



Versteigerungsbedingungen

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

1. Einlieferung von Objekten

- 1.1. Die Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen Veräußerer und dem Auktionshaus richten sich nach dem zwischen ihnen zu schließenden Einlieferungsvertrag, in dem auch die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen vereinbart wird. Die Angaben im Einlieferungsvertrag sind Grundlage für die Erstellung des Versteigerungskataloges, des Exposés und des Auslobungstextes und sind vom Veräußerer mit besonderer Sorgfalt zu machen.
- 1.2. Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, dem Auktionshaus und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

2. Vertragsabschluss, Abgabe von Geboten

- 2.1. Die Versteigerung eines Objektes darf nicht zu einem geringeren Preis als dem mit dem Veräußerer vereinbarten Mindestgebot (Limit) erfolgen. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne) bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen und auch während der Auktion zu ändern.
- 2.2. Jedes abgegebene Gebot bleibt solange wirksam, bis ein höheres Gebot eines anderen Bieters abgegeben wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und wem er den Zuschlag erteilt. Im Falle des Zuschlages ist der Erwerber gegenüber allen Beteiligten verpflichtet, die nach dem Geldwäschegesetz geforderten Informationen und Unterlagen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten zu machen, wozu ggf. auch der Nachweis der Eigentums- und Kontrollstruktur und der notwendigen Eintragung in das Transparenzregister gehören, andernfalls der Zuschlag vom Auktionator widerrufen werden kann.
- 2.3. Handelt der Meistbietende für einen Dritten, hat er seine Vertretungsmacht nachzuweisen, andernfalls er als Gesamtschuldner für alle vertraglichen Verpflichtungen sowohl gegenüber dem Veräußerer, als auch gegenüber dem Auktionshaus haftet.
- 2.4. Nach vorheriger Anmeldung und Zulassung durch das Auktionshaus können Gebote auch schriftlich, telefonisch und online abgegeben werden. In dem vom Auktionshaus zur Verfügung gestellten Anmeldeformular sind alle abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine erteilte Zulassung zu widerrufen. Der Bietinteressent hat keinen Anspruch auf Bestätigung seines Gebotes.
- 2.5. Da es nicht möglich ist, Computerprogramme (Software) und Datenverarbeitungsanlagen (Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben, um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen, kann es bei Abgabe von Onlinegeboten durch Unterbrechungen der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software zu zeitweiligen Störungen kommen. Ebenso kann es bei der Abgabe telefonischer Gebote zu Schwierigkeiten der Sprachqualität kommen. Kommt es bei telefonisch oder online abgegebenen Geboten zu Problemen beim Zustandekommen der technischen Verbindungen und der Funktion der verwendeten Hard- und Software, so übernehmen das Auktionshaus und der Auktionator unabhängig von der Ursache des Problems dafür keine Haftung. Weder hat der Bieter Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, noch der Veräußerer, wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird.
- 2.6. Mit der Abgabe schriftlicher, telefonischer und online abgegebener Gebote bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.

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

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

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

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

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

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

2.8. Der Zuschlag wird dem Meistbietenden erteilt. Der Bieter, der in verdeckter Vollmacht für den Meistbietenden das Gebot abgegeben hat, haftet bei Erteilung des Zuschlages neben diesem als Gesamtschuldner für die Erfüllung aller durch Zustandekommen des Vertrages begründeten Verbindlichkeiten. Erteilt der Auktionator den Zuschlag an eine juristische Person, so kann das Auktionshaus verlangen, dass deren Vertreter sich neben der juristischen Person als Gesamtschuldner persönlich dafür mitverpflichten, dass die erwerbende juristische Person allen vertraglich übernommenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber allen Gläubigern nachkommt. Mehrere Ersteher haften als Gesamtschuldner. Ist der Ersteher eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haften deren Gesellschafter als Gesamtschuldner mit ihr.

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

3. Sicherheitsleistung

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

4. Haftung für Sach-, Rechtsmängel und Vermögensschäden

4.1. Das Auktionshaus und der Auktionator haftet dem Veräußerer und dem Erwerber für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Veräußerers oder Dritter wie etwa Behörden oder anderer Träger öffentlicher Belange stützt, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im Übrigen wird jede Haftung des Auktionshauses - auch für die Beratung in Steuer- und Bewertungsfragen oder für Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden wegen Sachmängeln am Objekt - ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind



Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Genannten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Genannten steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

- 4.2.** Vom Veräußerer dem Auktionshaus gemachte Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gelten zugunsten des künftigen Erwerbers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Veräußerer geltend machen. Das Auktionshaus übernimmt keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung eingelieferten Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Veräußerer, der entweder den verkehrssicheren Zustand herzustellen hat oder hinreichend deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss.
- 4.3.** Die Angaben, die zu den angebotenen Objekten gemacht werden, stehen bis zum Zuschlag unter dem Vorbehalt der Überprüfung und nachträglichen Richtigstellung. Die Angaben zu Mieten und Betriebskosten können sich zwischen Redaktionsschluss des Katalogs und dem Aufruf des Objekts in der Auktion sowie dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Maßgeblich sind insoweit die Angaben in dem in der Versteigerung verlesenen Auslobungstext (der Bestandteil des privatschriftlichen Ankaufsvertrages wird). Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Energieeinsparvorschriften. Für die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung des Energieausweises ist allein und ausschließlich der Veräußerer zuständig.
- 4.4.** Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand des Objektes und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigeter beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

5. Kosten und Steuern

5.1. Der Erwerber trägt

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

- 5.2.** Der Erwerber ist zur Zahlung des Aufgeldes an das Auktionshaus verpflichtet.
Das Aufgeld beträgt unter Berücksichtigung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % für Objekte
- | | |
|--|---------------------------|
| - bis zu einem Meistgebot von 19.999 € | 17,85 %, inkl. ges. MwSt. |
| - bei einem Meistgebot von 20.000 € bis 49.999 € | 11,90 %, inkl. ges. MwSt. |
| - bei einem Meistgebot von 50.000 € bis 99.999 € | 9,52 %, inkl. ges. MwSt. |
| - bei einem Meistgebot ab 100.000 € | 7,14 %, inkl. ges. MwSt. |

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



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

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

6. Hausrecht

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

7. Übersetzungen

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

8. Gerichtsstand

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

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH

Goerzallee 299
14167 Berlin

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

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

Handelsregister: Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Handelsregisternummer: HRB 248263 B

Umsatzsteuer-ID: DE 358130622

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