

VERKAUF BIDDIT.BE – LASTENHEFT**IM JAHRE ZWEITAUSENDSECHSUNDZWANZIG,
AM VIERUNDZWANZIGSTE JULI.**

Erstelle ich die unterzeichnende Notarin Florence GODIN, mit Amtssitz in Malmedy, die Verkaufsbedingungen hinsichtlich des Online-Verkaufs auf biddit.be des nachstehend beschriebenen Guts, auf Anfrage der nachgenannten und anwesenden Eigentümer sowie in Ausführung des Protokolls der amtierenden Notarin vom 9. März 2026.

Die Eigentümer der Immobilie sind :
\$\$\$

Vorbemerkungen

- Gemäß dem Urteil vom 7. Oktober 2025 hat das Gericht Erster Instanz von Eupen die Liquidation und Teilung der zwischen den oben genannten Parteien bestehenden Miteigentumsgemeinschaft angeordnet.

- Gemäß demselben Urteil hat das erstinstanzliche Gericht die unterzeichnete Notarin mit der Durchführung sämtlicher in den Artikeln 1207 ff. des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Maßnahmen beauftragt.

- Die Teilungsoperationen wurden auf Antrag der Parteien durch ein von der unterzeichneten Notarin am 12. Dezember 2025 errichtetes Protokoll eröffnet. Bei dieser Gelegenheit stellten die anwesenden Parteien sowie die unterzeichnete Notarin fest, dass eine Teilung in Natura nicht möglich ist und dass die Veräußerung der Liegenschaft erforderlich ist. Das vorliegende Lastenheft wird daher im Rahmen von Artikel 1224 des Gerichtsgesetzbuches erstellt.

- Das vorliegende Lastenheft wird den Parteien per Einschreiben übermittelt, mit der Aufforderung, hiervon Kenntnis zu nehmen und der unterzeichneten Notarin etwaige Einwendungen innerhalb einer Frist von einem Monat schriftlich mitzuteilen. Die Parteien werden ferner aufgefordert, die Verkaufsmaßnahmen zu verfolgen und insbesondere am Versteigerungsprotokoll teilzunehmen, das am 28. September 2026 festgelegt ist :

- um 14:00 Uhr für Los 1 ;
- um 15:00 Uhr für Los 2 ;
- um 15:30 Uhr für Los 3 ;
- um 16:00 Uhr für Los 4 ;

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

1. Beschreibung des Guts - Eigentumsnachweis

LOS 1 :

STADT SANKT VITH – Gemarkung 5, CROMBACH

1. Bauernhof auf und mit Grundstück gelegen Middelweg 1, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0299CP0000**, mit einer Fläche von 7 Ar 95 Zentiar (795 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 852 €

2. Viehweide gelegen Crombach, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0298CP0000**, mit einer Fläche von 17 Ar 50 Zentiar (1.750 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 9 €

3. Landwirtschaftliches Gebäude auf und mit Grundstück gelegen Pullenzgasse 6 +, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0313NP0000**, mit einer Fläche von 6 Ar 3 Zentiar (603 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 265 €

4. Grundstück gelegen Crombach, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0313PP0000**, mit einer Fläche von 58 Ar 38 Zentiar (5.838 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 21 €

LOS 2 :

STADT SANKT VITH – Gemarkung 5, CROMBACH

5. Grundstück gelegen Am Krommereg, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0136AP0000**, mit einer Fläche von 89 Ar 18 Zentiar (8.918 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 32 €

6. Grundstück gelegen Am Krommereg, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0136BP0000**, mit einer Fläche von 84 Ar 53 Zentiar (8.453 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 31 €

7. Viehweide gelegen An Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0366AP0000**, mit einer Fläche von 88 Ar 54 Zentiar (8.854 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 52 €

8. Viehweide gelegen An Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0366CP0000**, mit einer Fläche von 44 Ar 34 Zentiar (4.434 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 18 €

9. Grundstück gelegen Crombach, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0313DP0000**, mit einer Fläche von 1 Hektar 2 Ar 58 Zentiar (10.258 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 37 €

10. Grundstück gelegen Crombach, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0313EP0000**, mit einer Fläche von 88 Ar 81 Zentiar (8.881 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 44 €

11. Grundstück gelegen Hinter Der Heidigen, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0349BP0000**, mit einer Fläche von 64 Ar 38 Zentiar (6.438 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 28 €

12. Grundstück gelegen Krummreg, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0327AP0000**, mit einer Fläche von 18 Ar 91 Zentiar (1.891 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 6 €

13. Grundstück gelegen Krummreg, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0327BP0000**, mit einer Fläche von 39 Ar 9 Zentiar (3.909 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 14 €

14. Grundstück gelegen Krummreg, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0329AP0000**, mit einer Fläche von 43 Ar 35 Zentiar (4.335 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 16 €

15. Grundstück gelegen Krummreg, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0329BP0000**, mit einer Fläche von 42 Ar 82 Zentiar (4.282 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 15 €

16. Viehweide gelegen Mitten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0129P0000**, mit einer Fläche von 19 Ar 32 Zentiar (1.932 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 6 €

17. Viehweide gelegen Mitten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0130P0000**, mit einer Fläche von 2 Ar 7 Zentiar (207 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 0 €

18. Viehweide gelegen Mitten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0131P0000**, mit einer Fläche von 3 Ar 1 Zentiar (301 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 1 €

19. Viehweide gelegen Mitten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0132P0000**, mit einer Fläche von 14 Ar 45 Zentiar (1.445 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 5 €

20. Viehweide gelegen Mitten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0133P0000**, mit einer Fläche von 18 Ar 58 Zentiar (1.858 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 6 €

LOS 3 :

STADT SANKT VITH – Gemarkung 5, CROMBACH

21. Viehweide gelegen Unten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0004BP0000**, mit einer Fläche von 10 Ar 84 Zentiar (1.084 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 2 €

22. Viehweide gelegen Unten In Der Hardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0004CP0000**, mit einer Fläche von 21 Ar 60 Zentiar (2.160 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 5 €

23. Viehweide gelegen An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0052BP0000**, mit einer Fläche von 57 Ar 73 Zentiar (5.773 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 16 €

LOS 4 :

STADT SANKT VITH – Gemarkung 5, CROMBACH

24. Viehweide gelegen An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0145P0000**, mit einer Fläche von 7 Ar 83 Zentiar (783 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 2 €

25. Viehweide gelegen An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0146P0000**, mit einer Fläche von 6 Ar 55 Zentiar (655 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 1 €

26. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0140AP0000**, mit einer Fläche von 27 Ar 42 Zentiar (2.742 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 7 €

27. Landwirtschaftes Grundstück gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0141P0000**, mit einer Fläche von 24 Ar 4 Zentiar (2.404 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 4 €

28. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0147CP0000**, mit einer Fläche von 16 Ar 54 Zentiar (1.654 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 4 €

29. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0147DP0000**, mit einer Fläche von 22 Ar 43 Zentiar (2.243 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 5 €

30. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0147EP0000**, mit einer Fläche von 20 Ar 51 Zentiar (2.051 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 5 €

31. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0147FP0000**, mit einer Fläche von 4 Ar 3 Zentiar (403 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 1 €

32. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0147GP0000**, mit einer Fläche von 16 Ar 41 Zentiar (1.641 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 4 €

33. Viehweide gelegen Oben An Der Braunlauf, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur P Nummer 0147HP0000**, mit einer Fläche von 2 Ar 75 Zentiar (275 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 0 €

34. Viehweide gelegen Unten In Der Heuelshardt, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen **Flur Q Nummer 0060P0000**, mit einer Fläche von 20 Ar 80 Zentiar (2.080 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 5 €

GEMEINDE BURG-REULAND – Gemarkung 2, THOMMEN

35. Grundstück gelegen Am Hohenbusch, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen laut **Flur C Nummer 0156AP0000**, mit einer Fläche von 1 Hektar 4 Ar 80 Zentiar (10.480 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 20 €

36. Grundstück gelegen Am Hohenbusch, katastriert laut aktuellen Katasterunterlagen laut **Flur C Nummer 0157AP0000**, mit einer Fläche von 27 Ar 4 Zentiar (2.704 m²).

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 5 €

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.

\$\$\$

KEINE MÖGLICHKEIT DER ZUSAMMENLEGUNG VON PARZELLEN ZU GRÖßEREN LOSEN

Die vorbeschriebenen Parzellen, die in Form der nachstehend beschriebenen Lose dargestellt sind (vorbehaltlich der oben gemachten Angaben für diejenigen, die Gegenstand eines Pachtvertrags sind), dürfen nicht zu größeren Losen zusammengelegt werden.

2. Ausgangspreis

LOS 1: mit einer Fläche von 8.986 m² wird zu einem Ausgangspreis von **EINHUNDERTFÜNFUNDZWANZIGTAUSEND EURO (125.000,00 €)** angeboten.

LOS 2: mit einer Fläche von 76.396 m² wird zu einem Ausgangspreis von **ZWEIUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO (52.000,00 €)** angeboten.

LOS 3: mit einer Fläche von 9.017 m² wird zu einem Ausgangspreis von **SECHSTAUSENDACHTHUNDERT EURO (6.800,00 €)** angeboten.

LOS 4: mit einer Fläche von 30.115 m² wird zu einem Ausgangspreis von **SECHZEHNTAUSEND EURO (16.000,00 €)** angeboten.

3. Werbung

Die Werbung erfolgt auf den Internetseiten www.notaire.be und www.immoweb.be und www.biddit.be beworben.

Die hierin enthalten Angaben sind rein informativ, ohne jegliche Gewähr seitens des Antragstellers oder des Notars.

4. Mindestgebot

Das Mindestgebot beträgt fünfhundert Euro (500,00€) bis zehntausend Euro (10.000,00€) und tausend Euro (1.000,00€) ab zehntausend Euro (10.000,00€). Dies bedeutet, dass ein Mindestgebot von fünfhundert Euro (500,00 €) oder tausend Euro (1.000,00 €), je nach Fall, oder ein Vielfaches des jeweils anwendbaren Betrags abgegeben werden muss und, dass niedrigere Gebote nicht angenommen werden.

5. Beginn und Abschluss der Gebotsabgabe

Datum und Uhrzeit des Beginns der Gebotsabgabe sind der 14. September 2026 um 14 Uhr.

Datum und Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgabe sind der 22.

September 2026 um 14 Uhr, vorbehaltlich etwaiger Verlängerungen gemäß Artikel 9 der allgemeinen Bedingungen aufgrund der Sanduhr allgemeinen Funktionsstörung der Gebotsplattform.

6. Datum und Uhrzeit der Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls

Vorbehaltlich einer gegenteiligen Anweisung durch den Notar wird das Zuschlagsprotokoll am 28. September 2026 in der Kanzlei des amtierenden Notars unterzeichnet :

- um 14:00 Uhr für Los 1 ;
- um 15:00 Uhr für Los 2 ;
- um 15:30 Uhr für Los 3 ;
- um 16:00 Uhr für Los 4 ;

7. Besichtigungen

Das Gut kann von den Kaufinteressenten nach Absprache mit dem Sekretariat des Notariats besichtigt werden.

Der Notar behält sich das Recht vor, zusätzliche Besichtigungen zu organisieren und/oder die Besichtigungszeiten im Interesse des Verkaufs abzuändern.

8. Eigentumsübertragung

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

9. Nutzungen – Benutzung

Das Los 1 ist teilweise frei (Güter 1 und 2) und teilweise von \$\$\$ im Rahmen eines landwirtschaftlichen Pachtvertrags genutzt (Güter 3 und 4).

Das Los 2 wird von \$\$\$ im Rahmen eines Pachtvertrags landwirtschaftlich genutzt.

Das Los 3 wird von \$\$\$ im Rahmen eines Pachtvertrags landwirtschaftlich genutzt.

Das Los 4 wird von \$\$\$ im Rahmen eines Pachtvertrags landwirtschaftlich genutzt.

Nach Entrichtung des Preises, der Kosten und der 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.

10. 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) durch das Gesetzes oder aufgrund einer Vereinbarung bestünde.

Die Ausübung dieses Rechts 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.

Die Lose 1 und 2 unterliegen gemäß Artikel 52 Nr. 1°/1 des Gesetzes vom 21. März 1804 über den Landpachtvertrag keinem Vorkaufsrecht.

Das Los 3 wird von \$\$\$ im Rahmen eines mündlichen landwirtschaftlichen Pachtvertrags genutzt.

Das Los 4 wird von \$\$\$ im Rahmen eines mündlichen landwirtschaftlichen Pachtvertrags genutzt.

11. 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.

12. 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.

13. Grenzgemeinschaften

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

14. Dienstbarkeiten und besondere Bedingung

Das Gut wird mit allen aktiven und passiven, erkennbaren und nicht erkennbaren, ständig ausgeübten und nicht ständig ausgeübten 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.

BESONDERE BEDINGUNG

In Bezug auf das Grundstück Nr. 1, eingetragen im Kataster unter 299C, wurde vor mehr als 30 Jahren ein faktischer Tausch eines Teils des vorgenannten Grundstücks, bestehend aus einer Garage mit einer Fläche von 51 m², mit einem Teil der angrenzenden Parzelle, eingetragen im Kataster unter 300G, mit einer Fläche von 45 m² vorgenommen.

Die Garage mit einer Fläche von 51 m² ist im Vermessungsplan des vereidigten Vermessungsingenieurs Guido FAYMONVILLE vom 29. Oktober 2025 durch eine gelbe Linie dargestellt (begrenzt durch die Punkte 11, 12, 13 und 14). Der Teil der Nachbarparzelle mit einer Fläche von 45 m² ist im selben Plan durch eine grüne Linie dargestellt (begrenzt durch die Punkte 14, 15, 16 und 17).

Diese Situation wurde bislang weder rechtlich noch verwaltungsmäßig geregelt; die aktuellen Eigentümer der betreffenden Grundstücke sind jedoch darüber informiert, und die Schritte zur nachträglichen Regulierung wurden bereits eingeleitet.

Die rechtliche und katastermäßige Regularisierung dieser Situation ist durch die Ersteigerer vorzunehmen und erfolgt auf Kosten der Verkäufer.

15. 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.

16. 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.

17. Miteigentum

Auf diesen Verkauf nicht anwendbar.

18. Verwaltungsrechtliche Bestimmungen

Die Intervention des Notars erfolgt im Rahmen der verfügbaren Informationen und sonstigen Quellen.

Nachträgliches Interventionsprotokoll (DIU)

Die Bewerber werden über die Verpflichtung zur Erstellung, Aufbewahrung und Vervollständigung eines DIU informiert, das insbesondere die nützlichen Elemente im Hinblick auf Sicherheit und Gesundheit enthält, die bei der Durchführung nachfolgender Arbeiten zu berücksichtigen sind.

Der Verkäufer erklärt, dass seit dem 1. Mai 2001 keine Arbeiten, für die ein Interventionsprotokoll erstellt werden muss, auf dem Grundstück durchgeführt wurden.

Inspektion der Elektroinstallation (nur bei Wohnobjekten)

In dem Protokoll vom 7. April 2026 hat die Organisation CERTINERGIE festgestellt, dass die elektrische Installation für das Gut **0299CP0000** NICHT konform ist. Der Käufer bestätigt, dass er das Protokoll und das Schema der Installation erhalten hat.

Energieeffizienz des Gebäudes (PEB)

Ein PEB-Zertifikat mit der Nummern 20260410007554 (Energieklasse G) für das Gut **0299CP0000**, wurde vom Sachverständigen CERTINERGIE aus Verlaine, am 10/04/2026 erstellt.

Informationen zu urbanistischen Auskünften

Allgemein

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer von sich aus über die städtebauliche Situation der Immobilie zu informieren.

Der Käufer wurde in seinem eigenen Interesse über die Möglichkeit informiert, alle Informationen (Vorschriften, Genehmigungen, Arbeiten, *etc.*) *zu sammeln.* über den Standort, die derzeitige Nutzung, die städtebauliche Verträglichkeit des Grundstücks und die Machbarkeit seines möglichen Vorhabens.

Der Käufer wird darüber informiert, dass:

- die in Artikel D.IV.4 des Gesetzbuchs über die territoriale Entwicklung genannten Handlungen und Arbeiten ¹ dürfen auf dem Grundstück erst nach Einholung einer Baugenehmigung durchgeführt werden ;
- Es gibt Regeln für das Auslaufen von Lizenzen;
- Das Vorliegen einer städtebaulichen Bescheinigung entbindet Sie nicht von der Beantragung und Einholung der erforderlichen Genehmigung.

Städtebauliche Informationen

Der Verkäufer erklärt, dass die Gemeinde Sankt Vith durch Schreiben vom 19. März 2026, die städtebaulichen Auskünfte wie folgt erteilt hat:

¹ Im Folgenden als "CoDT" bezeichnet.

Parzellen katastriert Gemarkung 5,
 Flur Q, Nr. 136 A, Nr. 136 B, Nr. 52 B, Nr. 366 A, Nr. 366 C, Nr. 298 C, Nr. 313 D, Nr.
 313 E, Nr. 313 P, Nr. 349 B, Nr. 173 E, Nr. 327 A, Nr. 327 B, Nr. 329 A, Nr. 329 B, Nr.
 299 C, Nr., Nr. 129, Nr. 130, Nr. 131, Nr. 132, Nr. 133, Nr. 313 N, Nr. 4 B, Nr. 4 C
 und Nr. 60;
 Flur P, Nr. 145, Nr. 146, Nr. 140 A, Nr. 141, Nr. 147 C, Nr., Nr. 147 E, Nr. 147 F, Nr.
 147 G und Nr. 147 H:

Sektorenplan	
Wohngebiet mit ländlichem Charakter	298 C, 313 P, 299 C, 173 D, 313 N
Agrargebiet	136 A, 136 B, 52 B, 366 A, 366 C, 313 D, 313 E, 349 B, 173 E, 327 A, 327 B, 329 A, 329 B, 173 D, 129, 130, 131, 132, 133, 4 B, 4 C, 60, 141, 147 E
Grüngebiet	52 B, 4 B, 4 C, 145, 146, 140 A, 141, 147 C, 147 D, 147 E, 147 F, 147 G, 147 H
Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung	313 D, 313 E, 313 P, 313 N, 60

Abwasserklärzone	
Individuell	298 C, 313 D, 313 E, 313 P, 299 C, 173 D, 313 N

Kommunales Entwicklungsschema	
1.2. (ländliche Zentren)	298 C, 313 P, 299 C, 313 N
1.3. (Außenbezirke (periphere Wohngebiete))	173 D
1.9.2.2 (Wohnervartungsgebiete mit reinem Wohncharakter)	313 D, 313 E, 313 P, 313 N
4.1.2. (landwirtschaftliche Schutzgebiete)	136 A, 136 B, 52 B, 313 D, 313 E, 349 B, 173 E, 327 A, 327 B, 329 A, 329 B, 173 D, 129, 130, 131, 132, 133, 60, 147 E
4.1.4. (landwirtschaftliche Randgebiete mit potentiellern landschaftsökologischem Wert)	52 B, 129, 4 B, 4 C
4.1.5. (landwirtschaftliche Randgebiete mit landschaftsökologischem Wert)	366 A, 366 C, 129, 132, 133, 141
4.1.6. (landwirtschaftliche Randgebiete mit großern landschaftsökologischem Wert)	60
4.3.1. (Grüngebiete)	52 B, 4 B, 4 C, 60, 145, 146, 140 A, 141, 147 C, 147 D, 147 E, 147 F, 147 G, 147 H

Kommunaler Leitfaden	
2 (alter, stark veränderter Dorfkern)	298 C, 299 C, 173 D, 313 N
3 (unbebaute Teile der Wohngebiete oder Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung des Sektorenplans)	313 D, 313 E, 313 P, 313 N
7 (landwirtschaftliche Zone)	136 A, 136 B, 52 B, 366 A, 366 C, 313 D, 313 E, 313 P, 349 B, 173 E, 327 A, 327 B, 329 A, 329 B, 173 D, 129, 130, 131, 132, 133, 4 B, 4 C, 60, 141, 147 E
10 (Grünzone)	52 B, 129, 4 B, 4 C, 60, 145, 146, 140 A, 141, 147 C, 147 D, 147 E, 147 F, 147 G, 147 H

<u>Überschwemmungsgefahr</u>	<u>teilweise</u>	<u>vollständig</u>
Leichte Gefahr	129, 132, 133, 4 B, 4 C, 60, 145, 146, 140 A, 147 C, 147 D, 147 E, 147 G	366 A, 366 C, 147 F, 147 H

<u>Regenwasserabflussachse</u>	<u>eine</u>	<u>mehrere</u>
Leichte Intensität	129	

<u>Natura-2000-Gebiet</u>	<u>teilweise</u>	<u>vollständig</u>
BE33063	60, 145, 146, 147 D	140 A, 147 C, 147 E, 147 F, 147 G, 147 H

<u>Denkmalschutzgebiet</u>	
St. Antonius Kirche	298 C, 299 C

<u>Baugenehmigung nach 01.01.1977</u>	
ausgestellt am 30/04/1984, für den Bau einer landwirtschaftlichen Halle	299 C
ausgestellt am 22/06/1987, für die Errichtung eines Wohnhauses	173 D
ausgestellt am 30/01/1995, für die Güllegrube	298 C
ausgestellt am 27/11/1995, für eine Stallung	313 N
ausgestellt am 22/09/2008, für die Einrichtung einer Einliegerwohnung	173 D

Alle Angaben gelten keinesfalls als Konformitätsbescheinigung bzw. als Bestätigung,

- dass die bestehenden Gebäude, in ihrem jetzigen Zustand, durch eine Genehmigung gedeckt sind;
- dass die Abtretenden keine Handlungen oder Arbeiten durchgeführt haben, die kraft Artikel D.VII.1 § 1 Ziffer 1, 2 oder 7 des GRE, einen Verstoß darstellen.

Das Gemeindegremium hat keine Bemerkungen vorzubringen.

Der Verkäufer erklärt, dass die Gemeinde Burg-Reuland durch Schreiben vom 13. März 2026, die städtebaulichen Auskünfte wie folgt erteilt hat:

Parzelle katastriert Gem. 2 - Thommen, Flur C, Nr. 156A

- befindet sich laut den koordinierten Sektorenplänen der Deutschsprachigen Gemeinschaft (D.II.21-§5 eingefügt per Dekret vom 21.11.2022, Art.19 - B.S. 31/01/2023, Inkraft: 01.02.2023) im Agrargebiet und ein kleiner Teil im Grüngelände;
- befindet sich in einem schwach überschwemmbareren Gebiet;
- befindet sich im Natura 2000 Gebiet (Das Braunlaufftal und seine Zuflüsse);
- wird von einem Wasserlauf der Kat. 3 (nicht benannt) durchlaufen;
- befindet sich im Umkreis eines Gebietes mit landschaftlichem Interesse (ADESA);
- befindet sich in einer Zone die Juli 2021 überschwemmt war;
- verfügt über keinen Zugang zu einem Straßennetz;
- unterliegt der Anwendung eines regionalen Leitfadens für den Städtebau;

Parzelle katastriert Gem. 2 - Thommen, Flur C, Nr. 157A

- befindet sich laut den koordinierten Sektorenplänen der Deutschsprachigen Gemeinschaft (D.II.21-§5 eingefügt per Dekret vom 21.11.2022, Art.19 - B.S. 31/01/2023, Inkraft: 01.02.2023) größtenteils im Agrargebiet und im Grüngelände;
- befindet sich in einem schwach überschwemmbareren Gebiet;
- befindet sich im Umkreis des Natura 2000 Gebietes (Das Braunlaufftal und seine Zuflüsse);
- befindet sich in einer Zone die Juli 2021 überschwemmt war;
- befindet sich im Umkreis eines Gebietes mit landschaftlichem Interesse (ADESA);
- verfügt über keinen Zugang zu einem Straßennetz;
- unterliegt der Anwendung eines regionalen Leitfadens für den Städtebau;

Parzelle katastriert Gem. 2 - Thommen, Flur D, Nr. 34

- befindet sich laut den koordinierten Sektorenplänen der Deutschsprachigen Gemeinschaft (D.II.21-§5 eingefügt per Dekret vom 21.11.2022, Art.19 - B.S. 31/01/2023, Inkraft: 01.02.2023) größtenteils im Forstgebiet und im Naturgebiet;
- befindet sich in einer Zone die Juli 2021 überschwemmt war;
- befindet sich in einem schwach überschwemmbareren Gebiet;
- wird von einem Wasserlauf der Kategorie 3 (Die Hasselbach) durchlaufen;
- befindet sich im Natura 2000 Gebiet (Das untere Ourtal und seine Zuflüsse);
- befindet sich innerhalb eines Naturschutzgebietes (Tal der Hasselbach);
- verfügt über keinen Zugang zu einem Straßennetz;
- unterliegt der Anwendung eines regionalen Leitfadens für den Städtebau;

Es wurde keine Genehmigung für das betreffende Gut gefunden.

Die Erwerber sind gehalten sich allen zwingend vorgeschriebenen Fluchtlinien- oder Enteignungsplänen zu unterwerfen, sowie allen urbanistischen Bestimmungen, welche durch die kommunalen oder

Verwaltungsbehörden erlassen wurden oder noch erlassen werden und dies ohne jeglichen Regressanspruch gegen die abtretende Partei.

Bestehende Situation

Der Verkäufer garantiert dem Käufer, dass die Arbeiten, die er persönlich an der Immobilie durchgeführt hat, den städtebaulichen Vorschriften und den eingeholten Genehmigungen entsprechen.

Genauer gesagt, da er der Eigentümer ist, die Immobilie: nicht Gegenstand genehmigungspflichtiger Arbeiten war.

Der Verkäufer erklärt auch, dass:

- Ihm sind keine städtebaulichen Verstöße bekannt, die von anderen Personen auf dem Grundstück begangen wurden;
- Es wurde kein Bericht über städtebauliche Verstöße erstellt;
- Das Anwesen wird derzeit als Bauernhof und Gelände genutzt, und dass diese Zuweisung rechtmäßig ist und dass es diesbezüglich keinen Streit gibt;
- Er hat keine anderen Informationen als die, die in seiner eigenen Eigentumsurkunde enthalten sind.

Der Käufer ist allein verantwortlich für sein mögliches Immobilienprojekt und die einzuholenden Genehmigungen, ohne Regress gegen den Verkäufer. Er wird auf die Notwendigkeit aufmerksam gemacht, das Vorhandensein von unterirdischen Rohren oder Rohren (Wasser, Gas, Strom) bei Arbeiten auf dem Grundstück zu überprüfen. Diese Überprüfung kann über die CICC-Website erfolgen.

Grundstücksgewinnregister

Auf der Grundlage der dem Käufer übermittelten Abfrage des Geoportals (Grundstücksgewinnregister) ergibt sich Folgendes:

Die Parzellen sind nicht im Grundstücksgewinnregister erfasst:

Die Immobilie ist nicht im Register erfasst.

Die Steuer auf Gewinne aus der Planung findet daher keine Anwendung.

Anschlüsse

Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilie nach bestem Wissen und Gewissen

- Keine [Kläranlagen](#)/Entwässerung vorhanden ist, mit Ausnahme einer individuellen Kläranlage für die im Kataster eingetragenen Grundstücke Nr 298C, 313D, 313E, 313P, 299c, 173D und 313N;
- Über keinen Zugang zu einer Straße verfügt, die mit Kanalisation, Wasser und Strom ausgestattet ist, mit einem festen Untergrund versehen und angesichts der Lage des Geländes ausreichend breit ist.
- Liegt nicht an einer Regionalstraße.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass er sich vor jedem Projekt mit der Generaldirektion für Straßen und Gebäude (SPW - DGO1) in Verbindung setzen muss, um zu prüfen, ob für das betreffende Grundstück ein Ausrichtungsplan vorliegt.

Überschwemmungsgebiete

Der Notar gibt an, dass die Immobilie:

- Nr. 129 von einer Regenabflussachse mit leichter Intensität gekreuzt wird.
- Nr. 129, 132, 133, 4B, 4C, 60, 145, 146, 140A, 147C, 147D, 147E, 147G, 366A, 366C, 147F, 147H, 156A und 157A sich in einem Gebiet befindet, das durch die Kartierung auf der Website des Géoportail der Wallonie

als Gebiet mit einem leichten Überschwemmungsrisiko aufgrund von überlaufenden Wasserläufen oder Abfluss abgegrenzt ist.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass diese Situation zu Einschränkungen, Anforderungen oder zur Einhaltung besonderer Bedingungen bei der Durchführung von Handlungen und Arbeiten führen kann. Diese Situation kann zur Verweigerung einer Genehmigung führen. Diese Bedingungen oder Ablehnungen liegen im Ermessen der zuständigen Verwaltung und hängen von den besonderen Merkmalen des geplanten Vorhabens ab.

In jedem Fall erklärt der Verkäufer auch, dass die Immobilie seines Wissens nach nicht überflutet wurde, mit Ausnahme der folgenden Grundstücke : Nr. 156A, 157A und 34.

Der Käufer wurde aufgefordert, alle relevanten Informationen bei der zuständigen Verwaltung einzuholen.

Enteignung – Denkmäler/Stätten – Trassierung – Vorfahrt

Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilie nicht betroffen ist von:

- Enteignungs - oder Schutzmaßnahmen, die aufgrund der Rechtsvorschriften über Denkmäler und Stätten ergriffen wurden ;
- einer Ausrichtungsdienstbarkeit ;
- ein unterirdisches oder oberirdisches Wegerecht zugunsten einer Behörde oder eines Dritten.

Wallonischer Kodex für nachhaltigen Wohnungsbau (nur für Wohnimmobilien)

Die anwesenden Parteien werden auf die Bestimmungen des wallonischen Kodex für nachhaltiges Wohnen (Rauchmelder, Mietgenehmigungen usw.) aufmerksam gemacht.):

- Wenn die Immobilie nicht mit Rauchmeldern ausgestattet ist, installiert der Käufer diese.
- Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilie nicht durch eine Mietgenehmigung abgedeckt ist.

Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilie nicht Gegenstand einer Meldung über unbewohnte Wohnungen ist.

Bodenbewirtschaftung und -sanierung

Bitte beachten Sie, dass jede Person, die für die Bodenverschmutzung verantwortlich ist, an Umweltverpflichtungen wie Bodenanalysen oder -sanierungen gebunden sein kann.

Vorabinformationen

Für jede verkaufte Parzelle heißt es im beglaubigten Auszug aus der Datenbank zur Bodenbeschaffenheit mit dem Datum 17/04/2026:

„Ist der Umfang im Plan unten hervorgehoben? :

- *Sind sie in das Verzeichnis der Verfahren zur Bewirtschaftung der Bodenverschmutzung und/oder in das Verzeichnis der Tätigkeiten und Anlagen aufgenommen, die eine Gefahr für den Boden darstellen (Art. 12, Abs. 2, 3)? : **Nein***
- *Sind Sie von Informationen rein indikativen Charakters betroffen (Art. 12 Abs. 4)? : **Nein***

Dieses Grundstück unterliegt nicht den Verpflichtungen aus dem Bodendekret. »

In diesem Zusammenhang erklärt der Verkäufer:

- dass er den Käufer vor Abschluss des Verkaufs über den Inhalt jedes beglaubigten Auszugs unterrichtet hat;

- dass er über keine zusätzlichen Informationen verfügt, die den Inhalt jedes konformen Auszugs ändern könnten, ohne dass er zuvor Nachforschungen anstellen müsste;
- dass seines Wissens nach auf dem Grundstück keine Tätigkeit ausgeübt wurde, die geeignet ist, Verschmutzungen zu verursachen oder die mit dem Zweck des Grundstücks unvereinbar ist;
- keine Kenntnis vom gegenwärtigen oder früheren Bestehen eines Betriebs oder der Ausübung einer Tätigkeit auf demselben Grundstück haben, der in der Liste der Betriebe und Tätigkeiten aufgeführt ist, die eine Bodenverunreinigung verursachen können;
- dass er nicht von den Behörden darüber informiert wurde, dass er eine Bodenanalyse oder Sanierung durchführen muss.

Der Käufer erklärt, dass er vom Verkäufer über den Inhalt jedes konformen Auszugs informiert wurde.

Nicht vertraglich vereinbarter Bestimmungsort

Der Käufer erklärt, dass er beabsichtigt, das Grundstück ganz für folgende Zwecke zu nutzen: landwirtschaftlich und wohnlich.

Die Parteien des Verfahrens verzichten auf den Vertragszweck, den der Käufer der Immobilie zu verleihen beabsichtigt (d. h. darauf zu verzichten, den beabsichtigten Bestimmungsort zu einer wesentlichen Bedingung des Verkaufs zu machen) und vereinbaren, im Übrigen die oben genannten Verkaufsbedingungen anzuwenden.

Verpflichtungen zur Analyse oder Sanierung des Bodens

Die Erschienenen erklären, dass sie sich nicht freiwillig den Pflichten der Analyse oder gar der Bodensanierung unterwerfen wollen.

CertIBEau

Der Verkäufer erklärt:

- dass die Immobilie vor dem 1. Juni 2021 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen wurde;
- kein CertIBEau angefragt haben und
- dass die Immobilie nach bestem Wissen und Gewissen keinem CertIBEau unterliegt.

Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass das Ausfüllen eines CertIBEau nicht zwingend erforderlich ist.

Öl-/Gastank

Der Verkäufer erklärt, dass sich Kein Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von $\geq 3000\text{L}$ auf dem Grundstück befindet.

Wallonische Beobachtungsstelle für Böden

Die auftretenden Parteien erklären, dass die Parzellen in einer landwirtschaftlichen Zone, und in der SiGeC eingetragen sind.

Dies hat zur Folge, dass der Notar den vorliegenden Verkauf dem Landesobservatorium meldet.

Zuschüsse seitens der Wallonischen Region

Gemäß Erlass der wallonischen Regierung vom 30. April 2009 erklärt die verkaufende Partei, auf Nachfrage der Notare, dass sie keinerlei finanzielle Unterstützung seitens der Wallonischen Region erhalten hat.

19. Hypothekenlage

Die Güter werden als frei von allen Schulden, 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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 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, jedoch nicht mehr als 10 Arbeitstage 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 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/der säumigen Bieter(s) 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 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 Dritt Ersteigerer. 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 als Garantie eine von diesem festgelegt Geldsumme 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 in Euro im Notariat zahlen 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 Drittgeldkonto 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.

Der höchstbietend berücksichtigte Bieter muss diesen Betrag bei Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls, spätestens jedoch fünf Tage nach Abschluss der Gebotsabgabe zahlen. Es wird auf die gleiche Weise vorgegangen wie bei der in Artikel 24 vorgesehenen Zahlung des Preises

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. Dieser Betrag basiert auf einer zwölfteinhalfprozentigen Registrierungsgebühr (12,50 %). Dies entspricht:

- siebenundzwanzig Komma fünfzig Prozent (27,50 %) für die Zuschlagspreise bis dreißigtausend Euro (30.000,00 €);
- 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

zweihundertfünzigtausend 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 siebzig 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 fünfhundertfünzigtausend Euro (550.000,00 €);
- dreizehn Komma fünfzig Prozent (13,50 %) für die Zuschlagspreise über fünfhundertfünzigtausend 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 siebenhundertfünzigtausend Euro (750.000,00 €);
- dreizehn Komma dreißig Prozent (13,30 %) für die Zuschlagspreise über siebenhundertfünzigtausend 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.

Dies bedeutet insbesondere, dass der zweite Ersteigerer die Kostenpauschale (einschließlich der diesbezüglich anfallenden Registrierungsgebühren) zahlen muss, als ob es zuvor noch keinen Verkauf gegeben hätte. Der Betrag der Registrierungsgebühren, der in den Pauschalkosten, die dem zweiten Ersteigerer auferlegt werden, enthalten ist, wird der Masse hinzugefügt. Dieser Betrag wird vorrangig verwendet, um die noch fälligen Kosten des säumigen Ersteigerers zu decken.

Folglich kann der Ersteigerer nach Reukauf nicht die Ausnahme von Artikel 159 Ziffer 2 des Registrierungsgesetzbuches geltend machen.

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 der Masse zugerechnet wird.

Der säumige Ersteigerer kann weder geltend machen, dass der neue Ersteigerer in den Genuss eines niedrigeren Steuersatzes und/oder sonstiger steuerlicher Vergünstigungsregelungen gekommen ist, noch kann er sich auf Artikel 159 Ziffer 2 des Registrierungsgesetzbuches (Region Brüssel-Hauptstadt)/des Registrierungsgesetzbuches (Wallonische Region) oder auf Artikel 2.9.6.0.1 Absatz 1 Ziffer 2 des Flämischen Steuergesetzbuches berufen, um die Kosten zu mindern.

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 wird (werden) und verkauft wird (werden), vorbehaltlich der Rücknahme vom Verkauf.
- Online-Verkauf: der online abgeschlossene Verkauf, der via 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 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

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 (50,00 €) Euro und wird auf Erklärung des amtierenden Notars erhoben.

WORÜBER PROTOKOLL, das in meinem Notariat in Malmedy, 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.