger der kommunalen Abfallentsorgung mit dem Hausmüll erfasst werden können, ist die Satzung zur Abfallwirtschaft der entsorgungspflichtigen Körperschaft einzuhalten. Nähere Informationen zum Abfall allgemein und ein Anmeldeformular zur Abfallentsorgung erhalten Sie online unter: [www.zaooe.de](http://www.zaooe.de) oder unter dem Servicetelefon 0351/40404-50.

#### Forst

Auf Grundlage des § 25 Abs.3 Satz 2 SächsWaldG erklärt die untere Forstbehörde des Landkreises Meißen das Benehmen zum o.g. Bauvorhaben, sollte dieses so durchgeführt werden, wie beantragt.

Die vorgesehene Baufläche wurde durch den Leiter des Forstrevieres Süd, Herrn Schnabel, nochmals aktuell vor Ort besichtigt. Im Ergebnis werden die folgenden Feststellungen getroffen. Durch das geplante Bauvorhaben werden keine Waldflächen in Anspruch genommen.

Die auf dem Flurstück 73/1 vorhandene Bestockung untersteht der Gehölz - und Baumschutzsatzung der Gemeinde Klipphausen.

Die geplante Bebauung wird in Bauflucht der auf den Flurstücken 73 a und 74 vorhandenen Gebäude ausgeführt (Schließung Baulücke). Sie erreicht zu den südlich liegenden Waldflächen der Forstabteilung 133 c <sup>14</sup> einen Abstand von ca. 25 m und zu den nördlich der K 8032 liegenden Waldflächen der Forstabteilung 134 a <sup>4</sup> einen Abstand von ca. 15 m.

Den südlich und nördlich der Baufläche gelegenen Eigentümern an Waldgrundstücken obliegt bereits jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht gegenüber der vorhandenen Bebauung auf den Flurstücken 73/1, 73 a und 74 und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum der Kreisstraße K 8032 inklusive der vorhandenen Elektro-Versorgungsfreileitung.

Die für das geplante Bauvorhaben abzuschätzende Gefährdung ist demnach mit der Gefährdung der bereits bestehenden, benachbarten Gebäude vergleichbar.

Durch das Bauvorhaben wird die Waldbewirtschaftung nicht erschwert und es entsteht für die Waldeigentümer kein Mehraufwand bei der Verkehrssicherung.

Die untere Forstbehörde hat daher aus forstfachlicher Sicht, trotz Unterschreitung des gesetzlich



geforderten Mindestabstandes, keine Bedenken zum geplanten Bauvorhaben.

#### Kreisstraßenbauamt

Die Zustimmung zum Bauvorhaben wird gemäß § 24 Abs. 3, 4 des Straßengesetzes für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) erteilt.

Das betroffene Flurstück befindet sich an der Kreisstraße K 8032 im Bereich der Ortsdurchfahrt Scharfenberg. Das Sächsische Straßengesetz regelt die Belange der Kreisstraße und ist grundsätzlich zu beachten. Der zur Bebauung vorgesehene Flurstücksteil des Flurstückes 73/1 (nach zeichnerischer Darstellung zum Grenztermin: 73/4 neue Flurstücksbezeichnung) der Gemarkung Scharfenberg liegt nicht direkt an der K 8032 sondern wird durch das Flurstück 46 der Gemarkung Scharfenberg im Eigentum der Gemeinde Klipphausen (siehe Antragsmappe des Bauantrages aus 2020 Seite 1 des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken) unterbrochen.

Die Gemeinde Klipphausen ist entsprechend zu beteiligen. Nach den vorliegenden Plänen beabsichtigt die Bauherrin, zwei Stellplätze auf dem Flurstück der Gemeinde Klipphausen anzulegen und weist diese nicht direkt auf dem Baugrundstück nach.

§ 18 Abs. 4 SächsStrG gilt vollumfänglich: Für alle Arbeiten am Straßenkörper der K 8032 (z. B. Anlage einer Zufahrt) ist vor Baubeginn die Zustimmung der Straßenbaubehörde (Kreisstraßenbauamt) einzuholen.

Die Entwässerung des Grundstückes ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser vom Grundstück auf die Straße abläuft.

Zur Verlegung von neuen Medienanschlüssen sind von den jeweiligen Medienträgern beim Kreisstraßenbauamt gesonderte Zustimmungen einzuholen.

***Zusätzlich sind die beiliegenden „Hinweise zur Durchführung des Bauvorhabens“ zu beachten!***

#### **Gründe:**

##### **I.**

Sie beantragten die Baugenehmigung zu o. g. Vorhaben. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Des Weiteren beantragten Sie die Abweichung gemäß § 67 Abs. 1 SächsBO von der Gestaltungssatzung des Ortsteils Scharfenberg.

Die Gemeinde Klipphausen hat der Abweichung von der Gestaltungssatzung zugestimmt.

##### **II.**

Das Landratsamt Meißen ist als untere Bauaufsichtsbehörde zur Entscheidung sachlich und örtlich zuständig (§§ 57 und 58 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in Verbindung mit § 1 Gesetz zur Regelung des Verfahrens- und Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen und § 3 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)).

Die Baugenehmigung ist gemäß § 72 Abs. 1 SächsBO zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind.

Die Baugenehmigung kann gemäß § 72 Abs. 3 SächsBO mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die Prüfung erfolgte im Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens regelt sich nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

##### **III.**

Die Abweichung kann zugelassen werden, weil die Abweichung den Zweck der Anforderung berücksichtigt und die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Eine vorherige Beteiligung der Nachbarn war nicht erforderlich, da durch die Abweichung nachbarliche Belange nicht berührt werden.

##### **IV. Denkmalschutz**

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 12 Abs. 2 SächsDSchG. Danach dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.



Das Vorhaben ist von erheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals, das wie folgt in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen ist:

*Ehemaliges Bergmannshaus mit seitlichem Stallanbau und Einfriedungsmauer zur Straße  
(Gemeinde Klipphausen, OT Reppina, Schachtberg 5, Gemarkung Scharfenberg, Flurstück 74)*

Wenn gleich sich das Baugrundstück in nur relativer Nähe zum Kulturdenkmal befindet, sind Blick- und sonstige Wirkungsbeziehungen gegeben, die einem ungestörten Erleben des benachbarten Kulturgutes entgegenstehen könnten.

Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass diese im Wesentlichen den bereits mit Email der Antragstellerin vom 8. Juni 2021 durch die Denkmalbehörden als genehmigungsfähig eingestuften Plänen entsprechen. Im vorliegenden Antrag wurde lediglich auf die Anordnung hangseitiger Fenster verzichtet und deren Verlust durch additive Neuansordnungen von Fenstertüren an der Nord- und Südseite kompensiert. Die vorliegende Planung kann daher aus denkmalfachlicher Sicht unter Beachtung der aufgeführten Nebenbestimmungen bestätigt werden.

Dem Umgebungsschutz des hochwertigen Kulturdenkmals Schachtberg Nr. 5 wird grundsätzlich in der überarbeiteten Planung im genehmigungsfähigen Rahmen Rechnung getragen. Die durch vorliegenden Bauantrag zu erwartenden Veränderungen im Umfeld des Kulturdenkmals Schachtberg Nr. 5 werden weiterhin wahrnehmbar sein, jedoch konnte das Neubauvorhaben Schachtberg Nr. 3a durch intensive Gespräche, Treffen vor Ort mit der Planerin/ Eigentümerin und durch Vorlage mehrerer Gestaltungsvarianten derart modifiziert werden, dass die zu erwartenden Veränderungen nicht mehr als erheblich eingestuft werden, die historische Aussagekraft des Kulturdenkmals Schachtberg Nr. 5 im Wesentlichen in seiner Authentizität erhalten und durch den Betrachter ablesbar bleibt.

Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 3 SächsDSchG ist die erforderliche Genehmigung zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn Gründe des Gemeinwohls Berücksichtigung verlangen.

Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig nach § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Über die Erteilung oder Versagung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung hat die zuständige Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit den Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Landesamt für Archäologie Sachsen) zu entscheiden.

Die Denkmalschutzbehörde hat geprüft, ob die beantragten Vorhaben das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals beeinträchtigen. Die Genehmigung war zu erteilen, da die Maßnahmen das Kulturdenkmal bei Beachtung der Nebenbestimmungen voraussichtlich nur unerheblich beeinträchtigen werden.

Die Nebenbestimmungen dienen dem Erhalt des überlieferten Erscheinungsbildes des Kulturdenkmales.

Im Weiteren wird auf den Akteninhalt von Schutz- und Fachbehörden verwiesen.

#### **V. Gemeinde**

Die Gestaltungssatzung schreibt vor, dass Parkplatzflächen nicht versiegelt werden sollen oder mit Natursteinpflaster mit großen Fugen herzustellen sind.

Die Ersatzpflanzung erfolgt für eine gefällte Esche, für die die Gemeinde Klipphausen eine Fällgenehmigung erteilt hat.

#### **Kosten:**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 ff Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) i.V.m. der 9. Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (9. Sächsisches Kostenverzeichnis - SächsKVZ) vom 21.09.2011, laufende Nummer 17, Tarifstelle 6.3.1 und 4.1.2. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:



Baugenehmigung: 637,00 €  
Abweichung: 134,72 €  
Auslagen: 41,16 €

Der o. g. Betrag ist unter Angabe des Kassenzzeichens innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das **Konto des Landratsamtes Meißen**

**IBAN:** DE07 8505 5000 3100 0310 07  
**BIC:** SOLADES1MEI  
**Kreditinstitut:** Sparkasse Meißen  
**Kassenzzeichen:** 61037792/6130

zu zahlen.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen bzw. zur Niederschrift in der Außenstelle Großenhain des Landratsamtes, Remonteplatz 8, 01558 Großenhain einzulegen. Die Frist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch in v.g. Form bei der Landesdirektion Sachsen, Altchemnitzer Straße 41 in 09120 Chemnitz, oder den Dienststellen der Landesdirektion Sachsen in Dresden, Olbrichtplatz 1, 01099 Dresden, oder in Leipzig, Braustraße 2 in 04107 Leipzig eingelegt wird. Wird der Widerspruch in elektronischer Form beim Landratsamt Meißen eingelegt, so ist dieser durch De-Mail in der Sendevariante „mit bestätigter sicherer Anmeldung“ nach § 5 Abs. 5 De-Mail-Gesetz an die E-Mail-Adresse [post@kreis-meissen.de-mail.de](mailto:post@kreis-meissen.de-mail.de) zu richten. Nähere Hinweise sind auf der Internetseite <http://www.kreis-meissen.org/15865.html> zu finden. Die Erhebung des Widerspruches durch einfache E-Mail wahrt daher die Form nicht.

**Antragsunterlagen:**

Bestandteil der Baugenehmigung sind die mit dem Anlagevermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde versehenen Antragsunterlagen.

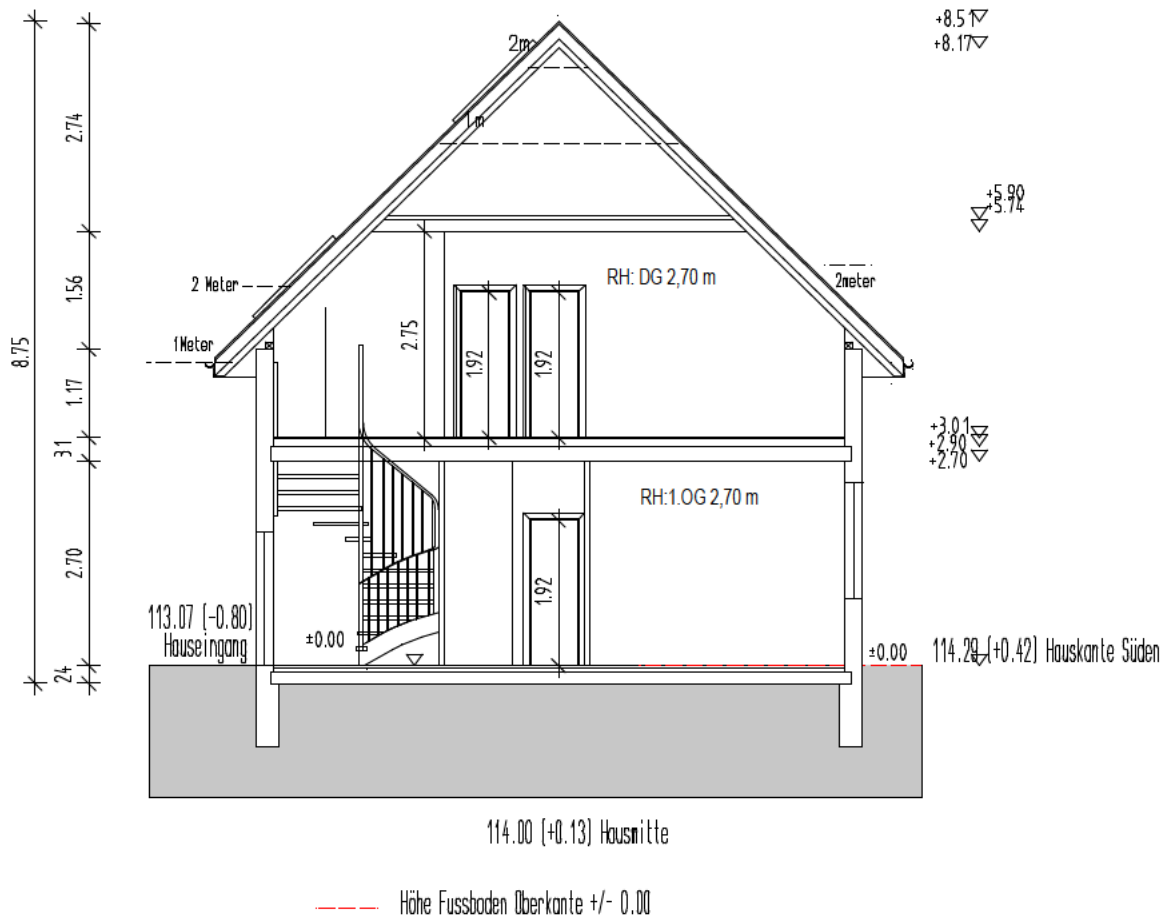
Mit freundlichen Grüßen



Gebhardt  
Dipl.-Ing.

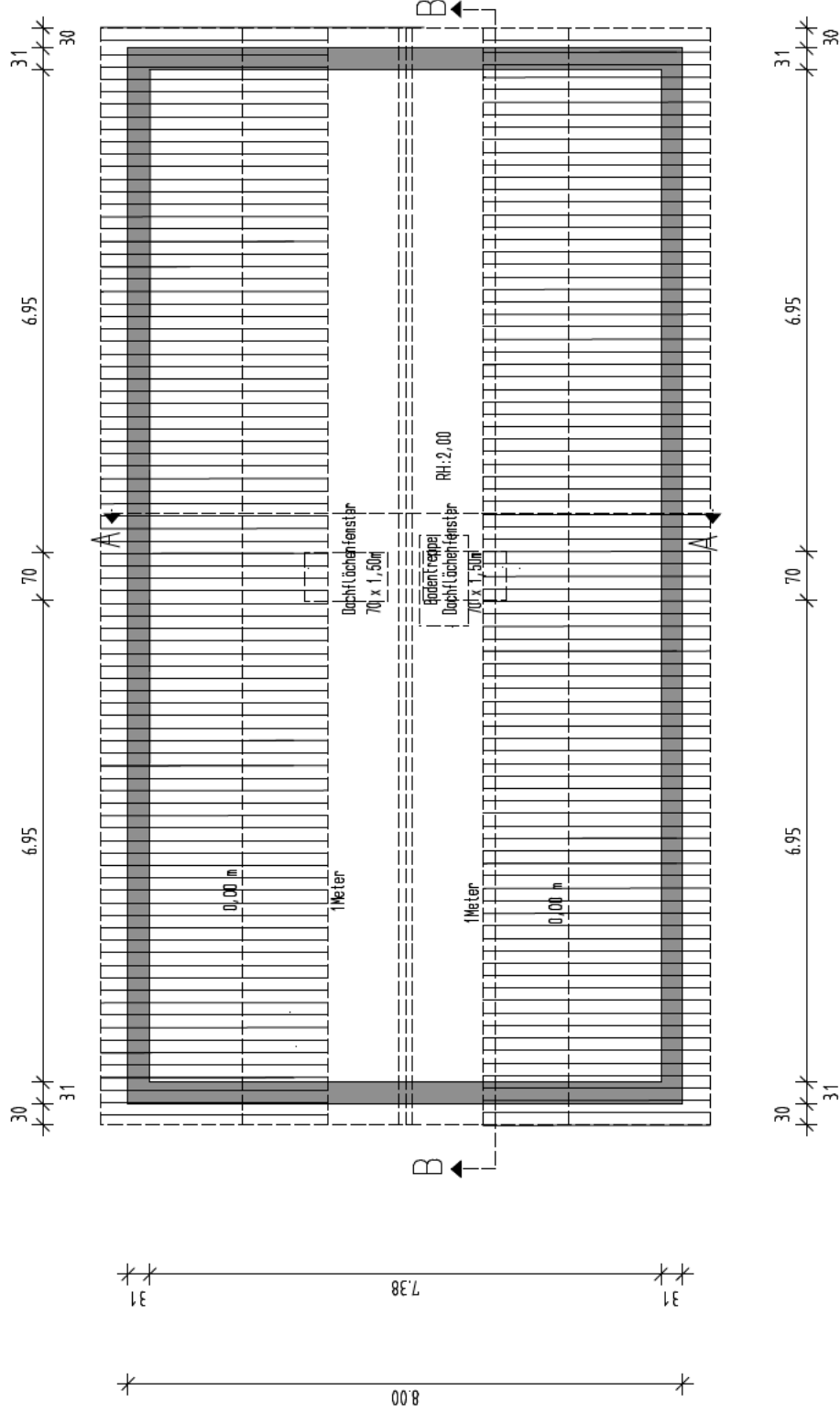
Verteiler:  
Bauherr  
Kopie zur Weitergabe an Entwurfsverfasser  
Gemeinde Klipphausen  
Nachbareigentümer Flurstücke 74, 73/a und 73/3 der Gemarkung Scharfenberg  
Finanzamt  
Kreisbauamt

Schnitt A-A - M1:100 - 01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a





Grundriss Dachboden - M1:100 - 01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a



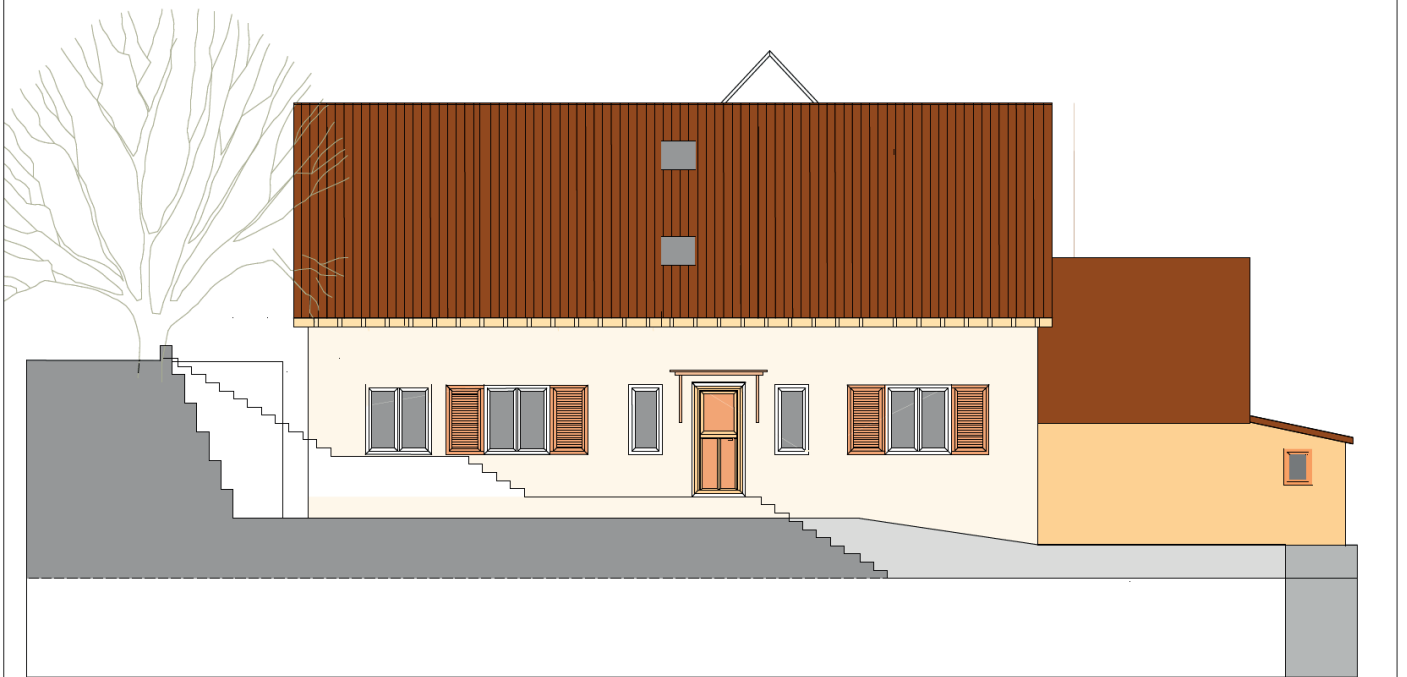




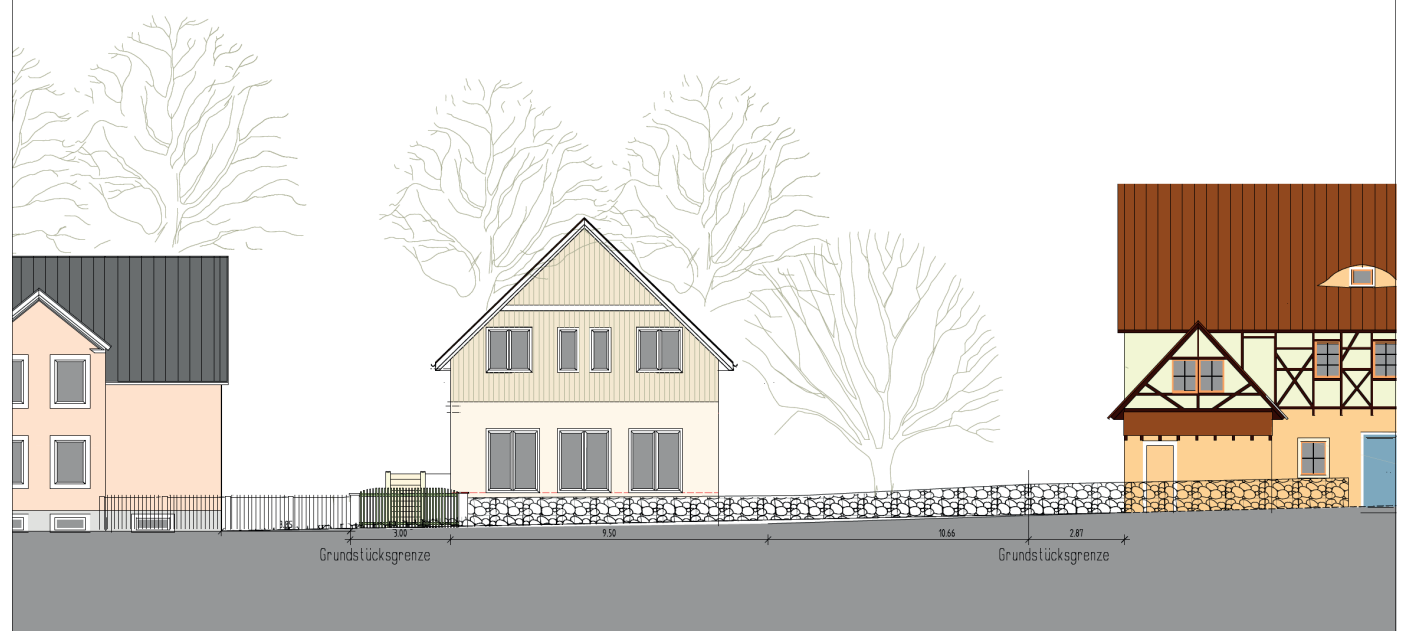
Ansicht von Süden - M1:100 - 01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a



Ansicht von Osten - M1:100 - 01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a



Strassenansicht - M1:100 - 01665 Klipphausen OT Scharfenberg, Schachtberg 3a



DN 250 GGG-45,9m-44,0%

Wasser 90 PE 150GG

113.19

21.97

1902

112.44

Stellplatz 1

Stellplatz 2

ev. Stellplatz 3

Anbau  
24.03 m<sup>2</sup>

Kirsche

Apfel

Birne

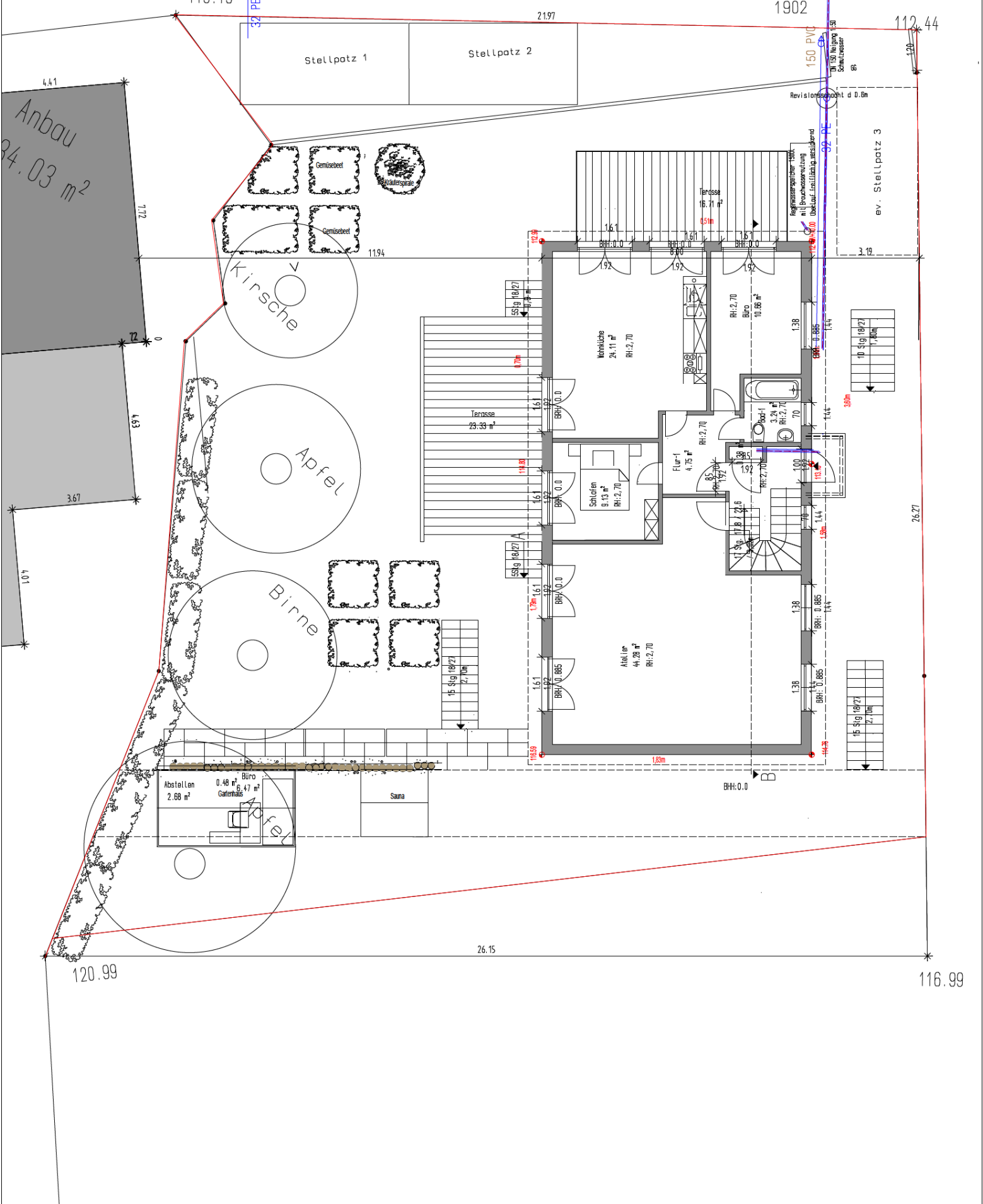
Abstellen 2.68 m<sup>2</sup>  
Büro 0.48 m<sup>2</sup>  
Gartenhaus 6.47 m<sup>2</sup>

Sauna

26.15

120.99

116.99









10. Gibt es in Ihrem Amt Hinweise für Altlasten und/oder Bodenkontamination?

ja  nein

wenn ja, welche: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

11. Sind auf dem Grundstück Baulasten eingetragen?

ja  nein ist unbekannt, zuständig dafür ist das Landratsamt Meißen

wenn ja, welche: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

12. Sind Beschlüsse im Sinne des BauGB gefasst, nachdem im Jahr 2023/24 Erschließungskosten anfallen?

ja Anschluss an öffentl. Ver- und Entsorgung (akt. Angebot bei Anschluss)

\_\_\_\_\_ in Höhe von EUR \_\_\_\_\_

nein

13. Sind Rückstände auf öffentliche Lasten oder bereits angefallene Erschließungskosten bekannt?  
Gibt es Ratenzahlungsvereinbarungen hierzu?

ja

\_\_\_\_\_ in Höhe von EUR \_\_\_\_\_

nein

Gemeindeverwaltung  
Klipphausen  
straße 3 · 01666 Klipphausen  
035204/217-0 · Fax: 21729

Gemeinde-/Stadtverwaltung  
Datum/Unterschrift  
(bitte mit Stempel und Telefon-Nr.)

18. JULI 2024

Bemerkung:



# **Gemeinde Klipphausen**



## **Gestaltungssatzung für den Ortsteil**

### **Scharfenberg**

Klipphausen, den 14.01.2015  
(Stand vom 18.02.2015)

**Präambel:**

Scharfenberg ist ein linkselbischer Ort, der sich aus mehreren älteren Siedlungskernen zusammensetzt. Seine unverwechselbare Prägung erhielt er durch den mittelalterlichen Silberbergbau, der erst im ausgehenden 19. Jahrhundert eingestellt wurde. Scharfenberg in der Folge dauerhaft als Kurort zu etablieren, misslang. Diese Bemühungen und die daraus resultierende bauliche Entwicklung sind gut nachzuvollziehen.

Die identitätsstiftenden Besonderheiten haben sich in der Ortsstruktur und im Ortsbild weitgehend unverfälscht erhalten und sollen mit Hilfe einer Gestaltungssatzung weitergetragen werden. Der besondere Reiz des Dorfes und die territoriale Nähe zur Landeshauptstadt sowie zur Kreisstadt führten in den letzten Jahren zu einem erhöhten Siedlungsdruck. Um angesichts dieser Entwicklung auch bei künftigen baulichen Maßnahmen und Erweiterungen das besondere Orts- und Landschaftsbild von Scharfenberg und seine charakteristische städtebauliche Gestalt zu erhalten, erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen eine Gestaltungssatzung. Die in der Satzung formulierten Vorgaben sollen für Bauherren eine Hilfestellung und für Kommunalpolitiker ein Entscheidungsinstrument bei der Bearbeitung von Bauanliegen sein.

Grundsätzliches Anliegen der Gemeinde Klipphausen ist es, mit dieser Satzung eine sensible und angemessene Ortsentwicklung in Scharfenberg zu unterstützen sowie wertvolle historische Substanz und Strukturen erhalten.

## **G e s t a l t u n g s s a t z u n g**

der Gemeinde Klipphausen  
für den Ortsteil

**Scharfenberg**

vom 18.02.2015

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat in seiner Sitzung vom 03. März 2015 mit Beschluss Nr. 02-13/2015 aufgrund des § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 der Sächsischen Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258 und 322), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, berichtigt S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 234 und 237) folgende

### **Örtliche Bauvorschrift**

über die Gestaltungssatzung der Gemeinde Klipphausen für den Ortsteil Scharfenberg beschlossen.



## Geltungsbereich

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das in den beigegebenen Übersichtsplänen im Maßstab 1: 5.000 umgrenzten Gebiets. Diese Pläne sind Bestandteil der Satzung.

(2) Das Satzungsgebiet enthält Flurstücke der Gemarkungen Scharfenberg, Reppnitz, Naustadt und Gauernitz. Es umfasst den Ortskern des Ortsteils Scharfenberg und reicht im Nordosten bis an den Elberadweg, wird im Süden durch den Pinnenweg und die Bergwerkstraße am Ortseingang Scharfenberg begrenzt und erstreckt sich im Westen bis zur Reichenbacher Straße / Reppnitzer Rittergut.

### § 2

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietes bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(2) Diese Satzung regelt die besonderen Anforderungen an die Zulässigkeit und Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Geltungsbereich, gem. § 2 Abs. 1 SächsBO hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer Farbgebung.

(3) Die Vorschriften des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Gültigkeit sonstiger Gesetze und öffentlich-rechtlicher Vorschriften werden nicht berührt.

## Gestalterische Forderungen

### § 3

#### **Allgemeine Bestimmungen**

(1) Bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich in Bezug auf Form, Farbgebung und Werkstoff der Eigenart des Ortsbildes anpassen und sich harmonisch einfügen.

(2) Bei Rekonstruktionsmaßnahmen an bereits stark veränderten und mit der Umgebung nicht zu vereinbarenden Gebäuden ist in jedem Fall eine Annäherung an einen dem Ensemble entsprechenden ursprünglichen bzw. vorherigen Zustand anzustreben.

(3) Veränderungen an dem äußeren Erscheinungsbild von baulichen Anlagen sind unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenarten dieser Gebäude durchzuführen. Dabei sind vorhandene Fassadengliederungen, sichtbares Fachwerk, Gesimse und andere gestaltbestimmende Architekturelemente, z. B. Treppen, Türen, Tore, Fens-



terläden, Gitter, Einfriedungen, die für das Ortsbild oder die Entstehungszeit charakteristisch oder handwerklich wertvoll sind zu erhalten. Ausdrücklich einbezogen in diese Gestaltvorgaben werden auch Elemente der Freiraumgestaltung sowie die entsprechenden Landschaftsbestandteile (Hausgärten, Wiesen).

(4) Straßen- und platzseitige Raumbegrenzungen, die durch Baufluchten bestimmt werden, sind bei Um- und Neubauten den historischen Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

#### **§ 4 Gebäude**

(1) Typisch sind eine enge Bebauung bis hin zur Grenzbebauung sowie ein unregelmäßiger Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit.

(2) Wohngebäude sind als ein- bzw. zweigeschossige Einzelgebäude über langgestrecktem Grundriss zu errichten. Dabei soll die Giebelseite zur Traufseite mindestens im Verhältnis von 1: 1,3 stehen. Ein Sockel kann ausgebildet werden. Die maximale Sockelhöhe beträgt 60 cm über der vorhandenen durchschnittlichen Oberkante des umgebenden Terrains.

(3) Der Baukörper ist in Größe, Form, Maßstab und Anordnung auf den umliegenden Bestand, das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.

(4) Die Gebäude sind klar in Dach und Gebäudewand zu gliedern.

#### **§ 5 Dach**

(1) Die Dächer von Neubauten sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit den ortstypischen Dachüberständen von nicht mehr als 30 cm am Ortgang und nicht mehr als 40 cm an der Traufe auszubilden.

(2) Die Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden hat  $\geq 43^\circ$  zu betragen. Ausgenommen sind Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft von Gebäuden mit flacherer Dachneigung (sogenannte „Schweizerhäuser“), die zur Zeit des Scharfenberger Kurbetriebes (zweite Hälfte 19. Jh. bis 1. Drittel 20. Jh.) entstanden sind. Für diese gilt eine Dachneigungen  $\geq 30^\circ$ .

(3) Nebengebäude können auch Pult - oder Flachdächer besitzen. Die Gestalt ist auf das Hauptgebäude sowie die umliegende Bebauung abzustimmen.

(4) Auf Dächern dürfen Gauben, Schornsteine und sonstige Dachaufbauten durch ihre Größe, Material, Anzahl, Gestalt und ihr Material die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Dachflächenfenster sind zur Belichtung von Dachräumen zulässig. Auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen müssen sich die Fenster in ihrer Lage auf jene der Fassade beziehen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

(5) Im Interesse der Einheitlichkeit der Dachlandschaft sind für Dachdeckungen nichtglasierte Dachziegel, Dachschiefer oder Dachplatten zu verwenden. Die Farbgebung der Ziegel ist von Rot bis Braun und in Anthrazit festgelegt. Vorzugsweise



sollen Biberschwanz- und Doppelmuldenfalzziegel zur Neueindeckung eingesetzt werden.

## **§ 6 Fassade**

(1) Fassaden sind als Lochfassade auszubilden. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen überwiegt gegenüber dem Öffnungsanteil in der Gesamtfassade.

(2) Als Fassadengrundform ist nur die ortsübliche Fassadengliederung mit stehenden, bei mehrgeschossiger Bauweise axial angeordneten, rechteckigen Einzelfenstern zulässig. Gekoppelte Fenster mit deutlicher Trennung sind möglich. Kleinere gekoppelte Fenster im Giebeldreieck sind für Scharfenberg regionaltypisch und sind anzustreben. Auf der vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Seite sind Ausnahmen in der Regel zu gestatten, wenn sie dem Grundanliegen der Satzung nicht entgegenstehen.

(3) Die Traufe ist in der Regel durchgängig auszuführen.

(4) Für die Außenhaut von Fassaden sind grundsätzlich Putz oder Bekleidung mit natürlichen Materialien (Dachschiefer oder Dachplatten) zu verwenden. Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu belassen oder mit ortsüblicher, senkrechter Holzschalung zu verkleiden.

(5) Balkone und Loggien sind nur auf der straßenabgewandten Seite möglich. Ein fachgerechter Entwurf zur architektonischen Einbindung in die Fassade ist der Gemeinde vorzulegen.

## **§ 7 Türen, Tore und Fenster**

(1) Türen und Tore sollen in Holzbauweise hergestellt oder mit Holz verkleidet werden, wenn nicht funktionale Gründe, wie z.B. bei Rolltoren dagegen sprechen.

(2) Fenster sind als stehende, rechteckige Einzelfenster auszubilden. Reihungen von Einzelfenstern sind möglich.

(3) Sofern keine anderslautenden bauhistorischen Befunde vorliegen, müssen sich Fensterachsen von übereinanderliegenden Geschossen aufeinander beziehen. Fassadenöffnungen sind geschossweise mit einheitlicher Sturzhöhe auszuführen.

(4) Bei Fachwerkbauten sind Fenster zwingend in Holzbauweise herzustellen und fassadenbündig einzufügen. Reihungen von Einzelfenstern sind möglich.

(5) Fenster in Dachgauben können als Einzelfenster eingeordnet oder gereiht werden. Sie sind kleiner als die darunterliegenden Fensteröffnungen, aber in vorgegebenen Achsen auszubilden.

(6) Beim Einbau neuer Fenster sind dem Maßstab des Hauses entsprechende Gliederungen der Glasflächen anzustreben.



(7) Aufgesetzte Rollläden sind nicht zulässig.

## **§ 8 Farbgebung**

(1) Landschaftstypisch und ortsüblich sind sogenannte Erdfarben in gebrochenen Gelb-, gebrochenen Ocker-, gebrochenen Rot-, gebrochenen Blau-, hellen Braun- und hellen Grau-Tönen. Reine, also ungebrochene Farben (Rot, Gelb, Blau, Violett, Grün, Orange) sowie ungebrochenes Weiß und Schwarz dürfen nicht für den großflächigen Fassadenanstrich verwendet werden.

(2) Die Farbgebung der Gebäude ist so zu wählen, dass sie sich in die typische Farbgebung des Ortes einfügt und der Zusammenhang innerhalb der dörflichen Anlage gewahrt bleibt. Das Farbkonzept ist durch die Gemeinde zu bestätigen.

## **§ 9 Werbeanlagen und Wetterschutzanlagen**

(1) Werbeanlagen sind im Satzungsgebiet auch mit Ansichtsflächen bis zu 1,00 qm zustimmungspflichtig. Über Werbeanlagen im Sinne von Satz 1 entscheidet die Gemeinde.

(2) Markisen mit Beschriftung oder Signets sind Werbeanlagen gemäß § 10 Sächs-BO. Es gelten die entsprechenden Vorschriften.

## **§ 10 Technische Anlagen**

Technische Anlagen müssen sich hinsichtlich Maßstab, Form, Werkstoff, Farbe und Gliederung dem Erscheinungsbild der Gebäude, mit denen sie verbunden sind, sowie dem Erscheinungsbild ihrer Umgebung anpassen und unterordnen.

## **§ 11 Straßenbäume, Freiflächen, Wasserläufe und Einfriedungen**

(1) Die Eigenart von Bauerngärten, Hofbäumen, Obstwiesen, Vorgärten und Freiräumen ist bei Neupflanzungen zu berücksichtigen. Insbesondere wird Wert auf die Erhaltung, Pflege und Nachpflanzung von Hof- und Straßenbäumen sowie von Chausseebäumen gelegt, die traditionell Obstbäume waren. Koniferen sind ortsuntypisch.

(2) Wasserläufe, Teiche und Brunnen sind als ortsbildprägende Anlagen zu erhalten. Ufer sind auf natürliche Weise zu sichern. Wasserläufe sind offenliegend zu gestalten.

(3) Begrenzende Mauern und Zäune mit ihren Toren sowie Terrassen sind das Ortsbild prägende bauliche Anlagen. Sie sind mit natürlichen Materialien und in ortstypischer Form zu erhalten bzw. neu zu errichten.



## **§ 12 Wege, Plätze und Straßen**

Wege und Plätze sowie die Ränder von Straßen sind mit geeigneten natürlichen Materialien zu belegen. Mindestens eine fünfzeilige Naturstein-Randpflasterung ist einzuhalten. Parkplatzflächen sind nicht zu versiegeln. Natursteinpflasterungen sind mit großen Fugen herzustellen. Ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen (z.B. i. S. d. § 9 BauGB), die nicht von den örtlichen Bauvorschriften des § 89 SächsBO erfasst werden.

### **Verfahrensvorschriften**

## **§ 13 Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können auf der Grundlage des § 67 Abs. 1 und 3 SächsBO Ausnahmen zugelassen und Befreiungen erteilt werden.

## **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Es handelt ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Paragraphen 3 - 11 dieser Satzung missachtet.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 können gemäß § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Klipphausen, den 03. 03. 2015

  
Gerold Mann  
Bürgermeister





### **Hinweise nach §4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften der SächsGemO zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach Ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4, Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- o. Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4, Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

### **Begründung:**

Das Ortsbild von Scharfenberg ist durch den über viele Jahrhunderte betriebenen Silberbergbau geprägt. Scharfenberg als Burg, mit Siedlungskernen wurde bereits im 13. Jahrhundert in besonderer landschaftlicher Situation am Elbhang angelegt. Obwohl die Bezeichnung „Scharfenberg“ erst mit einer ersten Gebietsreform 1920 für die vom Bergbau geprägten Siedlungskerne Gruben, Reppina, Bergwerk und Reppnitz verbindlich als Ortsbezeichnung eingeführt wurde, werden bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts die nach Naustadt eingepfarrten Siedlungen (außer den bereits genannten noch Naustadt, Pegenau, Batzdorf, Reichenbach, Riemsdorf, und Spittewitz) als „Scharfenberg“ bezeichnet. Spätere Gebietsreformen bezogen sich auf diesen Umstand, so dass Scharfenberg bis zum Aufgang in der Großgemeinde Klipphausen 1999 ein Verbund aus sehr unterschiedlichen Siedlungen war. Seit der Gemeindegebietsreform 1999 umfasst Scharfenberg als Ortsteil wieder seine ursprünglichen Siedlungskerne Gruben, Reppina, Bergwerk und Reppnitz, die hauptsächlich eine Bergbaugeschichte besitzen. Da diese Ortsbezeichnungen im Rahmen der Gebietsreformen postalisch nicht mehr weitergeführt werden konnten, beziehen sich die neu eingeführten Straßenbezeichnungen vorwiegend auf den, im Bewusstsein der Bevölkerung noch präsenten Silberbergbau.

Reppnitz stellt dabei eine Besonderheit dar, weil es als ehemaliges Vorwerk von Burg bzw. Schloss Scharfenberg stärker auf eine landwirtschaftliche Tradition fußt. Dazu gehörten u. A. Obst- Hopfen- und Weinbau.

1894, mit der Aufgabe des ca. 700 jährigen Silberbergbaus in Scharfenberg änderten sich die wirtschaftlichen Grundlagen des dörflichen Lebens.

Im 20. Jahrhundert gewann der Broterwerb in Handwerksbetrieben, vor allem aber in der Industrie der umliegenden Städte, Meißen, Coswig und Dresden an Bedeutung. Bemühungen im ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert, den Ort als Kur- und Badeort zu etablieren, schlugen fehl. Gerhart Hauptmann war in Scharfenberg Kur-



gast. Das Versiegen der Mineralquelle zur Mitte des 20. Jahrhunderts besiegelte den Abschied von diesem Gedanken.

Trotz späterer Erweiterungen ist die geschlossene, historische Siedlungsstruktur Scharfenbergs erhalten geblieben. Gebäude, Straßen- und Freiräume repräsentieren eine ländliche Bau- und Siedlungsgeschichte, die eng verbunden ist mit einem einst ertragreichen Silbererzabbau, der erst im ausgehenden 19. Jahrhundert eingestellt wurde. Scharfenberg ist damit prägender Bestandteil des kulturellen Erbes Sachsens. Es befindet sich in enger Nachbarschaft zum beantragten UNESCO-Welterbe „Montanregion- Erzgebirge“. Gehöfte und einzelstehende Häuser zeigen durch Gebäudeformen, Proportionen und Details die bauliche Entwicklung von der Renaissance bis zur Gegenwart. Sie unterscheiden sich auffällig von der umgebenden ländlichen Bautradition, die vorrangig auf eine Bauernwirtschaft zurückgeht. Scharfenberg liegt im Gebiet der Meißen-Scharfenberger Höhen und ist sowohl wegen seiner Siedlungsstruktur als auch wegen der Einordnung in eine landschaftlich bedeutende Situation erhaltenswert. Die Bebauung bettet sich in ein Landschaftsschutzgebiet ein und grenzt an das Naturschutzgebiet „Elbleiten“.

Eine große Anzahl der Gebäude Scharfenbergs sowie die Dorfanlage in ihrer Gesamtheit sind von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Das Heimatmuseum schaut auf eine über 50jährige Tradition zurück. Seit mehr als 100 Jahren finden regelmäßig Schul- und Heimatfeste statt, die eine Verbundenheit zur ortseigenen Geschichte ausdrücken und identitätsstiftend wirken. Es ist deshalb notwendig und sinnvoll, die gesetzlich gebotene Möglichkeit zur Aufstellung örtlicher Bauvorschriften in Form einer **Gestaltungssatzung** zu nutzen.

Ziel und Aufgabe der Satzung ist das charakteristische Ortsbild von Scharfenberg zu bewahren. Insbesondere sind die typischen Gestaltmerkmale der Gebäude und der zugeordneten Freiräume zu erhalten oder wieder aufzunehmen, um die Eigenarten der dörflichen Anlage auch in Zukunft zu sichern und zu fördern und kontrolliert zu entwickeln. Scharfenberg besitzt im verkehrstechnisch entwickelten Großraum von Dresden ein besonderes Entwicklungspotential.

Scharfenberg stellt in der allgemeinen Landesentwicklung bereits eine Besonderheit dar, weil entgegen dem allgemeinen Trend ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist. Resultierend daraus wurde im Jahr 2005 eine neue Grundschule mit einer Sporteinrichtung gebaut, was einen Standortvorteil des Dorfes darstellt. Dem Zuzug sind viele Aktivitäten zur Sicherung und Umnutzung historischer Gebäude zu verdanken. Ein besonders beredtes Beispiel stellt die Sicherung der Schlossruine Scharfenberg dar. Schloss Scharfenberg nimmt heute als kultureller Leuchtturm für Sachsen eine besondere Stellung ein. Der Tourismus, der wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung dieser Region hat, profitiert vom Schloss-Hotel, aber auch von den Pensionen, die dem Bedürfnis nach Ruhe und Naturverbundenheit gerecht werden. Die Patronatskirche des Schlosses- heute gern genutzt für Hochzeiten auf Schloss Scharfenberg- befindet sich im nahegelegenen Kirchdorf Naustadt. Naustadt zählt inzwischen zu „Sachsens Schönsten Dörfern“. Scharfenberg mit seinen Nachbarorten liegt am touristischen Radweg, der „Meißner Acht“.

Das allgemeine Interesse an Scharfenberg stellt einen Siedlungsdruck dar, der zu verschiedenen Bauaktivitäten führte, die dem Bemühen um die Bewahrung einer eigenen Identität nicht immer förderlich waren. Trotz allgemeiner Abweisung von nicht begrüßten Baumaßnahmen durch den Gemeinderat bestanden bislang keine

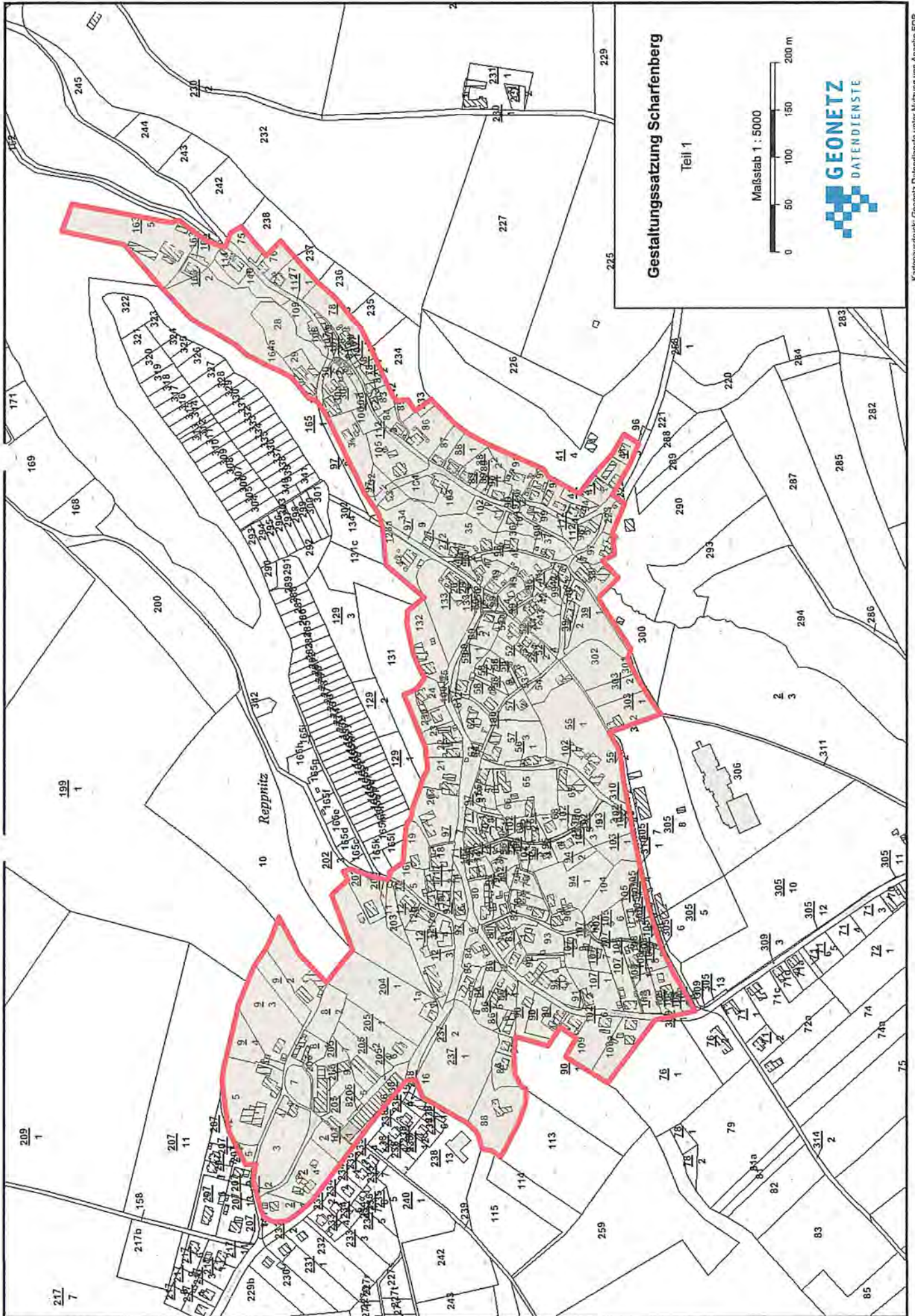


rechtlichen Voraussetzungen zur Regulierung und Beeinflussung im Rahmen der vom Gesetzgeber gewünschten Mitsprache bei Bauvorhaben. Besonders der Einsatz von regional untypischen Materialien und fremden Bauformen nimmt diesem Ort zunehmend seine Unverwechselbarkeit und bewirken eine Verstädterung des Dorfes. Manches ist noch unverändert vorhanden und wird mit großer Sachkenntnis erhalten. Vieles wird aber leichtfertig unter dem Vorwand der Pflegeleichtigkeit und der Wirtschaftlichkeit verdorben und geht mitunter unwiederbringlich verloren.

Dort, wo vordergründiger Eigennutz oder Unverstand einem Gemeinwohl entgegenstehen, ist die Gesellschaft aufgefordert, sich ein Instrumentarium zu schaffen, um regulierend eingreifen zu können. Dem bisherigen Missstand des Fehlens eines wirksamen Instruments, soll mit der Schaffung einer Gestaltungssatzung abgeholfen werden. Die Erarbeitung dieser Gestaltungssatzung erfolgte unter Einbeziehung des Ortschaftsrates Scharfenberg, des Technischen Ausschusses der Gemeinde Klipphausen, des Gemeinderates und der Öffentlichkeit. So wurde der Satzungsentwurf am 20.08.2013 im Technischen Ausschuss diskutiert und lag vom 11.11.2013 bis 16.12.2013 zur Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Vorgebrachte Hinweise und Änderungsvorschläge wurden geprüft und in einer neuen Entwurfsfassung (teilweise?) eingearbeitet. Die Öffentlichkeit erhielt im Mai 2014 nochmals die Möglichkeit für Änderungsvorschläge. Im Ergebnis dessen gibt die Gemeinde dem Ortsteil Scharfenberg, bestehend aus den Siedlungskernen Reppina, Reppnitz, Bergwerk und Gruben, eine Satzung, die über das Baugesetz hinaus eine örtliche Bau-, Erhaltungs- und Gestaltungsvorschrift darstellt und für jeden im Ort Ansässigen und den Ort Nutzenden verbindlich ist.

Vorgesehen ist, den Satzungstext mit Hilfe einer **Gestaltungsfibel** näher zu erläutern. Abbildungen von Beispielen und Lösungsvorschlägen sollen das gestalterische Anliegen verdeutlichen und Bauherren zur Orientierung dienen. Diese wird jedoch nicht Bestandteil der Satzung sein. Vorerst dienen als Entscheidungshilfen das Dorf-Baubuch, Das Land-Bilderbuch und das Land-Farbenbuch, erarbeitet durch das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft.











In unserem Auktionskatalog finden Sie 48 weitere Immobilien aus 11 Bundesländern und Mallorca.



Den Katalog können Sie sich Online auf unserer Homepage unter [www.ia-deutschland.de](http://www.ia-deutschland.de) ansehen und downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch verkaufen? Dann nutzen Sie den Objektfragebogen auf der vorletzten Seite und senden diesen an [info@ia-deutschland.de](mailto:info@ia-deutschland.de) oder nutzen einfach den Online-Fragebogen auf [www.ia-deutschland.de/kostenlose-bewertung](http://www.ia-deutschland.de/kostenlose-bewertung).



**TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE ODER PERSÖNLICH MITBIETEN**

## 4 Möglichkeiten zum Mitbieten

Unsere Auktionen sind öffentlich und werden am Auktionstag per Livestream auf unserer Homepage übertragen.



### Persönlich

Sie sind herzlich eingeladen unsere Auktion persönlich zu besuchen.

Bitte beachten Sie, dass Sie sich als Bieter im Vorfeld legitimieren und Ihre Bonität (Konto-, Depot-, oder Sparguthaben, individuelle Bankauskunft) nachweisen müssen, ansonsten können Sie nicht aktiv bei der Auktion mitbieten.

Bei Privatpersonen reicht für die Legitimation die Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses aus. Personen, die für Gesellschaften, Stiftungen und Vereinen mitbieten möchten, müssen dies durch entsprechende Registerauszüge nachweisen. Ebenfalls wird bei einem erfolgreichem Zuschlag u.a. ein Auszug aus dem Transparenzregister und Unterlagen, die den wirtschaftlich Berechtigten aufzeigen benötigt.

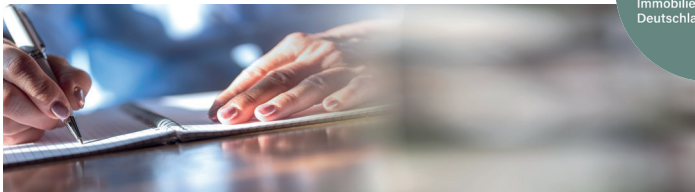


### Telefonisch

Sie können bei unseren Auktionen auch per Telefon bieten. Vor Aufruf des Objektes am Auktionstag wird Sie ein Mitarbeiter des Auktionshauses kontaktieren und Sie während der Gebotsphase individuell betreuen.

Bitte beachten Sie, dass nur eine begrenzte Anzahl von Telefonleitungen zur Verfügung stehen.

Um als Telefonbieter teilnehmen zu können, ist der Abschluss einer gesonderten Bietungsvereinbarung erforderlich. Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) daher das Feld „Telefongebot“ an.



### Schriftlich

Sie können durch die Abgabe eines schriftlichen Bietungsauftrages an der Auktion teilnehmen. In diesem bevollmächtigen Sie einen Mitarbeiter des Auktionshauses, für das von Ihnen ausgesuchte Objekt während der Auktion für Sie zu bieten.

Der schriftliche Bietungsauftrag kann als Festgebot oder auch als „bestmöglich“ erteilt werden. Bei „bestmöglich“ wird ein Mitarbeiter in den vom Auktionator vorgegebenen Bietungsschritten mitbieten – maximal bis zu den von Ihnen vorher festgelegten Höchstbetrag.

Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) neben dem Feld „Schriftliches Gebot“ auch das Feld „Festgebot“ oder „Bestmöglich“ an.



### Online

Sie können am PC, Tablet und per App die Auktion per Livestream in Ihrem geschlossenen Bereich verfolgen und für Ihre freigeschalteten Objekte mitbieten.

Um beim „Online bieten“ teilnehmen zu können, ist der Abschluss einer gesonderten Bietungsvereinbarung erforderlich. Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) das Feld „Onlinegebot“ an.

Die Zugangsdaten erhalten Sie im Zuge der Bestätigung des Bietungsauftrages von uns schriftlich mitgeteilt.

**Wichtiger Hinweis:** Nach Übersendung des von Ihnen ausgefüllten Teilnahmeantrags zur Auktion erhalten Sie **immer** (außer bei Bietern die persönlich teilnehmen) ein separates Dokument durch das Auktionshaus, welches Sie ebenfalls ausgefüllt und unterzeichnet an uns übersenden müssen. Erst mit der Bestätigung beider Dokumente nehmen Sie an der Auktion teil.



Wir veranstalten  
jährlich insgesamt  
4 Präsenzauktionen  
im Berliner Goerzwerk

**GOERZWERK**  
Goerzallee 299  
D- 14167 Berlin



# Teilnahmeantrag zur Herbst.Auktion 2024

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

An:

IAD Immobilienauktionshaus  
Deutschland GmbH  
Goerzallee 299  
D-14167 Berlin

Absender / Bieter:

Vorname / Nachname / Firmierung

PLZ / Ort

Straße / Nr.

Telefon/ Mobil

E-Mail

Geburtsdatum / Nationalität

Steuer-ID

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

## Immobilien.Auktion am 12. September 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um Teilnahme an der Herbst.Auktion 2024 am 12. September 2024 für folgendes Objekt:

Katalog- oder ID-Nummer

Objektanschrift (Straße bzw. Flurstück, PLZ, Ort)

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

**Teilnahmevarianten:**

Schriftliches Gebot

Onlinegebot

Telefongebot

Persönlich am Auktionstag

Festgebot

Bestmöglich

Gebote unterhalb des Mindestgebotes können nicht angenommen werden. Ich möchte von der Zahlung der Bietungssicherheit (10 % vom Meistgebot, mindestens jedoch € 2.000,-) befreit werden und bitte um Einräumung einer längeren Zahlungsfrist von 8 Wochen für den Fall, dass mein Gebot den Zuschlag erhält.

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.

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.

Bezüglich der angekreuzten Teilnahme-Variante senden Sie mir bitte eine entsprechende Vereinbarung zu. Diese werde ich unterzeichnet zurücksenden und die gewünschten Unterlagen beifügen. Mir ist bekannt, dass ich erst nach schriftlicher Bestätigung des Auktionshauses an der Immobilienauktion teilnehmen kann. Auch das ich bei einem erfolgreichem Zuschlag das zu zahlende Aufgeld verdient und umgehend 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 Mehrwertsteuer. Mit Erteilung des Zuschlag und anschließender Beurkundung kommt der Vertrag gemäß § 156 BGB i.V.m. § 311 b BGB verbindlich zustande. Ebenfalls ist mir bekannt, dass ausschließlich der am Auktionstag verlesene Auslobungstext 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 Objekteinlieferer weitergegeben werden können.

Ort, Datum

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

(Unterschrift Bieter)

Unterschrift/Stempel Auktionshaus

Hinweis: Für spanische Immobilien gelten die Versteigerungsbedingungen für Spanien.



## Versteigerungsbedingungen

beurkundet durch den Notar Frank Jablonksi, Berlin, UVZ-Nr. 54/2023 J vom 15. Februar 2023

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 Exposés und des Auslobungstextes und sind vom Veräußerer mit besonderer Sorgfalt zu machen. Dies gilt auch für die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten in der vom Geldwäschegesetz vorgeschriebenen Form.

1.2 Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, dem Auktionshaus, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen. Sie sind ferner verpflichtet, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar ihr Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. AO unverzüglich mitzuteilen.

### 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 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. 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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 beauftragt und wird die ihm zugehenden Erklärungen an die ihm vom Erwerber zuletzt angegebene Anschrift weiterleiten.

2.9 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 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 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 Der bei der Auktion anwesende Erwerber ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit

zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000,00 beträgt. Erwerber, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen die doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000,00 liegt, ist es in voller Höhe 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 vom beurkundenden Notar auf das für die Hinterlegung der Bietungssicherheit bzw. die Hinterlegung des Kaufpreises errichtete Notaranderkonto zu zahlen.

3.2 Der Eingang der Bietungssicherheit ist Hauptleistungspflicht, deren Verletzung zum Vertragsrücktritt berechtigt und Voraussetzung für die Beantragung der für den Erwerber im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung ist.

3.3 Das Auktionshaus kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt in der Regel schriftlich. Der Erwerber erklärt sein Einverständnis im Sinne des Datenschutzes, dass im Falle seines Zahlungsverzuges seine Bonitätsunterlagen vom Auktionshaus an den Veräußerer weitergegeben werden dürfen.

3.4 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 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 Redaktionschluss





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 mitversteigter 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 Erfüllungshelfen 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 Monatsersten, 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. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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 rangrechte 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 Aderkonto 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 Voraussetzung 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. Für den Fall, dass der Erwerber den Kaufpreis nicht binnen vier Wochen nach Fälligkeit gezahlt hat, steht dem Veräußerer das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Der Veräußerer hat vor Erklärung des Rücktritts zwingend in Schriftform eine Nachfrist von 4 Wochen zu setzen. Von der Fristsetzung ist der beurkundende Notar und das Auktionshaus zwingend unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

6.7. Sämtliche Zahlungen auf den Kaufpreis, auch Teilzahlungen, sei es bei Direktzahlungen an den Veräußerer oder das Aderkonto des Notars, können

aufgrund des gesetzlichen Bargeldverbotes nur durch Überweisung erfolgen. Jegliche Barzahlung sowie auch Zahlungen in Kryptowährungen oder Rohstoffen sind gesetzlich verboten. Der Notar ist verpflichtet, die Zahlungen zu überwachen und zu dokumentieren

## 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 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 Grundsuld 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 Grundsuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Meistgebotes einschließlich Zinsen geltend zu machen.

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. Aufassungsvormerkung

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 Aufassungsvormerkung 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 Aufassungsvormerkung 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

9.1. 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 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, 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. In den Fällen einer Direktzahlung tritt der Veräußerer den Kaufpreis anteilig in Höhe der Verkäufercourtage an das Auktionshaus ab, sofern die Verkäufercourtage zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch nicht bezahlt ist. In den Fällen einer Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto erfolgt die Auszahlung der Verkäufercourtage mit Kaufpreisauszahlung durch den Notar, sofern sich der Veräußerer mit der Zahlung zum Zeitpunkt der Auszahlung in Verzug befindet.

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 Kenntnisnahme 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.

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. Gerichtsstand

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

**Berlin, 15.02.2023**

**gez. Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) Matthias Knake**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksauktionator

**gez. Notar Frank Jablonksi, Berlin**

**UVZ-Nr. 54/ 2023 J vom 15. Februar 2023**



Versteigerungsbedingungen für Spanien auf  
[www.immobilienauktionen-mallorca.de](http://www.immobilienauktionen-mallorca.de)





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 dies intern zu dokumentieren. Soweit es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, wird dem durch die Vorlage eines Lichtbildausweises Genüge getan. 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 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. Der das Versteigerungsprotokoll beurkundende Notar wird dies vor Beurkundung erfragen und die Vorlage eines von den betreffenden Beteiligten ausgefüllten Fragebogens verlangen.

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 in Textform und in den entsprechenden Fällen durch 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. Dem Notar muss 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.



Immobilienauktionshaus  
Deutschland

Wir veranstalten jährlich insgesamt 4 Auktionen  
im Berliner Goerzwerk

GOERZWERK • Goerzallee 299 • D- 14167 Berlin



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

Vor dem unterzeichnenden Notar  
Frank Jablonski in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107,  
der sich auf Ersuchen in die Goerzallee 299, 14167  
Berlin, begab,

erschienen heute:

1. Herr Matthias Knake,  
geboren am 02.09.1976,  
geschäftsansässig Goerzallee 299,14167 Berlin,  
dem Notar von Person bekannt,

- nachstehend „Auktionator“ genannt-,

nachfolgend handelnd in Vollmacht für  
\_\_\_\_\_

als dem im Grundbuch erngetragenen / 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.-

Der Auktionator eröffnete die Versteigerung vom  
\_\_\_\_\_

und wies darauf hin, dass die Versteigerungsbedingungen  
gelten, die in der notariellen Verhandlung vom 15.  
Februar 2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin, zu  
dessen UVZ-Nr. 54/2023 J niedergelegt sind.

1.  
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 verlesen.

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 handeln,  
erklärten sie im Hinblick auf die Bestimmungen  
des Geldwäschegesetzes bezüglich der von ihnen  
Vertretenen,

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen,  
dass sie nicht auf eigene Rechnung handeln

- dass Verkäufer/Käufer auf Rechnung von  
\_\_\_\_\_ handelt

- dass keine Anhaltspunkte dafür  
vorliegen, dass es sich bei Verkäufer/  
Käufer um eine politisch exponierte Person handelt.

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 verlesen.

Die Versteigerungsbedingungen sind jedem

Meistbietenden in beglaubigter Fotokopie  
unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden;  
zudem werden sie dieser Urkunde als **Anlage 2** in  
beglaubigter Abschrift beigelegt. 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/Käufer 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 beigelegt.

### Bei DB zusätzlich:

Der Lageplan ist der auszugswisen Bezugsurkunde  
des Notars

\_\_\_\_\_ in Berlin vom \_\_\_\_\_ - UVZ-Nr. \_\_\_\_\_  
- als Anlage Nr. \_\_\_\_\_ beigelegt. 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 Auktionsaal  
aus. Eine auszugsweise beglaubigte Abschrift lag  
zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den  
Beteiligten bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage  
beigelegt. 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 \_\_\_\_\_ sowie dem am  
\_\_\_\_\_ geprüften Aktualitätsstand in Abteilung  
II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

### Abteilung II

### Abteilung III

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt lastenfrei in  
Abteilung II und 111 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 Telekom AG,  
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.

### (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 Aderkonto 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.

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**.

## (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 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 belehrt, 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 1.1.) gegenüber der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH in Höhe des Aufgeldes (vorstehend 1.2.)

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 Fälligkeitsvoraussetzungen 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 Auszahlungsreife nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

## IV.

### 1. Auffassungsvormerkung. Löschungen

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

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

1.2. Der Ersteher **beantragt**, die Vormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, falls keine anderen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt vorliegen, es sei denn, der Ersteher hat bei diesen Anträgen mitgewirkt.

1.3. 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 beliebiger Höhe 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 auszuzahlen.

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

## V.

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 Vorkaufsrechte / 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 Ausnahmestand 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 belehrt 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 belehrt darüber, dass der Ersteher gemäß § 566 BGB in bestehende Mietverträge und die Verpflichtung zur Rückgewähr vom Mieter geleisteter Sicherheiten (§ 566a BGB) 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.



Vorname: ..... Nachname: .....  
 Straße: ..... PLZ / Ort: .....  
 Telefon/ Mobil: ..... E-Mail: .....

**Objektdaten** (bitte vollständig ausfüllen)

Straße: ..... PLZ / Ort: .....  
 Grundbuch von: ..... Flur / Flurstück(e): .....  
 Grundbuchblatt: ..... Gemarkung: ..... Größe: ..... m<sup>2</sup>

WICHTIG!

- Eigentumswohnung / Teileigentum    Mehrfamilienhaus    Wohn- und Geschäftshaus    Gewerbeobjekt  
 Einfamilien- / Zweifamilienhaus    Grundstück    Waldfläche / Agrarfläche    Sonstiges .....

Wohnfläche / Nutzfläche ca.: ..... m<sup>2</sup>   Gewerbefläche ca.: ..... m<sup>2</sup>  
 Anzahl WE: ..... davon vermietet ..... mit ca. .... m<sup>2</sup>   Anzahl GE: ..... davon vermietet ..... mit ca. .... m<sup>2</sup>  
 Jahresnettomiete WE: ..... €   Jahresnettomiete GE: ..... €  
 Betriebskosten p.a. WE: ..... €   Betriebskosten p.a. GE: ..... €

- Denkmalschutz    Naturdenkmal    Sanierungsgebiet   Grundstück voll erschlossen?    ja    nein    teilweise  
 Baujahr (Gebäude): ..... Heizungsart / Bj.: .....  
 Zustand der Immobilie? .....    Neu    Gepflegt    Sanierungsbedürftig    auf Abriss

Kaufpreisvorstellung in € .....   Startpreisvorschlag Auktion in € .....

**Anlagen** (soweit vorhanden)

- Energieausweis    Gutachten    Mieterliste    Alt- und Baulastenauszug    Fotos  
 Grundbuchauszug    Flächenaufstellung    Grundrisse    Flurkarte / Lageplan    BK-Abrechnung

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum  
  
 \_\_\_\_\_  
Unterschrift

\* Eine Markteinschätzung Ihrer Immobilie ist erst nach Feststellung der Eigentumsverhältnisse möglich. Sofern Ihnen kein aktueller Grundbuchauszug vorliegt, bevollmächtigen Sie hiermit die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH diesen in Ihrem Namen über einen Notar anzufordern. Diese Vollmacht gilt ebenfalls für objektbezogene Anfragen bei Behörden etc.. Ich bin damit einverstanden, dass die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH objekt- und personenbezogene Daten elektronisch speichert und verwendet. Meine erteilte Einwilligung kann ich jederzeit in schriftlicher Form widerrufen.

**Hinweis:** Die Markteinschätzungen werden durch die **öffentlich bestellten und vereidigten Grundstücksauktionatoren Matthias Knake und René Silva** durchgeführt. Diese ist immer kostenfrei und unverbindlich für unsere Kunden.







IN EIGENER SACHE

## GEMEINSAM ERFOLGREICH

Für unsere Zentrale im Berliner Süden suchen wir erfahrene Immobilienberater (m/w/d) sowie eine zuverlässige und motivierte Teamassistentz (m/w/d).

Wir bieten spannende Aufgaben, ein dynamisches Team und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen auf [www.ia-deutschland.de/karriere](http://www.ia-deutschland.de/karriere).



## Herbst.Auktion 2024

12. September 2024

Ab 11.00 Uhr im Goerzwerk  
Goerzallee 299 in 14167 Berlin  
(Kostenlose Parkplätze vorhanden)

## Winter.Auktion 2024

5. Dezember 2024

Immobilie bis zum **11. Oktober 2024**  
kostenlos und unverbindlich vorstellen.

## Frühjahrs.Auktion 2025

13. März 2025

Immobilie bis zum **13. Januar 2025**  
kostenlos und unverbindlich vorstellen.

## Sommer.Auktion 2025

19. Juni 2025

Immobilie bis zum **11. April 2025**  
kostenlos und unverbindlich  
vorstellen.

Immer den neuesten Immobilienangebote  
automatisch erhalten

# BLEIB VERBUNDEN!

Abonniere unseren Auktionskatalog auf  
[www.ia-deutschland.de/newsletter](http://www.ia-deutschland.de/newsletter)

