



Ungefähre Lage

Brandenburg

23

ID 2471

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

Wohn-/Geschäftshaus im Zentrum - 100% vermietet

16225 Eberswalde, Breite Straße 13

Mindestgebot € 708.000,--*

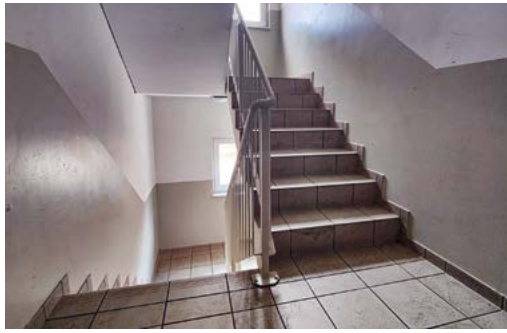


Mitbieten ist ganz einfach. Sie können **SCHRIFTLICH, TELEFONISCH, ONLINE** oder **PERSÖNLICH** am Auktionstag in Berlin mitbieten. Nutzen Sie hierfür den Gebotsantrag im Exposé oder auf unserer Homepage.

23

ID 2471

Gebotsformular



Brandenburg

Wohn-/Geschäftshaus im Zentrum - 100% vermietet

16225 Eberswalde, Breite Straße 13

Lage - Das Objekt liegt im Stadtzentrum, der Marktplatz ist nur ca. 300 m entfernt. Umgebung neu gebaute und sanierte Mehrfamilienhäuser sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleistungsbetriebe. Der Schienenbus mit direkter Anbindung zum Hauptbahnhof verkehrt auf der Breiten Straße, Fahrzeit zum Hbf. ca. 8 Minuten.

Objektbeschreibung - Neubau, Bj. ca. 1998, Massivbauweise, 4-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen wurden 2023 teilweise erneuert, zeitgemäße Elektro- und Sanitärausstattung, Beheizung über Gaszentralheizung (Bj. ca. 1997- regelmäßig gewartet und störungsfrei im Betrieb), insgesamt ordentlicher Zustand, in Teilbereichen (u.a. Balkone und Fassade) ist Instandsetzungsbedarf erkennbar.

Objekt bestehend aus - KG: Hausanschlussraum, Heizungsraum, 8 Mieterkeller. EG: 1 GE mit 4 Zimmern, Flur Küche, Bad und Gäste-WC, Nutzfläche ca. 85 m². 1. OG: 2 WE mit ca. 54,71 m² (2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon) und ca. 74.01 m² (3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon). 2. OG : 2 WE mit ca. 54,71 m² (2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon) und ca. 74.01 m² (3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon). 3. OG: 2 WE mit ca. 54,71 m² (2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon) und ca. 74.01 m² (3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon) DG: 1 WE mit ca. 82,26 m² (4 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon)

Es besteht eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück, welche über ein Wegerecht (zugunsten Breite Straße 13 - zulasten Breite Straße 13 a) im Grundbuch gesichert ist. Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich 8 befestigte PKW-Außenstellplätze, davon sind derzeit 3 Stellplätze vermietet.

Erschließung - Vollständig erschlossen

Angaben zum Energieausweis - Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme 138 kWh/(m²•a), Baujahr ca. 1997, Erdgas H, E

Wohnfläche 8 WE insgesamt - ca. 468,42 m², vollständig vermietet

Nutzfläche 1 GE - ca. 85 m², vermietet

Wohn-/Nutzfläche - ca. 553,42 m²

Jahresnettomiete - ca. € 50.780,52

Katasterangaben - Gemarkung Eberswalde, Flur 13, Flurstück 123 mit ca. 226 m², Flurstück 124 mit ca. 49 m² und Flurstück 125 mit ca. 143 m².

Grundstücksgröße - ca. 418 m²

Mindestgebot € 708.000,--* (auch Paketaufruf möglich)

Die Lose ID-2471, 2472 und 2473 Katalog-Nr. (22-24) können auch als Paket erworben werden.

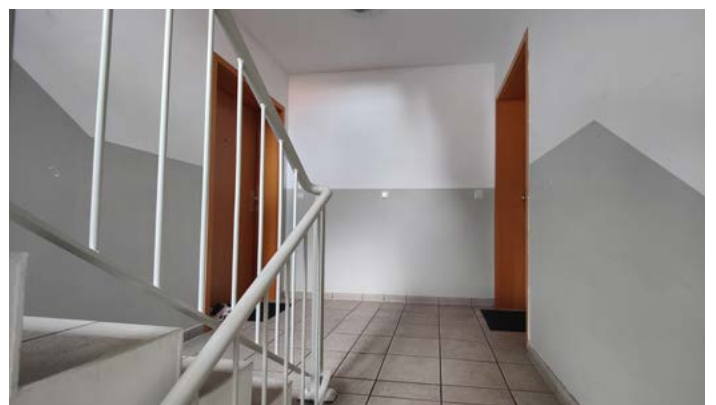
Mindestgebot Paket € 2.034.000,--*

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.







Alle Bilder auf dieser Seite von © Ralf Roletschek (GFDL 1.2 or FAL), via Wikimedia Commons LINK

Brandenburg

3 Mehrfamilienhäuser in Eberswalde in der Metropolregion Berlin

16225 Eberswalde, Kreuzstraße 20, Breite Straße 13 und 13a

Die Stadt Eberswalde mit ca. 42.000 Einwohnern ist ein bedeutender Teil der Metropolregion Berlin/Brandenburg. In nur 20 Jahren gelang die Transformation von einem klassischen Industriezentrum zu einem modernen, vielseitigen Technologie- und Dienstleistungsstandort. Heute ist Eberswalde als regionaler Wachstumskern des Landes Brandenburg Schrittmacher der wirtschaftlichen Entwicklung einer ganzen Region.

Sie ist heute ein Zentrum für Maschinenbau, Holzverarbeitung und Metallindustrie. Modernere Branchen wie Umwelttechnologien und erneuerbare Energien profitieren von der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE), die Forschung und Innovation fördert.

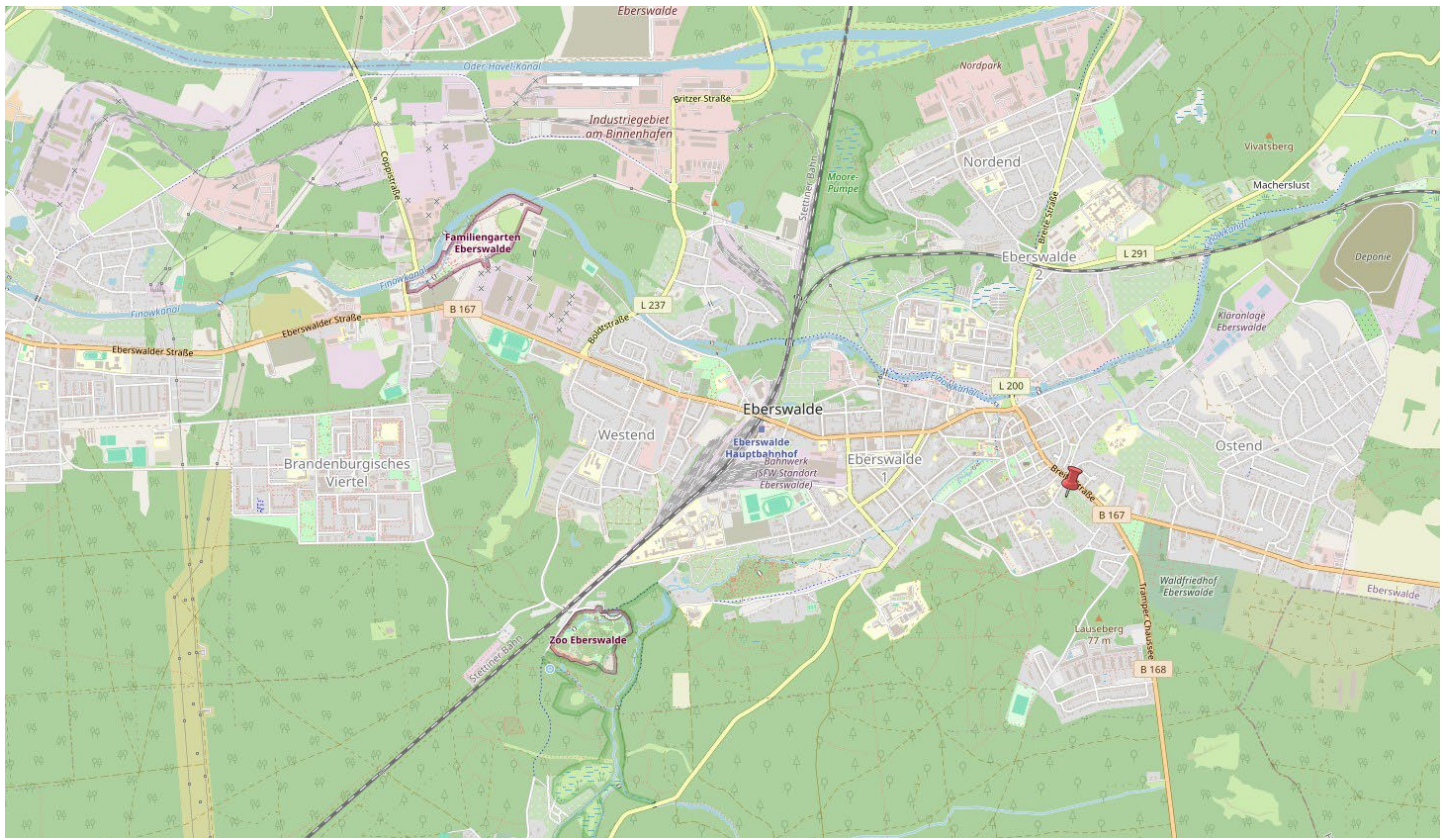
Die strategische Lage und die hervorragende Verkehrsinfrastruktur machen Eberswalde zu einem attraktiven Standort für Unternehmen. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit einer Mischung aus städtischem und ländlichem Charme, umfangreichen Waldgebieten und Naturschutzgebieten.

Mit dem Hafen, der Autobahn A 11 und diversen Bahnlinien ist Eberswalde sehr gut angebunden. Die Bundeshauptstadt Berlin ist nur 30 Bahnminuten entfernt, und auch die immer wichtigeren ost- und mitteleuropäischen Wirtschaftsräume befinden sich in Reichweite.

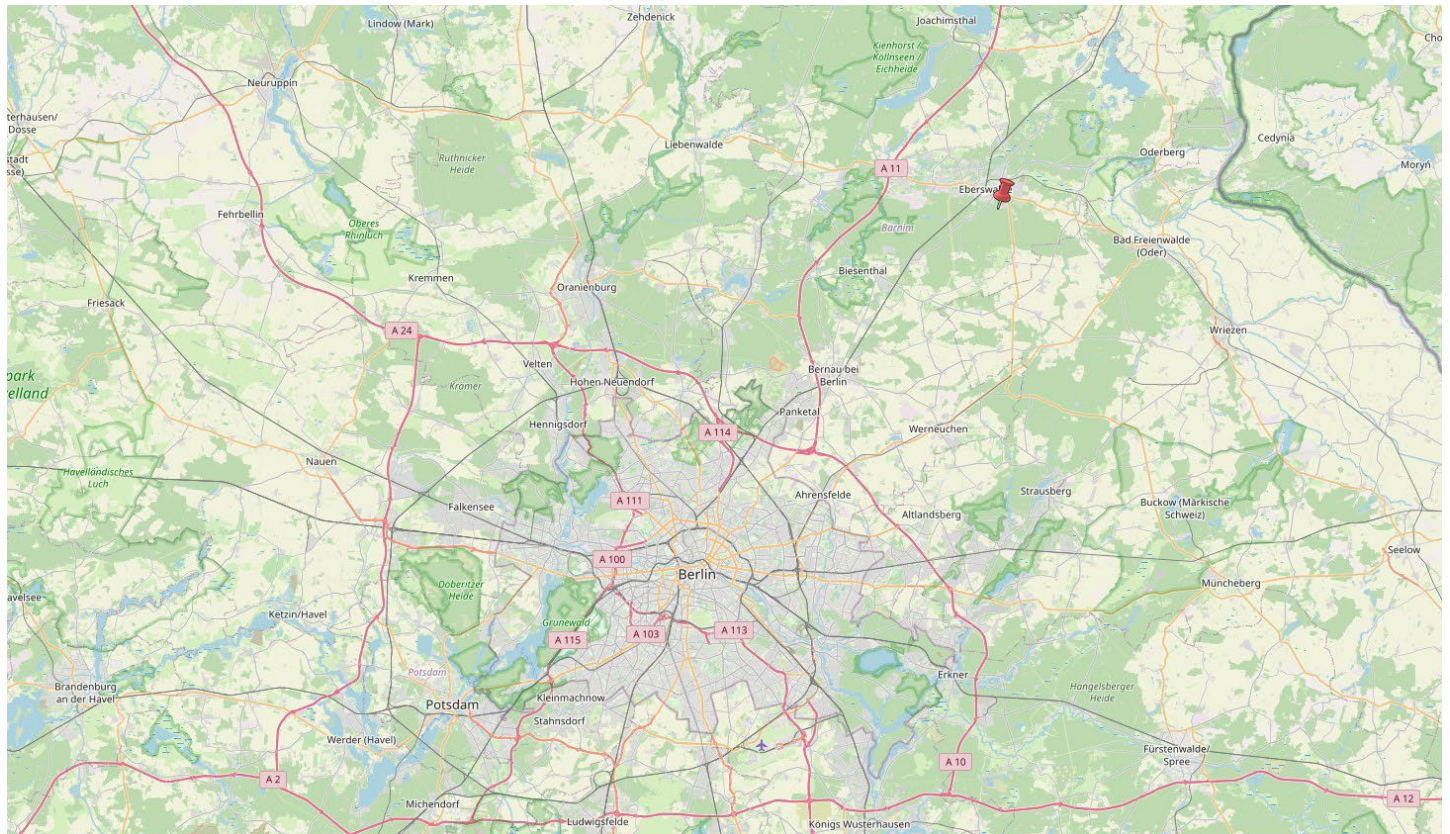
Die Lose ID-2471, 2472 und 2473 Katalog-Nr. (22-24)
können auch als Paket erworben werden.

Mindestgebot Paket € 2.034.000,--*





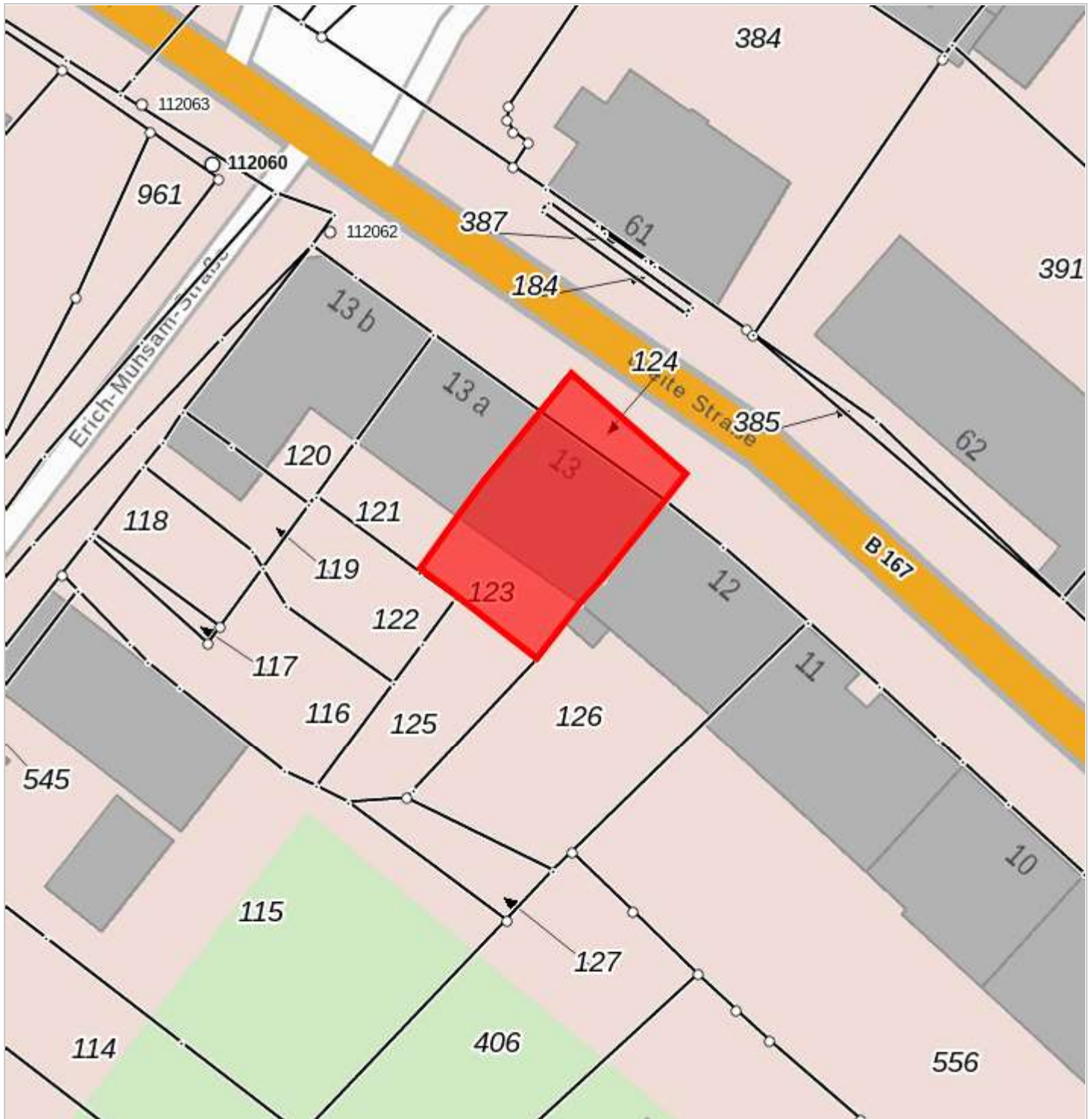
Makrolage



Mikrolage

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

E:420867.14, N:5854183.44



E:420773.12, N:5854086.25



Maßstab 1 : 500

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Topographie, Verwaltungsgrenzen, Flurstücke (ab 1:5.000)

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden,
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 16. Juli 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BB-2019-002798992

Registriernummer ²⁾

18.07.2029

1350917

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Mittelhaus

Gebäudetyp

Breite Str. 13 ; 16225 Eberswalde

Adresse

Gebäudeteil

1998

Baujahr Gebäude ³⁾

1997

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

8

Anzahl Wohnungen

665,16 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

19.07.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

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

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

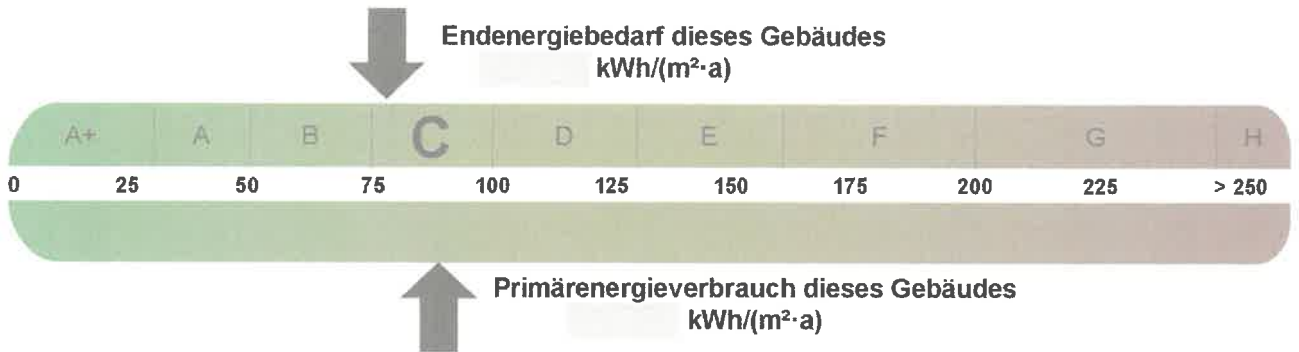
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BB-2019-002798992

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·a)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

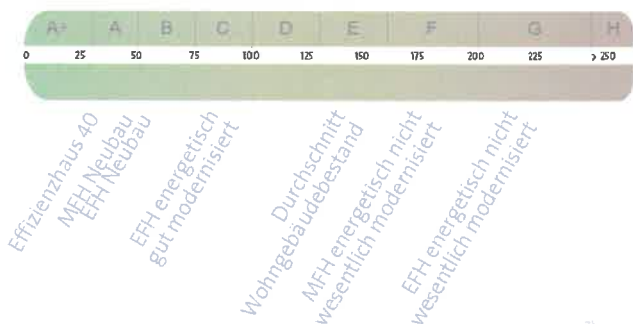
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

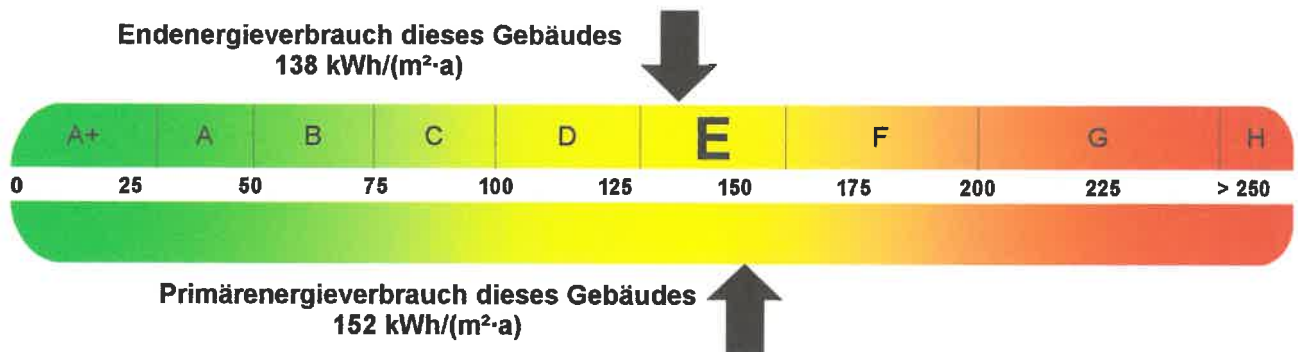
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BB-2019-002798992

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

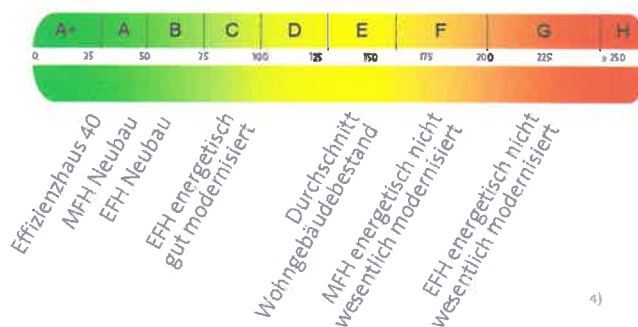
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

138 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	240.299	31.665	208.634	1,07
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,10	35.038	7.916	27.122	1,07

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



BB-2019-002798992

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2190468/E.000006/F.00060007/000091

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT¹⁾). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

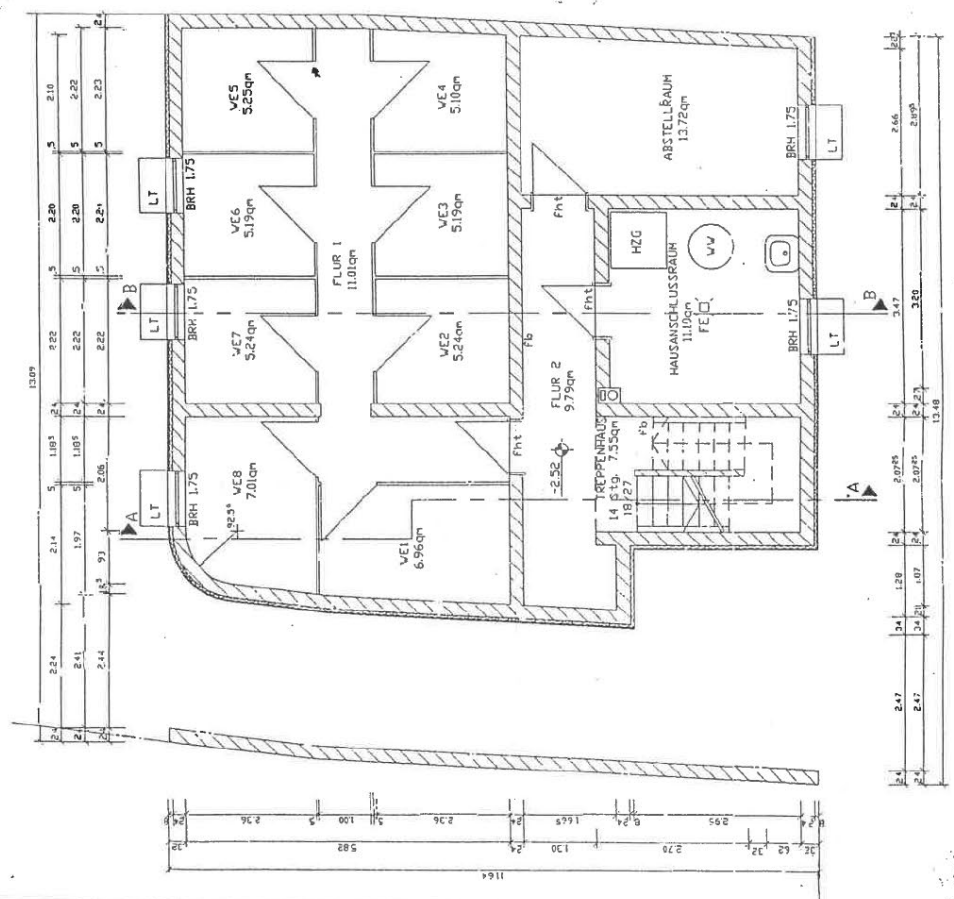
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

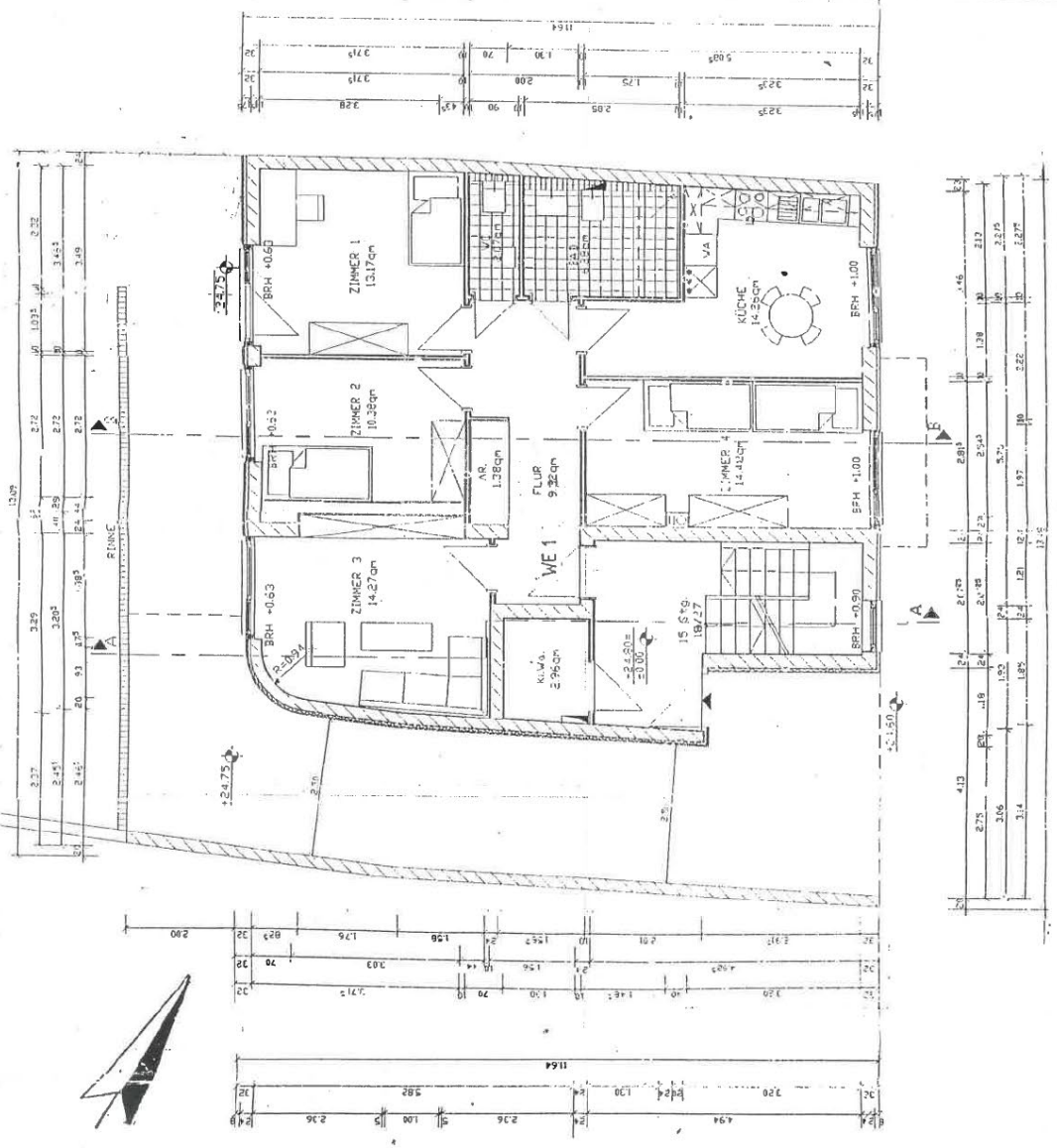
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien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

Kellergeschoß



WE 1 WE 2 WE 3 WE 4
WE 5 WE 6 WE 7 WE 8


Erdgeschoss

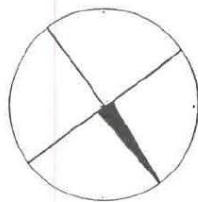


BB-BAU Generalunternehmer für Hoch- und Tiefbau	Planung Sanierung Modernisierung Immobilien Finanzierungen Kapitalanlagen
Eigentümer:	Bearbeitung: BB-BAU Bernauer Straße 92 16515 Oranienburg Funk. 0171/74335 09
Objekt: Mehrfamilienhaus Breite Straße 13 16225 Eberswalde	Planungsphase: Abgeschlossenheit Auftrags-Nr.: 16225/00/02
Plantitel: GRUNDRISS KELLER U. ERDGESCHOß	Maßstab: 1:100 Datum: 22.08.2000
Änderung:	bearbeitet: gezeichnet: geprüft:
	Blatt-Nr.: 1/2

- Als Brandwände gemäß Außenwände, die Treppenzurückzuführen. Mauerwerk aus Poroterm
- Die angrenzenden Außenwände über das angrenzende Grundstück

Änderungen und Ergänzungen
63-SV-127/97 vom 24.01.97
INGENIEURBÜRO HELMUT
Erich-Mühsam-Str. 28
16225 Eberswalde
Telefon: 03334/212715
Eberswalde, den 07.05.1997


Dipl.-Ing. (FH)
Helmut Koch



Geh.
gen.
Nr. 6
Datum

Zum Antrag auf Baugenehmigung

Breite
16225 Eberswalde
Neubau eines Mehrfamilienhauses

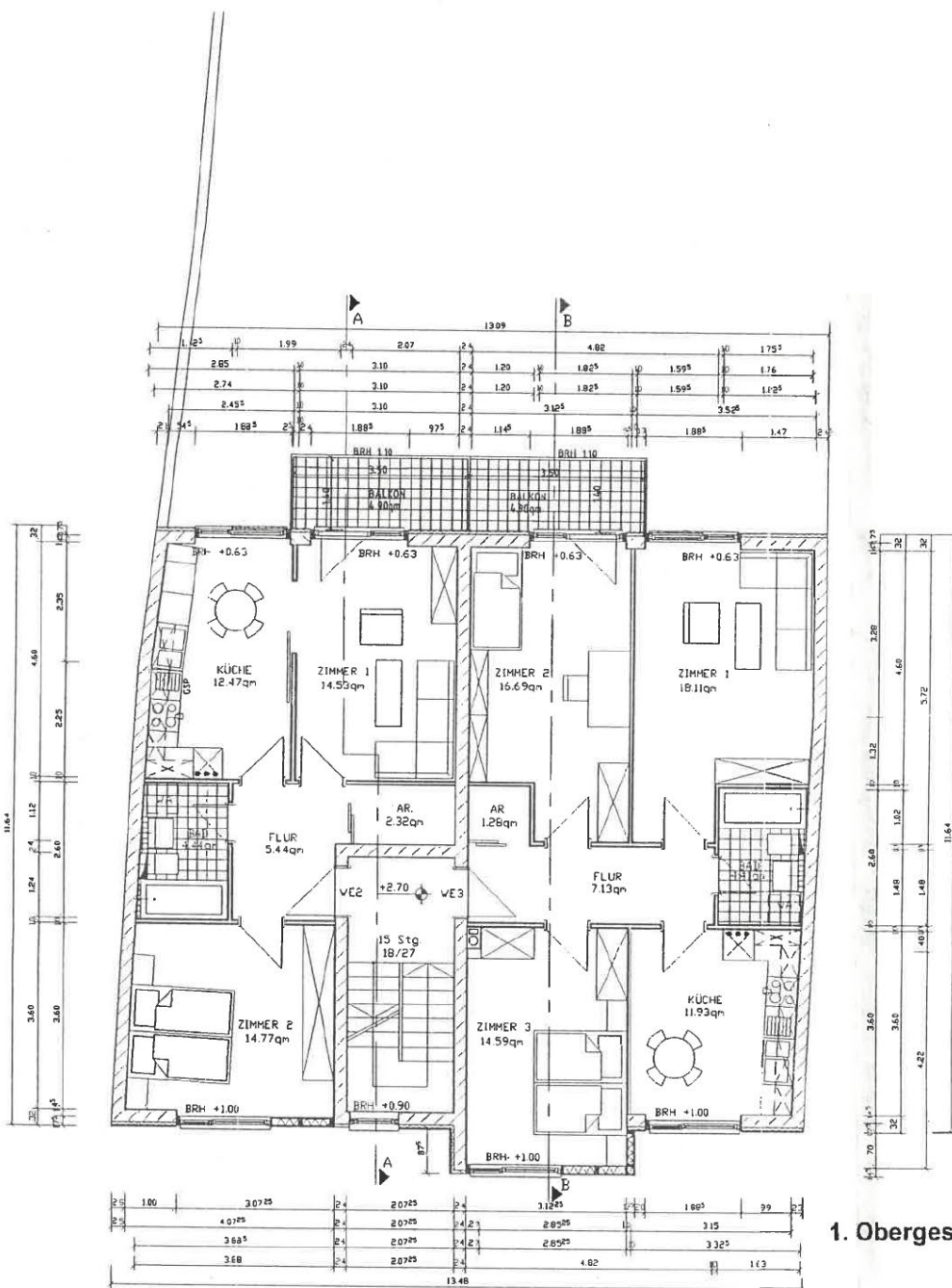
Grundrisse

BAUHERR

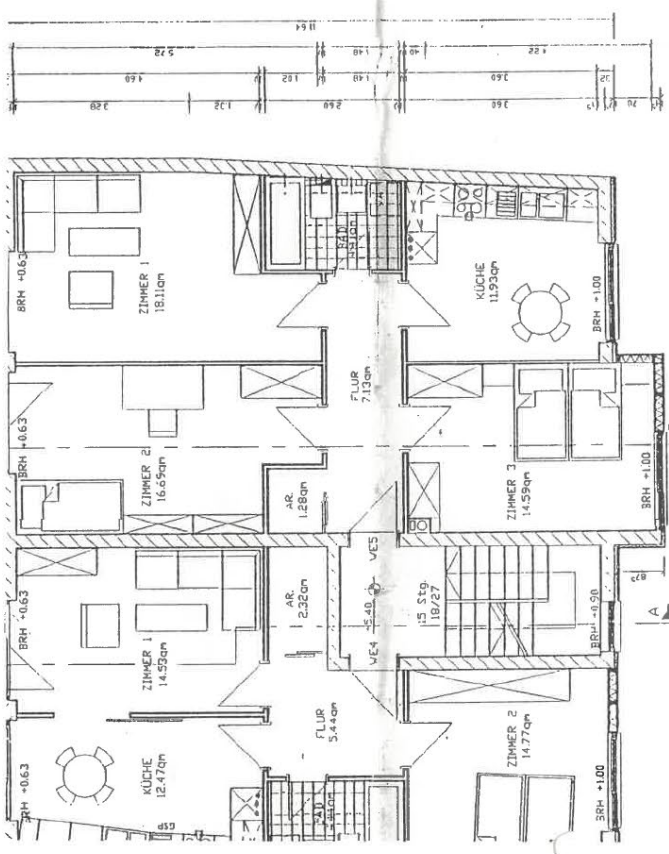
PLANUNG

AGePLAN, GESELLSCHAFT
FÜR ARCHITEKTUR UND
STADTENTWICKLUNG MBH
KNESEBECKSTRASSE 20/21
10623 BERLIN

TELEFON 030-313 36 66
TELEFAX 030-313 37 34

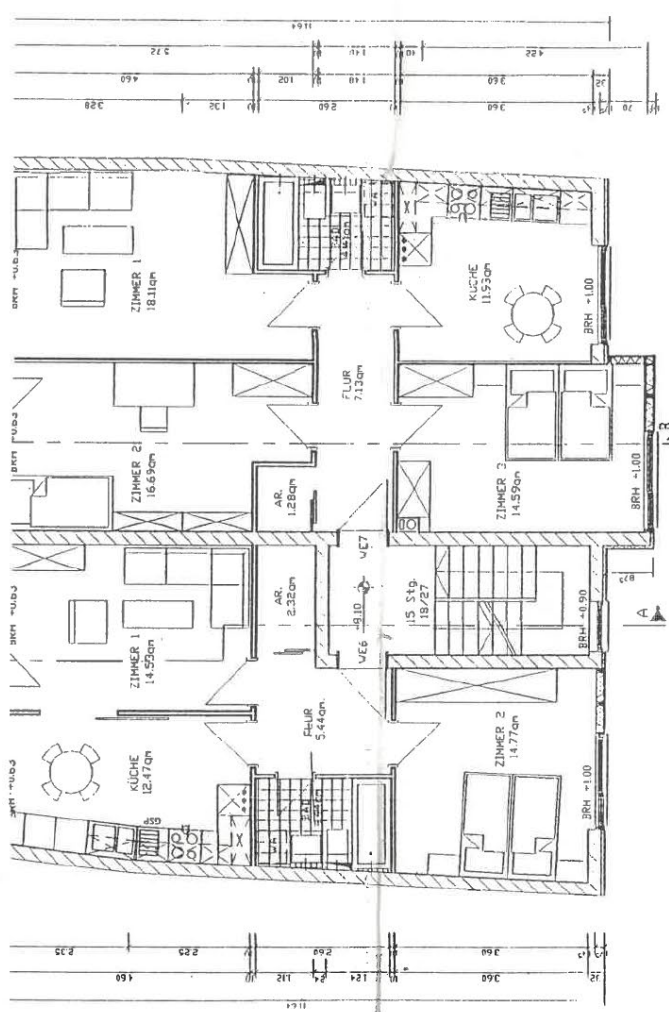
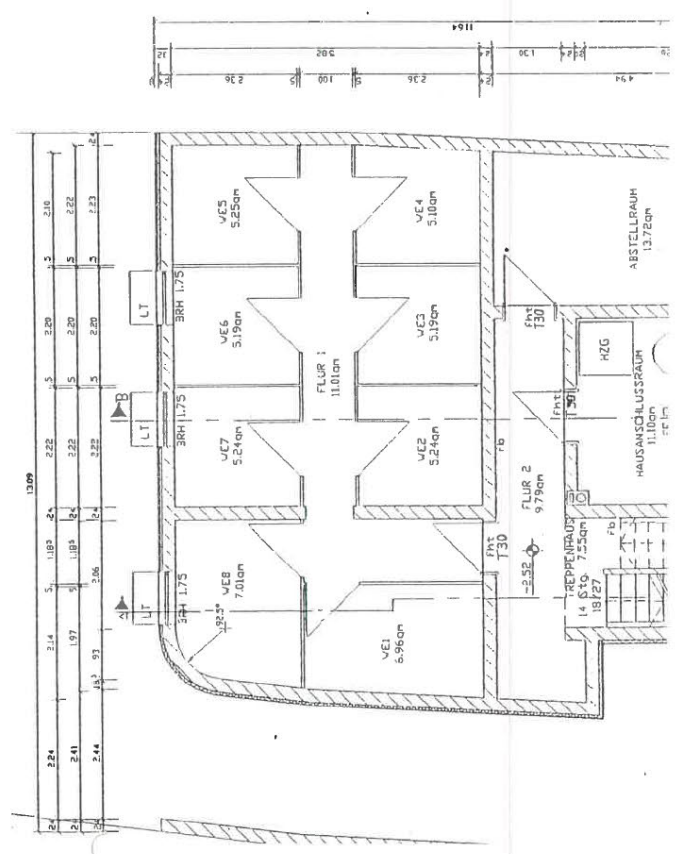


1. Obergeschoß



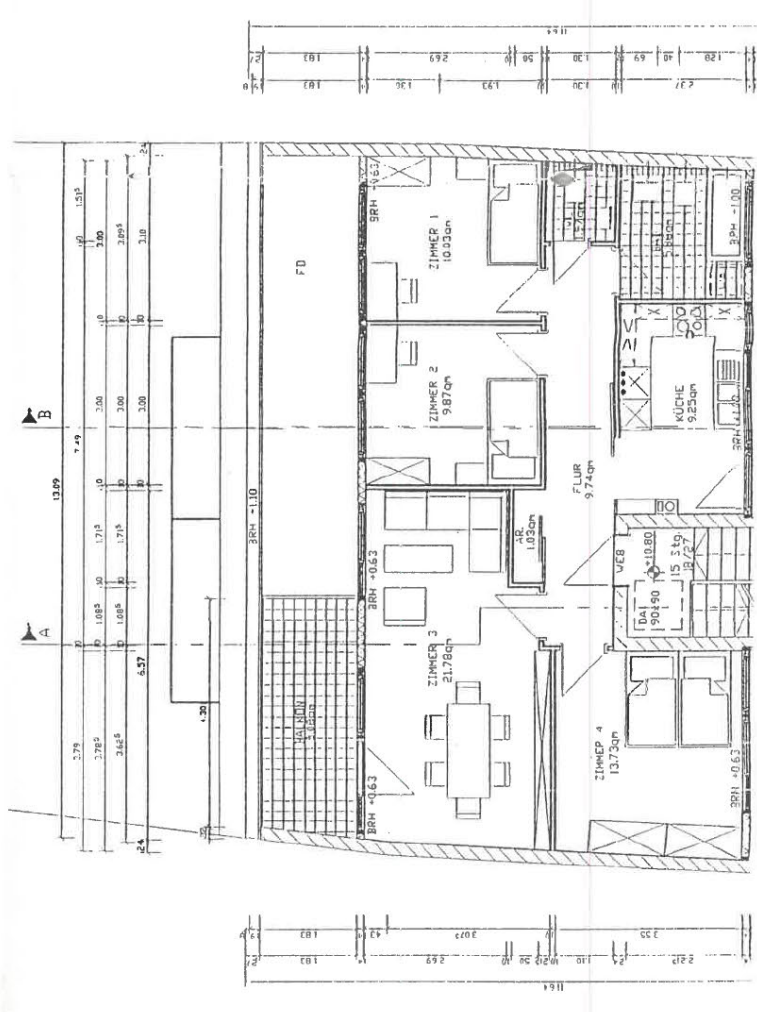
2. Obergeschoss

1.0725	2.4	2.0725	1.4	3.1225	1.8	1.8825	0.9	2.1
0.0725	2.4	2.0725	1.4	2.8925	1.0	1.15		3.15
3.8825	2.4	2.0725	1.4	2.8925	1.0	3.1225		3.1225
3.8825	2.4	2.0725	1.4	2.8925	1.0	1.82		1.82
								13.16



3. Obergeschoss

1.0725	2.4	2.0725	1.4	3.1225	1.8	1.8825	0.9	2.1
0.0725	2.4	2.0725	1.4	2.8925	1.0	1.15		3.15
3.8825	2.4	2.0725	1.4	2.8925	1.0	3.1225		3.1225
3.8825	2.4	2.0725	1.4	2.8925	1.0	1.82		1.82
								13.16



Mietobjekt		Mieternummer	
Wohnungsmieter		Größe in m²	84,19

Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Einzug : 15.12.13
Auszug : -

Abrechnungszeitraum	01.01.23	bis	31.12.23	Tage	365	Monate	12
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.23	bis	31.12.23	Tage	365	Monate	12

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(1) Gesamt - m² - Wohn- und Nutzfläche	(m²)				554,34
(2) Wohn- und Nutzeinheiten	(WE) / (TE)				8
(3) Ihre Wohnfläche	(m²)				84,19
(4) Personenanzahl	Gesamt	13,00	Ihr Anteil		1,00
(5) Gemeinschaftsantenne	Gesamt	8,00	Ihr Anteil	6,66 €	12,00

Nachstehend erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung mit der Bitte um Kenntnisnahme und Prüfung

Kostenarten	Gesamtbetrag	Gesamteinheiten der Liegenschaft		=	Betrag pro Einheit	x	Ihre Einheiten	=	Ihr Kostenanteil
Ihre ISTA Abrechnung									
1. Heizung & Warmwasser	10.720,92 €	0,00	Direktzuordnung	=		x	0,00	=	2.771,10 €
2. Kalt- und Abwasserkosten	2.828,21 €	0,00	Direktzuordnung	=		x	0,00	=	653,10 €
	13.549,13 €								3.424,20 €
3. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer B)	480,00 €	554,34	84,19	=	0,87 €	x	84,19	=	72,90 €
4. Die Kosten der Entwässerung (Niederschlagwasser)	176,88 €	554,34	84,19	=	0,32 €	x	84,19	=	26,86 €
5. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (Wartungskosten)	- €	554,34	84,19	=	- €	x	84,19	=	- €
6. Die Kosten Strassenreinigung	38,35 €	554,34	84,19	=	0,07 €	x	84,19	=	5,82 €
7. Die Kosten der Abfallbeseitigung (Abfallgrundgebühr)	733,20 €	13,00	Personen	=	4,70 €	x	1,00	=	56,40 €
8. Die Kosten der Abfallbeseitigung (Entleerung & Miete Abfallbehälter)	709,20 €	554,34	84,19	=	1,28 €	x	84,19	=	107,71 €
9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	2.713,20 €	554,34	84,19	=	4,89 €	x	84,19	=	412,07 €
10. Die Kosten der Gartenpflege	74,16 €	554,34	84,19	=	0,13 €	x	84,19	=	11,26 €
11. Die Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom)	727,04 €	554,34	84,19	=	1,31 €	x	84,19	=	110,42 €
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung (Kehrgebühren)	179,99 €	554,34	84,19	=	0,32 €	x	84,19	=	27,34 €
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	1.489,49 €	554,34	84,19	=	2,69 €	x	84,19	=	226,22 €
14. Die Kosten für den Hauswart	300,00 €	554,34	84,19	=	0,54 €	x	84,19	=	45,56 €
15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	639,36 €	8,00	Einheiten	=	6,66 €	x	12,00	=	79,92 €
16. Die Kosten für Hof-/ Gehwegreinigung incl. Winterdienst	1.380,36 €	554,34	84,19	=	2,49 €	x	84,19	=	209,64 €
17. Sonstige Betriebskosten (Wartung Rauchwarnmelder)	469,55 €	554,34	84,19	=	0,85 €	x	84,19	=	71,31 €
18. Umlageausfallwagnis (2%) auf Gesamtkosten (§ 25a NMV)	482,41 €	554,34	84,19	=	0,87 €	x	84,19	=	73,27 €
Ihre Hausnebenkosten	10.593,19 €								1.536,70 €
Ihre Gesamtkosten	24.142,32 €								4.960,90 €

Ihre Betriebskostenvorauszahlung für das Jahr 2023

3.084,03 €

Ihre angefallenen Betriebskosten 2023

4.960,90 €

Ergibt eine Nachzahlung von

- 1.876,87 €

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:



ista SE
Luxemburger Str. 1 · 45131 Essen
Postfach 103134 · 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 33073

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Dieter Hackenberg

Vorstand:
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)
Thomas Lempert (stellv. Vorsitzender)
Oliver Schlöder
Steuer-Nr. 5112/5734/2099
USt-IdNr. DE350190820



Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

1. Ihre Daten

⊖ Liegenschaft/Nutzer	[Redacted]	Ⓜ
Interne Nummer der HV	[Redacted]	
Etage		EG
Liegenschaftsadresse	Breite-Str. 13 16225 Eberswalde	
Abrechnungsdatum	20.02.2024	
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023	

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.



Ihre Abrechnung Brutto

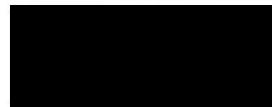
Ihre Gesamtkosten **3.424,20 €**

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	F	820134725	Einh.	589,00	0,00	589,00 x	0,250	147,25
02/0	Z	820133216	Einh.	101,00	0,00	101,00 x	0,750	75,75
03/0	Z	820133254	Einh.	1.324,00	0,00	1.324,00 x	0,600	794,40
04/0	Z	820134602	Einh.	1.971,00	0,00	1.971,00 x	0,800	1.576,80
05/0	T	820134626	Einh.	302,00	0,00	302,00 x	0,200	60,40
06/0	B	820133193	Einh.	38,00	0,00	38,00 x	0,650	24,70
07/0	K	820134701	Einh.	1.193,00	0,00	1.193,00 x	0,675	805,28
08/0	Z	923499202	Einh.	1.884,00	0,00	1.884,00 x	0,750	1.413,00
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								4.897,58
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23								4.897,58
Warmwasserzähler								
01/0	B	704630527*	m ³	83,49	70,86		=	12,63
Verbrauchseinheiten								12,63
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23								12,63
Kaltwasserzähler								
02/0	B	44020682	m ³	189,09	125,93		=	63,16
Verbrauchseinheiten								63,16
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.23 - 31.12.23								63,16

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzereinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.
Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät (UF = Verbrauchsskala : Einheitskala)
*) siehe „Erläuterungen zur Kostenabrechnung“

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:



2/8



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

3. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	31.12.2023	79.172 kWh Gas	10.720,92 €	
Darin enthaltene CO2-Menge: 11.141,8 kg und CO2-Kosten: 334,25 €				
Abzug CO2-Kosten Anteil Vermieter (Berechnung siehe Anlage)			-66,85 €	
Summe Brennstoffkosten		79.172 kWh Gas		10.654,07 €
Darin enthaltene CO2-Menge: 11.141,8 kg und CO2-Kosten: 334,25 €				
Heiznebenkosten				
Geb.Verbrauchserfsg.			840,74 €	
Summe Heiznebenkosten				840,74 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				11.494,81 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzzg			238,76 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				238,76 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kosten Geräte WW			144,70 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				144,70 €
Heiz- und Warmwasserkosten				11.878,27 €
Summe Hausnebenkosten				3.520,06 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				15.398,33 €

i An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.



4. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten (lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

Warmwasserkostenermittlung; Erwärmung auf 60°C lt. Formel §9 Abs. 2 Heizkostenverordnung

$Q = c \times V \times (t_w - 10^\circ\text{C}) \times 1,11$	$Q = \text{Wärmemenge in kWh}$	$10^\circ\text{C} = \text{mittlere Kaltwassertemp.}$
$Q = [2,5 \times \text{kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})] \times 92,67 \text{ m}^3 \times (60^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C}) \times 1,11$	$c = \text{Konstante lt. HKVO} = 2,5 \text{ kWh}/(\text{m}^3 \times \text{K})$	$1,11 = \text{Konstante lt. HKVO bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas}$
$Q = 12.858 \text{ kWh}$	$K = \text{Kelvin (Temperaturdifferenz)}$	$B = \text{Brennstoffverbrauch}$
$B = \frac{12.858 \text{ kWh Gas}}{16,2\% \text{ des Verbrauchs}}$	$V = \text{Warmwasserverbrauch in m}^3$	
	$t_w = \text{mittlere Warmwassertemp. in } ^\circ\text{C}$	

i Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

Kosten x Heizanlage	Anteil Verbrauch WW = gemäß HKVO § 9 Abs. 2	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
11.494,81 € x	16,2 % =	1.862,16 € Brutto

Ermittlung der WW-Kosten	Brutto	
Anteil WW-Erwärmung	1.862,16 €	
Zusatzkosten Warmwasser +	144,70 €	
Anteil Warmwasserkosten =	2.006,86 €	
Ermittlung der Heizkosten	Brutto	
Kosten der Heizanlage	11.494,81 €	
Anteil WW-Erwärmung -	1.862,16 €	
Zusatzkosten Heizung +	238,76 €	
Anteil Heizkosten =	9.871,41 €	



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:



3/8



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	[REDACTED]
Interne Nummer der HV	[REDACTED]
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

5. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	11.878,27 €				
Heizkosten	9.871,41 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	2.961,42 € :	554,34 m ² Wohnfläche =	5,342245 € x	84,19 =	449,76 €
70% Verbrauchsk. Heizung	6.909,99 € :	16.602,08 = HKV-Einheiten	0,416212 € x	4.897,58 =	2.038,44 €
Warmwasserkosten	2.006,86 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	602,06 € :	554,34 m ² Wohnfläche =	1,086084 € x	84,19 =	91,44 €
70% Verbrauchsk. Warmw.	1.404,80 € :	92,67 m ³ Warmwasser =	15,159167 € x	12,63 =	191,46 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					2.771,10 €
Hausnebenkosten	3.520,06 €				
Kalt- u. Abwasser lt. Rg. 31.12.23	2.828,21 € :	355,62 m ³ Wasser K+W =	7,952899 € x	75,79 =	602,75 €
Kosten Geräte KW	209,63 € :	262,95 m ³ Kaltwasser =	0,797224 € x	63,16 =	50,35 €
Sonderk.einz.Nutzer	482,22 €			Ihr Anteil =	0,00 €
Ihre Hausnebenkosten					653,10 €
➔ Ihre Gesamtkosten					3.424,20 €



Die Heiz- / und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:



4/8



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

6. Informationen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Aufteilung der CO₂-Kosten auf Vermieter/Mieter

CO ₂ -Gesamtkosten der Liegenschaft: Der Vermieteranteil beträgt 20 %. Das entspricht 66,85 €, die wir unter dem Abschnitt „Aufstellung der Gesamtkosten“ dieser Abrechnung abgezogen haben.	334,25 €
Davon entfallen auf Ihre Wohnung: Dieser Betrag entspricht Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser (23,4064 %)	78,24 €
Gemäß Einstufung (s.u.) trägt Ihr Vermieter davon einen Anteil von 20 %.	-15,65 €
Für Sie verbleibt ein Kostenanteil von 80%, der bereits in Ihrer Heizkostenabrechnung enthalten ist.	62,59 €

Detail-Informationen

Kohlendioxidausstoß gesamt	Wohnfläche gesamt	Kohlendioxidausstoß pro m ²	Heizwertbezogener Emissionsfaktor laut Lieferantenrechnung
11.141,8 kg	554,34 m ²	20,1 kg	0,056 kg CO ₂ pro kWh

Einstufung der Liegenschaft laut CO₂KosAufG

Durch den oben errechneten Kohlendioxidausstoß von **20,1 kg pro m²** ergibt sich gemäß der vom Gesetzgeber vorgegebenen Tabelle folgende Einstufung der Liegenschaft für die Aufteilung der zu entrichtenden Anteile für Vermieter und Mieter:

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes bzw. der Liegenschaft pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (CO ₂ /m ² /a)	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg	100 %	0 %
12 bis < 17 kg	90 %	10 %
17 bis < 22 kg	80 %	20 %
22 bis < 27 kg	70 %	30 %
27 bis < 32 kg	60 %	40 %
32 bis < 37 kg	50 %	50 %
37 bis < 42 kg	40 %	60 %
42 bis < 47 kg	30 %	70 %
47 bis < 52 kg	20 %	80 %
>= 52 kg	5 %	95 %

Zusätzliche Informationen

Liegenschaft ist ein Nichtwohngebäude lt. §8 Absatz 1 CO ₂ KostAufG	nein
Beschränkung bei energetischer Verbesserung des Gebäudes lt. §9 CO ₂ KostAufG	nein
Beschränkung bei einer Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung lt. §9 CO ₂ KostAufG	nein
Wärmeanschluss nach dem 01.01.2023 lt. §2 Absatz 3 CO ₂ KostAufG	nein

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:



5/8



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

Erläuterungen zur Kostenabrechnung

Abrechnungsgrundlage

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) erstellt. Grundlage für eine zusätzliche Abrechnung der übrigen Betriebskosten (Hausnebenkosten) ist die Betriebskostenverordnung bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

Aufstellung der Gesamtkosten

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Brennstoff- und Heiznebenkosten und ggf. Hausnebenkosten. Die Darstellung der einzelnen Hausnebenkostenarten erfolgt auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ihre Abrechnung“ und auf der Gesamtabrechnung in der Rubrik „Aufteilung der Gesamtkosten“.

Aufteilung der Gesamtkosten

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten werden in Grund- und Verbrauchskosten, unter Berücksichtigung des von der Hausverwaltung angegebenen Prozentsatzes aufgeteilt.

Die Ermittlung der Warmwasser-Erwärmungskosten erfolgt - sofern nicht anders vereinbart - nach §9 (2 u. 3) Heizkostenverordnung.

Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwassers (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden, sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

Verteilung der Gesamtkosten

Der „Betrag je Einheit“ errechnet sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihre Kosten“ wird durch die Multiplikation des Betrages je Einheit mit den Einheiten der abzurechnenden Nutzereinheit ermittelt.

Die Verteilung der Hausnebenkosten erfolgt getrennt von der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die Addition der einzelnen Kostenanteile wird der Betrag „Ihre Gesamtkosten“ errechnet.

Nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Messwertverarbeitung

Dieser Wert stammt von einem Messgerät, das nach unseren Informationen eichüberfällig ist. Auch ein solches Gerät kann richtige Messergebnisse erfassen, denn die technische Laufzeit der Messgeräte ist üblicherweise länger als ihre Eichdauer. Da ein solches Gerät also den Verbrauch zutreffend anzeigen kann; hat der Bundesgerichtshof die Verwendung eines solchen Wertes für die Betriebskostenabrechnung zugelassen (Az. VIII ZR 112/10, abrufbar über www.bundesgerichtshof.de). Grundsätzlich sind Messergebnisse anderen Verfahren wie Vergleichswerten (z.B. nach § 9a HeizkV) überlegen. Daher schreibt das Betriebskostenrecht die Verwendung von Messwerten in der Regel vor (vgl. § 4 HeizkV).

Bitte prüfen Sie die Abrechnung sorgfältig. Wir gehen davon aus, dass uns Reklamationen spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung vorliegen.

Schätzung

Die Verbrauchsermittlung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch infolge Geräteausfalls oder aus sonstigen zwingenden Gründen (z. B. Unzugänglichkeit der Räume) nicht erfasst werden konnte.

Der Schätzwert wird unter Berücksichtigung der Bestimmungen nach §9a HeizkostenV ermittelt.

Wohnungs-/Nutzungswechsel

Abrechnungszeitraum/berechneter Zeitraum

Bei einem späteren Bezug oder Wohnungswechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der „berechnete Zeitraum“ ausgewiesen.

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel

Die Kostenaufteilung bestimmt §9b HeizkostenV. Danach wird die Gradtaganteil-Tabelle, die in Anlehnung an die Tabelle zum monatlichen Wärmeverbrauch in VDI 2067, Blatt 1 erstellt wurde, herangezogen.

Dieses Verfahren wird bei der Berechnung der Grundkosten Heizung angewendet. Dabei wird der gesamte Anteil einer Nutzereinheit reduziert (in der Regel m²-Wohnfläche).

Die Berechnung der Verbrauchskosten Heizung wird unter Berücksichtigung der Zwischenablesung durchgeführt. Stehen keine verwertbaren Ergebnisse zur Verfügung, erfolgt die Aufteilung der Einheiten auf Vor- und Nachnutzer nach den Gradtaganteilen.

Die Aufteilung der Grund- und Verbrauchskosten Warmwasser sowie der Hausnebenkosten wird nur unter Berücksichtigung der Kalendertage vorgenommen, weil diese Kosten unabhängig vom individuellen Heizbedürfnis entstehen. Die Erläuterungen zu der Aufteilung der Einheiten stehen auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ermittlung Ihrer Einheiten“.

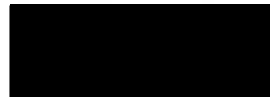
Gradtagstabelle

Monat	Kalender-tage	Promille-Anteil	
		je Monat	je Tag
September	30	30	30/30 = 1,00
Oktober	31	80	80/31 = 2,58
November	30	120	120/30 = 4,00
Dezember	31	160	160/31 = 5,16
Januar	31	170	170/31 = 5,48
Februar	28	150	150/28 = 5,35
	29		150/29 = 5,17
März	31	130	130/31 = 4,19
April	30	80	80/30 = 2,66
Mai	31	40	40/31 = 1,29
Juni / Juli / August	92	40	40/92 = 0,43
Gesamtjahr	365 (366)	1.000	

Abkürzungen

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|
| HKV - Heizkostenverteiler | WMF - Wärmezähler Fremdfabrikat | WZB - Wasserzähler am Boiler |
| IMK - istameter Kaltwasserzähler | WMI - istameter Wärmezähler | WZH - Wasserzähler/Hauptzähler |
| IMW - istameter Warmwasserzähler | WMV - Warmwasserkostenverteiler mechanisch | WZK - Kaltwasserzähler |
| WKV - Warmwasserkostenverteiler | WMZ - ista Wärmezähler mit Kontaktwasserzähler | WZW - Warmwasserzähler |
| KMZ - Kältezähler | NA-NZ - Kumulierter Wert der Kostengruppe | KG - Kostengruppe |

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

Angaben zum Energiemix und CO₂-Ausstoß der Liegenschaft

Energieart	Energiemenge	Primärenergiefaktor	CO ₂ -Faktor	CO ₂ -Ausstoß
kWh Erdgas	79.172 kWh			11.141,803 kgCO ₂
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:		23,41 %	Ihr CO ₂ Anteil:	2.607,899 kgCO ₂

i Der CO₂-Ausstoß wurde individuell vorgegeben.

Ihren Anteil berechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihren(m) Gesamtkosten/-verbrauch für Heizung und Warmwasser.

Der Primärenergiefaktor gewichtet die Energieverluste bei der Erzeugung, Umwandlung und Bereitstellung der Energieart.

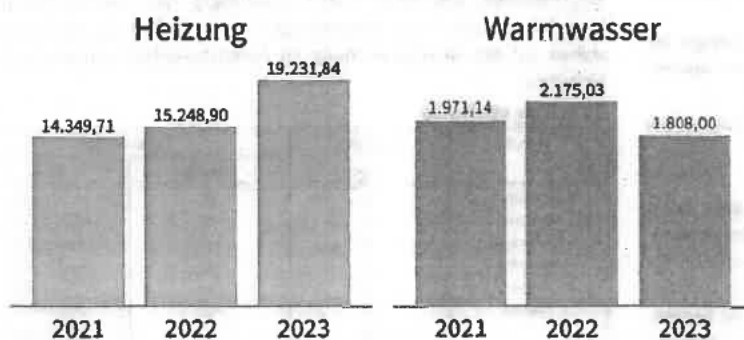
Ihr Verbrauch für Heizung (klimabereinigt) und Warmwasser

	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Klimafaktor	VB x Klimafaktor
Heizung	01.01.2021-31.12.2021	14.068,34 kWh	1,02	14.349,71
	01.01.2022-31.12.2022	13.737,75 kWh	1,11	15.248,90
	01.01.2023-31.12.2023	16.723,34 kWh	1,15	19.231,84
Warmwasser	01.01.2021-31.12.2021	1.971,14 kWh		
	01.01.2022-31.12.2022	2.175,03 kWh		
	01.01.2023-31.12.2023	1.808,00 kWh		

i Die HKVO schreibt vor, den Verbrauch für Heizwärme und Warmwassererwärmung über 2 Jahre vergleichbar zu machen. Dazu rechnen wir die aufgewendete Gesamt-Brennstoff-/Energie-menge zunächst einheitlich in Kilowatt (kWh) um und ermitteln Ihren Verbrauchsanteil für Heizung und Warmwasserbereitung im Verhältnis zu Ihrem prozentualen Anteil an den Kosten.

Die Klimabereinigung macht den Verbrauch von Wohnungen unabhängig von der geografischen Lage und Witterungseinflüssen über mehrere Jahre vergleichbar.

Wir verwenden dazu Klimafaktoren des "Deutschen Wetterdienstes".



Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch

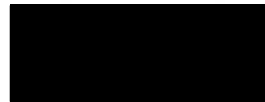
	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m ²	Verbrauch pro m ²	Referenzverbrauch
Heizung	01.01.2021-31.12.2021	14.068,34 kWh	84,19	167,10	164,50
	01.01.2022-31.12.2022	13.737,75 kWh	84,19	163,18	206,76
	01.01.2023-31.12.2023	16.723,34 kWh	84,19	198,64	187,56

i Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nutzereinheiten unabhängig von der Lage und Größe mit einem Referenznutzer vergleichbar.

Der Referenzverbrauch wird auf Basis der Durchschnittsverbräuche aller ista Abrechnungen für 12 Monate gebildet.

Der Referenzverbrauch für Warmwasser wird anhand der durchschnittlichen Anzahl der Personen je Haushalt ermittelt.

Bei Fragen kontaktieren Sie bitte:



Seite

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

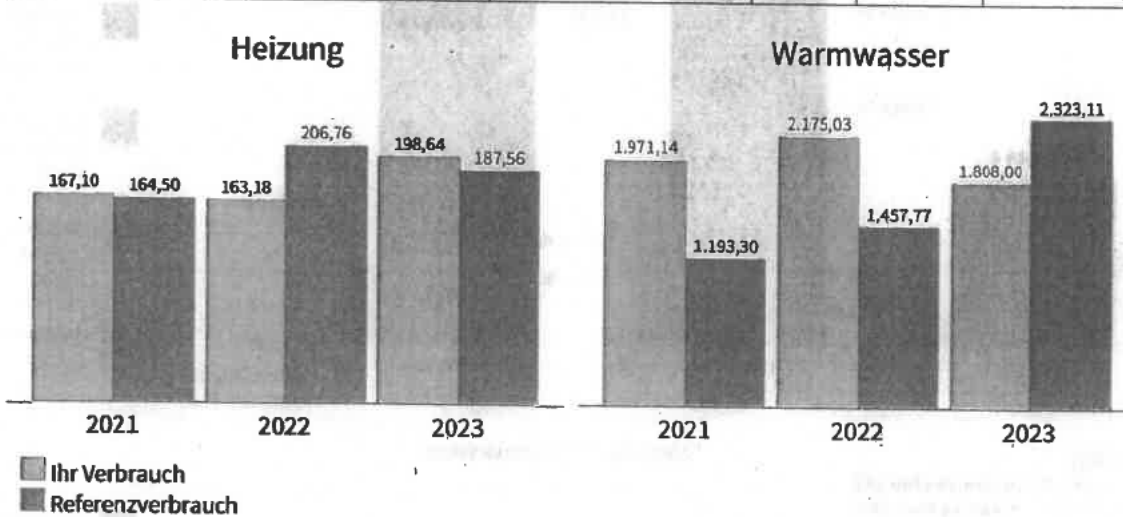
7. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch

Gemäß Mikrozensus 2019 des statistischen Bundesamtes liegt dieser Wert bei rund 2 Personen je Haushalt.

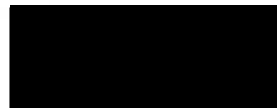
	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m ²	Verbrauch pro m ²	Referenzverbrauch
Warmwasser ohne Flächennormierung	01.01.2021-31.12.2021	1.971,14 kWh			1.193,30
	01.01.2022-31.12.2022	2.175,03 kWh			1.457,77
	01.01.2023-31.12.2023	1.808,00 kWh			2.323,11

Der dargestellte Referenzverbrauch stellt den durchschnittlichen Verbrauch zur Erwärmung von Warmwasser für eine Person dar. Um Vergleichbarkeit herzustellen, ist Ihr Verbrauch durch die in Ihrem Haushalt lebenden Personen zu teilen.



Weitere Informationen und Quellenverweise zu einem Heizspiegel, Energiespartipps, Hinweis zu Beschwerdemöglichkeiten sowie Steuern und Abgaben finden Sie auf: www.ista.de/mieter

Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

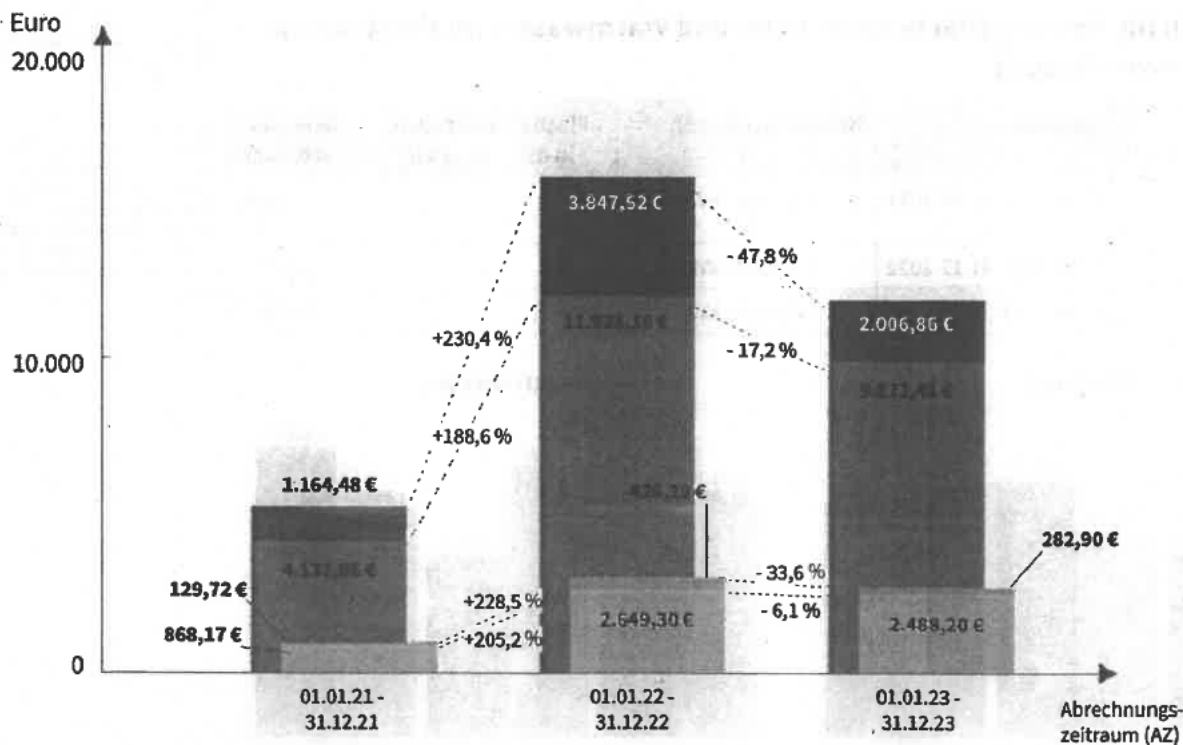


Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	20.02.2024
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023

8. Ihre Kosten- und Verbrauchsentwicklung der letzten 3 Abrechnungsperioden

Kosten Heizung und/oder Warmwasser in €



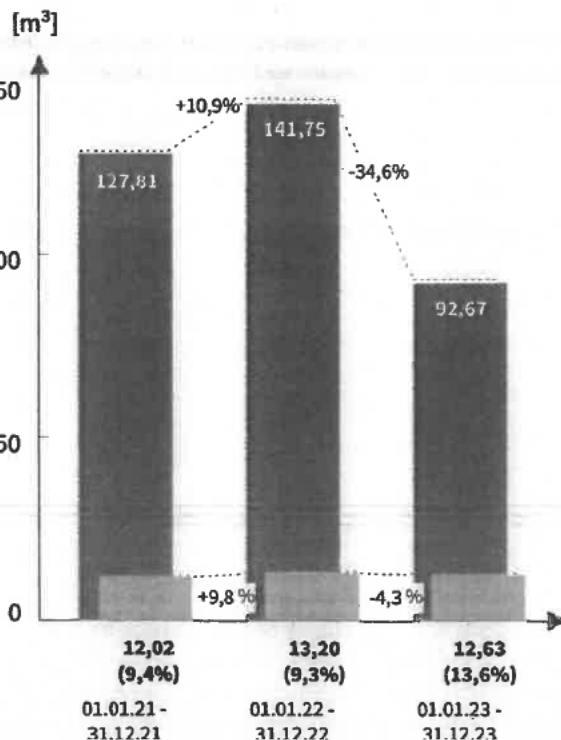
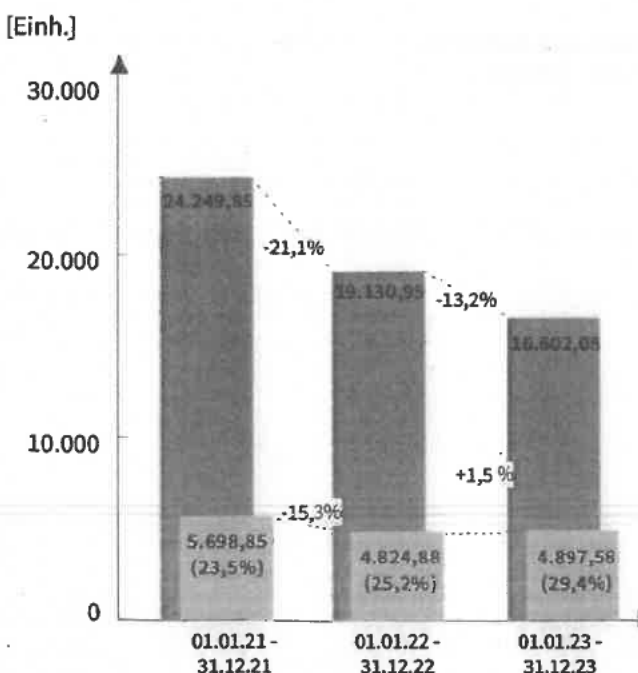
① Diese Übersicht macht die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen Jahre transparent. So können Sie Ihr Nutzungsverhalten optimieren und zukünftig Kosten sparen.

Weitere Informationen und Erläuterungen finden Sie auf www.ista.de/abrechnungsinformationen

- Gesamtkosten Erwärmung Warmwasser der Liegenschaft
- Gesamte Heizungskosten der Liegenschaft
- Ihr Kostenanteil Erwärmung Warmwasser
- Ihr Kostenanteil Heizung

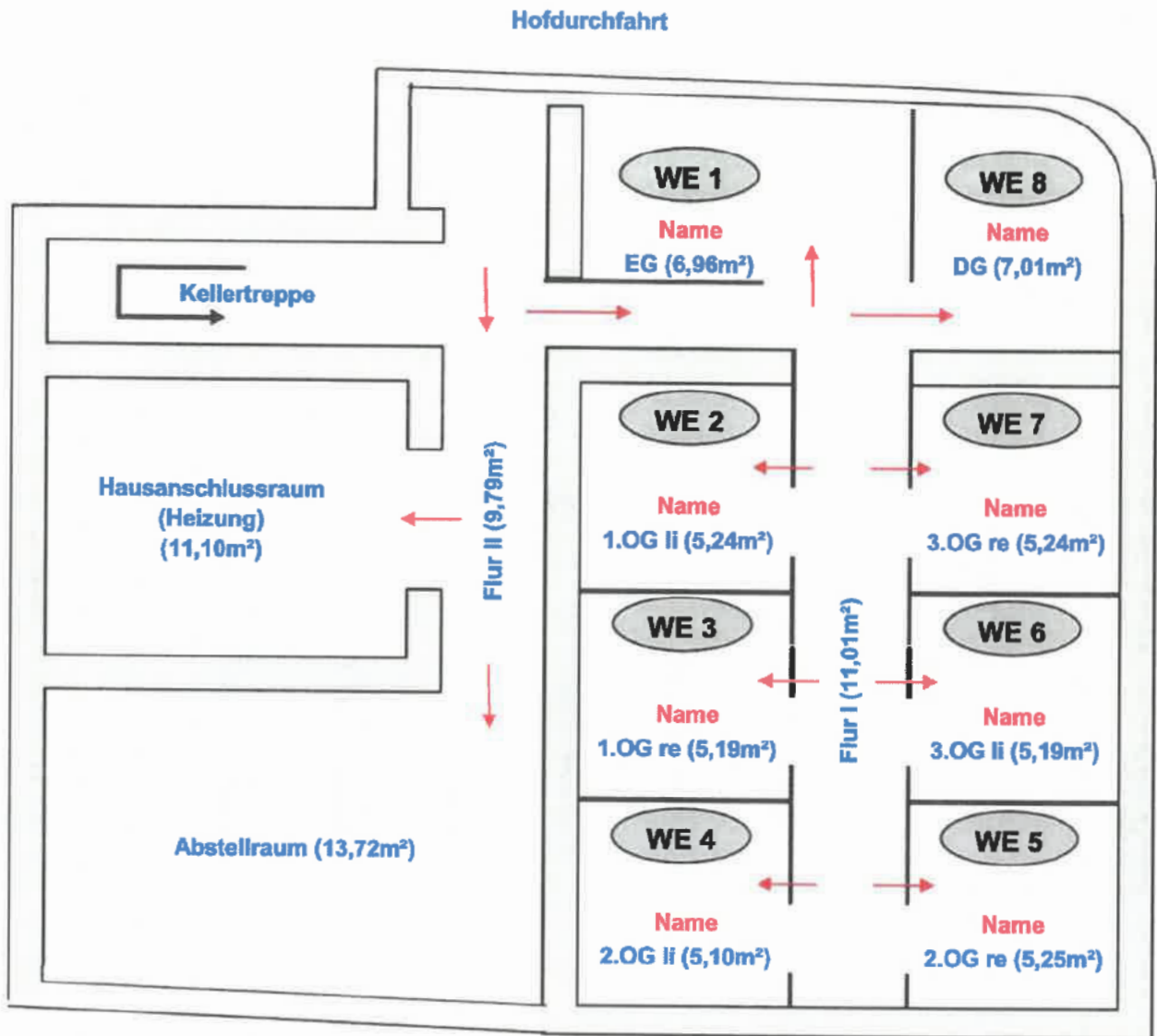
Verbrauch Heizung
Durchschnittsverbrauch LG: **19.994,29 Einh./AZ**
Ihr Durchschnittsverbrauch: **5.140,44 Einh./AZ**

Verbrauch Warmwasser



- Gesamtverbrauch Heizung der Liegenschaft
- Ihr Verbrauchsanteil Heizung
- Gesamtverbrauch Warmwasser der Liegenschaft
- Ihr Verbrauchsanteil Warmwasser

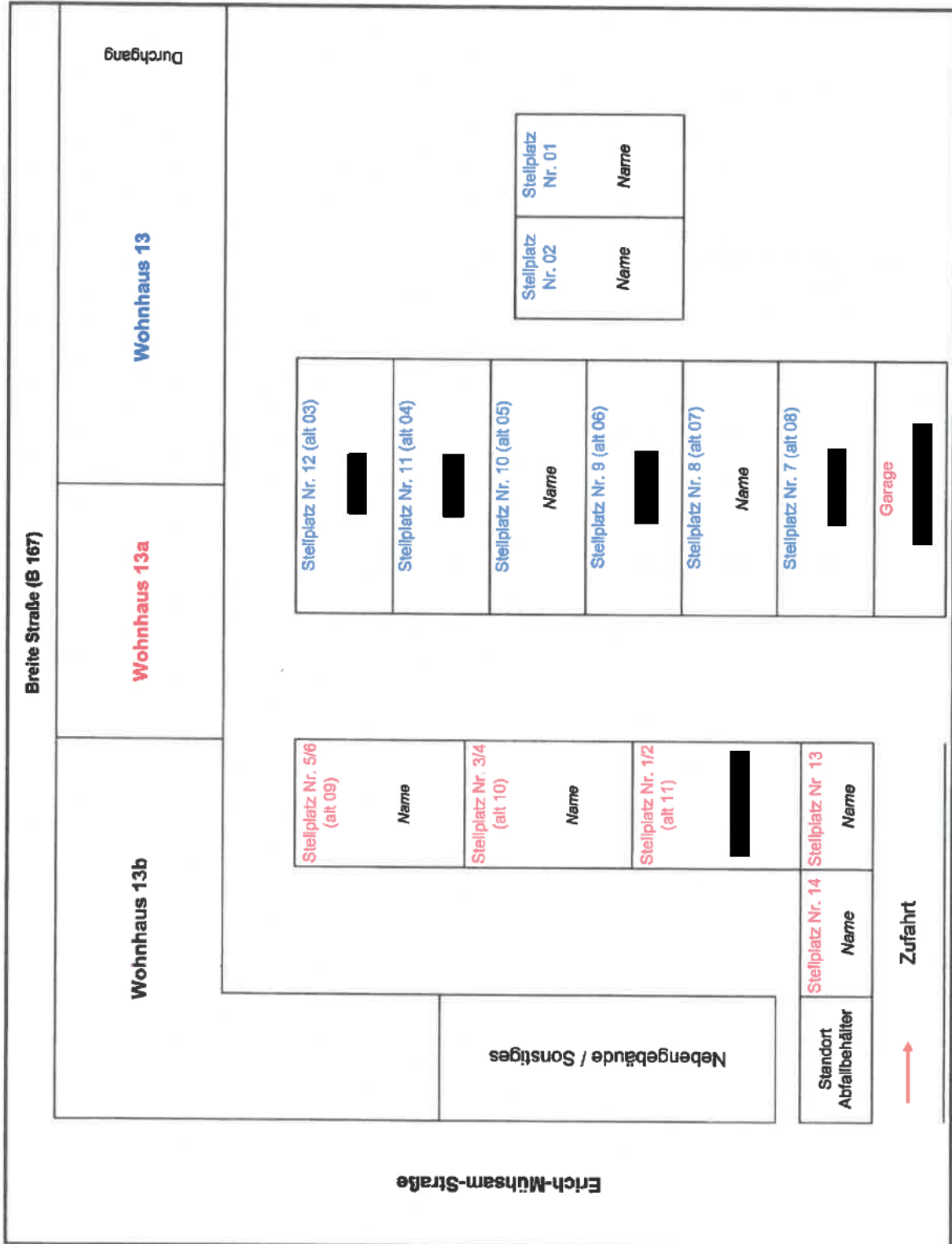
(xx,x%) = Ihr Anteil am Gesamtverbrauch



Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.

Geschoß	Mieter	Anzahl Zimmer	Miete + BK	Wfl. in m² ca.	Nutzungsart	Mietdauer	Stellplatz	m² je Wfl. Ist	m² je Wfl. Soll	Gesamt Soll
1	EG	4 Zimmer Küche, Bad, Gäss	850,00 € 264,00 €	85,00	Wohnen	01.03.2024- 28.02.29	30,00 € 1	10,00 €	10,00 €	850,00 €
2	1. OG links	2 Zimmer Küche, Bad, Ball	374,22 € 185,00 €	54,71	Wohnen	unbefristet ab 01.02.2022	30,00 € 1	6,84 €	10,00 €	547,10 €
3	1. OG rechts	3 Zimmer Küche, Bad, Ball	532,88 € 224,00 €	74,01	Wohnen / mit	unbefristet ab	0,00 € 0	7,20 €	10,00 €	740,10 €
4	2. OG links	2 Zimmer Küche, Bad, Ball	393,92 € 190,00 €	54,71	Wohnen	unbefristet ab 01.02.14	0,00 € 0	7,20 €	10,00 €	547,10 €
5	2. OG rechts	3 Zimmer Küche, Bad, Ball	506,23 € 308,50 €	74,01	Wohnen	unbefristet ab 01.12.19	0,00 € 0	6,84 €	10,00 €	740,10 €
6	3. OG links	2 Zimmer Küche, Bad	393,92 € 180,00 €	54,71	Wohnen / mit	unbefristet ab 01.04.23	0,00 € 0	7,20 €	10,00 €	547,10 €
7	3. OG rechts	3 Zimmer Küche, Bad, Ball	532,88 € 224,00 €	74,01	Wohnen	unbefristet ab	25,00 € 1	7,20 €	10,00 €	740,10 €
8	DG	4 Zimmer Küche, Bad, Ball	562,66 € 286,00 €	82,26	Wohnen	unbefristet ab 01.10.19	0,00 € 0	6,84 €	10,00 €	822,60 €
9	Stellplatz	-	0,00 € 0,00 €	0,00	Stellplatz	unbefristet ab	0,00 € 0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1	Stellplatz	-	0,00 €	0,00	Stellplatz	unbefristet ab	0,00 € 0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1	Stellplatz	-	0,00 €	0,00	Stellplatz	unbefristet ab	0,00 € 0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt:		1 Gewerbescheinheiten 7 Wohneinheiten	85,00 468,42	Gesamt WFL: davon Leerstand:	553,42 0,00	PKW- Stellflächen:	3	Soll	8	5.534,20 €

Gewerbe:	850,00 €	10.200,00 €	3.296,71 €	39.560,52 €	4.146,71 €	49.760,52 €
Netto- Kaltmiete -Ist	850,00 €	10.200,00 €	3.296,71 €	39.560,52 €	4.146,71 €	49.760,52 €
Netto- Kaltmiete - Soll	264,00 €	3.168,00 €	4.684,20 €	56.210,40 €	0,00 €	0,00 €
Betriebskosten-Ist	264,00 €	3.168,00 €	1.597,50 €	19.170,00 €	85,00 €	1.020,00 €
Betriebskosten- Soll	85,00 €	1.020,00 €	1.597,50 €	19.170,00 €	85,00 €	1.020,00 €
Stellplatzmieten- Ist	240,00 €	2.880,00 €	1.861,50 €	22.338,00 €	5.534,20 €	66.410,40 €
Stellplatzmieten- Soll	240,00 €	2.880,00 €	1.861,50 €	22.338,00 €	240,00 €	2.880,00 €
Gesamt -Ist:						
Wohnen / Gewerbe:						
abzgl. Ausgleichzahl:						
Stellplatz:						
Gesamt:						
Gesamt Soll:						
Wohnen / Gewerbe:						
Stellplatz:						
Gesamt:						



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 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 oder nutzen einfach den Online-Fragebogen auf 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.

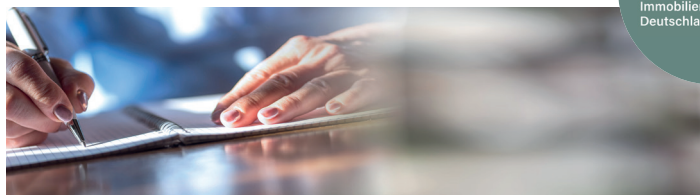


Telefonisch

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 Redaktionsschluss



des Katalogs und dem Aufruf des Objekts in der Auktion sowie dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Maßgeblich sind insoweit die Angaben in dem in der Versteigerung verlesenen Auslobungstext. Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Energieeinsparvorschriften. Für die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung des Energieausweises ist allein und ausschließlich der Veräußerer zuständig.

4.4. Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand des Objektes und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls 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 BBodSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodSchG. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 4 Abs. 6 und § 24 BBodSchG 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 BBodSchG 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 Immobilienauktionenhaus 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



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 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 _____ m²

- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt-.

alternativ:

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits
vermessene Teilfläche von ca. _____ m² des
beim Amtsgericht _____ wie folgt verzeichneten
Grundstückes

Grundbuch von _____ Blatt _____
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. _____ Gemarkung _____
, Flur _____, Flurstück _____ in grundbuchmäßiger
Größe von ... m²

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 III des Grundbuches, mit Ausnahme
der in Abteilung II zur lfd. Nr. _____ eingetragenen Last, die
als nicht wertmindernd übernommen wird, und mit
Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung
der Ersteher mitgewirkt hat oder deren Eintragung
der Erwerber in diesem Vertrag einschließlich des
Auslobungstextes zustimmt.

Im Fall des Verkaufs von Immobilien des Bundes,
der Bundesländer, deren Behörden/Institutionen/
Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn, der 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: m²

WICHTIG!

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

Wohnfläche / Nutzfläche ca.: m² Gewerbefläche ca.: m²
 Anzahl WE: davon vermietet mit ca. m² Anzahl GE: davon vermietet mit ca. m²
 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.



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

