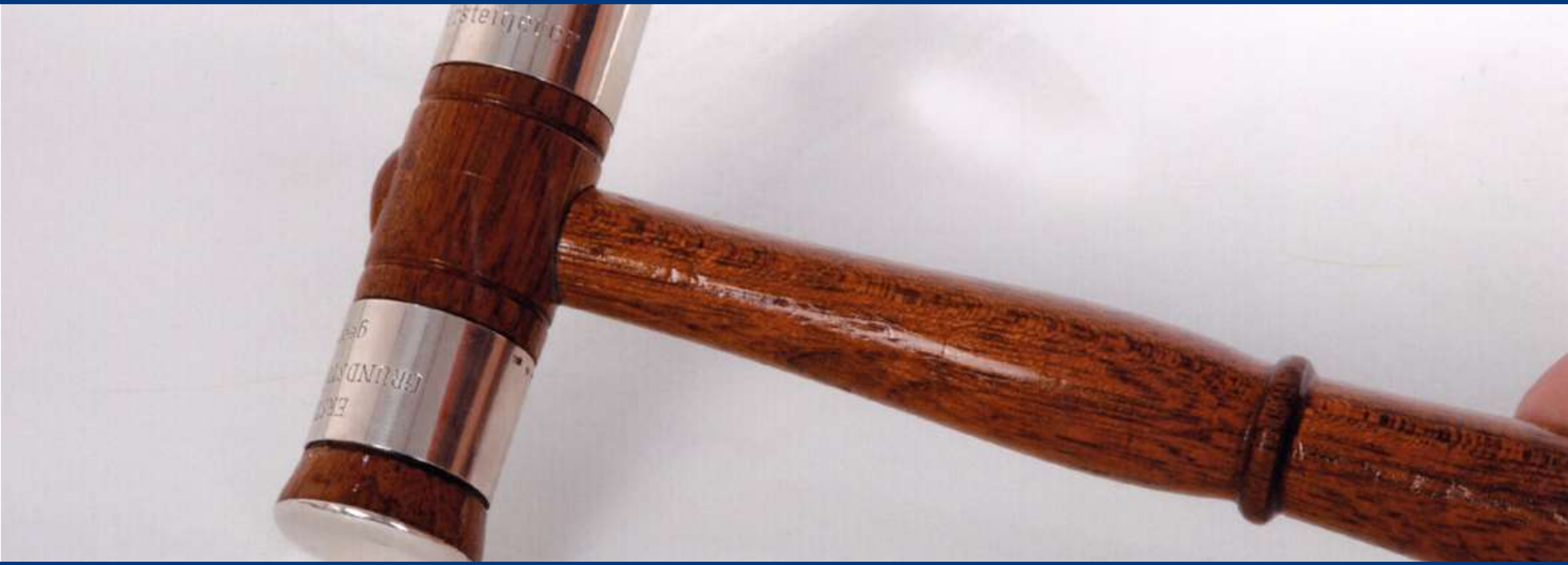
DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Найбільша у Німеччині аукціонна фірма з продажу земельних ділянок



Доповідач

Міхаель Плеттнер

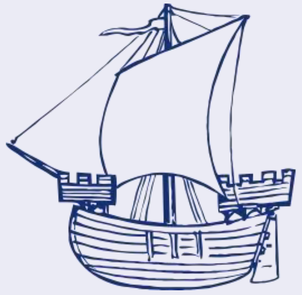
офіційно призначений та приведений до присяги аукціоніст з продажу земельних ділянок

Член правління акціонерного товариства Sächsische Grundstücksauktionen AG (Саксонія)

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Наші дочірні підприємства

Sächsische
Grundstücksauktionen AG



Norddeutsche
Grundstücksauktionen AG

BRECHT
IMMOBILIEN GMBH

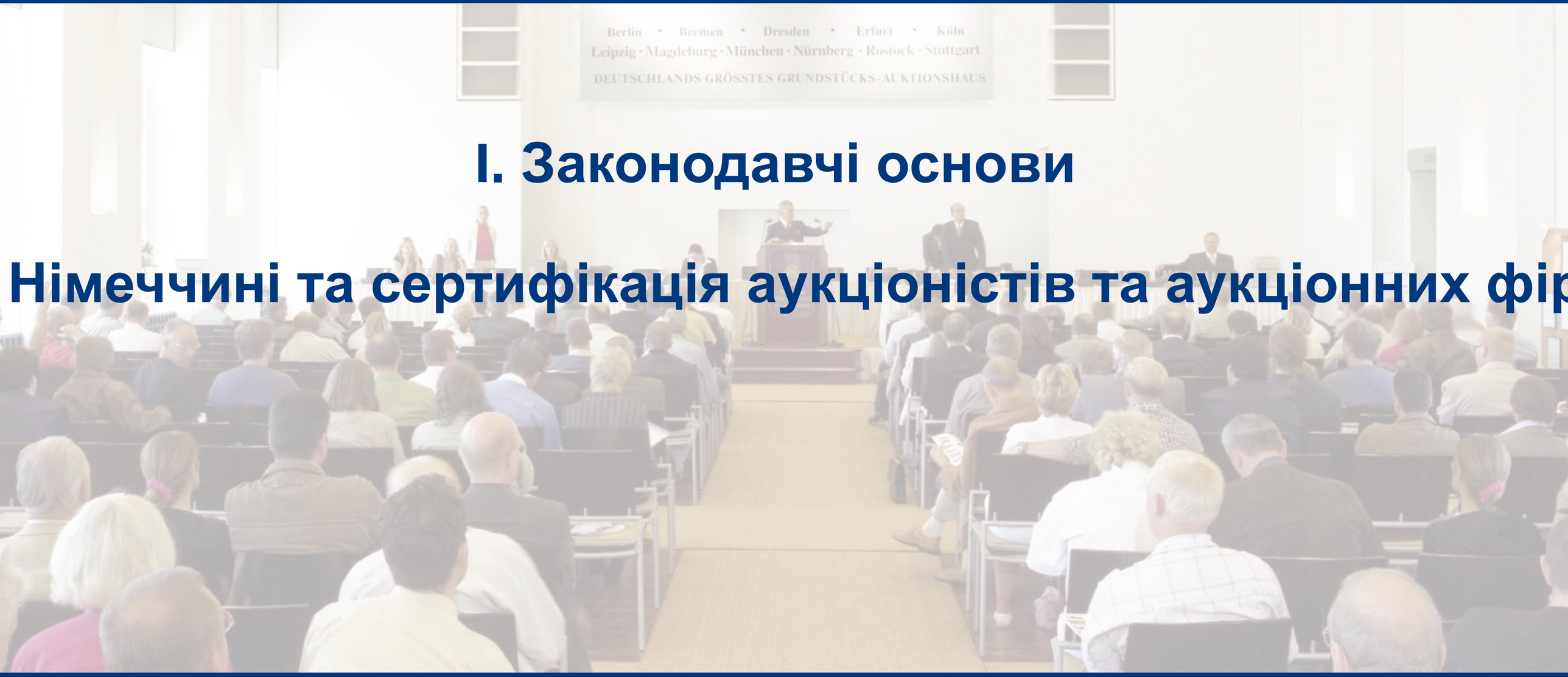
Brecht Immobilien
(Auktionen)
GmbH

Westdeutsche
Grundstücksauktionen AG

Deutsche Internet
Immobilien Auktionen
GmbH

Показники обороту за 2007 рік

Протягом 2007 року група аукціонних фірм продала з аукціонів 2.647 об”єктів нерухомості на суму близько 126 млн. євро.



I. Законодавчі основи

Німеччині та сертифікація аукціоністів та аукціонних фір

Положення про заняття промислом, параграф 34 б (промисел аукціоніста)

(1) Той, хто хоче професійно займатись продажем чужих земельних ділянок, потребує дозволу компетентного адміністративного органу.

Передумови для надання дозволу

Подавати заявки можуть фізичні та юридичні особи.

Заявник може оскаржувати у суді своє право на отримання дозволу, якщо відсутні підстави для відмови

Підстави для відмови

1) Ненадійність

Той, хто протягом останніх п”яти років перед поданням заявки був засуджений до позбавлення волі рішенням суду, що набрало законної сили.

Ненадійність також може випливати з неодноразового порушення обов”язків, що випливають з податкового права або законодавства про соціальне страхування.

2) Невпорядковані майнові відносини

Як правило, це випадки, коли стосовно майна заявника порушене конкурсне провадження.

Необхідні документи

- ✓посвідчення особи
- ✓документ про право перебування
- ✓довідка поліції про благонадійність
- ✓витяг з Центрального реєстру промислів
- ✓довідка з реєстру боржників
- ✓довідка з компетентного дільничного суду про відсутність конкурсного провадження

Доказ особливих спеціальних знань не є необхідний для надання дозволу.
Однак у своїй діяльності аукціоніст зобов”язаний познайомитись з чинним законодавством, дотримуватись положень та норм, а також посідати спеціальні фахові знання.

Положення про заняття промислом, параграф 34

(6) Аукціоністу забороняється

1. на своїх аукціонах робити пропозиції у своїх інтересах самому чи через іншу особу або ж купувати довірене йому для продажу майно,
2. дозволяти родичам чи своїм співпрацівникам робити пропозиції на своїх аукціонах або купувати довірене йому для продажу майно,
3. робити на своїх аукціонах пропозиції від імені іншої особи або купувати для неї довірене йому для продажу майно, хіба що буде наявна письмова пропозиція іншої особи.

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Постанова про проведення аукціонів на професійній основі (Постанова про аукціоністів)

Параграф 1 Аукціоніст має право проводити аукціон лише на підставі письмового договору. Він повинний містити щонайменше:

1) ім’я та прізвище, а також адресу замовника;
2) визначення окремих речей, призначених для продажу з аукціону;
3) розмір винагороди, яка має бути сплачена замовником;
4) суми, які має сплатити замовник в якості частки витрат та видатків;
5) суму, яку замовник має сплатити аукціоністу, якщо він повністю чи частково відкликає замовлення;
6) дані щодо наступного:
а) протягом якого часу аукціоніст зв’язаний замовленням;
б) чи будуть встановлюватись мінімальні ціни та якщо так - які саме.

Постанова про аукціоністів

Параграф 2 Аукціоніст повинний не пізніше двох тижнів перед аукціоном скласти перелік виставлених на продаж речей.

Параграф 3 (1) Аукціоніст повинний не пізніше двох тижнів перед днем проведення аукціону у письмовому вигляді повідомити про це компетентний адміністративний орган, а також торгово-промислову палату.

(3) Жодний аукціон не може тривати довше шести днів. Допускаються виключення, особливо коли продаються земельні ділянки.

Постанова про аукціоністів

Параграф 4 Аукціоніст повинний надати можливість огляду речей, що виставляються на продаж, щонайменше протягом двох годин.

Параграф 7 Аукціоніст має право визначити переможця, якщо після триразового повторення найвищої пропозиції не подається ще вища пропозиція.

Параграф 8 Аукціоніст повинний згідно з засадами бухгалтерського обліку вести записи про кожне замовлення на проведення аукціону та його виконання, а також збирати документи та квитанції.

Положення земельного законодавства

1) Адміністративний припис щодо реалізації комунальних земельних ділянок Саксонського державного міністерства внутрішніх справ

Параграф 8 б) Аукціонна фірма

Продаж земельних ділянок має доручатись відомій аукціонній фірмі, що добре себе зарекомендувала та забезпечує дотримання Постанови про проведення аукціонів на професійній основі та відповідну підготовку й проведення аукціонів.

Як правило, подібні аукціонні фірми забезпечують, щоб отримана ціна відповідала обіговій ціні земельної ділянки, що продається.

2) Постанова про звільнення правочинів територіальних громад федеральної землі Бранденбург від дозволів

Параграф 2 (1) Реалізація земельних ділянок не потребує дозволів, якщо виручка відповідає їхній повній вартості.

(3) Повна вартість вважається доведеною

3. найвищою пропозицією на аукціоні, який проводиться офіційно призначеним та приведеним до присяги аукціоністом на основі Постанови про аукціоністів.

3) Інструкція щодо дозвільної процедури за параграфом 57 закону про місцеве самоврядування федеральної землі Мекленбург – Передня Померанія

Параграф 3.2.4. Аукціон

Реалізація комунальної земельної ділянки можлива також і через аукціон.

В якості аукціоніста слід залучати офіційно призначеного або приведеного до присяги аукціоніста з продажу земельних ділянок.

Аукціонний ліміт (мінімальну пропозицію) слід обумовлювати з урахуванням ринкової ситуації та за підтримки фахових знань аукціоніста.

Повна вартість визначається лише в результаті визнання переможцем особи, яка запропонувала найвищу ціну.

Офіційне призначення в якості аукціоніста згідно з параграфом 34 б Положення про заняття промислом

Аукціони мають проводитись публічно, щоб досягати, наприклад, в інтересах заставодержателя максимально можливої ціни.

Окрім цього, власник речей, що виставляються на продаж, повинний мати можливість бути упевненим у тому, що його інтереси при проведенні аукціону будуть дотримуватись особливо кваліфіковано.

Хто може бути офіційно призначений?

Особливо фахово підготовлені, самостійні або працюючі у штаті аукціоністи згідно з параграфом 34 б, абзац 5 Положення про заняття промислом можуть офіційно призначатись взагалі або для проведення певних видів аукціонів.

На юридичні особи ця можливість не поширюється.

Передумови для офіційного призначення

Заявник має правову претензію на офіційне призначення.

Однак передумовою є наявність потреби та виконання наступних вимог:

1. Претендент вже є аукціоністом, тобто має дозвіл згідно з параграфом 34 б, абзац 1 Положення про заняття промислом.
2. Претендент володіє особливою фаховою компетенцією.
3. Під особливою фаховою компетенцією розуміються фахові знання та досвід, вищі за середній рівень.

Передумови для офіційного призначення
- Перевірка особливої фахової компетенції -

4. Аукціоніст повинний відзначатись грунтовними знаннями права та свого фаху, великим професійним досвідом (не менше 5 років) та особливою надійністю (вартий довіри).

Знання права: Положення про заняття промислом, Постанова про аукціоністів, Торговельний кодекс, Цивільний кодекс

Фахові знання: досвід щодо властивостей, якості та цін на предмет продажу, ринкових цін та ринкової ситуації

Як правило, перевірка здійснюється компетентним фаховим органом при ТПП. Перевірка складається з двох частин – практичної частини (оцінка на об”єкті) та правової частини.

Припинення офіційного призначення

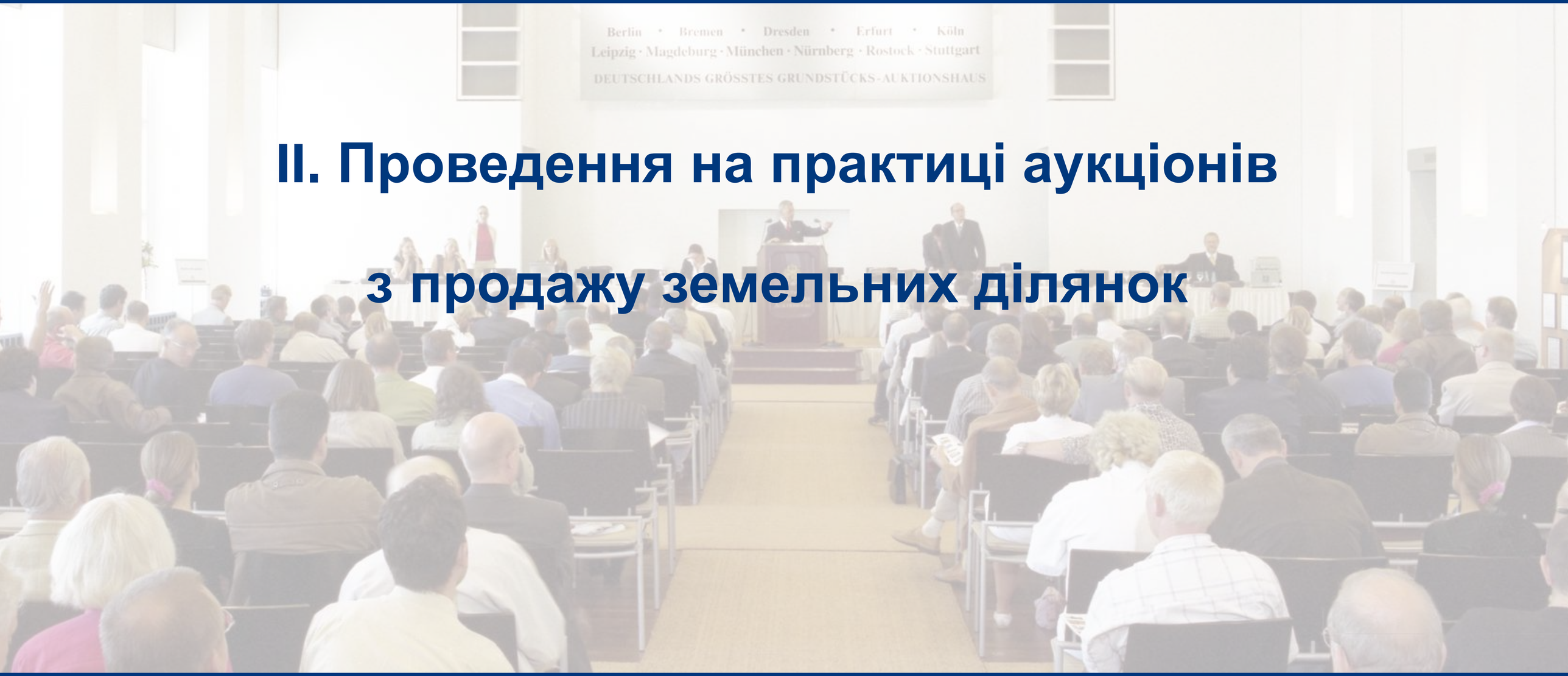
Офіційне призначення припиняється з смертю аукціоніста.

Відкликання, зокрема, можливе, якщо аукціоніст

- постійно порушує свої обов”язки, передбачені Постановою про аукціоністів;
- адміністративні правопорушення скоює той, хто навмисне або з недбалості

1. проводить аукціон без письмового договору,
2. не складає перелік або складає його невірно,
3. не подає повідомлення або подає його невірно;

- втратив свою особливу фахову компетенцію;
- більш не є безстороннім, вартим довіри або надійним.



II. Проведення на практиці аукціонів

з продажу земельних ділянок

1) Оцінка та подання

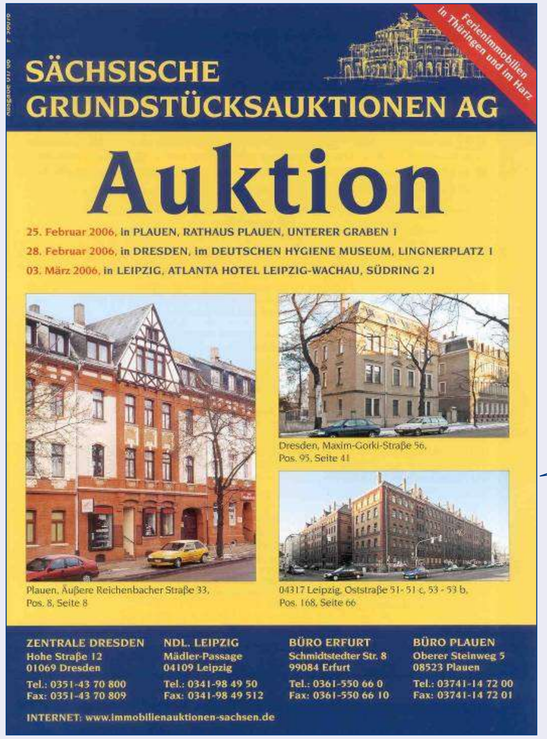
Наші співпрацівники оглядають об”єкти, здійснюють точний аналіз та називають власникові аукціонний ліміт, що відповідає умовам ринку (стартову ціну).

У разі згоди на цій основі укладається договір про проведення аукціону (параграф 1 Постанови про аукціоністів).

DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

2) Презентація у каталозі

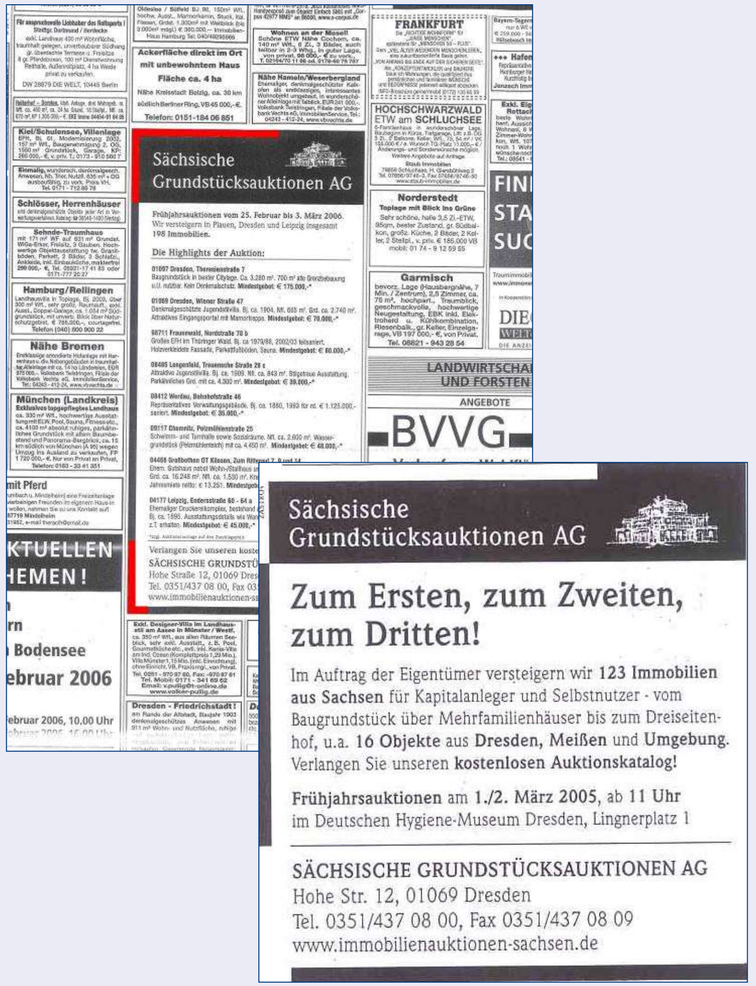
Каталог розсилається близько 80 тис. зареєстрованих клієнтів у Німеччині, країнах Європи та країнах, розташованих за її межами.



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

3) Робота з громадськістю

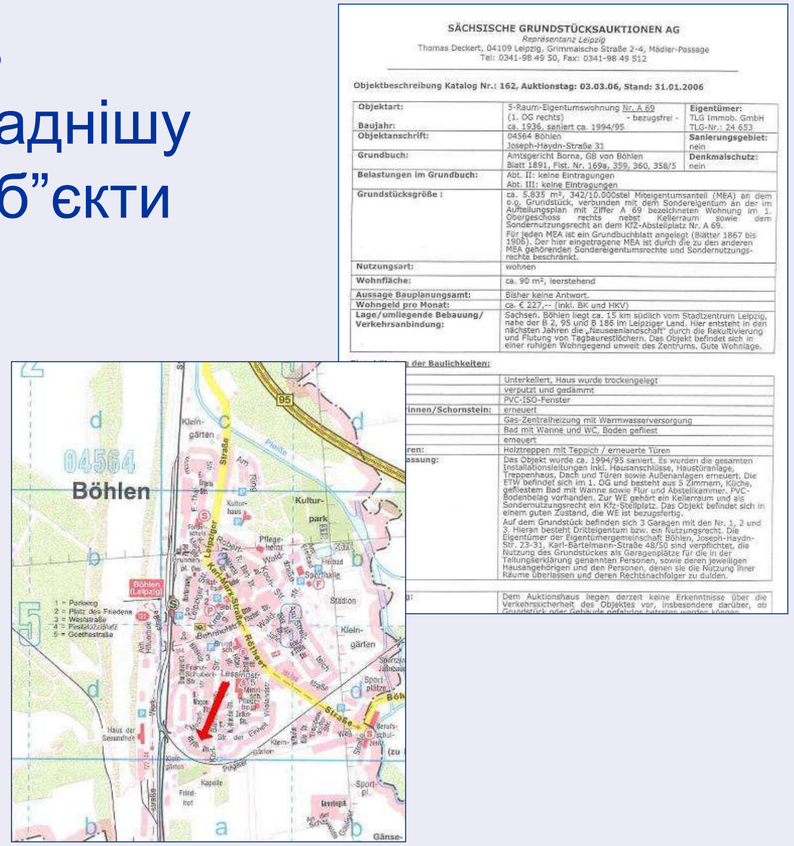
Перед аукціонами об”єкти представляють у регіональних та загальнонаціональних газетах в усій Німеччині та частково у країнах ЄС, а також інформація про них вміщується на галузевих сторінках в Інтернеті.



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

4) Документи про об”єкт та огляд

Зацікавлені клієнти мають можливість отримати докладнішу інформацію та оглянути об”єкти перед аукціонами.



SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Repräsentanz Leipzig
Thomas Deckert, 04109 Leipzig, Grimmaische Straße 2-4, Mädler-Passage
Tel: 0341-98 49 50, Fax: 0341-98 49 512

Objektbeschreibung Katalog Nr.: 162, Auktionstag: 03.03.06, Stand: 31.01.2006

Objektart:	5-Raum-Eigentumswohnung Nr. A 69 (1. OG rechts) - bezugsfrei -	**Eigentümer:** TLG Immob. GmbH
Baujahr:	ca. 1936, saniert ca. 1994/95	TLG-Nr.: 24 653
Objektanschrift:	04564 Böhlen Joseph-Haydn-Straße 31	**Sanierungsgebiet:** nein
Grundbuch:	Amtsgericht Borna, GB von Böhlen Blatt 1891, Flst. Nr. 169a, 359, 360, 358/5	**Denkmalschutz:** nein
Belastungen im Grundbuch:	Abt. II: keine Eintragungen Abt. III: keine Eintragungen	
Grundstücksgröße :	ca. 5.835 m², 342/10.000stel Miteigentumsanteil (MEA) an dem o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer A 69 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Abstellplatz Nr. A 69. Für jeden MEA ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blätter 1867 bis 1908). Der hier eingetragene MEA ist durch die zu den anderen MEA gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte beschränkt.	
Nutzungsart:	wohnen	
Wohnfläche:	ca. 90 m², leerstehend	
Aussage Bauplanungsamt:	Bisher keine Antwort.	
Wohngeld pro Monat:	ca. € 227,-- (inkl. BK und HKV)	
Lage/umliegende Bebauung/ Verkehrsanbindung:	Sachsen. Böhlen liegt ca. 15 km südlich vom Stadtzentrum Leipzig, nahe der B 2, 95 und B 186 im Leipziger Land. Hier entsteht in den nächsten Jahren die „Neuseenlandschaft" durch die Rekultivierung und Flutung von Tagbaurestlöchern. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend unweit des Zentrums. Gute Wohnlage.	

der Baulichkeiten:

	Unterkellert, Haus wurde trockengelegt
	verputzt und gedämmt
	PVC-ISO-Fenster
innen/Schornstein:	erneuert
	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
	Bad mit Wanne und WC, Boden gefliest
	erneuert
ren:	Holztreppen mit Tepich / erneuerte Türen
assung:	Das Objekt wurde ca. 1994/95 saniert. Es wurden die gesamten Installationsleitungen inkl. Hausanschlüsse, Haustüranlage, Treppenhaus, Dach und Türen sowie Außenanlagen erneuert. Die ETW befindet sich im 1. OG und besteht aus 5 Zimmern, Küche, gefliestem Bad mit Wanne sowie Flur und Abstellkammer. PVC-Bodenbelag vorhanden. Zur WE gehört ein Kellerraum und als Sondernutzungsrecht ein Kfz-Stellplatz. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand, die WE ist bezugsfertig. Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagen mit den Nr. 1, 2 und 3. Hieran besteht Dritteigentum bzw. ein Nutzungsrecht. Die Eigentümer der Eigentümergemeinschaft Böhlen, Joseph-Haydn-Str. 23-31, Karl-Bartelmann-Straße 48/50 sind verpflichtet, die Nutzung des Grundstückes als Garagenplätze für die in der Teilungserklärung genannten Personen, sowie deren jeweiligen Hausangehörigen und den Personen, denen sie die Nutzung ihrer Räume überlassen und deren Rechtsnachfolger zu dulden.
g:	Dem Auktionshaus liegen derzeit keine Erkenntnisse über die Verkehrssicherheit des Objektes vor, insbesondere darüber, ob Grundstück oder Gebäude gefährlos betreten werden können.

5) Фаза подання пропозицій

Можливості участі

- особиста участь
- письмові пропозиції
- телефонні пропозиції

6) Забезпечення платоспроможності покупця

Офертна гарантія становить 10 % найвищої ціни, однак щонайменше 2 тисячі євро.

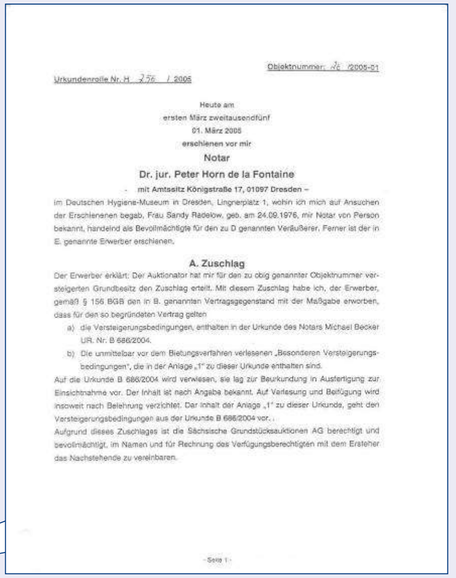
Виключення

При поданні письмових або телефонних пропозицій; у цьому разі зацікавлена особа засвідчує наявність достатнього капіталу за допомогою

- витягу з банківського рахунку,
- витягу з депозитарного реєстру,
- витягу з депозитного рахунку,
- підтвердження німецького кредитного інституту про фінансування.

7) Визначення переможця

В якості переможця особа, що запропонувала найвищу ціну, визначається після триразового виклику. Згідно з § 156 ЦК внаслідок цього договір вважається укладеним. Після цього він потребує нотаріального засвідчення або укладення договору купівлі-продажу.



Objektnummer: [illegible] /2006-01

Urkundenrolle Nr. H 276 I 2006

Heute am
ersten März zweitausendfünf
01. März 2006
erschienen vor mir
Notar
Dr. jur. Peter Horn de la Fontaine
– mit Amtssitz Königstraße 17, 01097 Dresden –

im Deutschen Hygiene-Museum in Dresden, Lingnerplatz 1, wohin ich mich auf Ansuchen der Erschienenen begab, Frau Sandy Radelow, geb. am 24.09.1976, mir Notar von Person bekannt, handelnd als Bevollmächtigte für den zu D genannten Veräußerer. Ferner ist der in E. genannte Erwerber erschienen.

A. Zuschlag

Der Erwerber erklärt: Der Auktionator hat mir für den zu obig genannter Objektnummer versteigerten Grundbesitz den Zuschlag erteilt. Mit diesem Zuschlag habe ich, der Erwerber, gemäß § 156 BGB den in B. genannten Vertragsgegenstand mit der Maßgabe erworben, dass für den so begründeten Vertrag gelten

a) die Versteigerungsbedingungen, enthalten in der Urkunde des Notars Michael Becker UR. Nr. B 686/2004.
b) Die unmittelbar vor dem Bietungsverfahren verlesenen „Besonderen Versteigerungsbedingungen", die in der Anlage „1" zu dieser Urkunde enthalten sind.

Auf die Urkunde B 686/2004 wird verwiesen, sie lag zur Beurkundung in Ausfertigung zur Einsichtnahme vor. Der Inhalt ist nach Angaba bekannt. Auf Verlesung und Beifügung wird insoweit nach Belehrung verzichtet. Der Inhalt der Anlage „1" zu dieser Urkunde, geht den Versteigerungsbedingungen aus der Urkunde B 686/2004 vor. .

Aufgrund dieses Zuschlages ist die Sächsische Grundstücksauktionen AG berechtigt und bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Verfügungsberechtigten mit dem Ersteher das Nachstehende zu vereinbaren.

- Seite 1 -

8) Витрати

Покупець	Продавець
Витрати на послуги нотаріуса	Скасування обтяжень у поземельній книзі
Судові витрати	Витрати на вимірювання у випадку продажу частини ділянки
Витрати на представництво	Витрати на освоєння
Куртаж	Куртаж