

Verhandelt zu K ö l n am 27. Februar 2026.

Vor Notar Dr. Markus B u s c h b a u m ,
zu 50668 Köln, Theodor-Heuss-Ring 23,

e r s c h i e n :

Herr Manfred R e u s c h , geboren am 15.10.1964,
dienstansässig Theodor-Heuss-Ring 23, 50668 Köln.

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienenene erklärte:

Herr Wilhelm Hermann – genannt Willy – S t o e l k , Auktionator,
geschäftsansässig Hörnenweg 10, 47647 Kerken,
ist als Auktionator und Versteigerer berechtigt, für das Auktionshaus
Tittgen consulting GmbH & Co. KG mit Sitz in Kerken
(Geschäftsanschrift Hörnenweg 10, 47647 Kerken),
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kleve unter HRA 3874,
private Immobilienversteigerungen außerhalb des Gesetzes über die
Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) durchzuführen.

Für die privaten Immobilienversteigerungen des Auktionshauses werden
hiermit die als **Anlage** beigelegten Versteigerungsbedingungen festgelegt.

Alle etwaigen Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang beim
amtierenden Notar.

Diese Niederschrift
und die Anlage wurden dem Erschienenen vorgelesen, alles von ihm
genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:



Tittgen-Consulting GmbH & Co KG mit Sitz in 47647 Kerken, Hörnenweg 10,

nachstehend „Auktionshaus“ genannt

für die unter Mitwirkung des Auktionshauses und des Auktionators Wilhelm Stoelk, Hörnenweg 10, 47647 Kerken, ab dem 31.08.2018 durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten gelten folgende Versteigerungsbedingungen.

Versteigerungsbedingungen

-im folgenden auch „Allgemeine Versteigerungsbedingungen“ genannt-

1. Jeder Einlieferer, der ein Grundstück, Grundstücksteil oder grundstücksgleiches Recht (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte)
- nachstehend „Objekt“ genannt -

dem Auktionator zur Versteigerung anvertraut, ist verpflichtet, das Verkaufsangebot bis zur Beendigung des letzten katalogmäßig bezeichneten Versteigerungstermins aufrecht zu erhalten. Die Versteigerung erfolgt in den vom Auktionshaus bezeichneten Städten/Räumlichkeiten. Das Auktionshaus bestimmt den Auktionator, der die Versteigerung des Objektes durchführt.

2. Die Versteigerungen erfolgen unter Abbedingung von § 156 BGB im sog. Bieterauswahlverfahren.
Soweit das Objekt eine noch nicht vermessene Teilfläche ist, richtet sich der Kaufgegenstand vorrangig nach der Beschreibung im Auslobungstext, und zwar durch Kartenverweis. Soweit der Grenzverlauf dadurch nicht hinreichend bestimmbar ist, ist der Veräußerer berechtigt, ihn nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zu bestimmen.
3. Bei den zur Versteigerung gelangenden Objekten ist mit dem Einlieferer ein Mindestpreis (Mindestgebot) vereinbart, mit dessen Aufruf die Versteigerung des Objektes beginnt, soweit nicht bereits der Auktionator ein höheres schriftliches Gebot mitteilt.

Sollte ein Versteigerungsobjekt am Auktionstag nicht zum Aufruf gelangen, sind jegliche Schadensersatzansprüche gegenüber dem Auktionshaus, insbesondere von Bietern und potentiellen Interessenten, ausdrücklich ausgeschlossen.

4. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot vorherige Gebote mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne), bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen.
Die Steigerungsspanne beträgt € 500,-, soweit nicht vom Auktionator ein anderer Betrag verkündet wird. Sie kann auch während der Auktion verändert werden.
5. Jeder Bieter bleibt an ein abgegebenes Gebot so lange gebunden, bis dieses durch einen anderen Bieter durch ein höheres Gebot überboten wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das vom Auktionator zuerst zur Kenntnis

genommen wurde. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob er den Zuschlag erteilt oder die Versteigerung wiederholt. Er kann den Zuschlag aberkennen, und frühere Bieter fragen, ob sie ihr Gebot aufrechterhalten und die Versteigerung von dem höchsten, aufrechterhaltenen Gebot an wiederholen oder fortsetzen.

6. Der Auktionator kann auch schriftliche, mündliche oder telefonische Gebote zulassen, die ihm vor oder während der Versteigerung übergeben werden. Außerdem soll ein bei der Versteigerung anwesender Bevollmächtigter benannt werden, der ggf. die Beurkundung des Grundstückskaufvertrags für den Bieter vornehmen kann. Durch die Abgabe eines schriftlichen Gebotes bevollmächtigt der Bieter den Auktionator zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages. Das Auktionshaus übernimmt keine Haftung für das Zustandekommen von Telefonverbindungen bei telefonischen Bietungsaufträgen.
7. Das Auktionshaus und der Auktionator haften den am Bietungsverfahren Beteiligten lediglich für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus oder der Auktionator sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Dies gilt auch für eine etwaige Übermittlung von Identifikationsmerkmalen nach § § 139a ff. AO über sie. Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt das Auktionshaus lediglich als Bote. Deren rechtzeitige Bekanntgabe zur Aufnahme in den Auslobungstext obliegt allein dem Veräußerer. Ansprüche und Rechte der am Bietungsverfahren Beteiligten wegen einer Pflichtverletzung des Auktionshauses und des Auktionators - insbesondere für die Beratung in Bewertungsfragen und wegen der Sachmängel am Objekt - sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Ansprüche des Veräußerers und des Erstehers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus oder der Auktionator diese Pflichtverletzung zu vertreten hat und der Betroffene Verbraucher im Sinne des Gesetzes ist. Der Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden, bei denen der Auktionator oder das Auktionshaus die Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig gegenüber dem Veräußerer oder dem Ersteher oder dessen Erfüllungsgehilfen oder des gesetzlichen Vertreters zu vertreten hat.
8. Der Höchstbietende erhält nach dreimaliger Aufforderung den Zuschlag. Die Erteilung des Zuschlages kann sich der Auktionator ohne Angaben von Gründen vorbehalten und verweigern. Gebote werden nur angenommen, wenn der Bieter einen Beweis seiner Zahlungsfähigkeit erbringt. Dafür stehen verschiedene Wege zur Verfügung:
 - a) Einzahlung einer Bietungssicherheit von 10% des Mindestgebotes. Die Bietungssicherheit ist unverzüglich nach Zuschlag durch Bargeld oder Scheck beim Auktionshaus zu leisten. Der Auktionator wird den Betrag unverzüglich auf das vom Notar eingerichtete Treühandkonto einzahlen.
 - b) Durch Übergabe einer unbefristeten, unbedingten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist.

c) Das Vorlegen der Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes über den vollen Kaufpreis.

d) Andere hinreichend aktuelle Kapitalnachweise wie Kontoauszug oder Depotauszug.

Das Auktionshaus kann im Einzelfall auf die Bietungssicherheit verzichten bzw. diese herabsetzen.

Eine geleistete Bietungssicherheit ist auf das Meistgebot anzurechnen. Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe in bar hinterlegt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Provisionsansprüche des Auktionshauses und erst nachrangig der etwaigen Befriedigung von Schadensersatzansprüchen des Einlieferers.

Bei leerstehenden und vermieteten Immobilien beträgt die Fälligkeit für den (Rest-) Kaufpreis zwischen 6 und 8 Wochen, nachdem der Kaufvertrag rechtswirksam beurkundet wurde. Sollte das Objekt durch den Eigentümer bewohnt sein, setzt die Kaufpreisfälligkeit erst nach dem vereinbarten Auszug des Eigentümers/Mieters ein.

9. Die notarielle Beurkundung erfolgt unter Beachtung der 2-Wochen-Frist iSv § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz für Verbraucherverträge und in der Regel außerhalb des Bieterauswahlverfahrens. Vertragsinhalt werden der vor dem Bietungsverfahren verlesene Auslobungstext und die allgemeinen Versteigerungsbedingungen, wobei der Auslobungstext vorrangig gilt. Insbesondere für die Beschreibung des Vertragsgegenstandes ist allein der zur Versteigerung verlesene Auslobungstext maßgeblich.

Handelt es sich bei dem zustande kommenden Vertrag um einen sogenannten Verbrauchervertrag im Sinne des Gesetzes, gilt unter Verweis auf §17, Abs. 2a, Satz 2 Nr. 2 BeurkG, für die Beurkundung abweichend folgendes:

Der Meistbietende verpflichtet sich, den Kaufvertrag frühestens nach 14 Tagen, spätestens jedoch nach 3 Wochen, nachdem er den Zuschlag erhalten hat, zu beurkunden.

10. Der Verkauf der auktionierten Immobilie erfolgt, wie sie „steht und liegt“ unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Güte, Größe und Bebaubarkeit oder sichtbare oder nicht sichtbare Sachmängel. Die vorgenommene Exposé-Beschreibung ist keine vereinbarte Beschaffenheit gemäß §§ 443 ff BGB.
Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützt, steht es nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein.
Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt das Auktionshaus (Auktionator) lediglich als Bote. Für den Zuschlag unterhalb des Mindestgebotes ist die endgültige Zustimmung des Immobilieneigentümers erforderlich.
11. Der Meistbietende verpflichtet sich gegenüber dem Einlieferer
- a) zur vertragsgemäßen Zahlung der Bietungssicherheit
 - b) zur rechtzeitigen Zahlung des Meistgebotes
 - c) zur unverzüglichen Zahlung aller –auch im Vorschussweg erhobenen- Kosten bei Gericht und Notar
 - d) zur Zahlung der geschuldeten Courtage. Diese beträgt jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer:

€ 1 bis € 19.999,99	17,85%
€ 20.000,- bis € 39.999,99	13,50%
€ 40.000,- bis € 99.999,99	9,52%
€ 100.000,- bis € 499.999,99	5,95%
ab € 500.000,-	5,00%

Die Courtage (Aufgeld), welche auf den Kaufpreis – das Höchstgebot – berechnet wird, ist unmittelbar nach der Auktion vom Meistbietenden gegen Quittung per Scheck zu bezahlen. Mit der Quittung erhält der Erwerber eine Bestätigung, dass die Scheckeinklösung erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrags eingelöst wird.

12. Der Auktionator lässt durch das Auktionshaus im Auftrag des Einlieferers folgende Feststellung bezüglich des Objektes treffen:
- Eintragungen in Abteilung I, II und III des Grundbuches sowie Flächengröße laut Eintragung im Bestandsverzeichnis,
 - Etwaige Auflagen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und des Bezirksschornsteinfegermeisters,
 - Bei vermieteten Objekte, der zuletzt festgestellte Mietzins.

Die vorbeschriebenen Feststellungen a) bis c) werden bei der Auslobung gesondert mitgeteilt. Für die aufgeführten Angaben übernehmen der Auktionator und das Auktionshaus keine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

13. Der Erwerb des versteigerten Objektes erfolgt nicht immer in einem zur sofortigen Nutzung geeigneten, teilweise sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand und damit, soweit sich nicht etwas anderes aus dem Auslobungstext ergibt, wie es sich im Zeitpunkt des Zuschlags befindet, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Meistbietenden, bzw. dessen Erfüllungsgehilfen oder des gesetzlichen Vertreters, wegen eines Sachmangels des Grundstücks und/oder des Gebäudes. In solchen Fällen muss der Meistbietende je nach Sachlage mit erheblichen zusätzlichen Aufwendungen rechnen, um das Objekt in einen gebrauchstüblichen Zustand zu versetzen.

Eine Haftung wegen Vorsatz oder Arglist bleibt unberührt.

Von dem vorstehend vereinbarten Haftungsausschluss unberührt bleibt die Haftung des Verkäufers für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden, sowie für Schäden aus einer vom Verkäufer zu vertretenden Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

14. Das Auktionshaus und der Auktionator haften dem Einlieferer und dem Meistbietenden für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus oder der Auktionator sich auf Angaben und Unterlagen Dritter stützen, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit und Vollständigkeit ein. Dies gilt auch für eine etwaige Übermittlung von Identifikationsmerkmalen nach § 139a ff. AO. Offenbarungspflichtige Tatsachen übermittelt das Auktionshaus lediglich als Bote. Deren rechtzeitige Bekanntgabe zur Aufnahme in den Auslobungstext obliegt allein dem Einlieferer. Ansprüche und Rechte des Meistbietenden, des Einlieferers sowie von Bieter und Bietinteressenten wegen einer Pflichtverletzung des Auktionshauses und des Auktionators – insbesondere für die Beratung in Bewertungsfragen und wegen

Sachmängeln am Objekt – sind ausgeschlossen. Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Auktionator/ das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auktionators/Auktionshauses beruhen, sind ausgenommen. Einer Pflichtverletzung des Auktionators/ des Auktionshauses steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

15. Der Einlieferer ist verpflichtet, dem Meistbietenden das Grundstück frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht ausweislich des Auslobungstextes vom Meistbietenden übernommen worden sind. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Meistbietenden übernommen. Gleiches gilt für Baulasten. Der Einlieferer erklärt, - soweit im Auslobungstext nicht ausdrücklich aufgeführt – dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat und ihm Eintragungen nicht bekannt sind.
16. Besitz, Nutzen und Lasten gehen, vorbehaltlich anderer Angaben im Auslobungstext, am Monatsende über, der auf die Zahlung bzw. die vertragsgemäße Hinterlegung des gesamten Kaufpreises beim Notar folgt (Besitzübergang). Dies gilt auch bei Einzahlung des Meistgebotes vor Fälligkeit.
17. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Auktionsteilnahme zwingend ein gültiger Personalausweis/Reisepass vorzulegen ist. Erst nach Vorlage des Ausweises kann eine Bieterkarte ausgehändigt werden.
18. Soweit dies nicht im Auslobungstext anderweitig vermerkt ist, übernimmt der Meistbietende aufgrund § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz die zu begründenden und zur Eintragung gelangenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsunternehmen sowie altrechtliche, nicht im Grundbuch eingetragene, Dienstbarkeiten ohne Anrechnung auf das Meistgebot zur weiteren Duldung. Unbeschadet ausdrücklich anderer Vereinbarungen im Auslobungstext ist der Einlieferer verpflichtet, den Versteigerungsgegenstand im Übrigen frei von Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II und III des Grundbuchs zu liefern.
19. Das uneingeschränkte Hausrecht bei der Auktion liegt ausschließlich bei dem Auktionshaus/dem Auktionator. Dieser kann nach eigenem Ermessen dem Besucher bzw. Bieter eine Teilnahme/ weitere Teilnahme an der Auktion untersagen.
20. Der Auktionator ist Inhaber einer Erlaubnis gemäß §34b der Gewerbeordnung mit der Berechtigung, fremde Grundstücke, fremde grundstücksgleiche Rechte und sonstige fremde Rechte zu versteigern. Jede Versteigerung wird den zuständigen Behörden angezeigt.
21. Als Gerichtsstand gilt Kleve – soweit rechtlich zulässig – als vereinbart, sowohl im Verhältnis zum Auktionshaus als auch für die durch das Auktionshaus vertretenen Parteien.