WALLOW
AUKTIONATORENBÜRO

V e r s t e i g e r u n g s b e d i n g u n g e n

Wohnhaus in 26553 Dornum
Enno-Hektor-Str. 20

Schlusstermin: Samstag, 9. Oktober 2021 um 11.00 Uhr
in unserem Büro - Am Zingel 2, 26506 Norden
-unter Beachtung der aktuell gültigen Corona-Auflagen-

---

1. Es handelt sich um den Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von

   Dornum Blatt 723

   lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 100/4 der Flur 3, Gemarkung Dornum, zur Größe von 659 m². Es handelt sich hierbei um Hof- und Gebäudefläche, Enno-Hektor-Str. 20
   Abt. II und III lastenfrei

2. Der Grundbesitz wird so versteigert, wie er vorhanden ist. Für eine bestimmte Größe, Güte, Nutzung und Beschaffenheit wird vom Verkäufer keine Gewähr geleistet. Es wird auch keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen. Der dem Alter entsprechende Zustand des Hauses ist dem Ersteher bekannt.
   Auf folgendes wurde seitens des Auktionators besonders hingewiesen:
   Feuchtigkeitsschäden im ganzen Objekt. Stark sanierungsbedürftiger Zustand !
   Bei Errichtung der zum Kaufobjekt gehörenden Garage ist eine Überbauung auf die Nachbarflurstücke 17 und 18 und 99/1 erfolgt. Hierfür steht dem Eigentümer der Flurstücke 17 und 18 lt. Gestattungsvertrag ein Anerkennungsbetrag in Höhe von 54,00 DM jährlich zu. Dieser Betrag ist zahlbar jeweils im voraus zum 3. Werktag eines Jahres an die Ehel. Christine und Ejnar Tonndorf in Oldenburg. Der Käufer tritt hiermit in alle Rechten und Pflichten des Verkäufers ein, die sich aus dem Gestattungsvertrag vom 30.10.1967/30.01.1968 sowie den Änderungsverträgen, zuletzt vom 24.09./06.10.1993, ergeben.
   Verkäufer wie auch Fam. Tonndorf als Vertragspartner liegen keine Vertragsunterlagen zu diesem Vorgang vor. Unter diesen Voraussetzungen wird der Kaufvertrag geschlossen.

   Das Objekt Enno-Hektor-Str. 20 ist kein Denkmal. Da aber die benachbarten Objekte als Denkmale ausgewiesen sind, ist gem. § 8 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes folgendes zu beachten:

Auszug aus dem Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978
§ 8
Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend.

3. Es liegt, laut Auskunft des Landkreises Aurich vom 03.09.2021, kein Eintrag in das Baulastenverzeichnis vor.

4. Jeder Kaufinteressent hatte die Möglichkeit, das Objekt mit entsprechenden Fachleuten besichtigen und fachlich beurteilen zu lassen und in seiner Preiskalkulation zu berücksichtigen.

5. Das Wohnhaus (Mobiliar und Inventar) wird in einem teilgeräumten Zustand übergeben. Es wird miet- und pachtfrei übergeben.

6. Die Übergabe erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises frühestens am 01.12.2021. Die an die Übergabe gesetzlich geknüpften Rechtswirkungen sollen Zug um Zug mit Zahlung des Kaufpreises eintreten.

   Die Rechtswirkungen sind insbesondere:

   - Tragung der Grundsteuer, Abgaben und öffentlichen Lasten ab diesem Zeitpunkt durch den Käufer. Sollten solche Abgaben verwaltungstechnisch erst zu einem späteren Zeitpunkt auf den Käufer umgebucht werden können, haben sich die Beteiligten intern entsprechend der vereinbarten Regelung freizustellen.
   - Übergang der Gefahr des zufälligen Unterganges sowie der zufälligen Verschlechterung des Kaufobjektes auf den Käufer. Übergang der Nutzungen und Versicherungsleistungen sowie Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer.
   - Der Kaufpreis ist innerhalb von 10 Tagen nach Vorlage der zum Kaufvertrag erforderlichen Genehmigungen frühestens zum 01.12.2021, auf ein noch anzugebendes Konto des Verkäufers zu zahlen. Der amtierende Notar fordert zur Kaufpreiszahlung auf und stellt die Fälligkeit her.

7. Der bisherige Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche laufenden öffentlichen und privaten Lasten des Grundstücks bis zum Übergabestichtag und alle Kosten für die am Tage der Versteigerung vorhandenen Erschließungsanlagen wie Straße, etc. zu tragen. Etwaige am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete oder rückständige Lasten oder Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind von dem bisherigen Eigentümer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tage der Auktion entstehen, trägt der Ersteher.

8. Die Auflassung erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises. Der Käufer kann zur Zahlung des Kaufpreises die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Auflassung verlangen. Die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch erfolgt auf seine Kosten.

9. Der Auktionator bestimmt die Beträge, mit welchen ausgeboten werden muss. Der Auktionator kann Gebote ohne Angabe von Gründen zurückweisen. Bei hinreichendem Gebot wird der Zuschlag sofort erteilt. Wird der Zuschlag nicht sofort erteilt, bleibt der Bieter an sein Gebot gebunden. Zahlungsunfähige haben sich des Bietens zu enthalten.
Ein Gebot von 90.000 € liegt bereits vor.

10. Die bei der Versteigerung anwesende Notarin, Frau Dr. Konsor mit dem Amtssitz in Hage, beurkundet das Meistgebot und den Zuschlag und sichert die Gesetzmäßigkeit der Vereinbarungen und den Schutz der Vertragsbeteiligten.

Mit der Beurkundung kommt ein Kaufvertrag gem.§ 156 BGB zustande.

Ist der Zuschlag durch den vereidigten Auktionator erteilt worden, verpflichtet sich der Ersteher innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach der Versteigerung vor einem Notar die Beurkundung des Kaufvertrages vorzunehmen.

Alternativ kann nach Entscheidung des Auktionators und wenn § 17 Abs. 2a BeurkG dem nicht entgegensteht auch im Anschluss an die Versteigerung ein Kaufvertrag unter Abbedingung von § 156 BGB und unter Aufhebung der Wirkungen des erteilten Zuschlages beurkundet werden. Entfernt sich ein Ersteher nach Erteilung des Zuschlages, beurkundet der bei der Versteigerung anwesende Notar den Kaufvertrag nach § 15 Satz 2 BeurkG; in diesem Fall bleibt es dabei, dass der Vertrag mit dem Zuschlag nach § 156 BGB und der Beurkundung zustande kommt.

Wenn keine Beurkundung gem. vorstehender Erläuterung erfolgt, soll der Zuschlag als einseitige Erklärung des Auktionators beurkundet werden.

Wird durch den Käufer der notarielle Beurkundungstermin innerhalb dieser Frist nicht wahrgenommen, so ist der Verkäufer, berechtigt, den vereidigten Auktionator Johannes Wallow, erneut mit der Veräußerung des Grundstücks zu beauftragen. Hierdurch bereits entstandene, als auch sich daraus ergebene zusätzliche Kosten bzw. der bei einem evtl. Mindererlös entstandene Differenzbetrag und alle anderen mit der Veräußerung verbundenen Kosten hat der Käufer zu tragen.

Ebenso hat der Käufer die gesamten Kosten der Neuvermarktung (Anzeigen, Internet, etc.) dem vereid. Auktionator, sowie die dem Notar entstandenen Kosten für den Entwurf des Kaufvertrages zu erstatten. Der Erwerber erkennt diesen Bestandteil der Versteigerungsbedingungen hiermit ausdrücklich an!

11. Alle durch diesen Verkauf und dessen Ausführung entstehenden Kosten, die Notariatskosten für die Beurkundung des Zuschlagsprotokolls und des Kaufvertrages und seiner Durchführung sowie die Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer in voller Höhe trägt der Meistbietende (Ersteher).
Die Versteigerungscourtage wird vom Verkäufer gezahlt. Für den Käufer fällt keine Versteigerungscourtage/Maklergebühr an!

12. Bis zum Schlusstermin ist dem vereid. Auktionator auf Verlangen ein schriftlicher Finanzierungsnachweis vorzulegen.

13. Mehrere Käufer (Meistbietende) haften als Gesamtschuldner.

14. Im Übrigen gelten die vor oder während der Versteigerung vom Versteigerer mündlich bekannt gegebenen und protokollierten Sonderbedingungen.
Die im Anhang beigefügte Anlage (Lageplan) ist Bestandteil dieser Versteigerungsbedingungen.

15. Exposé, Energieausweis vom 30.08.2021 und Lageplan sind ebenso Bestandteil der Versteigerungsbedingungen.

16. Änderungen dieser Versteigerungsbedingungen behalten wir uns bis zum Versteigerungstermin vor.

Norden, den 22.09.2021

Johannes Wallow
vereid. **Auktionator**

Hiermit bestätige(n) ich/wir den Inhalt der vorstehenden Versteigerungsbedingungen zur Kenntnis genommen zu haben!

....
Biet Interessent **Biet Interessent**