
Im Jahre zweitausendsechszwanzig, am elften Juni.

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

Diese Verkaufsbedingungen enthalten folgende Kapitel:

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

A. Besondere Verkaufsbedingungen

Kontakt Daten des Notariats

Lilien, Weling & Lilien, assoziierte Notare

Aachener Strasse 35

4700 Eupen

Tel: 087/74.21.30

Fax: 087/74.39.61

E-Mail: notariat@lilien-weling.be

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

Beschreibung der Immobilie - Eigentumsnachweis

Stadt Eupen – Gemarkung 1

In einem Appartementhaus gelegen Aachener Strasse 7-9 und Hostert 4 genannt „Residenz Imprimerie“, katastriert gemäß Eigentumstitel Flur F Nummer 1 B 2 P0000 mit einem Flächeninhalt von 262 Quadratmetern, Nummer 1 A 2 P0001 mit einem Flächeninhalt von 282 Quadratmeter und Nummer 1 R 2 P0000 mit einem Flächeninhalt von 372 Quadratmeter und gemäß aktuellem Katasterauszug Flur F Nummer 1N6 P0000 für 916 Quadratmeter :

1. Die Duplexwohnung „WH 15“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss, Anschreibeadresse: Hostert 4/15, katastriert unter Nummer 0001 N6 P0010, beinhaltend:

- In Sonder und Alleineigentum:
 - o Im zweiten Obergeschoss: Wohnzimmer mit Küche und Zugang zur Terrasse, Hauswirtschaftsraum, Toilette, Treppe zum dritten Obergeschoss,-
 - o Im dritten Obergeschoss: Treppe zum zweiten Obergeschoss, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2,-

- In Miteigentum und Zwangsgemeinschaft: vierhundertfünfundvierzig/Zehntausendstel (445/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen.

2. Der Einstellplatz „Nummer 4“ gelegen in der Tiefgarage katastriert unter Nummer 0001 N6 P0025:

- In Sonder und Alleineigentum: der Einstellplatz
- In Miteigentum und Zwangsgemeinschaft: sechzehn/Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen.

So wie diese privaten und gemeinschaftlichen Teile beschrieben sind in der Grundurkunde, aufgestellt durch Notar Weling in Eupen am 8. Februar 2021, abgeschrieben beim Rechtssicherheitsamt Eupen am folgenden 12. Februar, Nummer 404, abgeändert aufgrund Urkunde des Notars Weling in Eupen vom 20. Dezember 2023, abgeschrieben beim Amt für Rechtssicherheit Eupen am folgenden 22. Dezember, Nummer 3382.

Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilie nicht über eine ausgestattete Küche verfügt.

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

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

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

Eigentumsnachweis

[...]

Ausgangspreis

Der Ausgangspreis beträgt:

- vierundvierzigtausend-sechshundertsechundsiebzig Euro und siebenunddreißig Cent (44.676,37 €), Teil des Grundstückspreises, der den Registrierungsgebühren unterworfen ist,-
- fünftausenddreihundertdreundzwanzig Euro und dreiundsechzig Cent (5.323,63) Euro für den Restteils des Grundstückspreises und der Gebäulichkeiten, die der Mehrwertsteuer unterworfen sind (6 bzw. 21 %).

Diesbezüglich wird auf untenstehenden Artikel 25 („Kosten“) der Allgemeinen Verkaufsbedingungen verwiesen.

Mindestgebot

Das Mindestgebot beträgt eintausend Euro (1.000 €). Dies bedeutet, dass ein Mindestgebot von eintausend Euro (1.000 €) oder ein Vielfaches dieses Betrags abgegeben werden muss und dass niedrigere Gebote nicht angenommen werden.

Beginn und Abschluss der Gebotsabgabe

Datum und Uhrzeit des Beginns der Gebotsabgabe sind der 4. August 2026 um 15.00 Uhr.

Datum und Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgabe sind der 12. August 2026 um 15.00 Uhr, vorbehaltlich etwaiger Verlängerungen gemäß Artikel 9 der allgemeinen Bedingungen aufgrund der Sanduhr und/oder einer allgemeinen Funktionsstörung der Gebotsplattform.

Datum und Uhrzeit der Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls

Außer im Falle einer anderslautenden Anweisung des Notars und außer im Falle einer Rücknahme der Immobilie vom Verkauf wird das Zuschlagsprotokoll am 19. August 2026, um 15.00 Uhr, in der Kanzlei des amtierenden Notars unterzeichnet.

Besichtigungen

Die Immobilie kann von den Kaufinteressenten nach vorheriger Terminabsprache mit dem Notariat jeden Samstag von 10 bis 12 Uhr besichtigt werden, dies ab Samstag, den 4. Juli 2026 bis einschließlich Samstag, den 8. August 2026.

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

Eigentumsübertragung

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

Nutzungen - Benutzung

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

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

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

Vorkaufsrecht – Vorzugsrecht

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

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

Zustand der Immobilie - Mängel

Die Immobilie wird in dem (fertiggestellten) Zustand verkauft, in dem es sich am Tag der Zuschlagserteilung befindet, wie dieser - unter Vorbehalt der eventuell durch die Parteien getroffenen Änderungen -, aus der Grundurkunde, dem Lastenheft, den Plänen und der Baugenehmigung ersichtlich ist, unter den gewöhnlichen rechtlichen Garantien, unter Anwendung der Artikel 1792 und 2270 des Zivilgesetzbuches bezüglich der zehnjährigen Haftung des Architekten und des Unternehmers 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. Der Ersteigerer bestätigt, diese Unterlagen zu kennen und vor dem heutigen Tage eine Kopie erhalten zu haben. Die Garantiebefreiung hinsichtlich verdeckter Mängel gilt nicht für einen gewerbsmäßigen Verkäufer oder für einen bösgläubigen Verkäufer.

Die vorläufige Abnahme, welche die Gutheißung der Arbeiten bewirkt, ist am 22. November 2025 erfolgt. Das Datum der vorläufigen Abnahme bildet den Ausgangspunkt der Zehnjahresgarantie.

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 der Immobilie.

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

Grenzgemeinschaften

Die Immobilie wird ohne Gewähr bezüglich des Bestehens oder Nichtbestehens von Grenzgemeinschaften verkauft.

Dienstbarkeiten

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

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

Der Verkäufer erklärt, dass er hinsichtlich der verkauften Immobilie keine Dienstbarkeit begründet hat und erkennbare Dienstbarkeiten ihm unbekannt sind, mit Ausnahme der Grunddienstbarkeiten, die in der vorerwähnten Grundurkunde samt Änderungen enthalten sind.

Schäden des Bodens oder des Untergrunds

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

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

Gewährleistungsklagen

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

Miteigentum

Die verkauften Immobilien sind Bestandteil eines Immobilienkomplexes, welcher Gegenstand ist von Statuten und einer Hausordnung, beurkundet durch Notar Weling in Eupen am 8. Februar 2021, abgeschrieben beim Rechtssicherheitsamt Eupen am folgenden 12. Februar, Nummer 404, abgeändert aufgrund Urkunde des Notars Weling in Eupen vom 20. Dezember 2023, abgeschrieben beim Rechtssicherheitsamt Eupen am folgenden 22. Dezember, Nummer 3382.

Die Ankäufer erklären ausdrücklich Kenntnis diese Dokumente zu haben um diese vor der Unterschrift gegenwärtigen Kaufvorvertrages erhalten zu haben.

In allen Akten, die das Eigentum, oder die Nutzung der oben bezeichneten Immobilien zum Gegenstand haben, einschließlich Mietverträge, muss ausdrücklich vermerkt werden, dass die neuen Interessenten über den Inhalt dieser Dokumente voll und ganz unterrichtet sind und sich für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichten, sich genauestens an die in diesen Dokumenten enthaltenen Vorschriften zu halten.

Der Verkäufer erklärt, dass:

- die erste Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft am 18. Dezember 2025 stattgefunden hat,-
- Anlässlich dieser Generalversammlung wurde beschlossen Till Reul als neuen Verwalter zu bestimmen, unter Vorbehalt seiner Zustimmung. Er wurde auf der Generalversammlung am 4. März 2026 zum Verwalter ernannt.
- kein Umlauffonds („fonds de roulement“) und kein Rücklagefonds („fonds de réserve“) besteht,-
- die Miteigentümergeinschaft kein Darlehen aufgenommen hat,-
- die Miteigentümergeinschaft in kein Gerichtsverfahren involviert ist.

Gemäß Artikel 3.94 des Zivilgesetzbuches wurde der Gebäudeverwalter, Herr Till Reul, aufgefordert folgende Informationen mitzuteilen:

1. den Betrag des Betriebsfonds und des Rücklagefonds
2. den Betrag der eventuellen vom Zedenten geschuldeten Rückstände, sowie die Kosten der Mitteilung der Informationen im Rahmen der gegenwärtigen Abtretung,

3. den Stand der Aufforderungen zur Kapitaleinbringung, die sich auf den Rücklagefonds beziehen und die von der Generalversammlung vor dem feststehenden Datum der Eigentumsübertragung beschlossen worden sind,
4. gegebenenfalls eine Übersicht über die laufenden Gerichtsverfahren in Zusammenhang mit dem Miteigentum,
5. die Protokolle der ordentlichen und außerordentlichen Generalversammlungen der letzten drei Jahre sowie die periodischen Abrechnungen der Lasten der letzten zwei Jahre,
6. eine Abschrift der letzten Bilanz, die von der Generalversammlung der Miteigentümerversammlung gebilligt worden ist.

Die Informationen des Gebäudeverwalters sind dem unterzeichneten Notar am 10. Juni 2026 übermittelt worden. Es wird auf die Wichtigkeit der übermittelten Informationen hingewiesen, da diese das Zusammenleben des Miteigentums wiedergeben. Der Ersteigerer erklärt, diese Dokumente gelesen zu haben, sich ein Bild vom Miteigentum gemacht zu haben und seine Fragen der Verwalterin gestellt zu haben.

C. Aufteilung der Kosten zwischen Verkäufer und Käufer

Der Anteil des Verkäufers in dem Rücklagefonds bleibt Eigentum der Vereinigung der Miteigentümer. Der Ankäufer ist in alle diesbezüglichen Rechte des Verkäufers eingewiesen.

Zu Lasten des Verkäufers bleiben:

1) alle Auslagen für den Unterhalt und die Reparatur, alle mit dem Erwerb von gemeinschaftlichen Anteilen verbundenen Kosten und sichere Schulden, die durch die Vereinigung der Miteigentümer infolge von Streitfällen geschuldet werden, und dies unter der doppelten Bedingung:

- dass sie durch die Generalversammlung entschieden wurden oder entstanden sind vor der notariellen Urkunde;
- dass die Zahlung vor diesem gleichen Zeitpunkt als einforderbar galt. Die Zahlung gilt als einforderbar ab dem Arbeitstag der dem Datum des durch den Verwalter zugesandten Zahlungsbescheides folgt.

2) alle gewöhnlichen Lasten bis zum Tage des Nutzungsantrittes durch den Ankäufer.

3) die Zahlungsaufrufe für Gelder, die für den Rücklagefonds bestimmt sind, falls die doppelte Bedingung des vorstehenden Punktes 1) erfüllt ist.

Verwaltungsrechtliche Bestimmungen

Kontrolle der elektrischen Installation – Heizöltank – Zertifikat über die Energieeffizienz – Zukünftiges Interventionsdossier – Regionale Zuschüsse

1) Der Verkäufer erklärt, dass die elektrische Installation Gegenstand eines Abnahmeprotokolls gemäß der Allgemeinen Regelung der elektrischen Installationen ist. Er überreicht dem Ankäufer das am 15. Oktober 2024 durch die Firma Normec BTV in Berchem aufgestellte Protokoll.

2) Der Verkäufer erklärt, dass sich in den verkauften Immobilien kein Heizöltank befindet.

3) Ein Zertifikat über die Energieeffizienz der verkauften Immobilien wurde am 8. Dezember 2024 aufgestellt durch den anerkannten Energieexperten Daniel Creutz in Aachen und wird dem Ersteigerer bei Bewerbung der Immobilie zur Verfügung gestellt (Kategorie B).

4) Der Verkäufer erklärt, dass er bezüglich der Immobilien seit dem 1. Mai 2001 Arbeiten ausgeführt hat und dass infolgedessen die Gesetzgebung über die vorübergehenden und beweglichen Baustellen anwendbar ist. Er überreicht dem Ankäufer das zukünftige Interventionsdossier (welches unter anderem das konforme Protokoll der Elektroinstallation und ein Zertifikat über die Energieeffizienz der Gebäulichkeiten, aufgestellt durch einen anerkannten Energieexperten, und den CertiBEAU beinhaltet) bei Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls.

Das Postinterventionsdossier für die gemeinschaftlichen Teile wird dem Gebäudeverwalter übergeben, nachdem die vorläufige Abnahme der gemeinschaftlichen Teile erfolgt ist; der Gebäudeverwalter bewahrt dieses auf und ermöglicht es Interessenten kostenlos zur Verfügung zu stellen.

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

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

7) Das Wallonische Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen verpflichtet, Wohnungen mit zertifizierten Feuermeldern auszustatten (mindesten einer pro Etage, zwei bei einer Nutzfläche von mehr als 80 Qm) und beim Vermieten in gewissen Fällen (Studentenzimmer, möblierte Wohnungen,...) eine Genehmigung einzuholen.

8) Anlässlich des Anschlusses des Appartementgebäudes an das öffentliche Wassernetz muss der Unternehmer ein CertiBEau - Zertifikat beantragen und den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen des Appartementgebäudes aushändigen. Es muss ein Zertifikat pro Wasserzähler vorliegen.

Das CertiBeau Zertifikat wurde aufgestellt durch Daniel Creutz am 24. Mai 2026.

Urbanismus

Der Verkäufer ist verpflichtet dem Ankäufer sämtliche städtebaulichen Informationen in seiner Kenntnis zukommen zu lassen, die einen Einfluss auf den Wert der Immobilie beziehungsweise den Kaufwillen des Ankäufers haben. Dem Käufer ist geraten worden, zuzüglich zu den übermittelten Informationen, beim Bauamt der Gemeinde sämtliche die Immobilie betreffende Informationen (zum Beispiel die genehmigten Pläne, Zweckbestimmung und so weiter) einzuholen.

Der Notar weist darauf hin, dass:

- er keine technischen oder materiellen Angaben macht (zum Beispiel entspricht die effektive Zweckbestimmung der genehmigten Zweckbestimmung oder sind alle notwendigen Genehmigungen erhalten worden) und sein Mitwirken bei der

Informationspflicht nur im Rahmen der nachgenannten städtebaulichen Auskünfte stattfindet,-

- es ohne Städtebaugenehmigung keine Möglichkeit gibt, auf die Immobilie Handlungen und Arbeiten im Sinne von Artikel D.IV.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (der „CoDT“) durchzuführen;
- es Regeln bezüglich des Verfalls der Genehmigungen gibt;
- das Vorhandensein einer Städtebaubescheinigung nicht davon befreit, die verlangte Genehmigung beantragen und erhalten zu müssen.

Gemäß den Vorgaben aus dem CoDT erklärt der Verkäufer :

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

Die verkaufte Immobilie ist gelegen im Sichtbereich eines klassierten Gebäudes. Daher wird dem gegenwärtigen Akt als Anlage beigefügt der Erlass der Regierung vom 19. Juli 2013 zur Änderung des Königlichen Erlasses vom 1. September 1983 zur Unterschützstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis.

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

Die Stadt Eupen hat laut Schreiben vom 12. November 2025 auf die durch den Notar in Anwendung des CoDT angefragten städtebaulichen Auskünfte unter anderem wie folgt geantwortet:

„die Immobilien liegen:

- *entlang der Regionalstraße N61,*
- *in einem städtebaulichen Schutzgebiet,*
- *in einem Umkreis von historischem, kulturellen und/oder ästhetischem Interesse,*
- *in einem Wohngebiet des Sektorenplans Verviers-Eupen, der durch Königliche Verordnung vom 23.01.1979 angenommen wurde und für die vorerwähnte Immobilie weiterhin wirksam ist,*

...

Die Immobilie unterliegt folgenden Artikeln des regionalen Leitfadens für Städtebau: Art. 393 und folgende – allgemeine Bauordnung für Städtebauliche Schutzgebiete.

Art. 414 und folgende – Zugänglichkeit für Personen mit beschränkter Beweglichkeit zu öffentlichen oder zur kollektiven Benutzung bestimmter Flächen, Gebäuden und Gebäudeteilen.

Art. 435 und folgende – allgemeine Städtebauordnung über Reklameschilder und Werbevorrichtungen.

...

Die Immobilie liegt in folgender Zone eines Entwurfs eines kommunalen Schemas:

- *Zone 1.1 – städtisches Zentrum Oberstadt*

Die Immobilie liegt in folgender Zone eines Entwurfs eines kommunalen Leitfadens für den Städtebau:

- *Zone 1.1 – Stadtzentrum mit altem Charakter - Oberstadt*

...

Wir weisen darauf hin, dass sich die Immobilie entsprechend dem Dekret der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23.06.2008 über den Schutz der Denkmäler im Schutzbereich eines als Denkmal klassierten Gebäudes befindet.

Die Immobilie liegt in einem kollektiven Entwässerungsgebiet des Sanierungsplanes für Zwischeneinzugsgebiete (PASH). ...

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

...

Für die Immobilie wurden folgende Städtebaugenehmigungen nach dem 01.01.1977 ausgestellt:

- *Nr. 68/87 vom 27.07.1987 (SMIDEB asbl) betreffend den Umbau der Fassade und des Eingangs,*
- *Nr. 024/20 vom 09.03.2020 (Danphil Construction) betreffend den Abriss und Umbau von 3 Häusern zu einem Wohn- und Bürokomplex mit 20 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgaragen.*
- *Nr. 006/25 vom 03.02.2025 (Dosquet Daniel) betreffend die Einrichtung von 2 Ferienwohnungen.*

Für die Immobilie wurde keine Erschließungsgenehmigung nach dem 01.01.1977 ausgestellt.

Für die Immobilie wurde keine Teilungsgenehmigung ausgestellt.

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

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

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

Zehnjahres Garantie

Der unterzeichnete Notar hat dem Ersteigerer die Bedingungen der Zehnjahresgarantie gemäß Artikeln 1792 und 2270 des Zivilgesetzbuches erklärt.

Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass jedes neue Gebäude leichte Risse und Bewegungen sowohl an den Decken, Böden und Wänden aufweisen kann, ohne dass der Verkäufer eingreifen muss; es handelt sich um rein ästhetische Beschwerden, die vom Ersteigerer übernommen werden.

Der Verkäufer erklärt, dass Arbeiten, für die eine Baugenehmigung nach dem 1. Juli 2018 ausgestellt wurde, an der Immobilie durchgeführt wurden. Er hat dem Ersteigerer die Versicherungsbescheinigung für die zehnjährige Haftung (abgeschlossen bei CBC Banque, Vertragsnummer 37.933.345/0000) übermittelt, was dieser bestätigt.

Bodenzustand

Gemäß Dekret vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung wurde am 18. Mai 2026 ein beglaubigter Auszug aus der Datenbank über den Bodenzustand ausgestellt, den der Ankäufer bestätigt vor dem heutigen Tage erhalten zu haben und der folgendes vorsieht: *„Diese Parzelle unterliegt keinen Verpflichtungen im Hinblick auf das Bodendekret.“*

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

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

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

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

Hypothekenlage

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

Gefahrübergang – Versicherungen

Die Risiken in Zusammenhang mit der verkauften Immobilie 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.

Der Ankäufer ist gehalten, den bezüglich der Gebäude bestehenden Feuerversicherungsvertrag fortzusetzen, der gemäß den Bestimmungen der Statuten abgeschlossen wurde.

Wasser-, Gas-, Stromlieferverträge

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

Steuern

Der Ersteigerer zahlt und übernimmt von Tag zu Tag alle Steuern, Vorabzüge und sonstige steuerliche Lasten in Zusammenhang mit der verkauften Immobilie 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 die Immobilie nicht versteigert oder nicht zugeschlagen, bedeutet dies gegenüber allen Interessenten, dass die Immobilie 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) eine Immobilie oder mehrere Güter aus dem Verkauf zurückzuziehen;
- c) ein Gebot zu verweigern oder es aus jedem vertretbaren Rechtsgrund für nichtig zu erklären (Handlungsunfähigkeit, Zahlungsunfähigkeit,...); er kann die vorherigen Gebote in absteigender Reihenfolge wieder aufgreifen, ohne dass die Bieter sich dem widersetzen können;
- d) im Fall des Ablebens des durch den Notar angenommenen Bieters vor Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls, entweder dessen Gebot abzulehnen und einem der vorherigen Bieter den Zuschlag zu erteilen oder den Erben des verstorbenen Bieters oder einer oder mehreren Personen, die von den Erbberechtigten des verstorbenen Bieters benannt wurde(n), den Zuschlag zu erteilen;
- e) von jedem Bieter eine Garantie oder eine Bürgschaft zu verlangen (die auf Kosten des Bieters geleistet werden muss);
- f) jeden Fehler, der bei der Entgegennahme der Gebote oder bei der Zuschlagserteilung gemacht wurde, zu beheben;
- g) vorbehaltlich der gesetzlichen Einschränkungen die Verkaufsbedingungen abzuändern oder um Klauseln zu ergänzen, die nur für die nachfolgenden Bieter verpflichtend sind;
- h) in den besonderen Verkaufsbedingungen zu entscheiden, dass die Zuschlagserteilung unter der aufschiebenden Bedingung erfolgt, dass der Ersteigerer eine Finanzierung erhält, insofern letzterer dies beantragt. Wenn diese Möglichkeit in den besonderen Verkaufsbedingungen nicht vorgesehen ist, kann der Ersteigerer sich auch nicht darauf berufen;
- i) wenn mehrere Güter zum Verkauf angeboten werden, getrennte Lose bilden und dann, je nach Gebot, die Lose einzeln oder in einer oder mehreren Massen versteigern, um das beste Ergebnis zu erzielen. Wenn die Ergebnisse ähnlich sind, wird der Zuschlag für einzelne Lose bevorzugt. Diese Bestimmung lässt Artikel 50 Absatz 2 des Gesetzes über die Landpacht unberührt, wenn dieser anwendbar ist.

Der Notar entscheidet nach freiem Ermessen über alle Anfechtungen.

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 mehrmal geboten haben, setzt sich die fünfminütige „Sanduhr“ bei Ablauf der vorangehenden fünf Minuten wieder in Gang. Die Gebotsabgabe wird auf jeden Fall an dem in den besonderen Verkaufsbedingungen vorgesehenen Datum abgeschlossen, so dass die „Sanduhr“ in jedem Fall um Mitternacht des Tages des Abschlusses der Gebotsabgabe endgültig abläuft.

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

System der Gebotsabgabe

Artikel 10.

Allgemeines

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

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

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

Vorrang der automatischen Gebote

Automatische Gebote haben stets Vorrang vor manuellen Geboten.

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

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

Höchstgebot (erreicht)

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

Wurde das Höchstgebot eines Bieters erreicht und ist dieser Bieter nicht mehr der Höchstbietende, steht es ihm frei, ein manuelles Gebot abzugeben oder für das automatische Gebotssystem ein neues Höchstgebot einzugeben. In diesem Fall

nimmt er, was die Vorrangsregel betrifft, seinen Rang zu dem Zeitpunkt (Datum und Uhrzeit) ein, zu dem dieses neue Höchstgebot eingegeben wurde.

Auswirkungen eines Gebots

Artikel 11. Die Abgabe eines Onlinegebots bedeutet, dass jeder Bieter bis zum Tag des Abschlusses der Gebotsabgabe oder bis zur Rückziehung der Immobilie 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 die Immobilie aus dem Verkauf zurückgezogen wurde, dies jedoch während einer maximalen Dauer von 10 Arbeitstagen nach Abschluss der Gebotsabgabe;
- der Bieter der durch den Notar gemäß Artikel 13 der gegenwärtigen allgemeinen Verkaufsbedingungen berücksichtigt wurde und für den der Verkäufer den Betrag seines Gebots angenommen hat, erscheint vor dem Notar um das Zuschlagsprotokoll zu unterzeichnen.

Gebotsabschluss

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

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

Der Notar schlägt die Immobilie 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 mit der Unterzeichnung des Zuschlagprotokolls durch den beurkundenden Notar zustande, so dass es sich

um einen förmlichen Vertrag handelt. Solange das Zuschlagsprotokoll nicht unterzeichnet ist, ist der Verkauf nicht perfekt.

Jeder Bieter, der vom Notar ausgewählt wurde und dessen Angebot vom Verkäufer angenommen wurde, muss das Zuschlagsprotokoll zu dem vom Notar festgelegten Zeitpunkt unterzeichnen, und zwar bis zu dem höchsten Betrag, den er geboten hat. Wenn er das Zuschlagsprotokoll nicht unterzeichnet, ist er säumig. Der beurkundende Notar vermerkt die Identität des/der säumigen Bieter(s) und den Betrag seines/ihres höchsten Gebots in dem Zuschlagsprotokoll.

Der Verkäufer hat dann die Wahl:

- entweder das Gericht auffordern, anzuordnen, dass der Bieter die Urkunde unterzeichnet, gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsgeldes;
- oder den Gegenstand vom Verkauf zurückziehen und von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung eine Entschädigung erhalten;
- oder die Urkunde mit einem der vorherigen Bieter unterzeichnen und eine Entschädigung von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung erhalten.

Jeder säumige Bieter muss eine pauschale Entschädigung von mindestens **€ 5.000 (fünftausend Euro)** zahlen.

Insbesondere muss der Höchstbietende und letzte Bieter, der vom Notar ausgewählt und dessen Gebot vom Verkäufer angenommen wurde:

- eine pauschale Entschädigung in Höhe von **10%** seines zurückbehaltenen Gebots zahlen, **mindestens jedoch € 5.000 (fünftausend Euro)**, wenn der Zuschlag nicht an einen anderen Bieter (d. h. einen der fünf Höchstbietenden) geht.
- eine pauschale Entschädigung in Höhe der Differenz zwischen seinem zurückbehaltenen Gebot und dem Zuschlagsbetrag zahlen, mit einem **Mindestbetrag von € 5.000 (fünftausend Euro)**, wenn der Zuschlag für den Gegenstand an einen anderen Bieter erteilt wird.

Wenn die vorherigen Bieter ebenfalls ausfallen und säumig sind, muss jeder von ihnen eine Pauschalentschädigung von **€ 5.000 (fünftausend Euro)** zahlen. Wenn mehrere Bieter nacheinander ausfallen, werden ihre Entschädigungen, wie oben festgelegt, kumuliert.

Der Verkäufer, der das Angebot eines vom Notar ausgewählten Bieters angenommen hat, muss das Zuschlagsprotokoll zu dem vom Notar festgelegten Zeitpunkt unterzeichnen. Wenn er das Versteigerungsprotokoll nicht unterzeichnet, ist er säumig.

Der Bieter hat dann die Wahl:

- entweder das Gericht auffordern, anzuordnen, dass der Verkäufer die Urkunde unterzeichnet, gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsgeldes;
- oder von Rechts wegen und ohne Inverzugsetzung eine pauschale Entschädigung in Höhe von **10 %** des zurückbehaltenen Gebots, **mindestens jedoch € 5.000 (fünftausend Euro)**, zu fordern.

Ausgangspreis und Prämie

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

Beim Ausgangspreis handelt es sich nicht um ein Verkaufsangebot.

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

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

Aufschiebende Bedingung des Erhalts einer Finanzierung durch den Ersteigerer

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

Gesetzlich vorgeschriebene Rechtsübertragung

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

Räumung

Artikel 18. Der Eigentümer oder derjenige der Eigentümer, der die verkaufte Immobilie bewohnt oder benutzt, muss diese 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 die Immobilie mit ihm bewohnen oder benutzen mit ihrer gesamten Immobilie 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 die Immobilie erhalten hat, hat dieselben Verpflichtungen wie jeder andere Drittersteigerer. Er hat den gesamten Preis zu zahlen, ohne sich auf irgendeine Verrechnung berufen zu können. Es ist dem mitversteigernden Ersteigerer nicht gestattet, einen Auftraggeber zu nennen.

Porte-Fort

Artikel 20. Der Bieter, der den Zuschlag für die Immobilie 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 Zuschlagsempfänger ist verpflichtet, auf seine Kosten und auf erste Aufforderung des Notars eine solvente Bürgschaft zu stellen oder eine vom Notar festgelegte Geldsumme zu hinterlegen, um die Zahlung des Kaufpreises, der Kosten und des Zubehörs zu gewährleisten. Wird dieser Aufforderung nicht unverzüglich nachgekommen, kann das Gebot als nicht existent betrachtet werden, ohne dass eine Begründung angegeben werden muss.

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

Gesamtschuldnerschaft - Unteilbarkeit

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

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

Preis

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

Hierbei handelt es sich um eine Zahlung mit schuldbefreiender Wirkung.

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

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

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

Der Ersteigerer wird darüber aufgeklärt, dass folgende Kosten nicht im Steigpreis beinhaltet und zusätzlich zum Kaufpreis zu errichten sind:

- 1. Kosten der Anschlüsse: 3.500 Euro inklusive Mehrwertsteuer**
- 2. Anteil des Ersteigerers an den Kosten der Grundurkunde: 2.500 Euro inklusive Mehrwertsteuer**
- 3. Anteil des Ersteigerers an den Kosten der Vermessung: 1.250 Euro inklusive Mehrwertsteuer.**

Kosten

Artikel 25. Die Kosten, Gebühren und Honorare des Verkaufs zu Lasten des Ersteigerers werden wie unten angegeben berechnet. Der erfolgreiche Meistbietende muss diesen Betrag bei der Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls, **spätestens jedoch fünf (5) Tage nach Ablauf der Versteigerungsfrist zahlen**. Es wird in derselben Weise verfahren, wie es in Artikel 24 für die Zahlung des Preises vorgesehen ist.

1. Es handelt sich einerseits um einen degressiven Prozentsatz von 20,05 % (siehe hiernach), der auf den Preis für einen Teil des Grundstücks (nämlich 40.658,71 € für die Duplexwohnung „WH 15“ und 4.017,66 € für den Stellplatz 4, **also insgesamt 44.676,37 €**) und eventuelle Nebenkosten berechnet wird - einschließlich der Quittungsgebühr, die pro fisco auf 0,5% des Preises geschätzt wird. Dieser Betrag ist auch dann fällig, wenn keine separate Quittungsurkunde unterzeichnet wird. Dieser Betrag basiert auf einer Registrierungsgebühr von zwölf Komma fünfzig Prozent (12,50%).

Dies beläuft sich auf:

- achtundzwanzig Prozent (28,00 %) für die Zuschlagspreise bis zu dreißigtausend Euro (€ 30.000,00);
- einundzwanzig Komma fünfundachtzig Prozent (21,85 %) für die Zuschlagspreise über dreißigtausend Euro (€ 30.000,00) und bis einschließlich vierzigtausend Euro (€ 40.000,00);
- zwanzig Komma fünf Prozent (20,05 %) für die Zuschlagspreise über vierzigtausend Euro (€ 40.000,00) bis einschließlich fünfzigtausend Euro (€ 50.000,00);
- achtzehn Komma neunzig Prozent (18,90 %) für die Zuschlagspreise über fünfzigtausend Euro (€ 50.000,00) bis einschließlich sechzigtausend Euro (€ 60.000,00);
- achtzehn Komma zehn Prozent (18,10 %) für die Zuschlagspreise über sechzigtausend Euro (€ 60.000,00) bis einschließlich siebenzigtausend Euro (€ 70.000,00);
- siebzehn Komma fünfundvierzig Prozent (17,45 %) für die Zuschlagspreise über siebenzigtausend Euro (€ 70.000,00) bis einschließlich achtzigtausend Euro (€ 80.000,00);
- sechzehn Komma neunzig Prozent (16,90 %) für die Zuschlagspreise über achtzigtausend Euro (€ 80.000,00) bis einschließlich neunzigtausend Euro (€ 90.000,00);

- sechzehn Komma fünfzig Prozent (16,50 %) für die Zuschlagspreise über neunzigtausend Euro (€ 90.000,00) bis einschließlich hunderttausend (€ 100.000,00);
- sechzehn Komma zwanzig Prozent (16,20 %) für die Zuschlagspreise über hunderttausend Euro (€ 100.000,00) bis einschließlich hundertzehntausend Euro (€ 110.000,00);
- fünfzehn Komma neunzig Prozent (15,90 %) für die Zuschlagspreise über hundertzehntausend Euro (€ 110.000,00) bis einschließlich hundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 125.000,00);
- fünfzehn Komma sechzig Prozent (15,60 %) für die Zuschlagspreise über hundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 125.000,00) bis einschließlich hundertfünfzigtausend Euro (€ 150.000,00);
- fünfzehn Komma zwanzig Prozent (15,20 %) 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 siebzig Prozent (14,70 %) für die Zuschlagspreise über zweihunderttausend Euro (€ 200.000,00) bis einschließlich zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 225.000,00);
- vierzehn Komma fünfundfünfzig Prozent (14,55 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 225.000,00) bis einschließlich zweihundertfünfzigtausend Euro (€ 250.000,00);
- vierzehn Komma vierzig Prozent (14,40 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfzigtausend Euro (€ 250.000,00) bis einschließlich zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 275.000,00);
- vierzehn Komma fünfundzwanzig Prozent (14,25 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro (€ 275.000,00) bis einschließlich dreihunderttausend Euro (€ 300.000,00);
- vierzehn Komma fünfzehn Prozent (14,15 %) für die Zuschlagspreise über dreihunderttausend Euro (€ 300.000,00) bis einschließlich dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 325.000,00);
- vierzehn Komma fünf Prozent (14,05 %) 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 achtzig Prozent (13,80 %) für die Zuschlagspreise über vierhunderttausend Euro (€ 400.000,00) bis einschließlich vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 425.000,00);
- dreizehn Komma fünfundsiebzig Prozent (13,75 %) für die Zuschlagspreise über vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro (€ 425.000,00) bis einschließlich fünfhunderttausend Euro (€ 500.000,00);
- dreizehn Komma sechzig Prozent (13,60 %) für die Zuschlagspreise über fünfhunderttausend Euro (€ 500.000,00) bis einschließlich fünfhundertfünfzigtausend Euro (€ 550.000,00);
- dreizehn Komma fünfzig Prozent (13,50 %) für die Zuschlagspreise über fünfhundertfünfzigtausend Euro (€ 550.000,00) bis einschließlich sechshunderttausend Euro (€ 600.000,00);

- dreizehn Komma fünfundvierzig Prozent (13,45 %) für die Zuschlagspreise über sechshunderttausend Euro (€ 600.000,00) bis einschließlich siebenhundertfünfzigtausend Euro (€ 750.000,00);
- dreizehn Komma dreißig Prozent (13,30 %) für die Zuschlagspreise über siebenhundertfünfzigtausend Euro (€ 750.000,00) bis einschließlich eine Million Euro (€ 1.000.000);
- dreizehn Komma fünfzehn Prozent (13,15 %) für die Zuschlagspreise über eine Million Euro (€ 1.000.000,00) bis einschließlich zwei Millionen Euro (€ 2.000.000,00);
- zwölf Komma fünfundneunzig Prozent (12,95 %) für die Zuschlagspreise über zwei Millionen Euro (€ 2.000.000,00) bis einschließlich drei Millionen Euro (€ 3.000.000,00);
- zwölf Komma neunzig Prozent (12,90 %) für die Zuschlagspreise über drei Millionen Euro (€ 3.000.000,00) bis einschließlich vier Millionen Euro (€ 4.000.000,00);
- zwölf Komma fünfundachtzig Prozent (12,85 %) für die Zuschlagspreise über vier Millionen Euro (€ 4.000.000,00).

Die vorgenannten Prozentsätze werden um 9,5 % verringert, insofern der Ersteigerer folgende Bedingungen erfüllt:

- a) dass er nicht (falls mehrere Ankäufer : keiner von ihnen) voller Eigentümer einer oder mehrerer Immobilien in Belgien oder im Ausland ist, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen oder bestimmt sind,-
- b) (falls mehrere Ankäufer) dass sie nicht zusammen volle Eigentümer einer oder mehrerer Immobilien in Belgien oder im Ausland sind, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen oder bestimmt sind,-
- c) dass er (falls mehrere Ankäufer: jeder von ihnen) sich verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz in der erworbenen Immobilie zu festigen und sich an der Adresse der erworbenen Immobilie in das Bevölkerungsregister der Gemeinde eintragen zu lassen. Dies muss innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab der Registrierung der vorliegenden Urkunde erfolgen und dann für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 3 Jahren beibehalten werden.

2. Andererseits handelt es sich um die Mehrwertsteuer in Höhe von 6 oder 21%, die auf den Preis für einen Teil des Grundstücks (nämlich 34.123,26 € für die Duplexwohnung „WH 15“ und 3.064,94 € für den Stellplatz 4, **also insgesamt 37.188,20 €**) und den Gesamtwert der Gebäulichkeiten berechnet wird. Dieser Betrag ist auch dann fällig, wenn keine separate Quittungsurkunde unterzeichnet wird.

A. Sollte der Ersteigerer die nachstehenden Bedingungen unter B. nicht erfüllen, beläuft sich die Mehrwertsteuer auf 21%.

B. Der Ersteigerer wird hiermit durch den unterzeichneten Notar auf die Bedingungen der Mehrwertsteuer an 6% (anstelle von 21%) im Falle des Abrisses und der Neuerrichtung eines Gebäudes hingewiesen.

i) Die Parteien erklären, dass die Bedingungen für die Anwendung des ermäßigten Mehrwertsteuersatzes von 6 % gemäß Rubrik XXXVII, § 3, Absatz 2, 1°, a) der Tabelle A des Anhangs zum Königlichen Erlass Nr. 20, in der Fassung des Gesetzes

vom 18. Juli 2025 (veröffentlicht im belgischen Staatsblatt am 29. Juli 2025), die folgenden sind:

- 1° Die Erklärung gemäß Rubrik XXXVII, § 3, Absatz 2, 2°, a) der Tabelle A des Anhangs zum Königlichen Erlass Nr. 20 wird unverzüglich über MyMinfin eingereicht, sobald der Ersteigerer die Kosten gezahlt hat;
- 2° Die Lieferung bezieht sich auf ein neues Wohngebäude, das als **einzig** **Wohnung des Ankäufers** dient. Der Ankäufer erklärt, dass er kein dingliches (ungeteiltes) Recht an einer anderen Wohnung besitzt **mit Ausnahme** einer oder mehrerer anderer Wohnungen, die aufgrund einer Erbschaft erworben wurden, und mit Ausnahme eines anderen Hauses, das der Käufer bewohnt als sein eigenes Zuhause, in dem er seinen Wohnsitz hat und das spätestens am 31. Dezember des Jahres nach dem Jahr der ersten Besetzung oder ersten Nutzung des neuen Hauses verkauft wird);
- 3° Die Lieferung betrifft ein neues Wohngebäude, das hauptsächlich als eigene Wohneinheit des Ankäufers dient, in dem dieser **unverzüglich seinen Wohnsitz anmelden** wird.
- 4° Der Verkäufer (Unternehmer) hat den Abriss eines bestehenden Gebäudes und den **Wiederaufbau** vorgenommen;
- 5° Die gesamte Wohnfläche **überschreitet nicht 175 m²**.

Der Ersteigerer wird darüber aufgeklärt, dass der ermäßigte Mehrwertsteuersatz nur dann definitiv aufrechterhalten werden kann, wenn die betreffende Wohneinheit spätestens bis zum 31. Dezember des fünften Jahres nach dem Jahr der ersten Nutzung oder des Bezugs:

- 1° seine einzige Wohneinheit ist;
- 2° seine eigene Wohneinheit ist;
- 3° die maximale Wohnfläche von 175 m² nicht überschreitet.

Der Ersteigerer erklärt sich darüber informiert, dass die Residenz Imprimerie eine Heizungsanlage hat, die mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Demnach unterliegt der Wert der Heizungsanlage, nämlich zweitausendzweihundert Euro (2.200 €) der Mehrwertsteuer von 21%.

ii) Die Parteien erklären, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des ermäßigten Mehrwertsteuersatzes von 6 % gemäß Rubrik XXXVII, § 3, Absatz 2, 1°, c) in Verbindung mit § 4, Absatz 2, 1°, c) der Tabelle A des Anhangs zum Königlichen Erlass Nr. 20, in der Fassung des Gesetzes vom 18. Juli 2025 (veröffentlicht im Belgischen Staatsblatt am 29. Juli 2025), die folgenden sind:

- 1° Die Erklärung gemäß Rubrik XXXVII, § 3, Absatz 2, 2°, a) der Tabelle A des Anhangs zum Königlichen Erlass Nr. 20 wird unverzüglich über MyMinfin eingereicht, sobald der Ersteigerer die Kosten gezahlt hat.
- 2° Die Lieferung bezieht sich auf ein neues Wohngebäude.
- 3° Der Verkäufer hat den Abriss eines bestehenden Gebäudes und den anschließenden Wiederaufbau vorgenommen.
- 4° Das Wohngebäude wird vom Ankäufer an eine natürliche Person vermietet, die dort unverzüglich ihren Hauptwohnsitz anmeldet.
- 5° Die gesamte Wohnfläche überschreitet nicht 175 m².

Der Ersteigerer wird darüber aufgeklärt, dass der ermäßigte Mehrwertsteuersatz nur dann vollständig aufrechterhalten werden kann, **wenn die Immobilie bis zum 31. Dezember des fünfzehnten Jahres**, das auf das Jahr der ersten Nutzung oder der

ersten Bewohnung folgt, **weiterhin zur Vermietung als Hauptwohnsitz des Mieters bestimmt bleibt**. Diese Mindestmietdauer muss sich aus einem registrierten Mietvertrag oder aus aufeinanderfolgenden registrierten Mietverträgen ergeben, die mit dem oder den Mieter(n) abgeschlossen wurden (Rubrik XXXVII, § 6, Absatz 1).

Der Ersteigerer erklärt sich darüber informiert, dass die Residenz Imprimerie eine Heizungsanlage hat, die mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Demnach unterliegt der Wert der Heizungsanlage, nämlich zweitausendzweihundert Euro (2.200 €) der Mehrwertsteuer von 21%.

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

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

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

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

Die Folgen einer unzureichenden Schätzung, die gegebenenfalls von der Steuerbehörde festgestellt wird, gehen zu Lasten des Ersteigerers.

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

Diese Kosten sind innerhalb der für die Zahlung der Kosten vorgesehenen Fristen zu zahlen.

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

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

Verrechnung

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

Es gibt zwei Ausnahmen zu dieser Regel:

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

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

Verzugszinsen

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

Strafen

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

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

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

Auflösung des Verkaufs: Die Auflösung des Verkaufs erfolgt ohne vorherigen gerichtlichen Rechtsbehelf nach einer durch Gerichtsvollzieherurkunde erfolgten Inverzugsetzung, mit der der Verkäufer den Ersteigerer darüber in Kenntnis gesetzt hat, dass er beabsichtigt, sich auf die vorliegende Vertragsbestimmung zu berufen, falls sie innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen erfolglos geblieben ist. In diesem Fall schuldet der Ersteigerer einen Betrag entsprechend zehn Prozent des Zuschlagspreises, der dem Verkäufer als pauschaler Schadenersatz zusteht. Der Verkäufer gibt in der Mahnung oder in einem gesonderten Schriftstück die dem Ersteigerer vorgeworfenen Verstöße an, die die Auflösung des Verkaufs rechtfertigen.

Neuer Verkauf – Wiederverkauf nach Reukauf: Wenn der Verkäufer es vorzieht, die Immobilie 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 Erwerber die Kostenpauschale (einschließlich der auf ihn entfallenden Eintragungsgebühren) so zahlen muss, als hätte es zuvor keinen Verkauf gegeben. Der Betrag der Eintragungsgebühren, der in der dem zweiten Erwerber auferlegten Kostenpauschale enthalten ist, wird der Masse hinzugefügt. Dieser Betrag wird vorrangig zur Begleichung der noch ausstehenden Kosten des säumigen Zuschlagsempfängers verwendet.

Folglich kann sich der Ersteigerer nicht auf die Befreiung nach Artikel 159, 2° des Registrierungsgebührengesetzes berufen.

Dieser neue Verkauf erfolgt auf Kosten und Gefahr des säumigen Käufers und gemäß Artikel 1600 und folgende des Gerichtsgesetzbuches oder wie folgt:

- Sobald der Notar von der hierzu befugten Person um die Durchführung des Wiederverkaufs nach Reukauf ersucht wird, setzt er den säumigen Ersteigerer per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief mit Empfangsbestätigung in Verzug, innerhalb einer Frist von acht Tagen die in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen zu erfüllen oder die Versteigerungsbedingungen auszuführen.
- Erfolgt keine vorangehende Aufforderung, setzt der Notar den säumigen Ersteigerer ab dem Tag nach dem im Lastenheft für die Erfüllung der in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen oder die Ausführung der Versteigerungsbedingungen festgelegten Fälligkeitstag innerhalb einer vernünftigen Frist per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief mit Empfangsbestätigung in Verzug, seine Verpflichtungen innerhalb einer Frist von acht Tagen zu erfüllen.
- Wenn den in Artikel 1596 des Gerichtsgesetzbuches vorgesehenen Verpflichtungen oder den Versteigerungsbedingungen bei Ablauf der vorstehend angegebenen achttägigen Frist vom Ersteigerer nicht nachgekommen wurde, setzt der Notar alle zur Durchführung des Wiederverkaufs nach Reukauf befugten Personen sofort per Einschreiben hierüber in Kenntnis.
- Innerhalb einer fünfzehntägigen Frist ab dem Datum des Einschreibebriefs, auf den im vorstehenden Absatz Bezug genommen wird, muss der Notar darum ersucht werden, den Wiederverkauf nach Reukauf durchzuführen, wobei anderenfalls das Recht hierzu erlischt. Ansonsten stehen nur noch die anderen Rechtsmittel zur Verfügung.
- Die Fristen werden entsprechend Artikel 52 und folgende des Gerichtsgesetzbuchs berechnet.

Unbeschadet aller nachstehend genannten Schadenersatzansprüche muss der säumige Käufer für den Unterschied zwischen seinem Preis und dem des neuen

Verkaufsaufkommen, ohne den gegebenenfalls erzielten Überschuss einfordern zu können, wobei dieser der Masse zusteht.

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

Der säumige Erwerber kann sich nicht darauf berufen, dass der neue Erwerber von einem niedrigeren Steuertarif und/oder einer anderen günstigen Steuerregelung profitieren konnte, oder sich auf Artikel 159, 2° C. enreg. (Reg. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Reg. wal.) oder Artikel 2.9.6.0.1, Absatz 1, 2° VCF berufen, um die Kosten zu senken.

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 einer jeder anderen Immobilie, die dem Schuldner gehört, angestrengt werden, wobei der Verkäufer in Abweichung von Artikel 1563 des Gerichtsgesetzbuches nicht vorab belegen muss, dass die Immobilie, auf die 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 die Immobilie zum Verkauf anbietet, auch wenn die Immobilie noch nicht tatsächlich verkauft ist.
- Ersteigerer: die Person, der die Immobilie zugeschlagen wird.
- Immobilie: die unbewegliche Immobilie oder die unbeweglichen Güter, die zum Verkauf angeboten 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. Identität Verkäufer

Erscheinen die Verkäufer, zwecks Genehmigung:

[...]

Bestätigung der Personalien

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

Schreibgebühr

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

Die Parteien erklären, dass sie den Entwurf dieser Urkunde am 29. Mai 2026 zur Kenntnis genommen haben.

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