

**Am sechsten September zweitausendvierundzwanzig habe ich, der unterzeichnende Notar Antoine RIJCKAERT, mit Amtssitz in Eupen, die Verkaufsbedingungen hinsichtlich des Online-Verkaufs auf biddit.be des nachstehend beschriebenen Guts aufgestellt auf Antrag und in Anwesenheit von:**

*„ ... man überschlägt zur Anonymisierung ... “*

Diese Verkaufsbedingungen enthalten folgende Kapitel:

- A. Die besonderen Bedingungen;
- B. Die auf alle Online-Verkäufe anwendbaren allgemeinen Bedingungen;
- C. Die Begriffsbestimmungen, in denen die verwendeten Begriffe angegeben werden;
- D. Die Vollmacht(en), falls angeführt.

**A. Besondere Verkaufsbedingungen**

**Kontaktdaten des Notariats**

Amtsstube der Notare RIJCKAERT & MALHERBE, Vervierser Straße 10 in 4700 Eupen. Ansprechpartner: Notar Antoine RIJCKAERT und Frau Esther CREMER.

**Beschreibung des Guts – Eigentumsnachweis**

**Raeren-Gemarkung 1-Raeren**

Das Los 1: und zwar eine Teilfläche von 801,31 m<sup>2</sup> zu entnehmen aus dem Wohnhaus mit Garten, gelegen in Raeren, Untere Rottstraße 12, katastriert unter Flur C n° 0615BP0000 und einer Wiese, gelegen in Raeren, „die Ronghaag“, katastriert unter Flur C 0615EP0000 mit einer vermessenen Fläche von 801,31 m<sup>2</sup> so und in dem Umfang wie diese Fläche auf dem durch den Landmesser Jean-Marie JACOBS, aus Eupen, am 20. Juli 2023, aufgestellten Vermessungsplan mit einem blauem Farbstrich umrandet und als Los 1 bezeichnet ist mit der neuen Identifikationsnummer **C 615F P0000**;

Das Los 2: und zwar eine Teilfläche von 484,65 m<sup>2</sup> zu entnehmen aus einer Wiese, gelegen in Raeren, „die Ronghaag“, katastriert unter Flur C 0615EP0000 mit einer vermessenen Fläche von 484,65 m<sup>2</sup> so und in dem Umfang wie diese Fläche auf dem durch den Landmesser Jean-Marie JACOBS, aus Eupen, am 20. Juli 2023, aufgestellten Vermessungsplan mit einem roten Farbstrich umrandet und als Los 2 bezeichnet ist mit der neuen Identifikationsnummer **C 615G P0000**;

Das Los 3: und zwar eine Teilfläche von 494,97 m<sup>2</sup> zu entnehmen aus einer Wiese, gelegen in Raeren, „die Ronghaag“, katastriert unter Flur C 0615EP0000 mit einer vermessenen Fläche von 494,97 m<sup>2</sup> so und in dem Umfang wie diese Fläche auf dem durch den Landmesser Jean-Marie JACOBS, aus Eupen, am 20. Juli 2023, aufgestellten Vermessungsplan mit einem gelben Farbstrich umrandet und als Los 3 bezeichnet ist mit der neuen Identifikationsnummer **C 615H P0000**;

Das Los 4: und zwar eine Teilfläche von 552,08 m<sup>2</sup> zu entnehmen aus einer Wiese, gelegen in Raeren, „die Ronghaag“, katastriert unter Flur C 0615E P0000 mit einer vermessenen Fläche von 552,08 m<sup>2</sup> so und in dem Umfange wie diese Fläche auf dem durch den Landmesser Jean-Marie JACOBS, aus Eupen, am 20. Juli 2023, aufgestellten Vermessungsplan mit einem gelben Farbstrich umrandet und als Los 4 bezeichnet ist mit der neuen Identifikationsnummer **C 615K P0000**;

Das Los 5: und zwar eine Teilfläche von 110,15 m<sup>2</sup> zu entnehmen aus dem Wohnhaus mit Garten, gelegen in Raeren, Untere Rottstraße 12, katastriert unter Flur C n° 0615BP0000 mit einer vermessenen Fläche von 110,15 m<sup>2</sup> so und in dem Umfange wie diese Fläche auf dem durch den Landmesser Jean-Marie JACOBS, aus Eupen, am 20. Juli 2023, aufgestellten Vermessungsplan mit einem orangen Farbstrich umrandet und als Los 5 bezeichnet ist mit der neuen Identifikationsnummer C 615L P0000;

Der Vermessungsplan wurde in der Datenbank der Vermessungspläne der Generalverwaltung für Vermögensdokumentation unter der Identifikationsnummer 63061/10467 aufgenommen und seitdem nicht mehr abgeändert.

Dieser Vermessungsplan bleibt der gegenwärtigen Urkunde als Anlage beigefügt, ohne der Generalverwaltung für Vermögensdokumentation nochmals vorgelegt zu werden. Die Parteien beantragen die Anwendung des Artikels 26, Absatz 3, Nummer 2 des Einregistrierungsgesetzbuches und des Artikels 3.30 Paragraph 3 des Zivilgesetzbuches.

Ursprünglich gehörten die vorbeschriebenen Immobilien dem „... *man überschlägt zur Anonymisierung* ...“

Die Beschreibung des Guts erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, auf der Grundlage der verfügbaren Eigentumstitel und der Katasterangaben, die lediglich zu Informationszwecken mitgeteilt werden.

Vorbehaltlich der Angaben in den Verkaufsbedingungen werden ausschließlich unbewegliche Güter verkauft, sowie die Güter, die vom Gesetz als unbeweglich angesehen werden durch Einverleibung, Bestimmung oder dauerhafte Verbindung.

Kanalisationen, Zähler, Leitungen und Kabel, die Wasser-, Gas-, Stromversorgungs- oder vergleichbaren Dienstleistungsunternehmen gehören, sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

### **Ausgangspreis**

Der Ausgangspreis beträgt für das

Los 1: Wohnhaus, katastriert Raeren, Gemarkung 1, Flur C, Nummer 0615FP0000: 100.000,00€.

Los 2: katastriert Raeren, Gemarkung 1, Flur C, Nummer 0615GP0000: 24.232,50 €.

Los 3: katastriert Raeren, Gemarkung 1, Flur C, Nummer 0615HP0000: 24.748,50 €.

Los 4: katastriert Raeren, Gemarkung 1, Flur C, Nummer 0615KP0000: 27.605,00€

Los 5: katastriert Raeren, Gemarkung 1, Flur C, Nummer 0615LP0000: 2.500,00€.

**Mindestgebot**

Das Mindestgebot beträgt tausend Euro. Dies bedeutet, dass ein Mindestgebot von tausend Euro oder ein Vielfaches dieses Betrags abgegeben werden muss und dass niedrigere Gebote nicht angenommen werden.

**Beginn und Abschluss der Gebotsabgabe**

Datum und Uhrzeit des Beginns der Gebotsabgabe sind der 5. November 2024, um 14 Uhr.

Datum und Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgabe sind der 13. November 2024, um 14 Uhr, vorbehaltlich etwaiger Verlängerungen gemäß Artikel 9 der allgemeinen Bedingungen aufgrund der Sanduhr und/oder einer allgemeinen Funktionsstörung der Gebotsplattform.

**Datum und Uhrzeit der Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls**

Außer im Falle einer anderslautenden Anweisung des Notars und außer im Falle einer Rücknahme des Guts vom Verkauf wird das Zuschlagsprotokoll am 20. November 2024, um 14 Uhr, in der Kanzlei des amtierenden Notars unterzeichnet.

**Besichtigungen**

Um es den Kaufinteressenten zu ermöglichen, die vorbezeichneten Immobilien zu besichtigen, werden die Besichtigungen wie folgt organisiert: die Besichtigungen werden auf Terminabsprache mit der Amtsstube des Notars Antoine Rijckaert vorgenommen.

**Werbung**

Der Verkauf wird insbesondere angekündigt und beworben durch die Inserierung in folgenden Zeitungen 6 Veröffentlichungen im Wochenspiegel und 3 Veröffentlichungen im Grenz-Echo sowie die Veröffentlichung im Internet auf den Webseiten von „Biddit.be“, „Notaire.be“ und „Immoweb.be“.

**Eigentumsübertragung**

Der Ersteigerer wird ab dem Zeitpunkt Eigentümer des verkauften Guts, ab dem der Zuschlag endgültig ist.

**Nutzungen - Benutzung**

Nach Entrichtung des Preises, der Kosten und Nebenkosten an Hauptbetrag und etwaigen Zinsen erhält der Ersteigerer die Nutzungen des verkauften Guts.

Vor erfolgter Zahlung ist es dem Ersteigerer untersagt, am verkauften Gut Veränderungen vorzunehmen oder es ganz oder teilweise abzureißen. Es ist ihm jedoch gestattet, auf seine Kosten Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Ohne Beeinträchtigung der Rechte, die der Ersteigerer aufgrund der Vereinbarung oder des Gesetzes geltend machen kann und die durch die vorliegende Bestimmung nicht beeinträchtigt werden, tritt er in alle Rechte und Pflichten des Verkäufers ein, die sich aus den in den Verkaufsbedingungen angegebenen Benutzungen ergeben. Wenn das Gut

vermietet wird, hat der Ersteigerer dessen Nutzung durch die Einnahme der Mieten oder Pachten, die ab dem Tag, an dem er den Preis, die Kosten und alle dazugehörigen Auflagen an Hauptbetrag und etwaigen Zinsen entrichtet hat, von Tag zu Tag berechnet werden. Wenn die Miete oder die Pacht nachschüssig zahlbar ist, hat der Verkäufer auf den Teil Anrecht, der dem Zeitraum von der vorherigen Fälligkeit bis zum Tag des Nutzungsbeginns durch den Ersteigerer entspricht.

Der Ersteigerer kann zwischen dem Zuschlagspreis und den von den Mietern oder Pächtern gegebenenfalls entrichteten Garantien keine Verrechnung geltend machen.

### **Vorkaufsrecht – Vorzugsrecht**

Insofern diese anwendbar sind, erteilt der Notar den Zuschlag gegebenenfalls unter der aufschiebenden Bedingung der Nicht-Ausübung des (der)s Vorkaufs- oder Vorzugsrechts(rechte) durch die Personen, zu deren Gunsten ein solches (solche) Recht(e) aufgrund des Gesetzes oder eines Vertrages bestünde(n).

Die Ausübung dieses (dieser) Rechts (Rechte) erfolgt unter den Bedingungen und in der Weise, die im Gesetz oder in der Vereinbarung vorgesehen sind, und die in den vorliegenden Verkaufsbedingungen genau angegeben werden.

### **Zustand des Guts - Mängel**

Das Gut wird in dem Zustand verkauft, in dem es sich am Tag der Zuschlagserteilung befindet, auch wenn es den gesetzlichen Vorschriften nicht entspricht, ohne Garantie für sichtbare oder verdeckte Mängel und ohne Rückgriff sowie ohne das Recht auf Rücktritt vom Verkauf, selbst dann, wenn die Beschreibung der Güter und die Angabe der Dienstbarkeiten falsch, ungenau oder unvollständig ist.

Die Garantiefreiung hinsichtlich verdeckter Mängel gilt nicht für einen gewerbsmäßigen Verkäufer oder für einen bösgläubigen Verkäufer.

### **Grenzen - Flächeninhalt**

Selbst wenn vor längerer Zeit oder kürzlich ein Vermessungs- oder Abmarkungsplan erstellt wurde, gibt der Verkäufer keine Gewähr für die genauen Grenzen und den angegebenen Flächeninhalt des Guts.

Jede Abweichung des Flächeninhalts nach oben oder unten, auch wenn sie ein Zwanzigstel überschreiten sollte, erfolgt zum Vor- oder Nachteil des Ersteigerers, dies vorbehaltlich, aber ohne Gewähr, des etwaigen Rückgriffs gegen den Ersteller des Plans, falls es einen solchen gibt.

### **Grenzgemeinschaften**

Das Gut wird ohne Gewähr bezüglich des Bestehens oder Nichtbestehens von Grenzgemeinschaften verkauft.

### **Dienstbarkeiten**

Das Gut wird mit allen aktiven und passiven, erkennbaren und nicht erkennbaren Dienstbarkeiten verkauft, mit denen es belastet oder von denen es begünstigt sein könnte.

Der Verkäufer muss die ihm bekannten vertraglichen Dienstbarkeiten mit Ausnahme der erkennbaren in den Verkaufsbedingungen angeben. Der Käufer kann die anderen Dienstbarkeiten nicht anfechten, er muss sie hinnehmen, auch wenn sie ihm nicht bekannt waren.

Der Verkäufer erklärt, dass er hinsichtlich des verkauften Guts keine Dienstbarkeit begründet hat und erkennbare Dienstbarkeiten ihm unbekannt sind.

Der Ersteigerer tritt in die in den vorstehend angeführten Bestimmungen enthaltenen Rechte und Pflichten des Verkäufers ein, insofern diese noch anwendbar sind und das verkaufte Gut betreffen, ohne dass aufgrund dieser Klausel Dritten mehr Rechte eingeräumt würden als die, die sich aus ordnungsgemäßen und nicht verjährten Titeln oder aus dem Gesetz ergeben.

### **Schäden des Bodens oder des Untergrunds**

Ohne Gewähr für ihr Bestehen tritt der Ersteigerer in alle Rechte ein, die der Verkäufer gegenüber Dritten wegen Schäden geltend machen könnte, die aufgrund von Arbeiten aller Art zur Bewirtschaftung des Bodens oder des Untergrunds entstanden sein könnten.

Wenn der Verkäufer auf etwaigen Schadenersatz verzichtet oder der Verkäufer zu einem früheren Zeitpunkt entschädigt wurde, muss der Ersteigerer das Gut in dem Zustand, in dem es sich befindet, ohne Rückgriff gegen den Verkäufer aus irgendeinem Grunde, insbesondere aufgrund der nicht erfolgten Wiedergutmachung der entschädigten Schäden, annehmen.

### **Gewährleistungsklagen**

Der Ersteigerer tritt ebenfalls in alle Rechte ein, die der Verkäufer gegenüber Arbeitern, Unternehmern oder Architekten geltend machen könnte, die er gegebenenfalls für Arbeiten oder Bauten beschäftigt hat, und insbesondere solche Rechte, die sich aus Artikel 1792 des früheren Zivilgesetzbuches ergeben.

### **Verwaltungsrechtliche Bestimmungen**

Die Parteien erklären genauestens informiert zu sein, dass jede Immobilie den Vorschriften unterliegt, die aus dem öffentlichen Immobilienrecht hervorgehen (Städtebau, Umwelt, ...) die das Verwaltungsstatut der Immobilie bilden.

Die Verkäufer verpflichten sich, dem Ankäufer die hauptsächlichen Verpflichtungen zur Kenntnis zu bringen, und zwar diejenigen, die möglicherweise die Bewertung der hier verkauften Immobilien bedeutend beeinflussen könnten.

Auch wenn es scheint, dass es zunächst den Verkäufern obliegt ihrer Informationspflicht in Sachen Städtebau nachzukommen (Artikel D.IV.99 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung, Artikel 34 des Dekretes vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden, ...) erklärt der Ankäufer Kenntnis zu haben, dass er nicht

untätig bleiben kann, sowohl in Bezug auf die Informationen, die ihm mitgeteilt wurden als auch bezüglich seines eigenen Vorhabens.

Nachdem der unterzeichnete Notar die Parteien auf die Ziele und Werkzeuge des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung sowie auf die mit den Verstößen verbundenen Strafmaßnahmen hingewiesen hat, haben sie die Parteien dazu aufgefordert sich gegenseitig sämtliche nützlichen Informationen bezüglich der bestehenden Situation zukommen zu lassen. Bezüglich der bestehenden Situation erklären die Verkäufer, dass sie keine Handlungen oder Arbeiten durchgeführt haben, die kraft Artikel D.VII.1 §1 Ziffer 1, 2 oder 7 einen Verstoß darstellen und dass kein Protokoll über die Feststellung eines Verstoßes erstellt wurde.

Bezüglich der zukünftigen Situation erklären die Verkäufer, dass sie keinerlei Garantie für die Verwirklichung des Vorhabens des Ankäufers übernehmen.

### **Städtebauliche Vorschriften**

A/ 1) Die Verkäufer erklären, dass:

- die Immobilien laut den koordinierten Sektorenpläne der DG in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter liegen;
- das Haus Gegenstand einer Städtebaugenehmigung zum Bau eines Wohnhauses erteilt auf den Namen „... *man überschlägt zur Anonymisierung ...*“ ist;
- die Immobilien über eine Abwasserkläranlage und über einen Zugang zu einer Straße, die unter Berücksichtigung der Ortslage über Wasser- und Stromversorgung verfügt, mit einer soliden Fahrbahndecke versehen ist und eine ausreichende Gesamtbreite hat;
- die Immobilien weder Gegenstand einer Erschließungsgenehmigung, noch einer weiteren nicht verjährten Städtebaugenehmigung, erteilt nach dem ersten Januar neunzehnhundertsiebenundsiebzig, noch einer gültigen Städtebaubescheinigung sind.

2) Der amtierende Notar wiederholt diese Angaben aufgrund des einzigen Briefes der Gemeinde Raeren, datiert vom 2. August 2023. In diesem Schreiben weist das Kollegium auf die vorhandenen Kanäle hin, die über die Parzelle Flur C Nummer 615E verlaufen.

3) Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Handlungen und Arbeiten, die in Artikel D.IV.4 aufgezählt sind, nur dann ausgeführt werden können, wenn eine Städtebaugenehmigung erteilt worden ist.

Es wird ferner darauf hingewiesen:

- dass es Bestimmungen bezüglich der Verwirkung der Genehmigung gibt;
- dass das Bestehen einer Städtebaubescheinigung nicht davon befreit, die erforderliche Genehmigung anzufragen und zu erlangen.
- dass der Genehmigungsinhaber verpflichtet ist, innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Arbeiten Unterlagen bei den zuständigen Behörden einzureichen und dass das Nichteinreichen dieser Unterlagen einen städtebaulichen Verstoß darstellt;

Es wird erklärt, dass die Immobilien nicht Gegenstand einer Umweltgenehmigung, vormals Nutzungsgenehmigung (*permis d'exploiter*) genannt, sind, sodass es unnötig ist, die Bestimmungen des Artikels 60 der Allgemeinen Vorschriften des Umweltschutzes (*Règlement général sur la protection de l'environnement*) wiederzugeben.

B/ Die Verkäufer erklären, dass die verkauften Immobilien:

- weder durch einen Enteignungsplan oder den Entwurf eines Enteignungsplans betroffen sind, noch Teil eines neu zu gestaltenden Standortes oder eines Landschafts- und Umweltsanierungsstandorts sind, noch im Geltungsgebiet eines Vorkaufsrechtes liegen,

und auch nicht Teil einer städtischen Flurbereinigung, einer städtischen Neubelebung oder Erneuerung sind und nicht im Plan für „dauerhaftes Wohnen“ aufgenommen sind;

- durch keinerlei Schutzmaßnahme betroffen sind (Liste des geschützten Eigentums gemäß Artikel 193 des Wallonischen Gesetzbuches über das Erbe, denkmalgeschützte Gebäude in Anwendung von Artikel 196 desselben Gesetzbuches, Schutzzone gemäß Artikel 209 desselben Gesetzbuches, Teil einer archäologischen Fläche oder des Inventars des archäologischen Erbes im Sinne des Artikel 233 desselben Gesetzbuches oder in der Deutschsprachigen Gemeinschaft Gegenstand von Schutzmaßnahmen in Anwendung der Denkmalschutzgesetzgebung sind);
- in keinem Gebiet liegen, das einem natürlichen Risiko oder einer größeren geotechnischen Belastung ausgesetzt ist wie Hochwasser in den Gebieten mit Überschwemmungsgefahr im Sinne von Artikel D.53 des Wassergesetzbuches, Absturz einer Felswand, Erdbeben, Karsterscheinung, Bodensenkung, auf Bergwerksarbeiten oder -bauwerke, Eisenerzbergbau oder unterirdische Hohlräume zurückzuführende Bodensenkungen oder seismische Gefahr;
- weder in einem domanialen oder zugelassenen Naturschutzgebiet, noch in einem Forstschutzgebiet oder in einem Natura-2000-Gebiet liegen und über keinen unterirdischen Hohlraum von wissenschaftlichem Interesse verfügen und auch nicht Teil eines Feuchtgebiets von biologischem Interesse im Sinne von Artikel D.IV.57 Ziffer 2 bis 4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung sind;

#### **Aufteilung – Erschließungsgenehmigung – Teilungsgenehmigung**

Da gegenwärtige Urkunde eine Teilung ohne vorherige Erschließungs- oder Teilungsgenehmigung beinhaltet, hat sich der unterzeichnende Notar Rijckaert dem Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung in seiner Fassung für die Deutschsprachige Gemeinschaft unterworfen.

Auf sein Einschreiben vom 18. Juli 2023 hat die Gemeinde Raeren mit Mail vom 27. Juli 2023 Folgendes geantwortet:

„Die o.g. Parzelle soll in 3 Baugrundstücke geteilt und verkauft werden. Entlang C618C und C621G ist ein Kanal eingerichtet worden, der mindestens die Familien Lux 18, Grütering 20, Lesuisse 22 und einen Brunnenüberlauf zur Waldstraße hin entwässert. Des Weiteren gibt es ein Wartrohranschluss in der Waldstraße für die Parzelle C615E.

Damals, quasi vor 40 Jahren handelte es sich um eine private Initiative die Gärten der Anrainer betreffend, kaum dokumentiert. Vielleicht findet der Landmesser Info dazu. [...]"

Der Landmesser hat auf Anfrage des Notariates am 31. Juli 2023 per Mail Folgendes mitgeteilt:

„Nein, während der Vermessungsarbeiten haben wir keine Kanalisation entdeckt.

Die Lage des Kanalanschlusses könnte in dem Ausbesserungsprojekt der Waldstraße angegeben sein. Dieser wird nicht die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück beeinträchtigen. Die genaue Lage der Kanalisation und des Kanalanschlusses ist nur über eine Kamerauntersuchung festzustellen.“

Mit Mail vom 6. September 2023 hat die Gemeinde, ohne Gewähr eine Skizze mit dem (vermutlichen) Verlauf der Anschlüsse und Wasserleitungen mitgeteilt. Der Ankäufer erklärt eine Abschrift dieser Skizze erhalten zu haben.

Die Deutschsprachige Gemeinschaft hat nach einem Informationsaustausch mit dem Notariat am 6. September 2023 Folgendes geantwortet:

„Hiermit bestätigen wir Ihnen, dass die Aufteilung der Parzelle rechtmäßig ist und der Artikel D.IV.3 des GRE, welcher eine Befreiung von einer Erschließungs- oder Teilungsgenehmigung ermöglicht, Anwendung findet. [...]“.

### **CertiBEau-Zertifizierung (Wallonien)**

Die Verkäufer erklären für das Los 1, dass:

- die Immobilie vor dem 1. Juni 2021 an die öffentliche Wasser-versorgung angeschlossen wurde;

- sie kein CertiBEau-Zertifikat beantragt haben und dass für die verkaufte Immobilie ihres Wissens kein CertiBEau-Zertifikat vorliegt.

Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass die Erstellung eines CertiBEau-Zertifikates für das Los 1 nicht zwingend erforderlich ist.

In Bezug auf die anderen Lose wird der Erwerber darüber informiert, dass er vor dem Anschluss von Gebäulichkeiten an die öffentliche Wasserversorgung ein „konformes“ Wasserzertifikat (CertiBEau) erhalten muss. Der Ankäufer erklärt zu wissen, dass er diese Zertifizierung auf eigene Kosten übernimmt und keinen Rückgriff gegen den Verkäufer hat.

### **Zustand des Bodens**

Gemäß dem wallonischen Dekret vom ersten März zweitausend-achtzehn über die Bodensanierung erklärt der Ankäufer, dass die Auszüge aus der Bodendatenbank, datiert vom 23. Januar 2024, Folgendes besagen:

„Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol“.

Die Verkäufer erklären, dass sie den Ankäufer vor Abschluss des Kaufvertrages über den Inhalt des Auszuges informiert haben.

Die Verkäufer bestätigen gegebenenfalls, dass sie nicht Inhaber der Verpflichtungen gemäß Artikel 2, 39° des Dekrets vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung (im Folgenden „Wallonisches Bodendekret“) und somit auch nicht verantwortlich sind für eine oder mehrere Verpflichtungen, die in Artikel 19 Absatz 1 des besagten Dekrets angeführt sind, die unter Umständen aus einer Untersuchungsphase mit einer oder zwei Studien (Orientierungsstudie, Charakterisierungsstudie oder kombiniert) und einer Phase zur Behandlung der Verschmutzung, bestehend aus einem Sanierungsprojekt, Sanierungshandlungen und –arbeiten sowie Folge- und Sicherheitsmaßnahmen gemäß Wallonischem Bodendekret, bestehen können.

Der Ankäufer, der nach der Zweckbestimmung gefragt wurde, die er für die Immobilien vorgesehen hat, erklärt, dass die Immobilien als Baugrund-stück genutzt werden.

Die Verkäufer nehmen diese Erklärung zur Kenntnis.

Die Verkäufer erklären, dass sie in Bezug auf den Bodenzustand keinerlei Verpflichtungen eingehen und der Preis für die Abtretung unter Berücksichtigung dieser Befreiung festgelegt wurde, ohne die sie keinen Vertrag geschlossen hätten, was der Ankäufer ausdrücklich akzeptiert. Folglich muss nur der Ankäufer die eventuellen Verpflichtungen hinsichtlich einer Untersuchung und gegebenenfalls einer Behandlung der Verschmutzung, einschließlich aller Sicherheits- und Folgemaßnahmen gemäß

Artikel 2, 15° und 16° des Wallonischen Dekrets, übernehmen, die angesichts der Zweckbestimmung, die er für die Immobilie vorsieht, erforderlich sein könnten.

Die Verkäufer erklären, dass sie keine zusätzlichen Informationen besitzen, die den Inhalt des beglaubigten Auszugs ändern könnten.

Der Ankäufer erkennt an, dass die Verkäufer ihren Informations-verpflichtungen nachgekommen sind.

Gleichzeitig erklärt er sich unwiderruflich damit einverstanden, ausdrücklich darauf zu verzichten, die Nichtigkeit der Vereinbarung zu verlangen, wobei sie, unter Vorbehalt des Wahrheitsgehalts der Erklärungen der Verkäufer, der beurkundenden Notar ausdrücklich dazu auffordern, die Abtretung notariell zu beurkunden.

### **Öltank**

Der Ankäufer erklärt über die neuen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der die Heizöltanks betreffenden Verpflichtungen auf dem gesamten belgischen Territorium aufgeklärt worden zu sein.

Die Verkäufer erklären, dass die verkaufte Immobilie über vier Heizöltanks verfügt, einer von 760 Liter (vom Jahre 2020), einer von 2.500 Liter und zwei von 1.250 Liter. Diese Heizöltanks sind teilweise untereinander verbunden. Der Ankäufer wird darüber informiert, dass er laut Protokoll der Gesellschaft TECHNICUVE vom 12. April 2024 die Heizöltanks von 2.500 und 1250 Liter entfernen muss, da diese nicht konform sind und er zurzeit keinen der vier Tanks befüllen kann. Der Ankäufer erklärt zu wissen, dass er die Entfernung der Heizöltanks und Anpassungsarbeiten sowie gegebenenfalls die Erstellung eines neuen Protokolls mit Abgabe einer Umwelterklärung bei der Gemeinde auf eigene Kosten übernimmt und keinen Rückgriff gegen den Verkäufer hat.

### **Akte für Folgearbeiten**

Die Ankäufer erklären über den Inhalt des Königlichen Erlasses vom 25/01/2001 informiert worden zu sein, welcher den Bauherrn, Eigentümer, Mieter usw. verpflichtet eine Interventionsakte zu erstellen, d.h. eine Akte, die alle technischen Einzelheiten enthält, sowie alle wichtigen Bemerkungen in Sachen Sicherheit und Gesundheit, die bei späteren Arbeiten beachtet werden müssen, um das Risiko der Arbeiten zu vermindern.

Die Verkäufer erklären, dass sie über keine Interventionsakte verfügen.

### **Elektrische Anlagen**

Die Verkäufer bestätigen, dass das Los 1 als „Wohneinheit“ im Sinne des Kapitels 8.4., Abschnitt 8.4.2. des 1. Buches vom 8. September 2019 der Allgemeinen Regelung bezüglich Elektroinstallationen gelten.

Die Ankäufer erklären eine Abschrift des Abnahmeprotokolls der Firma Vinçotte vom 14. Juni 2003 erhalten zu haben, aus dem hervorgeht, dass die Anlage nicht konform ist und binnen einer Frist von 18 Monaten ab Verkauf instandgesetzt und erneut kontrolliert werden muss. Diese Kosten sind zu Lasten des Ankäufers.

Die Ankäufer erkennen an durch den amtierenden Notar auf die Strafen aufgrund vorerwähnten Allgemeinen Regeln, sowie die Gefahren und Verantwortung im Falle der Nutzung einer Elektroinstallation, welche nicht den Vorschriften der vorerwähnten Allgemeinen Regeln entspricht, aufmerksam gemacht worden zu sein, und auf die Tatsache, dass die Kosten der neuen Kontrolle zu ihren Lasten gehen.

### **Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz**

Nachdem die Parteien über die Gesetzgebung bezüglich der Zertifizierung über die Energieeffizienz von Gebäuden informiert wurden, erklären die Verkäufer, dass sie der Verpflichtung der Erstellung eines Ausweises über die Energieeffizienz bezüglich des Loses 1 zu erbringen, nachgekommen sind. Demzufolge verweisen die Verkäufer auf einen Ausweis über die Energieeffizienz von Herrn Daniel CREUTZ, datiert vom 20. Juli 2023 (N° 20230820018906) (Energieklasse F – 438 kWh/m<sup>2</sup>).

### **Hypothekenlage**

Die Güter werden für frei von allen Schulden, Vorzugsrechten, Hypotheken, Eintragungen oder Abschreibungen und in Bezug auf Verkäufe, die die vollständige Löschung aller Belastungen zur Folge haben, mit Übertragung des Preises an die eingetragenen Gläubiger oder an die Gläubiger, die ihre Rechte unter den gesetzlich vorgesehenen Bedingungen ordnungsgemäß geltend gemacht haben, verkauft.

### **Gefahrübergang – Versicherungen**

Die Risiken in Zusammenhang mit dem verkauften Gut gehen ab dem Zeitpunkt, ab dem der Zuschlag endgültig geworden ist, auf den Ersteigerer über. Ab diesem Zeitpunkt obliegt es dem Ersteigerer, wenn er versichert sein möchte, selbst für eine Versicherung gegen Feuer und die damit verbundenen Gefahren Sorge zu tragen.

Ist das Gut Teil eines Zwangsmiteigentums, hat der Ersteigerer die Bestimmungen des Statuts über die Versicherung zu befolgen.

Der Verkäufer muss das Gut gegen Feuer und die damit verbundenen Gefahren bis zum achten Tag ab dem Zeitpunkt, ab dem der Zuschlag endgültig geworden ist, versichern; dies gilt nicht für gerichtliche öffentliche Verkäufe, für die keine Gewähr erteilt werden kann.

### **Wasser-, Gas-, Stromlieferverträge**

Der Ersteigerer verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt seines Nutzungsbeginns (es sei denn, das Gesetz verpflichtete ihn zu einem früheren Zeitpunkt dazu) auf seinen Namen die Lieferverträge für Wasser, Gas, Strom sowie für jeden anderen gleichartigen Dienst abzuschließen oder aber, falls dies gesetzlich gestattet ist, neue abzuschließen. In diesem Fall muss er ab diesem Zeitpunkt die Gebühren übernehmen, sodass der Verkäufer hierfür nicht mehr belangt werden kann.

### **Steuern**

Der Ersteigerer zahlt und übernimmt von Tag zu Tag alle Steuern, Vorabzüge und sonstige steuerliche Lasten in Zusammenhang mit dem verkauften Gut ab dem Tag, ab dem der Preis fällig wird, oder ab seinem Nutzungsbeginn, wenn dieser zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt. Die Steuern auf unbebaute Grundstücke, Zweitwohnungen, unbewohnte oder verlassene Wohnungen sowie die bereits erhobenen Beitreibungssteuern für das laufende Jahr bleiben vollständig zu Lasten des Verkäufers.

## **B. Allgemeine Verkaufsbedingungen**

### **Anwendungsbereich**

Artikel 1. Die vorliegenden Verkaufsbedingungen sind auf alle Online-Verkäufe auf biddit.be – freiwillige, gerichtliche und gütliche in gerichtlicher Form –, die in Belgien getätigt werden, anwendbar.

Im Falle eines Widerspruchs zwischen den allgemeinen Bedingungen und den besonderen Bedingungen haben die besonderen Bedingungen Vorrang.

### **Einwilligung**

Artikel 2. Der Online-Verkauf auf biddit.be ist als ein vorformulierter Standardvertrag anzusehen.

Es wird vorausgesetzt, dass Verkäufer, Ersteigerer, jeder Anbieter, ob Porte-Fort oder Bevollmächtigter, und Bürgen den Verkaufsbedingungen bedingungslos zustimmen.

### **Art und Weise des Verkaufs**

Artikel 3. Die Zuschlagserteilung erfolgt öffentlich in einer einzigen Online-Versteigerungssitzung.

Artikel 4. Wird das Gut nicht versteigert oder nicht zugeschlagen, bedeutet dies gegenüber allen Interessenten, dass das Gut aus dem Verkauf zurückgezogen wird.

Artikel 5. Der Notar leitet den Verkauf. Er muss ein Mindestgebot festlegen. Es steht ihm jederzeit und ohne Angabe einer Begründung unter anderem frei:

- a) den Verkauf auszusetzen;
- b) ein Gut oder mehrere Güter aus dem Verkauf zurückzuziehen;
- c) ein Gebot zu verweigern oder es aus jedem vertretbaren Rechtsgrund für nichtig zu erklären (Handlungsunfähigkeit, Zahlungsunfähigkeit, ...); er kann die vorherigen Gebote in absteigender Reihenfolge wieder aufgreifen, ohne dass die Bieter sich dem widersetzen können;
- d) im Fall des Ablebens des durch den Notar angenommenen Bieters vor Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls, entweder dessen Gebot abzulehnen und einem der vorherigen Bieter den Zuschlag zu erteilen oder den Erben des verstorbenen Bieters oder einer oder mehreren Personen, die von den Erbberechtigten des verstorbenen Bieters benannt wurde(n), den Zuschlag zu erteilen;
- e) von jedem Bieter eine Garantie oder eine Bürgschaft zu verlangen (die auf Kosten des Bieters geleistet werden muss);
- f) jeden Fehler, der bei der Entgegennahme der Gebote oder bei der Zuschlagserteilung gemacht wurde, zu beheben;
- g) vorbehaltlich der gesetzlichen Einschränkungen die Verkaufsbedingungen abzuändern oder um Klauseln zu ergänzen, die nur für die nachfolgenden Bieter verpflichtend sind;
- h) in den besonderen Verkaufsbedingungen zu entscheiden, dass die Zuschlagserteilung unter der aufschiebenden Bedingung erfolgt, dass der Ersteigerer eine Finanzierung

erhält, insofern letzterer dies beantragt. Wenn diese Möglichkeit in den besonderen Verkaufsbedingungen nicht vorgesehen ist, kann der Ersteigerer sich auch nicht darauf berufen.

i) wenn mehrere Güter zum Verkauf angeboten werden, einzelne Lose zu bilden und anschließend, je nach Gebot, sie pro Los oder in einer oder mehreren Gruppierungen zuzuschlagen, um das beste Ergebnis zu erzielen. Sind die Ergebnisse ähnlich, erfolgt die Zuschlagserteilung vorrangig nach Losen. Diese Regelung erfolgt allerdings unbeschadet der Bestimmungen von Artikel 50 Absatz 2 des Gesetzes über den Landpachtvertrag, sollte dieser Anwendung finden.

Der Notar entscheidet in letzter Instanz über alle Einwände.

### **Gebote**

Artikel 6. Die Gebote werden ausschließlich online über den gesicherten Internetauftritt [www.biddit.be](http://www.biddit.be) abgegeben; dies wird in der Bekanntmachung angegeben.

Der Notar legt nach freiem Ermessen den Mindestbetrag der Gebote fest.

Artikel 7. Es werden ausschließlich Gebote in Euro angenommen.

### **Der Ablauf eines Online-Verkaufs auf biddit.be**

Artikel 8. Jeder, der ein Gebot abgeben möchte, kann dies während des in den besonderen Verkaufsbedingungen festgelegten und der Bekanntmachung angekündigten festgelegten Zeitraums tun.

Artikel 9. Der Zeitraum, in dem Gebote abgegeben werden können, ist auf acht Kalendertage festgesetzt. In den besonderen Verkaufsbedingungen werden das Datum und die Uhrzeit des Beginns sowie das Datum und die Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgabe angegeben. Während dieses Zeitraums können, vorbehaltlich des Verlängerungszeitraums (Sanduhr), Gebote abgegeben werden.

Wenn innerhalb des fünfminütigen Zeitraums vor Abschluss der Gebotsabgabe ein oder mehrere Gebote abgegeben werden, setzt sich der Mechanismus der „Sanduhr“ automatisch in Gang. Das bedeutet, dass die Dauer der Gebotsabgabe um fünf Minuten verlängert wird. Während dieser Verlängerung können nur noch diejenigen bieten, die bereits vor der ursprünglichen Annahmeschlusszeit ein Gebot abgegeben haben. Wenn diese Bieter während der Verlängerung ein- oder mehrmals geboten haben, setzt sich die fünfminütige „Sanduhr“ bei Ablauf der vorangehenden fünf Minuten wieder in Gang. Die Gebotsabgabe wird auf jeden Fall an dem in den besonderen Verkaufsbedingungen vorgesehenen Datum abgeschlossen, so dass die „Sanduhr“ in jedem Fall um Mitternacht des Tages des Abschlusses der Gebotsabgabe endgültig abläuft.

Bei einer allgemeinen Funktionsstörung der Gebotsplattform wird der Zeitraum für die Gebotsabgabe - wie auf der Website angegeben - verlängert oder wieder aufgenommen.

### **System der Gebotsabgabe**

## Artikel 10.

### Allgemeines

Ein Bieter kann entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt ein einzelnes Gebot abgeben („manuelles Gebot“) oder bis zu einem von ihm im Voraus festgelegten Höchstgebot das System für ihn automatisch bieten lassen („automatisches Gebot“).

Der erste Bieter kann ein Gebot abgeben, das entweder dem Ausgangspreis entspricht oder über diesem liegt. Hat bei einem automatischen Gebot noch kein Bieter ein Angebot eingegeben, gibt das automatische Gebotssystem ein Gebot in Höhe des Ausgangspreises ab.

Anschließend gibt der Bieter oder das automatische Gebotssystem unter Berücksichtigung des festgelegten Mindestgebots Gebote ab, die über dem aktuellen Gebot (manuell oder automatisch) eines anderen Bieters liegen, vorbehaltlich des hiernach Erwähnten.

### Vorrang der automatischen Gebote

Automatische Gebote haben stets Vorrang vor manuellen Geboten.

Gibt ein Bieter manuell ein Gebot ab, das ebenso hoch ist wie das Höchstgebot, das ein Bieter, der das automatische Gebotssystem verwendet, im Voraus festgelegt hat, erzeugt das System für diesen ein Gebot, das ebenso hoch ist wie das Gebot, das manuell abgegeben wurde.

Verwenden mehrere Bieter das automatische Gebotssystem, hat der Bieter Vorrang, der als erster sein Höchstgebot eingegeben hat.

### Höchstgebot (erreicht)

Ein Bieter hat jederzeit die Möglichkeit, sein Höchstgebot zu löschen oder zu erhöhen, bevor es erreicht wurde oder wenn es erreicht wurde und er der Höchstbietende ist. In diesem Fall wird, was die Vorrangsregel betrifft, der Zeitpunkt (Datum und Uhrzeit) berücksichtigt, zu dem er seine ursprüngliche Höchstgrenze festgelegt hat.

Wurde das Höchstgebot eines Bieters erreicht und ist dieser Bieter nicht mehr der Höchstbietende, steht es ihm frei, ein manuelles Gebot abzugeben oder für das automatische Gebotssystem ein neues Höchstgebot einzugeben. In diesem Fall nimmt er, was die Vorrangsregel betrifft, seinen Rang zu dem Zeitpunkt (Datum und Uhrzeit) ein, zu dem dieses neue Höchstgebot eingegeben wurde.

## **Auswirkungen eines Gebots**

Artikel 11. Die Abgabe eines Onlinegebots bedeutet, dass jeder Bieter bis zum Tag des Abschlusses der Gebotsabgabe oder bis zur Rückziehung des Guts aus dem Verkauf:

- an sein Gebot gebunden bleibt und sich verpflichtet, den von ihm gebotenen Preis zu zahlen;
- den Bedingungen der Benutzung des Internetauftritts entsprechend der zu diesem Zweck vorgesehenen Prozedur zustimmt;

- seine Personalien entsprechend dem auf dem Internetauftritt vorgesehenen elektronischen Verfahren bekannt gibt;
- allen in den Verkaufsbedingungen angegebenen Verpflichtungen zustimmt und insbesondere seine Gebote entsprechend dem auf dem Internetauftritt vorgesehenen elektronischen Verfahren unterzeichnet;
- dem Notar weiterhin zur Verfügung steht.

Artikel 12. Nach Abschluss der Gebotsabgabe bedeutet die Abgabe eines Online-Gebots, dass:

- die 5 (verschiedenen) Bieter, die die höchsten Angebote abgegeben haben, solange daran gebunden bleiben und dem Notar zur Verfügung stehen, bis die Zuschlagsurkunde unterzeichnet oder das Gut aus dem Verkauf zurückgezogen wurde, dies jedoch während einer maximalen Dauer von 10 Arbeitstagen nach Abschluss der Gebotsabgabe;
- der Bieter, der durch den Notar gemäß Artikel 13 der gegenwärtigen allgemeinen Verkaufsbedingungen berücksichtigt wurde und für den der Verkäufer den Betrag seines Gebots angenommen hat, erscheint vor dem Notar;
- um das Zuschlagsprotokoll zu unterzeichnen.

### **Gebotsabschluss**

Artikel 13. Bevor der Zuschlag erteilt wird, stellt der Notar die üblichen Überprüfungen (Handlungs- oder Zahlungsunfähigkeit,...) in Bezug auf den höchst- und letztbietenden Bieter an und erteilt gegebenenfalls zu Gunsten der vorherigen Bieter den Zuschlag gemäß Artikel 5 der gegenwärtigen allgemeinen Verkaufsbedingungen.

Im Anschluss teilt der Notar dem Verkäufer den Betrag des angenommenen Gebots mit, ohne jedoch die Identität des Bieters preiszugeben. Nimmt der Verkäufer diesen Betrag an, ist das Gut zugeschlagen. Wenn der Verkäufer jedoch diesen Betrag nicht annehmen kann, ist das Gut vom Verkauf zurückgezogen.

Der Notar schlägt das Gut innerhalb eines Zeitraums von maximal zehn Arbeitstagen ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Online-Gebotsabgabe zu. Die Zuschlagserteilung erfolgt an ein- und demselben Tag einerseits durch die Online-Mitteilung des höchsten berücksichtigten Gebots und andererseits durch die Erstellung einer Urkunde, in der das höchste berücksichtigte Gebot und das Einverständnis von Verkäufer und Ersteigerer festgestellt werden.

### **Weigerung zur Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls**

Artikel 14. Abweichend vom allgemeinen Recht kommt der Verkauf erst zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls durch den amtierenden Notar zustande, sodass es sich um einen formbedürftigen Vertrag handelt. Solange das Zuschlagsprotokoll nicht unterzeichnet ist, ist der Verkauf nicht abgeschlossen.

Jeder Bieter, der vom Notar berücksichtigt wurde und dessen Gebot vom Verkäufer angenommen wurde, muss das Zuschlagsprotokoll zu einem vom Notar festgelegten Zeitpunkt unterzeichnen, und dies mit dem höchsten von ihm abgegebenen Gebot.

Unterzeichnet er das Zuschlagsprotokoll nicht, ist er säumig. Der beurkundende Notar erwähnt im Zuschlagsprotokoll die Identität des säumigen Bieters/der säumigen Bieter und den Betrag seines/ihrer höchsten Gebots.

Der Verkäufer hat in diesem Fall die Wahl:

- entweder das Gericht zu ersuchen, dem Bieter anzuordnen, die Urkunde zu unterzeichnen, und dies gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsgelds;
- oder die Immobilie vom Verkauf zurückzuziehen und von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung eine Entschädigung zu erhalten;
- oder die Urkunde mit einem der vorherigen Bieter zu unterzeichnen und von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung eine Entschädigung zu erhalten.

Jeder säumige Bieter muss eine Pauschalentschädigung in Höhe von **mindestens 5.000,00 (fünftausend) Euro** zahlen.

Im Speziellen muss der letzte Bieter mit dem höchsten Gebot, der vom Notar berücksichtigt wurde und dessen Gebot vom Verkäufer angenommen wurde, wie folgt zahlen:

- eine pauschale Entschädigung in Höhe von **10 Prozent** seines angenommenen Gebots, jedoch **mindestens 5.000,00 (fünftausend) Euro**, wenn die Immobilie keinem anderen Bieter zugeschlagen wurde (das heißt einem der 5 höchsten Bieter);
- eine pauschale Entschädigung in Höhe der Differenz zwischen seinem angenommenen Gebot und dem Zuschlagsbetrag, jedoch **mindestens 5.000,00 (fünftausend) Euro**, wenn die Immobilie einem anderen Bieter zugeschlagen wurde.

Vorherige Bieter, die ebenfalls säumig sind, müssen jeweils eine pauschale Entschädigung in Höhe von **5.000,00 (fünftausend) Euro** zahlen.

Sind mehrere Bieter nacheinander säumig, werden ihre wie oben festgelegten Entschädigungen kumuliert.

Der Verkäufer, der das Gebot eines Bieters, der vom Notar berücksichtigt wurde, angenommen hat, muss das Zuschlagsprotokoll zu einem vom Notar festgelegten Zeitpunkt unterzeichnen. Unterzeichnet er das Zuschlagsprotokoll nicht, ist er säumig.

Der Bieter hat in diesem Fall die Wahl:

- entweder das Gericht zu ersuchen, dem Verkäufer anzuordnen, die Urkunde zu unterzeichnen, und dies gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsgelds;
- oder von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung eine Entschädigung in Höhe von **10 Prozent** des angenommenen Gebots, jedoch **mindestens 5.000,00 (fünftausend) Euro**, zu fordern.

### Ausgangspreis und Prämie

Artikel 15. Der Notar muss einen Ausgangspreis festsetzen. Hierfür kann er das Gutachten eines von ihm bezeichneten Sachverständigen einholen. Dieser Ausgangspreis wird in den Verkaufsbedingungen festgelegt und in der Bekanntmachung angekündigt.

Beim Ausgangspreis handelt es sich nicht um ein Verkaufsangebot.

Der erste Bieter, der einen Betrag bietet, der dem des Ausgangspreises entspricht oder über diesem liegt, erhält eine Prämie, die einem Prozent (1 %) seines ersten Angebots entspricht, insofern das Gut ihm endgültig zugeschlagen wird und insofern er alle Verkaufsbedingungen erfüllt. Diese Prämie geht zu Lasten der Masse.

Wenn niemand den Ausgangspreis bietet, löst der Notar ein erstes Angebot durch einen Abschlag auf den Ausgangspreis entsprechend Artikel 1193 oder 1587 des Gerichtsgesetzbuches aus, wonach der Verkauf im Wege der Versteigerung meistbietend fortgesetzt wird. In diesem Fall ist keine Prämie geschuldet. Der Notar senkt also den Ausgangspreis auf biddit.be („Herabgesetzter Startpreis“).

### **Aufschiebende Bedingung des Erhalts einer Finanzierung durch den Ersteigerer**

Artikel 16. In den besonderen Verkaufsbedingungen kann festgelegt werden, dass die Zuschlagserteilung unter der aufschiebenden Bedingung erfolgt, dass der Ersteigerer eine Finanzierung erhält. Wenn diese nicht vorgesehen ist, kann der Ersteigerer sich nicht auf diese aufschiebende Bedingung berufen. In den besonderen Verkaufsbedingungen werden die Modalitäten dieser Bedingung festgelegt. Bei Nichterfüllung dieser Bedingung trägt derjenige, der unter der aufschiebenden Bedingung gekauft hat, im Rahmen der in den Verkaufsbedingungen festgelegten Grenzen die Kosten, die im Hinblick auf die Zuschlagserteilung angefallen sind.

### **Gesetzlich vorgeschriebene Rechtsübertragung**

Artikel 17. Der Ersteigerer verzichtet auf die aufgrund von Artikel 5.220 Ziffer 3 des Zivilgesetzbuchs zu seinen Gunsten bestehende gesetzlich vorgeschriebene Rechtsübertragung und erteilt den eingetragenen Gläubigern, den Mitarbeitern des Notars und allen Betroffenen, die gemeinsam oder getrennt handeln, Vollmacht, um die Löschung aller Eintragungen, Abschreibungen und Vermerke zu veranlassen und zu beantragen, die ungeachtet seines Verzichts zu seinen Gunsten aufgrund der vorstehend angegebenen, gesetzlich vorgeschriebenen Rechtsübertragung bestünden.

### **Räumung**

Artikel 18. Der Eigentümer oder derjenige der Eigentümer, der das verkaufte Gut bewohnt oder benutzt, muss dieses innerhalb der in den Verkaufsbedingungen festgesetzten Frist räumen und dem Ersteigerer zur Verfügung stellen und, wenn diese Frist nicht festgelegt wurde, ab dem Tag des Nutzungsbegins durch den Ersteigerer. Wenn der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wird er hierzu gemahnt und gegebenenfalls mit allen, die das Gut mit ihm bewohnen oder benutzen mit ihrem gesamten Gut durch einen vom Ersteigerer (nach Zahlung des Preises an Hauptbetrag, Zinsen, Kosten und Nebenleistungen) beauftragten Gerichtsvollzieher gegen Vorlage

einer vollstreckbaren Ausfertigung der Zuschlagsurkunde, gegebenenfalls unter Mithilfe der öffentlichen Gewalt, zur Räumung gezwungen.

Die Kosten der Zwangsäumung gehen ohne Beeinträchtigung eines etwaigen Rückgriffs gegen den säumigen Benutzer zu Lasten des Ersteigerers.

### **Zuschlag an einen Mitversteigerer**

Artikel 19. Der mitversteigernde Ersteigerer, der den Zuschlag für das Gut erhalten hat, hat dieselben Verpflichtungen wie jeder andere Drittersteigerer. Er hat den gesamten Preis zu zahlen, ohne sich auf irgendeine Verrechnung berufen zu können. Es ist dem mitversteigernden Ersteigerer nicht gestattet, einen Auftraggeber zu nennen.

### **Porte-Fort**

Artikel 20. Der Bieter, der den Zuschlag für das Gut erhalten hat und der als Porte-Fort für einen Dritten auftritt, muss innerhalb der für die Zahlung des Preises vorgesehenen Frist oder gegebenenfalls der seitens des Notars festgelegten Frist dem letzteren die authentische Bestätigung der Person vorlegen, für die er als Porte-Fort aufgetreten ist. Wird innerhalb dieser Frist keine Bestätigung vorgelegt, wird dieser Bieter unwiderlegbar als Käufer auf eigene Kosten angesehen.

### **Benennung eines Auftraggebers**

Artikel 21. Der Ersteigerer hat das Recht, auf seine Kosten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einen Auftraggeber zu benennen.

### **Bürgschaft**

Artikel 22. Jeder Bieter oder Ersteigerer muss auf seine Kosten und auf erste Anfrage des Notars, einen zahlungsfähigen Bürgen stellen oder dem Notar eine durch diesen festgelegte Bürgschaft überweisen, um die Zahlung des Kaufpreises, der Kosten und Nebenleistungen zu gewährleisten. Wird diesem Antrag nicht unmittelbar Folge geleistet, kann das Gebot ohne Angabe von Gründen als inexistent angesehen werden.

### **Gesamtschuldnerschaft - Unteilbarkeit**

Artikel 23. Alle sich aus dem Verkauf ergebenden Verpflichtungen gehen von Rechts wegen, gesamtschuldnerisch und unteilbar zu Lasten des Ersteigerers, all derer, die für den Ersteigerer geboten haben, all derer, die für gemeinschaftliche Rechnung kaufen, diejenigen, die für ihn als Porte-Fort gekauft haben oder die sich als seine Auftraggeber bezeichnet haben, die Bürgen unter ihnen und derjenigen, für die sie als Porte-Fort auftreten, sowie die Erben und Rechtsnachfolger eines jeden einzelnen Betroffenen.

Zudem gehen die Kosten einer etwaigen Zustellung an die Erben des Ersteigerers zu deren Lasten (Art. 4.98 Absatz 2 des Zivilgesetzbuchs).

### **Preis**

Artikel 24. Der Ersteigerer muss den Preis innerhalb von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, ab dem der Zuschlag endgültig geworden ist, in Euro im Notariat zahlen. Während dieses Zeitraums werden dem Verkäufer keine Zinsen geschuldet.

Hierbei handelt es sich um eine Zahlung mit schuldbefreiender Wirkung.

Die Zahlung kann ausschließlich per Überweisung auf das Anderkonto des Notars erfolgen.

Der Ersteigerer muss im Zuschlagsprotokoll angeben, zu Lasten welchen Bankkontos er den Kaufpreis und die Kosten entrichten wird oder entrichtet hat.

Erfolgt die Zahlung der Kosten nicht innerhalb der vorgegebenen Zeit, wird der Preis im Wege einer Inverzugsetzung sofort fällig.

### **Kosten (Region Brüssel-Hauptstadt und Wallonische Region)**

Artikel 25. Die Kosten, Gebühren und Honorare des Verkaufs, die zu Lasten des Ersteigerers sind, werden wie nachfolgend angegeben berechnet.

Es handelt sich um einen degressiven Prozentsatz, der auf den Preis und die etwaigen Lasten – einschließlich der pro fisco auf 0,5 % des Preises geschätzten Quittungskosten – berechnet wird. Dieser Betrag ist zu zahlen, auch wenn keine separate Quittung unterzeichnet wird. Der Betrag basiert auf einer zwölfteinhalbprozentigen Registrierungsgebühr (12,50 %). Dies entspricht:

- einundzwanzig Komma sechzig Prozent (21,60 %) für die Zuschlagspreise über dreißigtausend Euro (30.000,00 €) und bis einschließlich vierzigtausend Euro (40.000,00 €);
- neunzehn Komma neunzig Prozent (19,90 %) für die Zuschlagspreise über vierzigtausend Euro (40.000,00 €) bis einschließlich fünfzigtausend Euro (50.000,00 €);
- achtzehn Komma achtzig Prozent (18,80 %) für die Zuschlagspreise über fünfzigtausend Euro (50.000,00 €) bis einschließlich sechzigtausend Euro (60.000,00 €);
- achtzehn Prozent (18,00 %) für die Zuschlagspreise über sechzigtausend Euro (€ 60.000,00) bis einschließlich siebenzigtausend Euro (70.000,00 €);
- siebzehn Komma fünfunddreißig Prozent (17,35 %) für die Zuschlagspreise über siebenzigtausend Euro (70.000,00 €) bis einschließlich achtzigtausend Euro (80.000,00 €);
- sechzehn Komma fünfundachtzig Prozent (16,85 %) für die Zuschlagspreise über achtzigtausend Euro (80.000,00 €) bis einschließlich neunzigtausend Euro (90.000,00 €);
- sechzehn Komma fünfundvierzig Prozent (16,45 %) für die Zuschlagspreise über neunzigtausend Euro (90.000,00 €) bis einschließlich hunderttausend (100.000,00 €);
- sechzehn Komma zehn Prozent (16,10 %) für die Zuschlagspreise über hunderttausend Euro (100.000,00 €) bis einschließlich hundertzehntausend Euro (110.000,00 €);
- fünfzehn Komma fünfundachtzig Prozent (15,85 %) für die Zuschlagspreise über hundertzehntausend Euro (110.000,00 €) bis einschließlich hundertfünfundzwanzigtausend Euro (125.000,00 €);
- fünfzehn Komma fünfundfünfzig Prozent (15,55 %) für die Zuschlagspreise über

- hundertfünfundzwanzigtausend Euro (125.000,00 €) bis einschließlich  
 hundertfünfzigtausend Euro (150.000,00 €);
- fünfzehn Komma fünfzehn Prozent (15,15 %) für die Zuschlagspreise über  
 hundertfünfzigtausend Euro (150.000,00 €) bis einschließlich  
 hundertfünfundsiebzigtausend Euro (175.000,00 €);
  - vierzehn Komma neunzig Prozent (14,90 %) für die Zuschlagspreise über  
 hundertfünfundsiebzigtausend Euro (175.000,00 €) bis einschließlich  
 zweihunderttausend Euro (200.000,00 €);
  - vierzehn Komma fünfundsechzig Prozent (14,65 %) für die Zuschlagspreise über  
 zweihunderttausend Euro (200.000,00 €) bis einschließlich  
 zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (225.000,00 €);
  - vierzehn Komma fünfzig Prozent (14,50 %) für die Zuschlagspreise über  
 zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (225.000,00 €) bis einschließlich  
 zweihundertfünfzigtausend Euro (250.000,00 €);
  - vierzehn Komma vierzig Prozent (14,40 %) für die Zuschlagspreise über  
 zweihundertfünfzigtausend Euro (250.000,00 €) bis einschließlich  
 zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro (275.000,00 €);
  - vierzehn Komma fünfundzwanzig Prozent (14,25 %) für die Zuschlagspreise über  
 zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro (275.000,00 €) bis einschließlich  
 dreihunderttausend Euro (300.000,00 €);
  - vierzehn Komma zehn Prozent (14,10 %) für die Zuschlagspreise über  
 dreihunderttausend Euro (300.000,00 €) bis einschließlich  
 dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro (325.000,00 €);
  - vierzehn Prozent (14,00 %) für die Zuschlagspreise über  
 dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro (325.000,00 €) bis einschließlich  
 dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro (375.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfundachtzig Prozent (13,85 %) für die Zuschlagspreise über  
 dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro (375.000,00 €) bis einschließlich  
 vierhunderttausend Euro (400.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfundsiebzig Prozent (13,75 %) für die Zuschlagspreise über  
 vierhunderttausend Euro (400.000,00 €) bis einschließlich  
 vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro (425.000,00 €);
  - dreizehn Komma siebenzig Prozent (13,70 %) für die Zuschlagspreise über  
 vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro (425.000,00 €) bis einschließlich  
 fünfhunderttausend Euro (500.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfundfünfzig Prozent (13,55 %) für die Zuschlagspreise über  
 fünfhunderttausend Euro (500.000,00 €) bis einschließlich fünfhundertfünfzigtausend  
 Euro (550.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfzig Prozent (13,50 %) für die Zuschlagspreise über  
 fünfhundertfünfzigtausend Euro (550.000,00 €) bis einschließlich sechshunderttausend  
 Euro (600.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfundvierzig Prozent (13,45 %) für die Zuschlagspreise über  
 sechshunderttausend Euro (600.000,00 €) bis einschließlich siebenhundertfünfzigtausend  
 Euro (750.000,00 €);
  - dreizehn Komma dreißig Prozent (13,30 %) für die Zuschlagspreise über  
 siebenhundertfünfzigtausend Euro (750.000,00 €) bis einschließlich eine Million Euro

(1.000.000 €);

- dreizehn Komma fünfzehn Prozent (13,15 %) für die Zuschlagspreise über eine Million Euro (1.000.000,00 €) bis einschließlich zwei Millionen Euro (2.000.000,00 €);
- zwölf Komma fünfundneunzig Prozent (12,95 %) für die Zuschlagspreise über zwei Millionen Euro (2.000.000,00 €) bis einschließlich drei Millionen Euro (3.000.000,00 €);
- zwölf Komma neunzig Prozent (12,90 %) für die Zuschlagspreise über drei Millionen Euro (3.000.000,00 €) bis einschließlich vier Millionen Euro (4.000.000,00 €);
- zwölf Komma fünfundachtzig Prozent (12,85 %) für die Zuschlagspreise über vier Millionen Euro (4.000.000,00 €).

Für die Zuschlagspreise bis einschließlich dreißigtausend Euro (30.000,00 €) wird dieser Anteil unter Berücksichtigung der Bestandteile der Akte frei vom Notar festgelegt.

Artikel 25bis. Gemeinsame Bestimmungen für alle Regionen bezüglich der Kosten - zu Lasten des Ersteigerers

Bei getrennter Zuschlagserteilung mehrerer Lose wird der entsprechende Prozentsatz getrennt auf den Preis und die Lasten eines jeden einzelnen Loses angewendet; bei der Zuschlagserteilung bezüglich einer Gruppierung auf den Preis und die Lasten dieser Gruppierung, mit Ausnahme des Falls der teilweisen Nennung eines Auftraggebers (wo der entsprechende Prozentsatz getrennt auf den Preis und die Lasten der derart gebildeten Lose angewendet wird).

Der in Artikel 25 festgelegte Betrag umfasst eine zum üblichen Steuersatz zahlbare Registrierungsgebühr (12% für die Flämische Region und 12,5 % für die Region Brüssel-Hauptstadt und die Wallonische Region) sowie einen Beitrag zu den Kosten und Honoraren.

Führt eine gesetzliche Bestimmung zu einer Befreiung von den Registrierungsgebühren, zu einem ermäßigten Steuersatz oder zu einer oder mehreren Vorzugsregelungen (zum Beispiel eine Teilungsgebühr oder eine ermäßigte Gebühr, eine Übertragbarkeit oder ein Freibetrag), zu einer Erhöhung der zu zahlenden Registrierungsgebühr oder zu einer Veranlagung der Mehrwertsteuer oder hat der Ersteigerer Anrecht auf eine Anpassung des gesetzlichen Honorars, wird der in Artikel 25 vorgesehene Betrag um den Betrag der Differenz zur niedrigeren Registrierungsgebühr und/oder zu den niedrigeren Honoraren vermindert oder um die Differenz zur höheren Registrierungsgebühr oder zur zu zahlenden Mehrwertsteuer erhöht.

Der höchst- und letztbietende berücksichtigte Bieter muss diesen Betrag bei Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls, aber spätestens fünf Tage nach Abschluss der Gebotsabgabe, zahlen. Es wird auf die gleiche Weise vorgegangen, wie sie in Artikel 24 für die Zahlung des Preises vorgesehen ist.

Die Folgen einer gegebenenfalls von der Steuerverwaltung vorgebrachten Unterbewertung gehen zu Lasten des Ersteigerers.

Folgende zusätzliche Kosten sind vom Ersteigerer zu übernehmen: die Kosten der etwaigen Bürgschaftsurkunden, die er gegebenenfalls beibringen muss, der Bestätigung einer Person, für die er gegebenenfalls als Porte-Fort aufgetreten ist, oder der Nennung eines Auftraggebers sowie die etwaigen Verzugsentschädigungen oder -zinsen, die er im Säumnisfalle zahlen müsste. Diese Kosten sind innerhalb der für die Zahlung der Kosten vorgesehenen Fristen zu zahlen.

Artikel 25ter. Allgemeine Bestimmungen für alle Regionen bezüglich der Kosten – zu Lasten des Verkäufers

Der Verkäufer trägt den Saldo der Verkaufskosten und -honorare, die Abschreibungskosten, die Kosten der Eintragung von Amts wegen, die Kosten für eine etwaige vollstreckbare Ausfertigung sowie die Kosten der Quittungs-, Löschungs- und eventueller Rangregelungsurkunden.

### **Verrechnung**

Artikel 26. Der Ersteigerer kann keine Verrechnung zwischen dem Zuschlagspreis und einer oder mehreren Forderungen gleich welcher Art, die seinerseits gegenüber dem Verkäufer bestünde(n), geltend machen.

Es gibt zwei Ausnahmen zu dieser Regel:

- wenn dem Ersteigerer eine Prämie auf den Ausgangspreis gewährt wird, kann er diese Prämie vom geschuldeten Preis abziehen;
- wenn er erstrangig eingetragener Hypothekengläubiger ist (und dies in Höhe seiner hypothekarisch gesicherten Forderung) und kein anderer Gläubiger gleichrangig mit ihm auf die Verteilung des Preises Anspruch erheben kann.

Ebenso kann im Falle eines Verkaufs gegenüber einem mitversteigernden Miteigentümer keine Verrechnung geltend gemacht werden, da dieser, außer einer etwaigen Ausnahmeregelung in den Verkaufsbedingungen, für die Gesamtheit des Preises als Drittkäufer angesehen wird.

### **Verzugszinsen**

Artikel 27. Nach Überschreitung der Zahlungsfristen muss der Ersteigerer, unabhängig vom Grund für die Verspätung und ohne Beeinträchtigung der Fälligkeit von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung die Zinsen auf den Preis, die Kosten und Nebenkosten oder den Teil, der von diesen noch geschuldet wird, zahlen, und zwar ab dem Tag der Fälligkeit bis zum Tag der Zahlung. Der Zinssatz wird in den Verkaufsbedingungen festgelegt. Ansonsten ist der gesetzliche Zinssatz in Zivilsachen zuzüglich vier Prozent anwendbar.

### **Strafen**

Artikel 28. Insofern der Ersteigerer, auch als Mitersteigerer, den Preis, die Zinsen, die Kosten oder andere Nebenleistungen des Verkaufs nicht zahlt oder insofern er andere diesbezügliche Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt, ist der Verkäufer berechtigt:

- entweder Schritte einzuleiten, um die Zuschlagserteilung rückgängig zu machen,
- oder das Gut zu Lasten des säumigen Ersteigerers erneut öffentlich verkaufen zu lassen,
- oder aber durch Pfändung das verkaufte Gut oder irgendein anderes Gut, das dem säumigen Ersteigerer gehört, zu verkaufen.

Ungeachtet dieser Möglichkeiten kann der Verkäufer zu Lasten des säumigen Ersteigerers oder der Personen, die gegebenenfalls mit ihm haftbar sind, Schadenersatz fordern.

Auflösung des Verkaufs: Die Auflösung des Verkaufs erfolgt ohne vorherige gerichtliche Überprüfung nach einer durch Gerichtsvollzieherurkunde erfolgten Inverzugsetzung, mit der der Verkäufer den Ersteigerer darüber in Kenntnis setzt, dass er beabsichtigt, sich auf die vorliegende Vertragsbestimmung zu berufen, falls er nicht innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen seine aus diesem Verkauf hervorgehenden Pflichten erfüllt. In diesem Fall schuldet der Ersteigerer einen Betrag in Höhe von zehn Prozent des Zuschlagspreises, der dem Verkäufer als pauschaler Schadenersatz zusteht. Der Verkäufer gibt in der Inverzugsetzung oder in einem getrennten Schriftstück die Versäumnisse des Ersteigerers an, die die Auflösung des Verkaufs rechtfertigen.

Neuer Verkauf – Wiederverkauf nach Reukauf: Wenn der Verkäufer es vorzieht, das Gut erneut verkaufen zu lassen, kann der säumige Ersteigerer diesen neuen Verkauf nur aufhalten, indem er in der Kanzlei des amtierenden Notars einen Betrag hinterlegt, der ausreichend ist um seinen Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Verkaufsbedingungen in Hauptbetrag, Zinsen und Nebenleistungen vollständig nachzukommen sowie um die Verfahrenskosten und die Bekanntmachung des neuen Verkaufs zu decken.

Dieser neue Verkauf erfolgt entsprechend der Verkaufsbedingungen durch denselben Notar oder, in dessen Ermangelung, durch einen vom Richter bestellten Notar. Dieser neue Verkauf erfolgt auf Kosten und Risiken des säumigen Ersteigerers und gemäß Artikel 1600 und folgende des Gerichtsgesetzbuches oder wie folgt:

- Sobald der Notar von der hierzu befugten Person um die Durchführung des Wiederverkaufs nach Reukauf ersucht wird, setzt er den säumigen Ersteigerer per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief mit Empfangsbestätigung in Verzug, innerhalb einer Frist von acht Tagen die in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen zu erfüllen oder die Versteigerungsbedingungen auszuführen.
- Erfolgt keine vorangehende Aufforderung, setzt der Notar den säumigen Ersteigerer ab dem Tag nach dem im Lastenheft für die Erfüllung der in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen oder die Ausführung der Versteigerungsbedingungen festgelegten Fälligkeitstag innerhalb einer vernünftigen Frist per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief mit Empfangsbestätigung in Verzug, seine Verpflichtungen innerhalb einer Frist von acht Tagen zu erfüllen.

- Wenn der säumige Ersteigerer den in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen oder den Versteigerungsbedingungen bei Ablauf der vorstehend angegebenen achttägigen Frist nicht nachgekommen ist, setzt der Notar alle Personen, die die Durchführung des Wiederverkaufs nach Reukauf beantragen können, sofort per Einschreiben hierüber in Kenntnis.
- Innerhalb einer fünfzehntägigen Frist ab dem Datum des Einschreibebriefs, auf den im vorstehenden Absatz Bezug genommen wird, muss der Notar darum ersucht werden, den Wiederverkauf nach Reukauf durchzuführen, wobei anderenfalls das Recht hierzu erlischt. Ansonsten stehen nur noch die anderen Rechtsmittel zur Verfügung.
- Die Fristen werden entsprechend Artikel 52 und folgende des Gerichtsgesetzbuchs berechnet.

Unbeschadet aller nachstehend genannten Schadenersatzansprüche muss der säumige Ersteigerer für den Unterschied zwischen seinem Preis und dem des neuen Verkaufs aufkommen, ohne den gegebenenfalls erzielten Überschuss einfordern zu können, wobei dieser dem Verkäufer oder dessen Gläubigern zusteht.

Der säumige Ersteigerer schuldet dem Verkäufer außerdem die Zinsen zu dem festgelegten Zinssatz auf seinen Preis und die unbezahlten Kosten ab dem Tag, ab dem die Zuschlagserteilung zu seinen Gunsten endgültig geworden ist, bis zu dem Tag, an dem der neue Verkauf endgültig wird. Er muss ebenfalls für die Kosten aufkommen, die aufgrund seiner Säumigkeit entstanden sind, die nicht vom endgültigen Ersteigerer getragen würden, sowie für einen Betrag in Höhe von zehn Prozent seines Zuschlagspreises, der dem Verkäufer als pauschaler Schadenersatz zusteht.

Bezüglich der Kosten kann der säumige Ersteigerer in keiner Weise geltend machen, dass der endgültige Ersteigerer in den Genuss einer ermäßigten Registrierungsgebühr, einer Übertragbarkeit oder eines Freibetrages gekommen wäre; er kann ebenfalls nicht die in Artikel 159 Ziffer 2 des Registrierungsgesetzbuches vorgesehene Befreiung zur Reduzierung des durch ihn geschuldeten Betrags geltend machen. Der Ersteigerer im Rahmen einer Wiederversteigerung kann ebenfalls nicht die in Artikel 159 Ziffer 2 des Registrierungsgesetzbuches vorgesehene Befreiung geltend machen.

Immobilienvollstreckungspfändung: Wenn der Verkäufer es vorzieht, ein Verkaufsverfahren im Wege einer Immobilienvollstreckungspfändung durchzuführen, erfolgt diese entsprechend den Vorgaben des Gerichtsgesetzbuchs. Das Verfahren kann auch bezüglich eines jeden anderen Guts, das dem Schuldner gehört, angestrengt werden, wobei der Verkäufer in Abweichung von Artikel 1563 des Gerichtsgesetzbuches nicht vorab belegen muss, dass das Gut, auf das er ein Vorrecht hat, unzureichend ist.

### **Befugnisse des Bevollmächtigten**

Artikel 29. Wenn ein Verkäufer, ein Ersteigerer oder jede andere intervenierende Partei entsprechend den Verkaufsbedingungen einen oder mehrere Bevollmächtigte(n) bestellt, wird davon ausgegangen, dass jeder dieser Bevollmächtigten über nachstehende Befugnisse verfügt:

- an den Verkaufssitzungen teilzunehmen, die Verkaufsbedingungen festzulegen und abzuändern, die Güter zu dem Preis zuschlagen zu lassen, den der Bevollmächtigte angibt, den Preis und seine Nebenleistungen entgegenzunehmen und diesbezüglich eine Quittung auszustellen; oder den Preis, die Kosten und dessen Nebenleistungen zu zahlen und diesbezüglich eine Quittung zu erhalten;
- jedem Zahlungsaufschub zuzustimmen, allen Vermerken und Rechtsübertragungen mit oder ohne Garantie zuzustimmen;
- auf alle dinglichen Rechte, auf die Auflösungsklage und die gesetzlich vorgeschriebene Rechtsübertragung zu verzichten, die Löschung und Streichung aller Eintragungen, Abschreibungen und Randvermerke, Pfändungen und Einsprüche zu gewähren, die Generalverwaltung der Vermögensdokumentation von allen Eintragungen von Amts wegen, mit oder ohne Feststellung der Zahlung zu befreien;
- alle Verfahren einzuleiten und alle Pfändungen vorzunehmen, durch Wiederversteigerung verkaufen zu lassen und alle anderen Vollstreckungsmaßnahmen durchzuführen;
- alle Urkunden und Protokolle zu unterzeichnen, Wohnsitz zu erwähnen, Untervollmacht zu erteilen und generell alle Schritte zu unternehmen, die die Umstände gebieten.

### **Hinweis**

Artikel 30. Alle Auskünfte seitens des Verkäufers und / oder von Drittpersonen einschließlich der Behörden und öffentlichen Dienste erfolgen unter ihrer alleinigen Verantwortung.

Die Auskünfte in der Bekanntmachung werden als einfache Angaben erteilt. Lediglich die Vermerke in den Verkaufsbedingungen sind zwischen den Parteien rechtsgültig.

### **C. Begriffsbestimmungen**

- Verkaufsbedingungen: alle Bestimmungen, die in den allgemeinen und besonderen Bedingungen oder im Zuschlagsprotokoll aufgeführt werden.
- Verkäufer: der Eigentümer oder jede Person, der / die den Verkauf beantragt und der / die das Gut zum Verkauf anbietet, auch wenn das Gut noch nicht tatsächlich verkauft ist.
- Ersteigerer: die Person, der das Gut zugeschlagen wird.
- Gut: das unbewegliche Gut oder die unbeweglichen Güter, das (die) zum Verkauf angeboten und verkauft wird (werden), vorbehaltlich der Rücknahme vom Verkauf.
- Online-Verkauf: der online abgeschlossene Verkauf, der via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) stattfindet. Der Verkauf findet gegebenenfalls gemäß den Artikeln 1193 und 1587 des Gerichtsgesetzbuchs statt. Es handelt sich um ein Synonym für „öffentlicher Verkauf“.
- Verkauf: die zwischen dem Verkäufer und dem Ersteigerer abgeschlossene Vereinbarung.
- Online-Angebot / Online-Gebot: das über den gesicherten, unter der Verantwortung des Königlichen Verbands des Belgischen Notariatswesens

(Fednot) entwickelten und verwalteten Internetauftritt [www.biddit.be](http://www.biddit.be) abgegebene Gebot.

- Manuelles Gebot: Gebot, das einzeln abgegeben wird;
- Automatisches Gebot: Gebot, das vom automatischen Gebotssystem automatisch erzeugt wird und das vom Bieter im Voraus festgelegte Höchstgebot nicht übersteigen kann. Das automatische Gebotssystem bietet jedes Mal höher, wenn ein neues Gebot eingegeben wurde, und dies, bis das vom Bieter festgelegte Höchstgebot erreicht wurde;
- Bieter: die Person, die ein Angebot macht, wobei es sich entweder um ein einmaliges Gebot handelt, mit dem der Bieter selbst das vorhergehende Angebot überbietet, oder über ein System der automatischen Gebotsabgabe, bei der der Bieter das System Angebote bis zu einem seinerseits im Voraus festgelegten Höchstbetrag erstellen lässt.
- Ausgangspreis: der Preis, ab dem geboten werden darf.
- Mindestgebot: der Mindestbetrag des Übergebots; niedrigere Angebote werden nicht angenommen. Der Bieter muss bei einmaligen Geboten in Höhe dieses Betrags oder eines Vielfachen von diesem überbieten. Bei automatischen Geboten steigt das Angebot jedes Mal um diesen Mindestbetrag. Der Notar legt das Mindestgebot fest.
- Abschluss der Gebotsabgabe: der Zeitpunkt, ab dem nicht mehr geboten werden darf. Dabei handelt es sich um das Ende der einzigen Sitzung. Es wird virtuell bestimmt.
- Zuschlagserteilung: der Vorgang, durch den einerseits das höchste, auf biddit.be berücksichtigte Gebot mitgeteilt wird und andererseits die Zuschlagsurkunde getätigt wird, worin das höchste berücksichtigte Gebot und das Einverständnis von Verkäufer und Ersteigerer festgestellt wird. Dies muss innerhalb eines Tages erfolgen.
- Zeitpunkt, ab dem der Zuschlag endgültig geworden ist: entweder der Zeitpunkt der Zuschlagserteilung, insofern keine aufschiebende Bedingung anwendbar ist, oder der Zeitpunkt, ab dem alle aufschiebenden Bedingungen, denen der Verkauf unterliegt, erfüllt wurden.
- Notar: der Notar, der den Verkauf leitet.
- Arbeitstag: alle Tage mit Ausnahme eines Samstags, eines Sonntags oder eines gesetzlichen Feiertags.
- Sitzung: der Zeitraum, während dessen die Gebote abgegeben werden dürfen.

#### **D. Vollmacht**

Der nachstehend mit dem Begriff „der Vollmachtgeber“ bezeichnete Verkäufer unter bestellt als Sonderbevollmächtigte, wobei jeder befugt ist, allein zu handeln:

1. Herrn Erwin SCHLECK,
2. Herrn Marc GENSTERBLUM,
3. Herrn Audric DAUVISTER,
4. Frau Charlotte COLLE
5. Herrn Charles RICHTER,
6. Frau Sabrina ORTMANN,
7. Frau Esther CREMER,

alle Mitarbeiter der Amtsstube der Notare Antoine RIJCKAERT und Philippe MALHERBE, dienstansässig in der Amtsstube in 4700 Eupen, Vervierser Straße 10,

nachstehend mit dem Begriff „der Bevollmächtigte“ bezeichnet, für den der Bevollmächtigte unter 7. unmittelbar auftritt und diesen Auftrag annimmt, wobei er in seinem eigenen Namen und durch einen Porte-Fort im Namen der anderen Bevollmächtigten handelt.

Der unwiderruflich damit beauftragt wird:

- Im Namen und im Auftrag des Vollmachtgebers das vorstehend beschriebene unbewegliche Gut entsprechend den Formen, zu den Preisen (vorbehaltlich der nachfolgenden Mindestpreisklausel) unter den Auflagen, Klauseln und Bedingungen der Person oder den Personen zu verkaufen, die der Bevollmächtigte gutheißt.
- Alle Lose zu bilden; alle Erklärungen abzugeben; alle Bedingungen hinsichtlich der Dienstbarkeiten und der gemeinschaftlichen Teile festzulegen.
- Den Vollmachtgeber zu verpflichten, alle Garantien zu leisten und alle Rechtfertigungen sowie Löschungen zu gewähren.
- Den Zeitpunkt des Nutzungsbeginns festzulegen; den Ort, die Weise sowie die Frist für die Zahlung der Verkaufspreise, der Kosten und Nebenleistungen festzulegen; alle Übertragungen vorzunehmen und alle Zahlungsanweisungen zu erteilen; die Kaufpreise, die Kosten und die Nebenleistungen entgegenzunehmen; Quittung und Entlastung mit oder ohne Rechtsübertragung zu erteilen.
- Die Güter in Losen zu gruppieren, sie aufzuteilen, sie unter das Statut des Zwangsmiteigentums zu stellen; alle zu diesem Zwecke erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen; alle Urkunden über die Gruppierung in Losen, die Teilung oder die Aufteilung, alle Basisurkunden, Miteigentumsordnungen und entsprechenden Urkunden einschließlich der Unterschrift von Urkunden über eine kostenlose Sanierung des Bodens und die Erfüllung aller auferlegten Auflagen und Bedingungen zu erstellen und zu unterzeichnen.
- Die Generalverwaltung der Vermögensdokumentation ausdrücklich ganz oder teilweise aus gleich welchem Grunde von der Eintragung von Amts wegen zu befreien; nach oder ohne Zahlung die Löschung von Einspruch, Pfändungen oder anderen Hindernissen zu gewähren, die Löschung und die Streichung aller Abschreibungen, Eintragungen und Randvermerke jeder Art der Verpfändung, mit oder ohne Verzicht auf Vorrechte, Hypothek, Auflösungsklage und alle dinglichen Rechte zu gewähren, auf Verfahren und Vollstreckungsmittel zu verzichten.
- Von den, Ersteigerern und sonstigen Personen alle Garantien und Hypotheken als Sicherheit für die Zahlungen oder die Erfüllung der Verpflichtungen anzunehmen.
- Bei Nichtzahlung oder Nichterfüllung der Bedingungen, Lasten oder Klauseln sowie im Streitfall als Kläger oder Beklagter Klage zu erheben oder vor Gericht zu erscheinen, einen Prozess führen zu lassen, Einspruch zu erheben, Berufung einzulegen, Kassationsbeschwerde einzulegen, alle Titel und Unterlagen zur Kenntnis zu nehmen, Urteile und Entscheide zu bewirken; auf alle

Vollstreckungsmittel, selbst außergewöhnliche, insbesondere die Wiederversteigerung, die Auflösung des Verkaufs, eine Immobiliarpfändung und so weiter zurückzugreifen; einen Vereinbarung abzuschließen, Vergleiche und Kompromisse zu schließen.

- Auf gütlichem oder gerichtlichem Wege alle Verabredungen, Liquidierungen und Teilungen vorzunehmen, alle Einbringungen vorzunehmen oder zu verlangen, alle Entnahmen zu tätigen oder diese zu gewähren, die Lose zu gruppieren, sie auf gütlichem Wege oder per Los aufzuteilen, alle Ausgleichssummen festzulegen, sie entgegenzunehmen oder zu bezahlen, die Gesamtheit oder einen Teil der Güter in ungeteilter Rechtsgemeinschaft zu belassen, Vergleiche und Kompromisse zu schließen.
- Fall eine oder mehrere der vorgenannten Rechtshandlungen über einen Porte-Fort durchgeführt wurden, sie zu billigen und zu genehmigen.
- Zu diesem Zwecke aller Rechtshandlungen zu tätigen, alle Urkunden und Schriftstücke zu unterzeichnen, Untervollmacht zu erteilen, Wohnsitz zu erwähnen und generell alles Erforderliche oder Zweckdienliche, selbst nicht in dieser Urkunde Angegebene zu unternehmen.

Wird das Gut nicht zugeschlagen, wird der Vollmachtgeber darüber unterrichtet, dass er gemäß Artikel 2002 des früheren Zivilgesetzbuchs gesamtschuldnerisch für die ausgelegten Kosten haftet.

Durch diese Vollmacht werden in keiner Weise die anderen Verkaufsmöglichkeiten eingeschränkt, falls der Verkauf nicht erfolgt; sie kann ebenfalls im Rahmen eines nachfolgenden freihändigen Verkaufs verwendet werden.

Der Vollmachtgeber erklärt, dass #er nicht mehrwertsteuerpflichtig ist, dass er innerhalb der fünf Jahre, die der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde vorausgehen, keine Immobilie im Mehrwertsteuersystem veräußert hat und dass er nicht Mitglied einer nicht rechtsfähigen oder befristeten, mehrwertsteuerpflichtigen Vereinigung ist.

Der Vollmachtgeber erklärt, dass er sein unwiderrufliches Einverständnis dazu erteilt, dass das Gut zum in einer schriftlichen, vom Vollmachtgeber unterzeichneten und dem Notar vor dem Online-Verkauf des Guts ausgehändigten Verpflichtung festgehaltenen Mindestpreis (\* gegebenenfalls zum Mindestpreis für jedes einzelne Los) zugeschlagen wird. Der Vollmachtgeber sieht davon ab, das Gut aus dem Online-Verkauf zurückzuziehen, sobald der Mindestpreis erzielt wird. Er erklärt außerdem, dass er diesen Betrag nicht abändern wird, es sei denn durch eine authentische Urkunde, die vor dem um den Online-Verkauf ersuchten Notar spätestens bei der Zuschlagserteilung getätigt wird. Diese Urkunde kann ebenfalls vor einem anderen Notar getätigt werden und wird insofern wirksam, als der um den Online-Verkauf ersuchte Notar darüber in Kenntnis gesetzt wird und die Abschrift dieser Urkunde entgegennimmt. Der Vollmachtgeber erklärt, dass er genauestens darüber unterrichtet ist, dass er, sollte das Gut nicht zugeschlagen werden, alle direkt oder indirekt mit dem vorliegenden Verkauf verbundenen Kosten zu tragen hat.

**Bestätigung der Personalien**

Der unterzeichnete Notar bestätigt, dass die Personalien der Parteien ihm anhand der gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente nachgewiesen wurden.

**Schreibgebühr (Gesetzbuch der verschiedenen Gebühren und Steuern)**

Die Gebühr beträgt fünfzig Euro.

**WORÜBER PROTOKOLL, das in meinem Notariat in Eupen, am vorgenannten Datum erstellt und nach einer kommentierten Vorlesung dieser Urkunde, im vollen Umfang vom Verkäufer und mir, Notar, unterzeichnet wurde.**