

Steigerungsbedingungen für Grundstücke zufolge Betreibung auf Pfandverwertung

VZG 13 Betreibungsamt

Betreibung: 20230663

Schuldnerin und Pfandeigentümerin:

Németh Sonja Maria, geb. 02.08.1965,
Cholplatzweg 22, 7203 Trimmis

Gläubiger, auf dessen Begehren
die Verwertung erfolgt:

CREDIT SUISSE (Schweiz) AG
Recovery Management CCVB, 21F
Hagenholzstrasse 20/22
8070 Zürich

Tag und Zeit der Steigerung:
Ort der Steigerung:

Mittwoch, 31. Januar 2024, 14:00 Uhr
Hotel Sportcenter Fünf-Dörfer AG
Oberauweg 186 D, 7205 Zizers

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

4. bis 14. Dezember 2023

Beschreibung der Grundstücke

Grundbuch der Gemeinde Trimmis

1. Stockwerkeinheit Grundstück Nr. 139-3

mit Sonderrecht an der 4.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss (ost) mit Keller Nr. 3 im
Untergeschoss, als Nebenraum, StWE Nr. 3
(Stammgrundstück Nr. 139, Grundbuch Gemeinde Trimmis)

Betreibungsamtliche Schätzung:

CHF 630'000.--

sowie

2. Miteigentumsanteil Grundstück Nr. 2154-20

Nutzungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 20
(Stammgrundstück Nr. 2154, Grundbuch Gemeinde Trimmis)

Betreibungsamtliche Schätzung:

CHF 35'000.--

Gesamtruf (es erfolgen keine Einzelrufe)

Für eine vollständige Beschreibung der **Grundstücke** und der **Berechtigungen** sowie der darauf
haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

Form. VZG 13ab K

Telefon 081 300 64 20
IBAN CH03 0900 0000 7000 1436 6
www.justiz-gr.ch

Öffnungszeiten:
Montag-Donnerstag 08.00-12.00 und 13.30-17.00 Uhr
Freitag 08.00-12.00 und 13.30-16.30 Uhr

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 5'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. 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).
4. Jeder Bieter / Jede Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin / Vollmachtgeber bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
5. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
6. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden *nicht* berücksichtigt.
7. 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 bekannt zu geben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und danach gemeinsame Ausrufung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten (vgl. hinten Ziff. 19) ist der Grundstückserwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).

B. Kosten und Zahlung

11. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:
 - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
 - b) die Inventur- und Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer.

12. **Zusätzlich zum 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 untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG);
 - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
 - c) Die gesamte Handänderungssteuer gemäss kantonaler Gesetzgebung
13. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:
Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)
14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und **vor dem Zuschlag**, eine unverzinsliche **Anzahlung** von **CHF 25'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:
- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Landquart, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss,
 - b) durch einen auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betreibungsamtes der Region Landquart, 7302 Landquart, ausgestellten Bankcheck (kein Privatcheck), oder
 - c) bis maximal CHF 100'000.00 in bar (Art. 136 Abs. 2 SchKG)

Die Anzahlung kann auch im Voraus mittels Überweisung an das Betreibungsamt der Region Landquart (IBAN CH03 0900 0000 7000 1436 6) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 50.00, zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.

Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden. Ist die bietende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie keine Anzahlung zu leisten.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens 10 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer 20 tägigen Zahlungsfrist. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5% zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung 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).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerungen oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betreibungsamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

D. Wichtige Hinweise

19. Erwerb durch Personen im Ausland
Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückerwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):
 - a. Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben und
 1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation oder
 2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden, sind.
 - abis. Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
 - b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
 - c. 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 und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, abis und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 BewG vorliegt.

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 (Art. 19 BewG).

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;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5% zu entrichten ist;
- c. 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 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz wie folgt abrufbar:

<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf>

20. **Schadensversicherungen**

Es wird zudem auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für die Grundstücke bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, wenn dieser nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne.

21. **Steuern**

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit dem 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).

22. **Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse**

Unter Vorbehalt des Lastenbereinigungsverfahrens gehen die im Zeitpunkt der Steigerung bestehenden Miet- und Pachtverträge grundsätzlich mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

Zum Zeitpunkt der Steigerung sind keine Miet-/Pachtverträge bekannt. Sollten trotzdem Verträge bestehen, so gehen diese im Zeitpunkt der Steigerung grundsätzlich mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

Bewohnt die/der Schuldnerin/Schuldner das Grundstück selbst, kann sie/er gem. Art. 19 VZG bis zu Verwertung der Liegenschaft weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt die Ersteigerin oder der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsobjektes. Diese respektive dieser kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.

23. **Besondere Hinweise**

Die Schuldnerin bewohnt die Stockwerkeinheit selbst.

Das im Grundbuch angemerkte Reglement der STWE-Gemeinschaft wird dem Ersteigerer überbunden. Die STWEG wird durch die TNT Treuhand & Revisionen AG, Herrengasse 7, 7007 Chur, verwaltet.

Der Ersteigerer übernimmt den Anteil am Erneuerungsfonds der ersteigerten Einheit. Die Höhe des vorhandenen Anteils ist dem Betreibungsamt nicht bekannt.

24. Die Stockwerkeinheit Nr. 139-3 und der Miteigentumsanteil Nr. 2154-20 werden gesamthaft versteigert. Ein Einzelauftrag der Liegenschaften findet nicht statt.

23. **Beschwerde**

a) **Anfechtung der Steigerungsbedingungen**

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, dem Kantonsgericht von Graubünden, Poststrasse 14, 7001 Chur, einzureichen.

b) **Anfechtung des Steigerungszuschlages**

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, dem Kantonsgericht von Graubünden, Poststrasse 14, 7001 Chur, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Landquart, 30. November 2023

Betreibungsamt der Region Landquart

Carole Breu
Amtsleiterin

