Konkurs Nr. 2022010

Protokoll der Grundstücksteigerung

Schuldner:

Herzog Rodolfo sel., geb. 10.11.1945, Heimatort Bottmingen BL, Via Trebla 1, 7013 Domat/Ems

Dritteigentümer:

Gläubiger (auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt):

Ort und Tag der Steigerung:

14. Juli 2022

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

1. Juni 2022

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

Für die Beschreibung der Grundstücke und Berechtigungen sowie der darauf haftenden dinglichen Lasten wird auf das separate, beiliegende Blatt verwiesen.

Schätzung:

Steigerungsbedingungen

 Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern das Höchstangebot CHF 5'000.00 übersteigt.

Für die Berechnung dieses Mindestzuschlagspreises gemäss Art. 126 SchKG von CHF 5'000.00 bleiben die Verwaltungs- und Verwertungskosten, einschliesslich einer möglichen Grundstückgewinnsteuer, unberücksichtigt. Die Verwaltungs- und Verwertungskosten werden gemäss Ziff. 7 lit. b) hiernach liquidiert.

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 aufmerksam gemacht. Darnach (Art. 5) gelten als Personen im Ausland:

- Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
- a bis) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d) natürliche Personen und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a bis und c sind, wenn sie ein Grundstück gegen Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehend genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig ist.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt. Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine

rechtskräftige Bewilligung vor oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um:

- a) die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein j\u00e4hrlicher Zins von 5 Prozent zu entrichten ist;
- die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 Bewilligungsgesetz.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe der untenstehenden Ziff. 10 bis 12.

Erfolgt dagegen ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a des Bewilligungsgesetzes (Betriebsstätte), so verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn:

- a) der Ersteigerer nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- b) er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zwecke zu überbauen;
- c) die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Ebenso verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung, wenn ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 Bst. b des Bewilligungsgesetzes (Hauptwohnung) erfolgt, sofern:

- a) der Ersteigerer eine g
 ültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausl
 änderausweis B, Art. 5
 Abs. 2) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3) vorlegt;
- b) er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
- c) die Fläche des Grundstückes 3000 m² nicht übersteigt.
- Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG).
- Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekanntzugeben.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, wird der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt. **Beistände**, die für Personen unter Beistandschaft bieten, haben immer eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen.

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

Wird das Grundstück **doppelt**, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör, **ausgeboten**, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Ausgebotes.

- 4. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.
- 5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
- Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen und sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
- 7. Der Ersteigerer hat auf Abrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:
 - die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses f\u00e4lligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die f\u00e4lligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreibungskosten;
 - b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgnissen Deckung finden, und die Verwertungskosten (hierzu gehört auch eine allfällig zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer und/oder Mehrwertsteuer), unter dem Vorbehalt, dass der Zuschlagspreis zur Deckung ausreicht. Ist dies nicht der Fall, so hat derjenige Gläubiger, der das Verwertungsbegehren gestellt hat, die ungedeckt gebliebenen Verwaltungs- und Verwertungskosten zu bezahlen.
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.
- 8. Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
 - a) die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung von untergegangenen Pfandtiteln (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG) sowie die Kosten des Stundungs- und Erlassverfahrens der Handänderungssteuer nach Art. 11a, 11b, 17, 17a und 17b des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer /HG).
 - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern [Gesetzesänderung ab 01.01.2001; erst am 31.12. des laufenden Jahres fällig. Die Steuern sind durch den Eigentümer im dannzumaligen Zeitpunkt geschuldet, Art. 259 Abs. 1 StG BE]), ferner die laufenden öffentlichrechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
 - c) die Handänderungsabgabe auf den Steigerungskaufpreis.
- 9. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträgnisse, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Mietund Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.

10. Die Zahlungen nach Ziff. 7 und 8 hiervor sind wie folgt zu leisten:

Der Ersteigerer hat unmittelbar vor dem Zuschlag folgende Anzahlungen zu leisten:

CHF30'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis (Ziff. 7).

Die Anzahlungen können bis zum Betrag von CHF 100'000.00 in bar oder mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check geleistet werden. Belaufen sich die beiden Anzahlungen insgesamt auf mehr als CHF 100'000.00, so ist zumindest der Teil, der diesen Betrag übersteigt, mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check zu leisten. Persönliche Checks und Barzahlungen, welche CHF 100'000.00 übersteigen, werden nicht angenommen (Art. 136 Abs. 2 SchKG).

Der Steigerungskaufpreis ist innert 20 Tagen, d.h. bis zum 4.8.2022 an das Konkursamt Imboden, Plaz 7, 7013 Domat/Ems einzuzahlen. Nach dem 4.8.2022 geleistete Zahlungen werden mit einem Verzugszins zu 5% belastet.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, **neben** der **vor** dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG). Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.

- Will der Ersteigerer eine zu bezahlende Forderung auf andere Weise, wie z.B. durch Schuldübernahme oder Neuerung, tilgen, so ist dem Amte innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
- Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist sich einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Stelgerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5% berechnet.
- Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).
- 14. Eine Gewährleistung findet nicht statt.

Dies gilt insbesondere für die allfällige Belastung des Grundstückes mit Altlasten. Der Begriff Altlast umfasst alle Standorte, von denen aus auf Grund der Belastung mit Schadstoffen eine Gefährdung der Umwelt nachgewiesen oder anzunehmen ist. Ein durch Altlasten belasteter Standort muss saniert werden. Durch die Verwertung des nicht sanierten Grundstückes wird die Sanierungspflicht auf den Ersteigerer überbunden, der nun die Kosten derselben zu tragen hat. Im Übrigen wird auf den beiliegenden Schatzungsbericht verwiesen.

Schadenversicherungen

Es bestehen folgende Versicherungen:

- a) Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Weitere Versicherungen gemäss VVG: Dieser Versicherungsvertrag geht auf den Ersteigerer über, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach erfolgter Handänderung der Versicherung schriftlich mitteilt, dass er den Übergang der Versicherung ablehne (Art. 54 VVG).

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungsamt nicht bekannt.

Speziell für Stockwerkeigentum

Das Betreibungsamt hat keine Versicherungen abgeschlossen. Der Ersteigerer tritt hingegen in sämtliche bestehenden Verträge der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit Dritten (Verwaltung, Versicherung, usw.) in Rechten und Pflichten ein.

16. Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Die Rechte und Pflichten des Reglements der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, Anmerkung im Grundbuch, werden dem Ersteigerer überbunden.

17. Stockwerkeigentümerbeiträge

Mit dem Eigentumsübergang tritt der Ersteigerer mit Rechten und Pflichten in die Stockwerkeigentümergemeinschaft ein. Liegt nach Vorlage der definitiven Abrechnung des laufenden Jahres ein Saldo zu Lasten des zu versteigernden Grundstückes vor, so hat der Ersteigerer die Differenz ohne Abrechnung am Zuschlagspreis zu übernehmen. Demgegenüber steht ihm auch ein allfälliger Überschuss zu.

18. Mietverhältnisse

Es bestehen keine Mietverhältnisse:

19. Verwaltung

Zur Zeit wird die Liegenschaft durch die Verwalterin Ursi Buchli, Via Trebla 1, 7013 Domat/Ems verwaltet.

20. Grundstückgewinnsteuer

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit 01.01.2001 der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Hingegen entsteht für die geschuldete Grundstückgewinnsteuer auf dem durch die Zwangsversteigerung veräusserten Grundstück kein gesetzliches Grundpfandrecht. Der Ersteigerer verzichtet daher auf die Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer. Diese wird nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Betreibungsamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttosteigerungserlös vorab beglichen (Art. 157 Abs. 1 SchKG).

Freundliche Grüsse Konkursamt Imboden

Domat/Ems, 30.05.2022