

2505

03.04.2026

**VERKAUFS-  
BEDINGUNGEN  
BIDDIT-VERKAUF**

Im Jahre zweitausendsechszwanzig, am dritten April, habe ich, Gido SCHÜR, Notar mit Amtssitz in Sankt Vith, die Verkaufsbedingungen hinsichtlich des freiwilligen öffentlichen Verkaufs in Form eines Online-Verkaufs auf biddit.be aufgestellt auf Anstehen des Eigentümers, nämlich:



Hiernach „der Verkäufer“ genannt.

\_\_\_\_\_

*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;

**A. BESONDERE VERKAUFSBEDINGUNGEN**

***Kontaktdaten des Notariats***

Notavitha, Notariatsgesellschaft – Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Eifel-Ardennen-Straße 22  
4780 Sankt Vith  
Telefonnummern: 080/22.86.69 – 080/22.80.42  
E-Mail-Adresse: info@notavitha.be.

***Beschreibung der Güter des öffentlichen Online-Verkaufs über biddit.be - Eigentumsnachweis***

**LOS NUMMER 1**

**GEMEINDE BÜLLINGEN – GEMARKUNG 8 (Manderfeld)**

Das Wohnhaus Hergersberg 73, auf und mit Grundstück mit einer Flächen-  
größe laut Kataster von 13,71 Ar, katastriert Flur S, Nummer 28F P0000.

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 1.100 €.

**LOS NUMMER 2**

**GEMEINDE BÜLLINGEN – GEMARKUNG 8 (Manderfeld)**



**Erstes Doppelblatt**



Flur S, Nummer 28K P0000, Auf dem Pesch, Acker, groß 13,36 Ar.

Nicht indexiertes Katastereinkommen: 4 €.

### **EIGENTUMSNACHWEIS**



Der Ersteigerer muss sich mit dem Eigentumsnachweis begnügen, der in vorliegendem Lastenheft und/oder im Versteigerungsprotokoll angegeben ist, ohne einen anderen Rechtstitel als eine Ausfertigung des Zuschlagsprotokolls verlangen zu können. Dieser Ausfertigung wird eine Kopie des vorliegenden Lastenheftes der allgemeinen Klauseln, Lasten und Bedingungen, eines etwaigen vorherigen Versteigerungsprotokolls sowie eines etwaigen ergänzenden Lastenheftes beigelegt.

Diese Unterlagen werden dem Ersteigerer erst ausgehändigt, nachdem er die Gesamtheit des Preises, seinen Anteil an den Versteigerungskosten sowie gegebenenfalls die Verzugszinsen beglichen hat.

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.

### **BESONDERE BEDINGUNGEN**

Aus einer Urkunde des Notars Edgar HUPPERTZ, vormals mit Amtssitz in Sankt Vith, die am 2. September 2022 unterschrieben und beim Amt Rechtsicherheit unter der Referenz 38-T-06/09/2022-02574 abgeschrieben wurde, geht Folgendes bezüglich des Loses Nummer 2 wörtlich hervor:

„Der jeweilige Eigentümer des hiervor verkauften Trennstückes aus der Parzelle Flur S, Nummer 0028G P0000, für welchen [REDACTED]

[REDACTED] vertreten wie vorgeannt, unterzeichnen, gewährt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Restteils dieser Parzelle, für welchen [REDACTED] vorgeannt, unterzeichnet, das Recht über dieses Trennstück zu gehen und zu fahren mit allen notwendigen und nützlichen landwirtschaftlichen Maschinen und zwar sach- und zeitgemäß

Alle durch den Begünstigten verursachten Schäden an der Wiesen, den Zäunen und anderem sind durch ihn und auf seine Kosten und Risiken sofort und ohne Verzögerung zu beseitigen, derart, dass der jeweilige Eigentümer

wieder schnellstmöglich sein Eigentum frei und uneingeschränkt nutzen kann. Falls der Begünstigte diese Arbeiten fruchtlos verbliebenen Mahnschreiben mittels Einschreibebriefes, durch den Eigentümer auf Kosten des Begünstigten durchgeführt werden.

Diese Dienstbarkeiten sind zum Vor- oder Nachteil der betroffenen Grundstücks- und Gebäudeteile errichtet oder bleiben bestehen. Auf diese Dienstbarkeiten sollen sinn- und sachgemäß die Bestimmungen von Artikel 3.119 und folgende des Zivilgesetzbuchs über die Bestimmung durch den Familienvater anwendbar sein.“

### **Ausgangspreis**

Der Ausgangspreis beträgt für:

- das Los Nummer 1: dreihundertfünfhunderttausend (315.000,00) Euro;
- das Los Nummer 2: fünfundfünfzigtausend (55.000,00) Euro.

### **Mindestgebot**

Das Mindestgebot beträgt eintausend (1.000,00) Euro. Dies bedeutet, dass ein Mindestgebot von eintausend (1.000,00) Euro oder ein Vielfaches dieses Betrags abgegeben werden muss und dass niedrigere Gebote nicht angenommen werden.

### **Beginn und Abschluss der Gebotsabgabe**

Datum und Uhrzeit des Beginns der Gebotsabgaben werden wie folgt festgelegt:

- für das Los Nummer 1: Mittwoch, den 13. Mai 2026, um 14.00 Uhr;
- für das Los Nummer 2: Mittwoch, den 13. Mai 2026, um 15.00 Uhr.

Datum und Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgaben werden wie folgt erfolgen:

- für das Los Nummer 1: Donnerstag, den 21. Mai 2026, um 14.00 Uhr;
  - für das Los Nummer 2: Donnerstag, den 21. Mai 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 des Guts vom Verkauf werden das/die Zuschlagsprotokoll/e am **Mittwoch, den 3. Juni 2026, um 14.30 Uhr (Los 1) und 15 Uhr (Los 2)**, in der Kanzlei des amtierenden Notars unterzeichnet.

Der Notar teilt dem Ersteigerer die genaue Uhrzeit des Unterzeichnungstermins bei Annahme seines Höchstgebots mittels der gesetzlichen Bescheinigung über die durch den Ersteigerer zu zahlende Beträge mit.

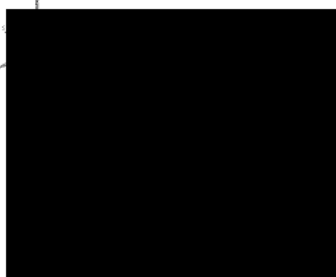
### **Bekanntmachungen**

Zur Veröffentlichung wird innerhalb der vier der Versteigerung vorausgehenden Wochen zwei Anzeigen in der Wochenzeitung "Kurier-Journal" inseriert. Außerdem wird eine Veröffentlichung auf den Internetseiten [www.biddit.be](http://www.biddit.be), « immo.notaire.be », „notavitha.be“ und « immoweb.be » erfolgen. Im Notariat wird eine Beschreibung mit Foto ausgehängen und Verkaufsschilder werden an der Immobilie angebracht. Das Notariat wird ebenfalls über die eigene Facebook-Seite und über die Facebook-Seite des „Maison des Notaires“ in Lüttich die Verkäufe veröffentlichen.

Das gleiche gilt für einen eventuellen Wiederverkauf nach Reukauf.



Zweites Doppelblatt



### **Besichtigungen**

Besichtigungen der Immobilie werden nach Absprache mit der Kanzlei des unterzeichnenden Notars durchgeführt.

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

### **Eigentumsübertragung**

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

### **Ersteigerer mit Gütergemeinschaft**

Die in Gütergemeinschaft verheirateten Ersteigerer müssen beide das oben erwähnte Zuschlagsprotokoll unterzeichnen.

In Ermangelung dessen ist der Zuschlag null und nichtig. In diesem Fall können die Güter dem vorherigen Ersteigerer, der die Bedingungen erfüllt, damit der Verkauf vervollkommen wird, zugeschlagen werden, es sei denn, der Notar ziehe es vor, die Güter erneut zum Verkauf zu stellen. Dies alles geschieht unbeschadet der Schadensersatzforderungen gegen den säumigen Ehepartner, umfassend insbesondere den Unterschied zwischen dem Preis, den er geboten hatte, und dem Preis, den der endgültige Ersteigerer geboten hat.

### **Nutzung - Benutzung**

Nach Entrichtung des Preises, der Kosten und Nebenkosten an Hauptbetrag und etwaigen Zinsen erhält der Ersteigerer die Nutzungen 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 gegenwärtigen Verkaufsbedingungen angegebenen Benutzungen ergeben. Wenn das Gut vermietet oder verpachtet ist, 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 Nutzungsbegins durch den Ersteigerer entspricht.

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

Die Immobilie ist nach dem heutigen Kenntnisstand des unterzeichnenden Notars nicht vermietet.

### **Räumung**

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Immobilie zu räumen und dem Ersteigerer zur Verfügung zu stellen innerhalb einer Frist von vier Wochen nach

Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls. Wenn der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wird er hierzu aufgefordert und gegebenenfalls zur Räumung gezwungen, ebenso wie alle Personen, die mit ihm das Gut bewohnen oder benutzen, mit all ihren Gütern, und dies durch einen Gerichtsvollzieher, der durch den Ersteigerer hierzu beauftragt wird (nach Zahlung des Preises in Hauptsumme, Zinsen, Kosten und Nebenkosten) auf Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung der Zuschlagsurkunde, dies alles mit Hilfe der öffentlichen Gewalt falls notwendig.

Die Räumungskosten entfallen auf den Ersteigerer, unbeschadet eines etwaigen Regresses gegen den säumigen Benutzer.

### **Versorgungsverträge für Wasser, Gas, Elektrizität**

Der Ersteigerer verpflichtet sich, ab Nutzungsantritt die gegebenenfalls bestehenden Versorgungsverträge für Wasser, Gas, Elektrizität oder für jede vergleichbare Dienstleistung auf seinen Namen zu übertragen, oder, falls dies gesetzlich erlaubt ist, neue abzuschließen. In diesem Fall muss er die entsprechenden Abgaben ab Nutzungsantritt tragen, so dass der Verkäufer diesbezüglich weder behelligt noch verfolgt werden kann.

### **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.

Nach dem Kenntnisstand des Verkäufers bestehen keine Vorkaufs- oder Vorzugsrechte zu Lasten der verkauften Parzellen, mit Ausnahme der Vereinbarungen, die aus einer Urkunde des Notars Edgar HUPPERTZ, vormals mit Amtssitz in Sankt Vith, vom 2. September 2022 bezüglich des Loses Nummer 2 des gegenwärtigen Verkaufs hervorgehen. Diese Vereinbarungen lauten wörtlich wie folgt:

*„Die verkaufende Partei räumt hiermit der kaufenden Partei ein Vorkaufsrecht auf den Restteil der Parzelle Flur S, Nummer 0028G P0000 ein.*

*Dieses Vorkaufsrecht wird ausgeübt gemäß der Prozedur des Landpachtgesetzes. Falls mehrere ihr Vorkaufsrecht ausüben wollen, entscheidet das Los.*

*Die verkaufende Partei verpflichtet sich dieses zu respektieren und ihre eventuellen Erben und Rechtsnachfolgern ebenfalls von diesem Vorkaufsrecht in Kenntnis zu setzen.“*

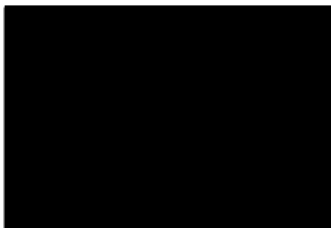
**Demnach wird der Zuschlag für das Los Nummer 2 unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung dieses Vorkaufsrecht durch die Vorkaufsberechtigten.**

### **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.



Drittes Doppelblatt



Die Garantiefreiung hinsichtlich verdeckter Mängel gilt nicht für einen gewerbsmäßigen Verkäufer oder für einen bösgläubigen Verkäufer.

#### **Grenzen - Flächeninhalt**

Selbst wenn vor längerer Zeit oder kürzlich ein Vermessungs- oder Abmarkungsplan erstellt wurde, gibt der Verkäufer keine Gewähr für die genauen Grenzen und den angegebenen Flächeninhalt des Guts.

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

#### **Grenzgemeinschaften**

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

#### **Dienstbarkeiten**

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

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

Der Verkäufer erklärt, dass er hinsichtlich des verkauften Guts keine Dienstbarkeit begründet hat und erkennbare Dienstbarkeiten ihm unbekannt sind, unbeschadet der hiervor unter dem Titel „Besondere Bedingungen“ erwähnten Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Loses Nummer 2.

#### **Schäden des Bodens oder des Untergrunds**

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

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

#### **Gewährleistungsklagen**

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

#### **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 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.

### **Steuern**

Der Ersteigerer zahlt und übernimmt *pro rata temporis* 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.

### **Angabe einer Zustellungsanschrift**

In Ermangelung anderer Bestimmungen des Versteigerungsprotokolls wird davon ausgegangen, dass der Verkäufer sowie der Ersteigerer, auch wenn dieser als Porte-Fort, Auftraggeber oder Bevollmächtigter handelt, - sofern sie im Ausland wohnhaft sind - die Kanzlei des amtierenden Notars als Zustellungsanschrift bezeichnet haben.

### **Verwaltungsrechtliche Bestimmungen**

#### **I. Raumordnung und Städtebau**

In Anwendung des Gesetzbuchs über die räumliche Entwicklung (Fassung der Deutschsprachigen Gemeinschaft) hat der unterzeichnende Notar die Gemeindeverwaltung Büllingen durch sein Schreiben vom 27. August 2025 gebeten, ihm die urbanistischen Informationen bezüglich der vorerwähnten Immobilie mitzuteilen.

Das Gemeindegremium hat durch sein Schreiben vom 9. September 2025 Folgendes mitgeteilt:

“ [...] **(1) Das betroffene Gut:**

- 1° liegt auf den koordinierten Sektorenpläne der Deutschsprachigen Gemeinschaft (laut Artikel D.II.21. §5 des GRE);  
**Die Parzellen Nr. 28k befinden sich in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter.**  
**Die Parzelle Nr. 28f befindet sich zu ca. 96% (d.h. 12,48 Ar) in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter und zu ca. 4% (d.h. 0,57 Ar) in einem Agrargebiet.**
- 8° es liegen keine Kenntnisse vor, ob Enteignungen, Grenzbegradigungen stattgefunden haben;
- 9° es liegen keine Kenntnisse vor, ob der Grundbesitz mit einer Gerechtsamen im Untergrund für Abwässer und/oder sonstige Leitungen belastet ist;
- 10° das Gut ist nicht betroffen von Artikel D.II.31 § 2 und D.IV.57 des GRE;
- 11° das Gut ist nicht in die Liste außergewöhnlicher Immobilienvermögen eingetragen;
- 12° für die betroffene Parzelle wurde am 08.09.2025 ein Erklärungsformular 3. Klasse im Hinblick auf die Bewirtschaftung von zwei oberirdischen Heizöltanks von jeweils 2.000 Litern ausgestellt; diese Erklärung ist bis zum 22.09.2035 gültig.



Viertes Doppelblatt

13° *es liegen keine Kenntnisse vor, ob ein gerichtliches Verfahren hinsichtlich einer urbanistischen Übertretung bzw. eines Umweltvergehens besteht;*

14° *es besteht für das Gut keine Mietgenehmigung;*

15° *die betroffenen Parzellen befinden sich nicht in einem Gebiet, welches ein Überschwemmungsrisiko aufweist;*

**(2)** *Für das betroffene Gut wurde keine Erschließungsgenehmigung nach dem 01.01.1977 ausgestellt;*

**(2)** *Für das betroffene Gut wurde keine Städtebaubescheinigung vor weniger als 2 Jahren ausgestellt;*

**(2)(3)** *Für das betroffene Gut wurde nach dem 01.07.1977 folgende Städtebaugenehmigung ausgestellt:*

*Für die Parzelle Nr. 28f wurden folgende Städtebaugenehmigungen erteilt:*

- *04.05.1999: Bau eines Wohnhauses;*
- *28.08.2001 Erweiterung einer Solaranlage“*

Der amtierende Notar erklärt auf Grundlage dieser Mitteilung durch die Gemeinde, dass die vorbezeichnete Immobilie nicht Gegenstand einer Städtebaugenehmigung ist, die nicht verfallen ist und nach dem 1. Januar 1977 erteilt wurde, mit Ausnahme der vorerwähnten Genehmigungen, und dass sie nicht Gegenstand einer städtebaulichen Bescheinigung ist, die nicht älter als 2 Jahre ist.

Es wird darüber hinaus keine Verpflichtung eingegangen hinsichtlich der Möglichkeit, an/auf dieser Immobilie Handlungen und Arbeiten auszuführen oder beizubehalten, die in dem Artikel D.IV.4 Absatz 1 bis 3 und gegebenenfalls in dem Artikel D.IV.4 Absatz 4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung erwähnt sind.

Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen,

- dass keine der Handlungen und Arbeiten, die in dem Artikel D.IV.4 des Gesetzbuchs über die räumliche Entwicklung erwähnt sind, auf/an dieser Immobilie ausgeführt werden dürfen, solange nicht die erforderliche Genehmigung erteilt wurde.

- dass Regeln bezüglich der Verwirkung von Genehmigungen bestehen.

- dass das Vorhandensein einer Städtebaubescheinigung nicht von der Verpflichtung befreit, eine Genehmigung zu beantragen und zu erhalten.

- dass bauliche Veränderungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten oder Veränderungen des Erscheinungsbildes an einem vorläufig oder endgültig geschützten Gut oder an einer archäologischen Stätte im Sinne des Denkmalschutzdekrets sowie bauliche Veränderungsarbeiten oder Veränderungen des Erscheinungsbildes an Gütern, die im Schutzbereich eines vorläufig oder endgültig geschützten Gutes liegen, entweder eine Städtebaugenehmigung gemäß dem Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung oder eine Denkmalgenehmigung gemäß Artikel 13 des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und historischen Kulturlandschaften sowie über die Ausgrabungen benötigen.

Der unterzeichnende Notar weist darauf hin, dass er keine weiteren Nachforschungen bezüglich der städtebaulichen Lage der verkauften Immobilie angestellt hat, als jene, die im Rahmen der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen eingeholt werden, und dass die Ersteigerer selbst die Möglichkeit haben, diesbezüglich alle Auskünfte bei den zuständigen Diensten für Raumordnung und Städtebau der Gemeinde einzuholen.

## II. Bodenbeschaffenheit

### A. Verfügbare Informationen

Die gleichlautenden Auszüge aus der Datenbank über den Bodenzustand vom 23. August 2025, besagen jeweils wörtlich Folgendes: « *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il:*

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion et de pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2, 3)?*: Non.

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ?*: Non.

***Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».***

Der Ersteigerer kann den diesbezüglichen gleichlautenden Auszug auf der Website des öffentlichen Verkaufs [www.biddit.be](http://www.biddit.be) herunterladen oder eine Kopie davon im Notariat erhalten.

### B. Erklärung über die Nicht-Inhaberschaft von Verpflichtungen

Der Verkäufer erklärt, dass er nicht *Inhaber der Verpflichtungen* ist im Sinne von Artikel 2 Ziffer 39 des Dekrets vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung (im Folgenden „Wallonisches Bodendekret“), das heißt ob ihm eine der in Artikel 19 Absatz 1 dieses Dekrets aufgeführten Verpflichtungen obliegen.

### C. Erklärung über die nicht vertraglich vereinbarte Zweckbestimmung der verkauften Immobilie

Ungeachtet der zukünftigen Zweckbestimmung, die ein Ersteigerer für die verkaufte Immobilie plant, erklärt der Verkäufer, dass er in Bezug auf den Bodenzustand keinerlei Verpflichtungen eingeht. Infolgedessen ist der Ersteigerer allein verantwortlich für eventuelle Verpflichtungen hinsichtlich einer Untersuchung und gegebenenfalls einer Behandlung von möglicherweise zukünftig festgestellten Verschmutzungen, einschließlich aller Sicherheits- und Folgemaßnahmen gemäß Artikel 2 Ziffer 15 und 16 des Wallonischen Bodendekrets, die angesichts der Nutzungen, die er für das Gut vorsieht, erforderlich sein könnten.

### D. Weiterführende Informationen

Der Verkäufer erklärt, ohne dass von ihm weitere Untersuchungen verlangt würden, dass er keine zusätzlichen Informationen besitzt, die den Inhalt der gleichlautenden Auszüge ändern könnten.

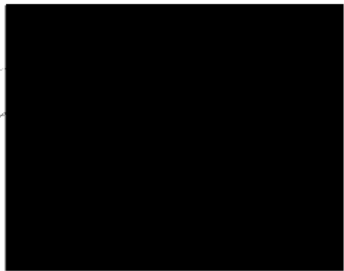
## III. Dekret über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen

Die verkaufende Partei erklärt, dass die hiervor bezeichnete Immobilie

- nicht Gegenstand einer endgültigen oder vorläufigen Unterschutzstellung ist;
- nicht Gegenstand eines Vorschlags zur Unterschutzstellung, der vor weniger als einem Jahr eingereicht wurde, ist;
- nicht im Verzeichnis der vorläufig und endgültig geschützten Denkmäler, Ensembles und Landschaften oder im Verzeichnis der archäologischen Stätten erfasst ist;
- nicht im Verzeichnis für Kleindenkmäler und andere bedeutende Gebäude eingetragen ist;
- sich nicht in einem Schutzbereich befindet, so wie dieser durch das Dekret der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. Juni 2008 definiert ist.



Fünftes Doppelblatt



#### **IV. Öffentliche Handhabe**

Die verkaufende Partei erklärt, dass die hiervor bezeichnete Immobilie

- nicht Gegenstand eines Vorkaufsrechts gemäß Artikel D.VI.17 Paragraph 1 und Artikel D.VI.19 des Gesetzbuchs über die räumliche Entwicklung ist;
- nicht Gegenstand eines Enteignungsverfahrens ist oder war.

#### **V. Überschwemmungsgebiet**

In Anwendung von Artikel 129 des Gesetzes vom 4. April 2014 über die Versicherungsverträge erklärt der amtierende Notar, dass seinen Kenntnissen nach die vorbezeichnete Immobilie \*nicht in einer Risikozone liegt, welche durch die Regierung der Wallonischen Region als mögliches Überschwemmungsgebiet durch Ausuferung von Flussläufen eingestuft wurde.

#### **VI. Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten**

Gemäß dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 17. Juli 2003 zur Festlegung der gesamten Bedingungen für die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten in ortsfesten Behältern müssen Heizöltanks, deren Fassungsvermögen 3000 Liter überschreitet, einer regelmäßigen Dichtigkeitskontrolle unterzogen werden.

In dem verkauften Gebäude befindet sich ein Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 5.500 Litern. Die erwähnte Gesetzgebung ist daher anwendbar und der Ersteigerer wird sich diesen Bestimmungen unterwerfen müssen. Für diesen Tank liegt eine Dichtigkeitsbescheinigung (rote Karte) vor. Der Ersteigerer übernimmt den Heizöltank in seinem jetzigen Zustand, ohne Regressansprüche bezüglich dieses Zustands gegen den Versteiglasser oder Eigentümer geltend machen zu können.

Der unterzeichnende Notar weist darauf hin, dass das Betreiben eines Heizöltanks mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3.000 Litern der zuständigen Gemeindeverwaltung gemeldet werden muss (Umweltgenehmigung der Klasse 3). Der Ersteigerer ist verpflichtet, diese Meldung gegebenenfalls vorzunehmen, wenn er den Tank weiterhin nutzen möchte.

#### **VII. Akte für Folgearbeiten - Königlicher Erlass vom 25. Januar 2001**

Der amtierende Notar weist auf die Bestimmungen des Königlichen Erlasses vom 25. Januar 2001 betreffend vorübergehende und bewegliche Baustellen hin und erklärt, dass ihm keine sogenannte Akte für Folgearbeiten bezüglich der getätigten Arbeiten, die nach dem 1. Mai 2001 an/in der vorbezeichneten Immobilie durchgeführten worden wären, vorliegt.

#### **VIII. Elektroanlage**

Das Gebäude, welches versteigert wird, gilt als Wohneinheit im Sinne der Allgemeinen Verordnung vom 8. September 2019, deren Elektroinstallation. Durch ein Protokoll vom 17. September 2025, aufgestellt durch Certinergie, ist festgestellt worden, dass die vorhandene Elektroinstallation den Vorschriften der Verordnung nicht Genüge tut.

Der Ersteigerer ist verpflichtet ist, diese Mängel auf eigene Kosten und Risiken beheben zu lassen und eine erneute Überprüfung vorm dem 17. September 2026 (vorbehaltlich einer Verlängerung) durchführen zu lassen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Sanktionen, Risiken und Haftungsansprüche bei Benutzung einer Installation, die nicht mit den Bestimmungen der Verordnung übereinstimmen, bestehen und dass gemäß Kapitel 6.5., Abschnitt 6.5.2. der vorerwähnten Allgemeinen

Verordnung die Elektroinstallation die Elektroinstallation eines Wohnhauses alle 25 Jahre einer Überprüfung durch ein anerkanntes Unternehmen unterzogen werden muss.

#### **IX. Energieeffizienzausweis**

In Anwendung des Wallonischen Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden erklärt der unterzeichnende Notar, dass durch den zugelassenen Energiesachverständigen, Herr Patrick Braham, handelnd für den Kontrollorganismus „Certinergie“ aus Verlaine, am 19. September 2025 ein Energieeffizienzausweis mit der Nummer 20250919020858 (Energieklasse: D; spezifischer Jahresverbrauch: 300 Kilowattstunde pro Quadratmeter; Gesamtjahresverbrauch: 82.022 Kilowattstunde) für das Wohnhaus, das Gegenstand des öffentlichen Verkaufs ist, ausgestellt wurde.

#### **X. Wallonisches Wassergesetzbuch – Zertifizierung der Wasserinstallation von Gebäuden („CertIBEau“)**

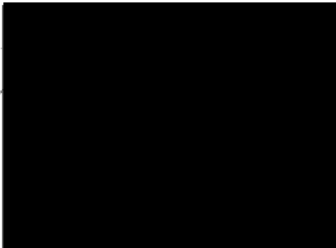
Die Zertifizierung der Wasserinstallation von Gebäuden („CertIBEau“) ist ein Dokument, das die Übereinstimmung des privaten Wasserverteilungs- und Abwasserentsorgungsnetzes eines Gebäudes und seiner Anschlüsse an das öffentliche Netz mit den gesetzlichen Vorgaben bescheinigt.

Der amtierende Notar weist darauf hin, dass eine solche Bescheinigung für bestehende Gebäude, deren Wasseranschluss vor dem 1. Juni 2021 erfolgt ist, nicht verpflichtend ist und stellt – nach seinem Kenntnisstand – fest, dass das verkaufte Gut vor dem 1. Juni 2021 an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen wurde und demnach keine solche Prüfungsbescheinigung vorliegt.

Der Ersteigerer kann diese Überprüfung nach Erwerb der Immobilie auf freiwilliger Basis beantragen, wobei er in diesem Fall alle Kosten eventuell erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen zu seinen ausschließlichen Lasten und ohne Rückgriffsrecht gegen die verkaufende Partei übernimmt.



Sechstes Doppelblatt



### **B. Allgemeine Verkaufsbedingungen**

#### ***Anwendungsbereich***

Artikel 1. Die vorliegenden Verkaufsbedingungen sind auf alle Online-Verkäufe auf [biddit.be](http://biddit.be) – freiwillige, gerichtliche und gütliche in gerichtlicher Form –, die in Belgien getätigt werden, anwendbar.

Im Falle eines Widerspruchs zwischen den allgemeinen Bedingungen und den besonderen Bedingungen haben die besonderen Bedingungen Vorrang.

#### ***Einwilligung***

Artikel 2. Der Online-Verkauf auf [biddit.be](http://biddit.be) ist als ein vorformulierter Standardvertrag anzusehen.

Es wird vorausgesetzt, dass Verkäufer, Ersteigerer, jeder Anbieter, ob Portefort 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. Bei der Bildung von Gruppierungen legt der Notar für jede Gruppierung das Mindestgebot fest.

Der Notar entscheidet in letzter Instanz über alle Einwände.

### ***Gebote***

Artikel 6. Die Gebote werden ausschließlich online über den gesicherten Internetauftritt [www.biddit.be](http://www.biddit.be) abgegeben; dies wird in der Bekanntmachung angegeben.

Der Notar legt nach freiem Ermessen den Mindestbetrag der Gebote fest.

Artikel 7. Es werden ausschließlich Gebote in Euro angenommen.

### ***Der Ablauf eines Online-Verkaufs auf biddit.be***

Artikel 8. Jeder, der ein Gebot abgeben möchte, kann dies während des in den besonderen Verkaufsbedingungen festgelegten und der Bekanntmachung angekündigten festgelegten Zeitraums tun.

Artikel 9. Der Zeitraum, in dem Gebote abgegeben werden können, ist auf acht Kalendertage festgesetzt. In den besonderen Verkaufsbedingungen werden das Datum und die Uhrzeit des Beginns sowie das Datum und die Uhrzeit des Abschlusses der Gebotsabgabe angegeben. Während dieses Zeitraums können, vorbehaltlich des Verlängerungszeitraums (Sanduhr), Gebote abgegeben werden.

Wenn innerhalb des fünfminütigen Zeitraums vor Abschluss der Gebotsabgabe ein oder mehrere Gebote abgegeben werden, setzt sich der Mechanismus der „Sanduhr“ automatisch in Gang. Das bedeutet, dass die Dauer der Gebotsabgabe um fünf Minuten verlängert wird. Während dieser Verlängerung können nur noch diejenigen bieten, die bereits vor der ursprünglichen Annahmeschlusszeit ein Gebot abgegeben haben. Wenn diese Bieter während der Verlängerung einmal 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.

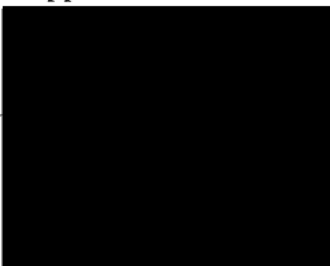
##### Vorrang der automatischen Gebote

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.



**Siebtes und letztes  
Doppelblatt**



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 Dauer von höchstens 10 Arbeitstagen nach Abschluss der Gebotsabgabe;
- der Bieter, der durch den Notar gemäß Artikel 13 der gegenwärtigen allgemeinen Verkaufsbedingungen berücksichtigt wurde und für den der Verkäufer den Betrag seines Gebots angenommen hat, erscheint vor dem Notar, um das Zuschlagsprotokoll zu unterzeichnen.

#### **Gebotsabschluss**

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

Im Anschluss teilt der Notar dem Verkäufer den Betrag des angenommenen Gebots mit, ohne jedoch die Identität des Bieters preiszugeben. Nimmt der Verkäufer diesen Betrag an, ist das Gut zugeschlagen. Wenn der Verkäufer

jedoch diesen Betrag nicht annehmen kann, ist das Gut vom Verkauf zurückgezogen.

Der Notar schlägt das Gut innerhalb eines Zeitraums von höchstens 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 säumigen Bieters/der säumigen Bieter 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:

- o 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);
- o 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 (1) Prozent 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 Gerichtsgesetzbuchs 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 Drittersteigerer. Er hat den gesamten Preis zu zahlen, ohne sich auf irgendeine Verrechnung berufen zu können. Es ist dem mitversteigernden Ersteigerer nicht gestattet, einen Auftraggeber zu nennen.

### ***Porte-Fort***

Artikel 20. Der Bieter, der den Zuschlag für das Gut erhalten hat und der als Porte-Fort für einen Dritten auftritt, muss innerhalb der für die Zahlung des Preises vorgesehenen Frist oder gegebenenfalls der seitens des Notars festgelegten Frist dem letzteren die authentische Bestätigung der Person vorlegen, für die er als Porte-Fort aufgetreten ist. Wird innerhalb dieser Frist keine Bestätigung vorgelegt, wird dieser Bieter unwiderlegbar als Käufer auf eigene Kosten angesehen.

### ***Benennung eines Auftraggebers***

Artikel 21. Der Ersteigerer hat das Recht, auf seine Kosten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einen Auftraggeber zu benennen.

### ***Bürgschaft***

Artikel 22. Jeder Bieter oder Ersteigerer muss auf seine Kosten und auf erste Aufforderung des Notars, einen zahlungsfähigen Bürgen stellen oder dem Notar einen durch diesen festgelegten Geldbetrag als Garantie überweisen, um die Zahlung des Kaufpreises, der Kosten und Nebenleistungen zu gewährleisten. Wird diesem Antrag nicht unmittelbar Folge geleistet, kann das Gebot ohne Angabe von Gründen als inexistent angesehen werden. So kann der Notar zum Beispiel von einem Bieter verlangen, dass die Kosten vor Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls der Kanzlei als Sicherheit gezahlt 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 (Artikel 4.98 Absatz 2 des Zivilgesetzbuchs).

### **Preis**

Artikel 24. Der Ersteigerer muss den Preis in Euro innerhalb von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, ab dem der Zuschlag endgültig geworden ist, 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**

Artikel 25. Die Kosten, Gebühren und Honorare des Verkaufs, die zu Lasten des Ersteigerers sind, werden wie nachfolgend angegeben berechnet. Der meistbietende Ersteigerer muss diesen Betrag bei der Unterzeichnung des Zuschlagsprotokolls, spätestens jedoch fünf Tage nach Abschluss der Gebotsabgabe zahlen. Es wird in derselben Weise verfahren, wie es in Artikel 24 für die Zahlung des Preises vorgesehen ist.

Es handelt sich um einen degressiven Prozentsatz, der auf den Preis und die etwaigen Lasten – einschließlich der *pro fisco* auf 0,5 Prozent des Preises geschätzten Quittungskosten – berechnet wird. Dieser Betrag ist zu zahlen, auch wenn keine separate Quittung unterzeichnet wird. Der Betrag basiert auf einer zwölfteinhalbprozentigen Registrierungsgebühr (12,50 Prozent). Dies entspricht:

- achtundzwanzig Prozent (28,00 %) für die Zuschlagspreise bis 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 null 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 siebzigtausend Euro (70.000,00 €);
- siebzehn Komma fünfundvierzig Prozent (17,45 %) für die Zuschlagspreise über siebzigtausend 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 hundertzweitausend Euro (110.000,00 €);
  - fünfzehn Komma neunzig Prozent (15,90 %) für die Zuschlagspreise über hundertzweitausend 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 hundertfünfundzigtausend Euro (150.000,00 €);
  - fünfzehn Komma zwanzig Prozent (15,20 %) für die Zuschlagspreise über hundertfünfundzigtausend Euro (150.000,00 €) bis einschließlich hundertfünfundundsiebzigtausend Euro (175.000,00 €);
  - vierzehn Komma neunzig Prozent (14,90 %) für die Zuschlagspreise über hundertfünfundundsiebzigtausend 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 zweihundertfünfundzigtausend Euro (250.000,00 €);
  - vierzehn Komma vierzig Prozent (14,40 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfundzigtausend Euro (250.000,00 €) bis einschließlich zweihundertfünfundundsiebzigtausend Euro (275.000,00 €);
  - vierzehn Komma fünfundzwanzig Prozent (14,25 %) für die Zuschlagspreise über zweihundertfünfundundsiebzigtausend 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 null fünf Prozent (14,05 %) für die Zuschlagspreise über dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro (325.000,00 €) bis einschließlich dreihundertfünfundundsiebzigtausend Euro (375.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfundachtzig Prozent (13,85 %) für die Zuschlagspreise über dreihundertfünfundundsiebzigtausend 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 fünfhundertfünfundzigtausend Euro (550.000,00 €);
  - dreizehn Komma fünfzig Prozent (13,50 %) für die Zuschlagspreise über fünfhundertfünfundzigtausend 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 siebenhundertfünfundzigtausend 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 €).

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 Prozent für die Flämische Region und 12,5 Prozent 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.

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 Erwerber die Kostenpauschale (einschließlich der auf ihn entfallenden Registrierungsgebühren) zahlen muss, als hätte es zuvor keinen Verkauf gegeben. Der Betrag der Registrierungsgebühren, 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 Ersteigerers verwendet.

Folglich kann sich der Ersteigerer beim Reukauf nicht auf die Befreiung nach Artikel 159 Ziffer 2 des Registrierungsgesetzbuchs berufen.

Dieser neue Verkauf erfolgt auf Kosten und Risiken des säumigen Ersteigerers und gemäß Artikel 1600 und folgende des Gerichtsgesetzbuches 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 zusteht.

Der säumige Ersteigerer 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 Ersteigerer getragen würden, sowie für einen Betrag in Höhe von zehn Prozent seines Zuschlagspreises, der dem Verkäufer als pauschaler Schadenersatz zusteht.

Der säumige Ersteigerer kann keinesfalls geltend machen, dass der neue Erwerber in den Genuss einer niedrigeren Besteuerung und/oder eines anderen Steuervorteils gekommen ist; er kann sich nicht auf Artikel 159 Ziffer 2 des Registrierungsgesetzbuchs (Region Brüssel-Hauptstadt oder Wallonien) oder Artikel 2.9.6.0.1. Absatz 1 Ziffer 2 des Flämischen Steuergesetzbuchs berufen, um die Kosten herabsetzen zu lassen.

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 Gerichtsgesetzbuchs 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 erwählen, Untervollmacht zu erteilen und generell alle Schritte zu unternehmen, die die Umstände gebieten.

### **Hinweis**

**Artikel 30.** Alle Auskünfte seitens des Verkäufers und / oder von Drittpersonen einschließlich der Behörden und öffentlichen Dienste erfolgen unter ihrer alleinigen Verantwortung.

Die Auskünfte in der Bekanntmachung werden als einfache Angaben erteilt. Lediglich die Vermerke in den Verkaufsbedingungen sind zwischen den Parteien rechtsgültig.

## C. Begriffsbestimmungen

- Verkaufsbedingungen: alle Bestimmungen, die in den allgemeinen und besonderen Bedingungen oder im Zuschlagsprotokoll aufgeführt werden.
- Verkäufer: der Eigentümer oder jede Person, der / die den Verkauf beantragt und der / die das Gut zum Verkauf anbietet, auch wenn das Gut noch nicht tatsächlich verkauft ist.
- Ersteigerer: die Person, der das Gut zugeschlagen wird.
- Gut: das unbewegliche Gut oder die unbeweglichen Güter, das (die) zum Verkauf angeboten und verkauft wird (werden), vorbehaltlich der Rücknahme vom Verkauf.
- Online-Verkauf: der online abgeschlossene Verkauf, der via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) stattfindet. Der Verkauf findet gegebenenfalls gemäß den Artikeln 1193 und 1587 des Gerichtsgesetzbuchs statt. Es handelt sich um ein Synonym für „öffentlicher Verkauf“.
- Verkauf: die zwischen dem Verkäufer und dem Ersteigerer abgeschlossene Vereinbarung.
- Online-Angebot / Online-Gebot: das über den gesicherten, unter der Verantwortung des Königlichen Verbands des Belgischen Notariatswesens (Fednot) entwickelten und verwalteten Internetauftritt [www.biddit.be](http://www.biddit.be) abgegebene Gebot.
- Manuelles Gebot: Gebot, das einzeln abgegeben wird;
- Automatisches Gebot: Gebot, das vom automatischen Gebotssystem automatisch erzeugt wird und das vom Bieter im Voraus festgelegte Höchstgebot nicht übersteigen kann. Das automatische Gebotssystem bietet jedes Mal höher, wenn ein neues Gebot eingegeben wurde, und dies, bis das vom Bieter festgelegte Höchstgebot erreicht wurde;
- Bieter: die Person, die ein Angebot macht, wobei es sich entweder um ein einmaliges Gebot handelt, mit dem der Bieter selbst das vorhergehende Angebot überbietet, oder über ein System der automatischen Gebotsabgabe, bei der der Bieter das System Angebote bis zu einem seinerseits im Voraus festgelegten Höchstbetrag erstellen lässt.
- Ausgangspreis: der Preis, ab dem geboten werden darf.
- Mindestgebot: der Mindestbetrag des Übergebots; niedrigere Angebote werden nicht angenommen. Der Bieter muss bei einmaligen Geboten in Höhe dieses Betrags oder eines Vielfachen von diesem überbieten. Bei automatischen Geboten steigt das Angebot jedes Mal um diesen Mindestbetrag. Der Notar legt das Mindestgebot fest.
- Abschluss der Gebotsabgabe: der Zeitpunkt, ab dem nicht mehr geboten

werden darf.

Dabei handelt es sich um das Ende der einzigen Sitzung. Es wird virtuell bestimmt.

- Zuschlagserteilung: der Vorgang, durch den einerseits das höchste, auf [bidit.be](http://bidit.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.

### **Bestätigung der Personalien**

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

### **Schreibgebühr**

Die Schreibgebühr (Gesetzbuch der verschiedenen Gebühren und Steuern) in Höhe von fünfzig (50,00) Euro wird auf Erklärung des amtierenden Notars erhoben.

### **VORLESUNG - ERLÄUTERUNG**

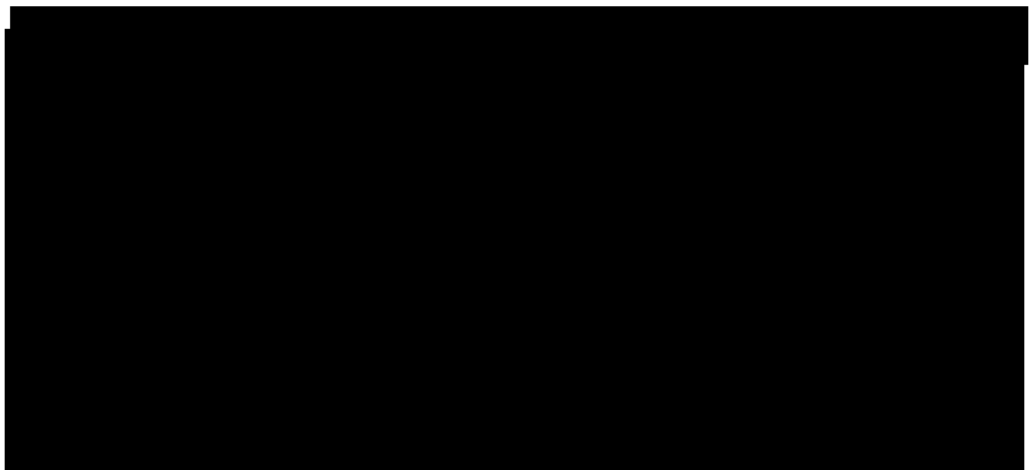
Die erschienenen Parteien bestätigen und erklären, dass

- sie den Entwurf der vorliegenden Urkunde am 5. September 2025 erhalten haben und dass sie diesen Entwurf gelesen haben.
- sie der Ansicht sind, dass ihnen der Entwurf rechtzeitig übermittelt wurde.
- der amtierende Notar den Inhalt der vorliegenden Urkunde kommentiert und erläutert und die in Artikel 12 erster und zweiter Absatz des Ventöse-Gesetzes vorgesehenen Urkundenbestandteile vorgelesen hat.

### **WORÜBER URKUNDE**

Aufgenommen und unterschrieben in Sankt Vith, in der Kanzlei des amtierenden Notars, am eingangs erwähnten Datum.

Nach teilweiser Vorlesung und nachdem der Inhalt der Urkunde durch den amtierenden Notar kommentiert worden ist, hat die erschienene Partei, handelnd und vertreten wie erwähnt, mit mir, Notar, unterschrieben.



## Mention d'enregistrement

---

Acte du notaire Gido Schür à Saint-Vith le 03/04/2026, répertoire 02505

Rôle(s): 25 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le sept avril deux mille vingt-six (07-04-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0001613

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur