

Einheitliche Verkaufsbedingungen für  
Online-Verkäufe auf biddit.be

---

Im Jahre zweitausendvierundzwanzig, am neunundzwanzigsten Januar.

Der unterzeichnete Notar Christoph WELING, mit dem Amtssitz zu Eupen, hat wie folgt die Einheitliche Verkaufsbedingungen für Online-Verkäufe auf biddit.be beziehungsweise Lastenheft mit der Organisation und den Bedingungen aufgestellt unter welchen die nachbezeichneten Immobilien über die Online Plattform biddit.be versteigert werden.

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**

Lilien, Weling & Lilien, assoziierte Notare  
Aachener Strasse 35  
4700 Eupen  
Tel: 087/74.21.30  
Fax: 087/74.39.61  
E-Mail: [notariat@lilien-weling.be](mailto:notariat@lilien-weling.be)

Öffnungszeiten: Von Montag bis Freitag: von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

### **Beschreibung des Guts - Eigentumsnachweis**

#### Stadt Eupen – Gemarkung 2 – Eupen

Grundstück gelegen am Orte genannt „Auf Schoenenfeld“, katastriert Flur K, Teil der Nummern 0101 A P0000 und 0101 C P0000 mit einer vermessenen Flächengröße von 737 Quadratmetern.

Dieses Grundstück ist unter dem neuen Parzellenkennzeichen **63302 K 101 D P0000** in der Katasterdokumentation aufgenommen und auf dem beigefügten Plan des Landmessers Jacobs in Eupen vom 30. November 2023 unter rotem Farbstrich als Los 1 näher bezeichnet.

Dieser Plan ist in der Datenbank des Katasteramtes erfasst mit der Referenznummer **63302/10453** und wurde seitdem nicht mehr abgeändert, so wie die Erschienenen dies soeben bestätigen.

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.

#### Eigentumsnachweis

[...]

\*\*\*\*\*

#### **Ausgangspreis**

Der Ausgangspreis beträgt **ehundertundfünftausend Euro (105.000 €)**.

#### **Mindestgebot**

Das Mindestgebot beträgt 1.000 Euro. Dies bedeutet, dass ein Mindestgebot von 1.000 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 6. März 2024 um 15 Uhr. Datum und Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgabe sind der 14. März 2024 um 15 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 21. März 2024, um 15 Uhr, in der Kanzlei des amtierenden Notars unterzeichnet.

#### **Besichtigungen**

Das Gut kann von den Kaufinteressenten jederzeit besichtigt werden.

#### **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 Nutzung 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.

Gegenwärtig interveniert der Pächter der verkauften Immobilie, nämlich Herr [...], welcher erklärt bereits jetzt auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht und auf sein Pachtrecht zu verzichten, dies allerdings nur in Bezug auf das gegenwärtig verkaufte Teilgrundstück. Dieser Verzicht gilt für ausdrücklich für jeden Zuschlagspreis. Herr [...] merkt jedoch an, dass er wünscht weiterhin die verkaufte Fläche zu nutzen außerhalb von jedem Pachtverhältnis auf reiner Toleranzebene bis der Ersteigerer dort ein Bauprojekt verwirklicht. Der unterzeichnete Notar wird diesen Wunsch dem Ersteigerer übermitteln.

### **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 Garantiebefreiung 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.

Der Ersteigerer ist gehalten die Immobilie auf seine Kosten einzufriedigen, gemäß den städtebaulichen Bestimmungen. Die Vermessungskosten werden durch den Verkäufer getragen.

### **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.

### **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 alten Zivilgesetzbuches ergeben.

### **Miteigentum**

Für diesen Verkauf nicht anwendbar.

### **Verwaltungsrechtliche Bestimmungen**

#### Regionale Zuschüsse – Überschwemmungsgebiet

1) Der Verkäufer erklärt für die Immobilien keine regionalen Zuschüsse im Rahmen des wallonischen Wohnungsgesetzbuches erhalten zu haben.

2) Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilie sich seines Wissens nach nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet.

#### Urbanismus

Der Verkäufer ist verpflichtet dem Ankäufer sämtliche städtebaulichen Informationen in seiner Kenntnis zukommen zu lassen, die einen Einfluss auf den Wert der

Immobilie beziehungsweise den Kaufwillen des Ankäufers haben. Dem Käufer ist geraten worden, zuzüglich zu den übermittelten Informationen, beim Bauamt der Gemeinde sämtliche die Immobilie betreffende Informationen (zum Beispiel die genehmigten Pläne, Zweckbestimmung und so weiter) einzuholen.

Der Notar weist darauf hin, dass:

- er keine technischen oder materiellen Angaben macht (zum Beispiel entspricht die effektive Zweckbestimmung der genehmigten Zweckbestimmung oder sind alle notwendigen Genehmigungen erhalten worden) und sein Mitwirken bei der Informationspflicht nur im Rahmen der nachgenannten städtebaulichen Auskünfte stattfindet,-
- es ohne Städtebaugenehmigung keine Möglichkeit gibt, auf dem Gut Handlungen und Arbeiten im Sinne von Artikel D.IV.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (der „CoDT“) durchzuführen;
- es Regeln bezüglich des Verfalls der Genehmigungen gibt;
- das Vorhandensein einer Städtebaubescheinigung nicht davon befreit, die verlangte Genehmigung beantragen und erhalten zu müssen.

Gemäß den Vorgaben aus dem CoDT erklärt der Verkäufer:

- dass die Zweckbestimmung auf dem Sektorenplan im nacherwähnten Schreiben der Gemeinde aufgeführt ist,-
- dass die Immobilie nicht Gegenstand ist einer Parzellierungs-, Verstärkerungs-, Bau- oder Städtebaugenehmigung, Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten, die nach dem 1. Januar 1977 erteilt wurde, noch einer gültigen Denkmalbescheinigung oder einer Städtebaubescheinigung, die vor weniger als zwei Jahren ausgestellt wurde,-
- dass er keine Handlungen oder Arbeiten durchgeführt hat, die kraft Artikel D.VII.1 § 1 Ziffer 1, 2 oder 7 des CoDT einen Verstoß darstellen, (das heißt dass er keine genehmigungspflichtige Arbeiten ohne Genehmigung ausgeführt hat),-
- dass die Immobilien nicht in einer Liste des zu schützenden Immobilienvermögens eingetragen wurden, nicht Gegenstand eines Eintragungsverfahrens auf diese Liste sind und keinem Vorkaufsrecht unterliegen.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Verpflichtungen hinsichtlich der Möglichkeit, an den Immobilien Handlungen oder Arbeiten auszuführen oder beizubehalten, die in Artikel D.IV.4 des CoDT aufgeführt sind (genehmigungspflichtige Handlungen oder Arbeiten).

Die Stadt Eupen hat laut Schreiben vom 12. Oktober 2023 auf die durch den Notar in Anwendung des CoDT angefragten städtebaulichen Auskünfte unter anderem wie folgt geantwortet:

*„Die Immobilien liegen:*

- *in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter (101A auch teilweise im Agrargebiet) des Sektorenplans Verviers-Eupen, der durch königliche Verordnung vom 23. Januar 1979 angenommen wurde und für die vorerwähnte Immobilie weiterhin wirksam ist,*

...

*Die Immobilien liegen in folgenden Zonen eines Entwurfs eines kommunalen Schemas:*

*-Zone 2.3 – Wohngebiet an einem landschaftlichen Ort;*

*-Zone 8.2 – integriertes landwirtschaftliches und touristisches Gebiet.*

*Die Immobilien liegen in folgenden Zonen eines Entwurfs eines kommunalen Leitfadens für den Städtebau:*

*-Zone 4 – städtischer Randbereich mit geringerer Dichte;*

*-Zone 14 – Agrargebiet.*

...

*Die Immobilien liegen in einem kollektiven (kleiner Bereich von 101A auch autonomen) Entwässerungsgebiet des Sanierungsplanes für Zwischenschutzgebiete (PASH).*

*Nur die Immobilie 101C verfügt über einen Zugang zu einem Straßennetz, der unter Berücksichtigung der Ortslage mit ausreichender Wasser- und Stromversorgung, mit einer soliden Fahrbahndecke versehen ist und eine ausreichende Gesamtbreite hat.*

...

*Für die Immobilie wurde keine Städtebaugenehmigung nach dem 01.01.1977 ausgestellt.*

*Für die Immobilie wurde keine Erschließungsgenehmigung nach dem 01.01.1977 ausgestellt.*

*Für die Immobilie wurde keine Teilungsgenehmigung ausgestellt.*

*Für die Immobilie wurde keine Städtebaubescheinigung von weniger als 2 Jahren ausgestellt.*

*Unserer Kenntnis nach ist für die Immobilie aktuell keine städtebauliche Übertretung bekannt, noch wurde ein Protokoll erstellt.“*

Die Vorschriften, denen die Immobilie laut zitiertem Gemeindeschreiben nicht unterliegt, sind in obigem Auszug nicht aufgenommen. Der Ankäufer erklärt, vor dem heutigen Tage eine Abschrift dieses Schreibens erhalten zu haben.

\*

Das verkaufte Gut stammt aus der Aufteilung eines größeren Grundstückes, ohne dass diese Aufteilung Gegenstand einer Erschließungsgenehmigung war. Folglich hat der unterzeichnete Notar, Bewahrer der Urkunde, durch Schreiben vom 3. Oktober 2023 der Stadt Eupen sowie der Städtebauverwaltung Direktion Eupen, den Aufteilungsplan sowie die Bescheinigung beinhalten die Art der Urkunde und die Bestimmung der Lose mitgeteilt.

Das vorgenannte Gemeindegremium hat durch Schreiben vom 20. Oktober 2023 mitgeteilt, dass es gegen die geplante Aufteilung nichts einzuwenden habe.

Die genannte Städtebauverwaltung hat sich nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist geäußert und hat somit nichts gegen die geplante Aufteilung einzuwenden.

## Bodenzustand

Gemäß Dekret vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung wurde am 20. September 2023 ein beglaubigter Auszug aus der Datenbank über den Bodenzustand ausgestellt, den der Ankäufer bestätigt vor dem heutigen Tage erhalten zu haben und der folgendes vorsieht: *„Diese Parzelle unterliegt keinen Verpflichtungen im Hinblick auf das Bodendekret.“*

Der Verkäufer erklärt, dass er den Ankäufer vor Vertragsabschluss über den Inhalt des beglaubigten Auszugs informiert hat, was dieser bestätigt, dass er keine zusätzlichen Informationen besitzt, die den Inhalt des beglaubigten Auszugs ändern könnten, dass er auf den vorerwähnten Immobilien weder Aktivitäten ausgeübt hat, noch Abfälle zurückgelassen hat, die eine Bodenverschmutzung verursachen könnten und dass er nicht Inhaber der Verpflichtungen gemäß Artikel 2, 39° des Wallonischen Bodendekrets ist.

Der unterzeichnete Notar hat die Parteien informiert, dass die Grenzwerte für eine Bodenverschmutzung im Sinne des Dekrets und die damit zusammenhängenden Verpflichtungen von der Zweckbestimmung der Immobilie abhängen („I. Natur“, „II. Landwirtschaft“, „III. Wohngebiet“, „IV. Freizeit- oder Gewerbegebiet“ oder „V. Industriegebiet“).

Der Ankäufer, erklärt, dass er für die Immobilie folgende Zweckbestimmung vorsieht: Wohnzwecke. Der Verkäufer nimmt diese Erklärung zu Kenntnis.

Folglich übernimmt der Ankäufer etwaige Verpflichtungen hinsichtlich einer Untersuchung und gegebenenfalls einer Behandlung der Verschmutzung, einschließlich aller Sicherheits- und Folgemaßnahmen gemäß Artikel 2, 15° und 16° besagten Dekrets, die angesichts der Zweckbestimmung, die er für die Immobilie vorsieht, erforderlich sein könnten.

## **Hypothekensituation**

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, selber 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.

### **Aufschiebende Bedingung des Erhalts der benötigten Genehmigungen**

Auf diese Versteigerung findet Artikel 21 § 2 des Dekrets vom 19. Mai 2008 über die materielle Organisation und die Funktionsweise der anerkannten Kulte Anwendung. Diese Bestimmung sieht die Einholung der folgenden Unterlagen vor:

- Ein Gutachten des Synodalrates;
- Ein Gutachten der Stadt Eupen;
- Ein Beschluss der Kirchengemeinde;
- Eine Genehmigung der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft (ministerieller Erlass).

Während die ersten drei Unterlagen bereits vorliegen, gibt die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft ihr Einverständnis erst bei Bekanntgabe des Verkaufspreises. Daher unterliegt die gegenwärtige Versteigerung einer aufschiebenden Bedingung des Erhalts der besagten Genehmigung. Dies aufschiebende Bedingung ist im ausschließlichen Interesse des Verkäufers vereinbart, der sich allein darauf berufen kann.

Der unterzeichnete Notar wird den ministeriellen Erlass bei Erhalt an die Urkunde beinhaltend Zuschlag oder Quittung anhängen.

## **B. Allgemeine Verkaufsbedingungen**

### **Anwendungsbereich**

Artikel 1. Die vorliegenden Verkaufsbedingungen sind auf alle Online-Verkäufe auf [biddit.be](http://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](http://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, getrennte Lose bilden und dann, je nach Gebot, die Lose einzeln oder in einer oder mehreren Massen versteigern, um das beste Ergebnis zu erzielen. Wenn die Ergebnisse ähnlich sind, wird der Zuschlag für einzelne Lose bevorzugt. Diese Bestimmung lässt Artikel 50 Absatz 2 des Gesetzes über die Landpacht unberührt, wenn dieser anwendbar ist. Im Falle der Bildung von Massen legt der Notar das Mindestgebot für jede Masse fest.

Der Notar entscheidet nach freiem Ermessen über alle Anfechtungen.

## **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 mehrmal 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.

## **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.

Sieht der vom Notar berücksichtigte Bieter, dessen Gebot durch den Verkäufer angenommen wurde, davon ab, das Zuschlagsprotokoll zu dem vom Notar festgesetzten Zeitpunkt zu unterzeichnen, muss er dem Verkäufer von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung eine Pauschalentschädigung in Höhe des Unterschieds zwischen seinem berücksichtigten Gebot und dem Betrag, zu dem der Zuschlag erteilt wurde, zahlen, wobei der Mindestbetrag dieser Pauschalentschädigung 2.500 (zweitausendfünfhundert) Euro beträgt.

Der durch den Notar berücksichtigte Bieter, dessen Gebot durch den Verkäufer angenommen wurde, kann von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung einen Pauschalentschädigung in Höhe von 2.500 (zweitausendfünfhundert) Euro beanspruchen, wenn der Verkäufer davon absieht, das Zuschlagsprotokoll zu dem vom Notar festgesetzten Zeitpunkt zu unterzeichnen.

### **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.

Eine Prämie von einem Prozent (1 %) zu Gunsten des ersten Bietere, falls dieser den Zuschlag erhält, ist ausdrücklich ausgeschlossen.

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, 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 Nutzungsbeginns 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 Zwangsräumung 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 Aufforderung 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. So kann der Notar zum Beispiel von einem Bieter verlangen, dass der Kanzlei vor Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls als Sicherheit eine Summe gezahlt wird, die der Höhe der Kosten entspricht.

### **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 (Artikel 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.

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

### **Kosten**

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

Es handelt sich um einen degressiven Prozentsatz, der auf den Preis und eventuelle Nebenkosten berechnet wird - einschließlich der Quittungsgebühr, die pro fisco auf 0,5% des Preises geschätzt wird. Dieser Betrag basiert auf einer Registrierungsgebühr von zwölf Komma fünfzig Prozent (12,50%). Dies beläuft sich auf:

- einundzwanzig Prozent (21,00 %) für die Zuschlagspreise über dreißigtausend Euro (€ 30.000,00) und bis einschließlich vierzigtausend Euro (€ 40.000,00);
- neunzehn Komma vier null Prozent (19,40 %) für die Zuschlagspreise über vierzigtausend Euro (€ 40.000,00) bis einschließlich fünfzigtausend Euro (€ 50.000,00);
- achtzehn Komma vier null Prozent (18,40 %) für die Zuschlagspreise über fünfzigtausend Euro (€ 50.000,00) bis einschließlich sechzigtausend Euro (€ 60.000,00);
- siebzehn Komma sechs fünf Prozent (17,65 %) für die Zuschlagspreise über sechzigtausend Euro (€ 60.000,00) bis einschließlich siebenzigtausend Euro (€ 70.000,00);
- siebzehn Komma null fünf Prozent (17,05 %) für die Zuschlagspreise über siebenzigtausend Euro (€ 70.000,00) bis einschließlich achtzigtausend Euro (€ 80.000,00);

- sechzehn Komma fünf fünf Prozent (16,55 %) für die Zuschlagspreise über achtzigtausend Euro (€ 80.000,00) bis einschließlich neunzigtausend Euro (€ 90.000,00);
- sechzehn Komma zwei null Prozent (16,20 %) für die Zuschlagspreise über neunzigtausend Euro (€ 90.000,00) bis einschließlich hunderttausend (€ 100.000,00);
- fünfzehn Komma neun null Prozent (15,90 %) für die Zuschlagspreise über hunderttausend Euro (€ 100.000,00) bis einschließlich hundertzehntausend Euro (€ 110.000,00);
- fünfzehn Komma sechs fünf Prozent (15,65 %) für die Zuschlagspreise über hundertzehntausend Euro (€ 110.000,00) bis einschließlich hundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 125.000,00);
- fünfzehn Komma vier null Prozent (15,40 %) für die Zuschlagspreise über hundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 125.000,00) bis einschließlich hundertfünfzigtausend Euro (€ 150.000,00);
- fünfzehn Prozent (15,00 %) für die Zuschlagspreise über hundertfünfzigtausend Euro (€ 150.000,00) bis einschließlich hundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 175.000,00);
- vierzehn Komma sieben fünf Prozent (14,75 %) für die Zuschlagspreise über hundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 175.000,00) bis einschließlich zweihunderttausend Euro (€ 200.000,00);
- vierzehn Komma fünf fünf Prozent (14,55 %) für die Zuschlagspreise über zweihunderttausend Euro (€ 200.000,00) bis einschließlich zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 225.000,00);
- vierzehn Komma vier null Prozent (14,40 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 225.000,00) bis einschließlich zweihundertfünfzigtausend Euro (€ 250.000,00);
- vierzehn Komma drei null Prozent (14,30 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfzigtausend Euro (€ 250.000,00) bis einschließlich zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 275.000,00);
- vierzehn Komma eins fünf Prozent (14,15 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 275.000,00) bis einschließlich dreihunderttausend Euro (€ 300.000,00);
- vierzehn Komma null fünf Prozent (14,05 %) für die Zuschlagspreise über dreihunderttausend Euro (€ 300.000,00) bis einschließlich dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 325.000,00);
- dreizehn Komma neun fünf Prozent (13,95 %) für die Zuschlagspreise über dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 325.000,00) bis einschließlich dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 375.000,00);
- dreizehn Komma acht null Prozent (13,80 %) für die Zuschlagspreise über dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 375.000,00) bis einschließlich vierhunderttausend Euro (€ 400.000,00);
- dreizehn Komma sieben null Prozent (13,70 %) für die Zuschlagspreise über vierhunderttausend Euro (€ 400.000,00) bis einschließlich vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 425.000,00);
- dreizehn Komma sechs fünf Prozent (13,65 %) für die Zuschlagspreise über vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 425.000,00) bis einschließlich fünfhunderttausend Euro (€ 500.000,00);
- dreizehn Komma fünf null Prozent (13,50 %) für die Zuschlagspreise über fünfhunderttausend Euro (€ 500.000,00) bis einschließlich fünfhundertfünfzigtausend Euro (€ 550.000,00);

- dreizehn Komma vier fünf Prozent (13,45 %) für die Zuschlagspreise über fünfhundertfünfzigtausend Euro (€ 550.000,00) bis einschließlich sechshunderttausend Euro (€ 600.000,00);
- dreizehn Komma vier null Prozent (13,40 %) für die Zuschlagspreise über sechshunderttausend Euro (€ 600.000,00) bis einschließlich siebenhundertfünfzigtausend Euro (€ 750.000,00);
- dreizehn Komma zwei fünf Prozent (13,25 %) für die Zuschlagspreise über siebenhundertfünfzigtausend Euro (€ 750.000,00) bis einschließlich eine Million Euro (€ 1.000.000);
- dreizehn Komma eins fünf 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 neun fünf 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 neun null 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 acht fünf 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

Im Falle einer getrennten Versteigerung mehrerer Lose wird der entsprechende Prozentsatz separat auf den Preis und die Lasten jedes Loses angewendet und im Falle einer Massenversteigerung auf den Preis und die Lasten dieser Masse, außer im Falle einer teilweisen Kommand-Erklärung (wo der entsprechende Prozentsatz separat auf den Preis und die Lasten der so gebildeten Lose angewendet wird).

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

Wenn eine gesetzliche Bestimmung zu einer Befreiung von der Registrierungsgebühr, einem ermäßigten Satz oder einer oder mehreren anderen günstigen Regelungen (z. B. Teilungsgebühr oder ermäßigte Gebühr, Übertragbarkeit, Abschlag), einer Erhöhung der geschuldeten Eintragungsgebühr oder der Verbuchung der Mehrwertsteuer führt oder wenn der Ersteigerer Anspruch auf eine Anpassung des gesetzlichen Honorars hat, wird der in Artikel 25 vorgesehene Betrag um den Differenzbetrag zur niedrigeren Registrierungsgebühr und/oder zum niedrigeren Honorar gekürzt oder wird um die Differenz zur höheren Registrierungsgebühr oder zur geschuldeten Mehrwertsteuer erhöht oder verringert.

Der Ersteigerer muss diesen Betrag innerhalb von fünf Tagen ab dem Zeitpunkt, an dem der Zuschlag endgültig wird, auf die gleiche Weise zahlen, wie es in Artikel 24 für die Zahlung des Preises vorgesehen ist.



Die Folgen einer unzureichenden Schätzung, die gegebenenfalls von der Steuerbehörde festgestellt wird, 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. Gemeinsame Bestimmungen für alle Regionen bezüglich der Kosten – zu Lasten des Verkäufers

Der Verkäufer trägt den Rest der Kosten und Honorare des Verkaufs sowie die Kosten der Umschreibung, die Kosten der Eintragung von Amts wegen, der eventuellen vollstreckbaren Ausfertigung und der Quittungs-, Freigabe- und eventuellen Preisverteilungsurkunden.

### **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 vorherigen gerichtlichen Rechtsbehelf nach einer durch Gerichtsvollzieherurkunde erfolgten Inverzugsetzung, mit der der Verkäufer den Ersteigerer darüber in Kenntnis gesetzt hat, dass er beabsichtigt, sich auf die vorliegende Vertragsbestimmung zu berufen, falls sie innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen erfolglos geblieben ist. In diesem Fall schuldet der Ersteigerer einen Betrag entsprechend zehn Prozent des Zuschlagspreises, der dem Verkäufer als pauschaler Schadenersatz zusteht. Der Verkäufer gibt in der Mahnung oder in einem gesonderten Schriftstück die dem Ersteigerer vorgeworfenen Verstöße 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 Gefahr des säumigen Käufers 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 den in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen oder den Versteigerungsbedingungen bei Ablauf der vorstehend angegebenen achttägigen Frist vom Ersteigerer nicht nachgekommen wurde, setzt der Notar alle zur Durchführung des Wiederverkaufs nach Reukauf befugten Personen 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 Käufer 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 Käufer 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 Käufer 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 Käufer in keiner Weise geltend machen, dass der endgültige Käufer 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.
- Arbeitsstag: alle Tage mit Ausnahme eines Samstags, eines Sonntags oder eines gesetzlichen Feiertags.
- Sitzung: der Zeitraum, während dessen die Gebote abgegeben werden dürfen.

#### **D. Vollmacht**

[...]

Erscheint der Verkäufer, zwecks Genehmigung:

[...]

#### **Bestätigung der Personalien**

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

#### **Schreibgebühr**

Die Gebühr beträgt fünfzig Euro (50,00 EUR).

Die Parteien erklären, dass sie den Entwurf dieser Urkunde mindestens 5 Tage vor dem heutigen Tage zur Kenntnis genommen haben.

WORÜBER PROTOKOLL, das in meinem Notariat in Eupen, am vorgenannten Datum erstellt und nach einer kommentierten Vorlesung dieser Urkunde, im vollen Umfang bezüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Vermerke und teilweise bezüglich der anderen Vermerke, vom Verkäufer, der beitretenen Partei und mir, Notar, unterzeichnet wurde.