



Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Konkurs

über:
(Gemeinschuldner):

Dixence Immobilien GmbH, Blegistrasse 3, 6340 Baar

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Freitag, 31.05.2024, 10:00 Uhr, Sitzungszimmer des Konkursamtes
Oberland, Dienststelle Oberland, Schloss 4, 3800 Interlaken

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

06.05.2023 – 16.05.2024

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am

Beschreibung der Grundstücke

Wohnung Stockwerkeinheit:

GBBI-Saanen Nr. 595-3

Wertquote von 34/1'000, Sonderrecht an 2-Zimmerwohnung Nr. 3 im EG Mitte, Parkstrasse 11, 3780 Gstaad

Amtlicher Wert: CHF 1'336'750.00

Konkursamtliche Schätzung: CHF 1'600'000.00

Einstellhallenplatz:

GBBI-Saanen Nr. 595-1-8

Miteigentum, Wertquote 1/39, Nutzungsrecht für Autoabstellplatz Nr. 8, Wispilenstrasse 33, 3780 Gstaad

Amtlicher Wert: CHF 38'640.00

Konkursamtliche Schätzung: CHF 50'000.00

Einstellhallenplatz:

GBBI-Saanen Nr. 595-1-9

Miteigentum, Wertquote 1/39, Nutzungsrecht für Autoabstellplatz Nr. 9, Wispilenstrasse 33, 3780 Gstaad

Amtlicher Wert: CHF 38'640.00

Konkursamtliche Schätzung: CHF 50'000.00

Studio Stockwerkeigentum:

GBBI-Saanen Nr. 595-8

Wertquote von 11/1'000, Sonderrecht an Studiowohnung Nr. 8 im EG Mitte, Parkstrasse 11, 3780 Gstaad

Amtlicher Wert: CHF 324'760.00

Konkursamtliche Schätzung: CHF 450'000.00

Einstellhallenplatz:

GBBI-Saanen Nr. 595-1-12

Miteigentum, Wertquote 1/39, Nutzungsrecht für Autoabstellplatz Nr. 12, Wispilenstrasse 33, 3780 Gstaad

Amtlicher Wert: CHF 38'640.00

Konkursamtliche Schätzung: CHF 50'000.00

Für [die]¹[eine vollständige]² **Beschreibung der Grundstücke** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis³ verwiesen.

¹ Falls keine Beschreibung.

² Bei teilweiser Beschreibung.

³ Form VGZ 13ab K

A. Angebote und Zuschlag

1. Die Grundstücke werden nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes wie folgt zugeschlagen:

- 1.1 Einzelauf Ruf GBBI-Saalen Nr. 595-3 (2-Zimmerwohnung)
- 1.2 Einzelauf Ruf GBBI-Saalen Nr. 595-1-8 (Einstellhallenplatz Nr. 8)
- 1.3 Einzelauf Ruf GBBI-Saalen Nr. 595-1-9 (Einstellhallenplatz Nr. 9)
- 1.4 Gesamtauf Ruf GBBI-Saalen Nrn. 595-3, 595-1-8 und 595-1-9 (2-Zimmerwohnung und Einstellhallenplätze Nrn. 8 und 9)

- 1.5 Einzelauf Ruf GBBI-Saalen Nr. 595-8 (Studiowohnung)
- 1.6 Einzelauf Ruf GBBI-Saalen Nr. 595-1-12 (Einstellhallenplatz Nr. 12)
- 1.7 Gesamtauf Ruf GBBI-Saalen Nrn. 595-8 und 595-1-12 (Studiowohnung und Einstellhallenplatz Nr. 12)

Die Grundstücke werden nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebots dem Meistbietenden in den Einzelaufrufen zugeschlagen.

Die Meistbietenden in den Einzelaufrufen gemäss Ziffer 1.1 bis 1.3 bleiben bei ihren Angeboten solange behaftet, als nicht einem Höherbietenden im Gesamtauf Ruf gemäss Ziffer 1.4 der Zuschlag erteilt wird.

Nach dem definitiven Zuschlag im Einzel- oder Gesamtauf Ruf der Ziffern 1.1 bis 1.4 wird/werden das/die Steigerungsprotokoll/e unterzeichnet und die Anzahlungen eingezogen. Die Steigerung wird nach Unterzeichnung der Dokumente fortgesetzt.

Die Meistbietenden in den Einzelaufrufen gemäss Ziffer 1.5 und 1.6 bleiben bei ihren Angeboten solange behaftet, als nicht einem Höherbietenden im Gesamtauf Ruf gemäss Ziffer 1.7 der Zuschlag erteilt wird.

2. Die Angebote haben die Vorangehenden wie folgt zu übersteigen:

Im Einzelauf Ruf:

1.1 GBBI-Saalen Nr. 595-3	CHF	10'000.00	(2-Zimmerwohnung)
1.2 GBBI-Saalen Nr. 595-1-8	CHF	2'000.00	(Einstellhallenplatz Nr. 8)
1.3 GBBI-Saalen Nr. 595-1-9	CHF	2'000.00	(Einstellhallenplatz Nr. 9)

Im Gesamtauf Ruf:

1.4 GBBI-Saalen Nrn. 595-3, 595-1-8 und 595-1-9	CHF	10'000.00	(2-Zimmerwohnung und Einstellhallenplätze Nrn. 8 und 9)
---	-----	-----------	---

Im Einzelauf Ruf:

1.5 GBBI-Saalen Nr. 595-8	CHF	10'000.00	(Studiowohnung)
1.6 GBBI-Saalen Nr. 595-1-12	CHF	2'000.00	(Einstellhallenplatz Nr. 12)

Im Gesamtauf Ruf:

1.7 GBBI-Saalen Nrn. 595-8 und 595-1-12	CHF	10'000.00	(Studiowohnung und Einstellhallenplatz Nr. 12)
---	-----	-----------	--

Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens den oben erwähnten Schritt übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

3. Die Grundstücke werden mit allen nach den beiliegenden Lastenverzeichnissen 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 und 259 SchKG). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG).
4. Jede Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin 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 verwerthen 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, ist der Grundstückerwerb 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 Betriebskosten;
 - b) die 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 Grundstückgewinn- 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 und 130 Abs. 1 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 [Fälligkeit erst am 31.12. des laufenden Jahres. Die Steuern sind durch den Eigentümer im dannzumaligen Zeitpunkt geschuldet, Art. 259 Abs. 1 StG BE]), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
 - c) die **Handänderungsabgabe** von 1,8 % des Steigerungskaufpreises, sofern das zuständige Grundbuchamt diese nicht auf den ersten CHF 800'000.00 im Sinne von Art. 11a HG stundet im Hinblick auf eine nachträgliche Steuerbefreiung. Erfolgt eine Stundung, ist die Handänderungssteuer per Steigerungstag nur auf dem CHF 800'000.00 übersteigenden Betrag zu bezahlen. Es ist Sache des Ersteigerers, vor Ablauf der Stundungsfrist beim zuständigen Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf. Liegt die rechtskräftige Aufhebungsverfügung vor oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin, bezieht das Grundbuchamt die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs (Art. 17b HG). Für die gestundete Steuer besteht nach Art. 11a Abs. 5 HG ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 22 Abs. 2 HG und Art. 109 Bst.d EG ZGB. Der Ersteigerer hat sich am Steigerungstag darüber zu äussern, ob eine Stundung gemäss Art. 11a HG geltend gemacht wird. Im Falle einer Stundung der Handänderungssteuer im Sinne von Art. 11a HG wird der gestundete Betrag dem Ersteigerer zurückerstattet.

13. ~~Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:~~

~~(entweder) Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)~~

~~(oder) 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 Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.~~

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** wie folgt zu leisten:

Im Einzelaufruf:

1.1 GBBI-Saenen Nr. 595-3 **CHF 320'000.00** (CHF 280'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 40'000.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

1.2 GBBI-Saenen Nr. 595-1-8 **CHF 10'000.00** (CHF 7'500.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 2'500.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

1.3 GBBI-Saenen Nr. 595-1-9 **CHF 10'000.00** (CHF 7'500.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 2'500.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

Im Gesamtaufuf:

1.4 GBBI-Saenen Nrn. 595-3, 595-1-8 und 595-1-9 **CHF 340'000.00** (CHF 295'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 45'00.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

Im Einzelaufruf:

1.5 GBBI-Saenen Nr. 595-8 **CHF 90'000.00** (CHF 75'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 15'000.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

1.6 GBBI-Saenen Nr. 595-1-12 **CHF 10'000.00** (CHF 7'500.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 2'500.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

Im Gesamtaufuf:

1.7 GBBI-Saenen Nrn. 595-8 und 595-1-12 **CHF 100'000.00** (CHF 82'500.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 17'500.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12).

Die Anzahlungen sind wie folgt zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Konkursamt Oberland, Dienststelle Oberland, Schloss 4, 3800 Interlaken, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss;
- b) mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check. **Persönliche Checks und Barbeträge werden nicht angenommen.**
- c) im Voraus mittels Überweisung auf das Postkonto IBAN Nr. CH44 0900 0000 6061 9202 7, lautend auf das Konkursamt Oberland, Dienststelle Oberland, Schloss 4, 3800 Interlaken, mit dem Vermerk: KO-Nr. 9205003 / Dixence Immobilier; Einzelaufuf GBBI-Nr. 595-3 / 595-8/ 595-1-8 / 595-1-9 / 595-1-12; Gesamtaufuf GBBI-Nrn. 595-3, 595-1-8 und 595-1-9 / 595-8 und 595-1-12.
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 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.

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

Der Steigerungskaufpreis ist innert 30 Tagen, d.h. bis zum 30.06.2024 an das Konkursamt Oberland, Dienststelle Oberland, einzuzahlen und für diese Zeit bzw. bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

Das Konkursamt 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 und 130 VZG).

- 15 Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Konkursamt 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 Konkursamtes (Art. 137/259 SchKG).

C. Gewährleistung

- 18 Das Konkursamt übernimmt bezüglich der Grundstücke und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen. Weiter gilt dies insbesondere auch 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 nach Art. 32c Abs. 1 USG (Umweltschutzgesetz) saniert werden. Durch die Verwertung des nicht sanierten Grundstückes wird die Sanierungspflicht auf den Ersteigerer überbunden, der nun die Kosten derselben zu tragen hat. Auskunft darüber erteilt das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern, Abt. Grundwasserschutz, Deponien, Materialentnahmen, Reiterstrasse 11, 3011 Bern. Im Übrigen wird auf den Schätzungsbericht verwiesen.

D. Wichtige Hinweise

19 Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.31, 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. 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;
- 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, a^{bis} 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 unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

20 Schadensversicherungen

Speziell für Stockwerkeigentum

Das Konkursamt 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.

21 Steuern

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit 01.01.2001 der kantonalen Grundstücksgewinnsteuer (Art. 126ff StG BE [BSG 661.11]). Hingegen entsteht für die geschuldete Grundstücksgewinnsteuer auf dem durch die Zwangsversteigerung veräusserten Grundstück kein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 241 Abs. 1 StG BE. Der Ersteigerer verzichtet daher auf die Sicherstellung der mutmasslichen Grundstücksgewinnsteuer. Diese wird nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Konkursamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttosteigerungserlös vorab beglichen (Art. 157 Abs. 1 SchKG).

22 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

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

23 Stockwerkeigentümerbeiträge

Mit dem Eigentumsübergang tritt der Ersteigerer mit Rechten und Pflichten in die Stockwerkeigentümergeinschaft (Chalet Résidence Park, Parkstrasse 11, 3780 Gstaad, vertreten durch die Bach Immobilien AG, Le Chalet, Promenade 54, 3780 Gstaad) 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 Ueberschuss zu.

Die Stockwerkeigentümerbeiträge sind bis zum 30.04.2024 bezahlt. Die Stockwerkeigentümerbeiträge ab dem 01.05.2024 sind durch den Ersteigerer, ohne Abrechnung am Zuschlagspreis zu übernehmen.

Gemäss Beschlussfassung der Stockwerkeigentümersammlung vom 25.07.2023 wurde eine Elektrotankstelle in der Einstellhalle der STWEG Chalet Résidence Park in Gstaad errichtet. Die Konkursverwaltung hat die Aktontorechnung für die Grundinstallation der Elektrotankstelle im Betrag von CHF 2'000.00 bezahlt.

Liegt nach Vorlage der definitiven Endabrechnung der Firma ISP AG im Sommer 2024 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 Ueberschuss zu.

24 Marchzählige Abrechnung

Es wird keine marchzählige Abrechnung erstellt.

25 Miet- und Pachtverhältnisse

Es bestehen keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse.

26 ~~Doppelter Ausruf bei Miet- und Pachtverträgen; Ablösung der bestehenden Miet- und Pachtverträge~~

~~Gemäss Art. 261 OR gehen die bestehenden Mietverhältnisse mit dem Eigentumsübergang grundsätzlich auf den Ersteigerer über. Nach geltender anerkannter Rechtspraxis (BGE 125 III 123ff.; 128 III 82ff.) kann in analoger Anwendung von Art. 812 ZGB, Art. 142 SchKG sowie Art. 56 und 104 VZG in demjenigen Fall, in dem ein langfristiger Miet- oder Pachtvertrag nach Entstehung des Grundpfandrechtes eingegangen worden ist, der Grundpfandgläubiger den doppelten Ausruf verlangen.~~

~~Muss das Grundstück doppelt ausgerufen werden, so geht das Mietverhältnis gemäss Art. 261 OR und Art. 50 VZG auf den Ersteigerer über, sofern im ersten Aufruf der den Doppelausruf verlangende Gläubiger für seine Forderung voll befriedigt wird oder ein allfälliger Fehlbetrag von dem Berechtigten sofort bar bezahlt wird; ein zweiter Aufruf findet in diesem Fall nicht statt.~~

~~Wird der Gläubiger durch das Meistangebot beim ersten Aufruf mit der Last (Miet-/Pachtvertrag) nicht voll gedeckt, so findet ein zweiter Aufruf statt.~~

~~Wird in diesem zweiten Aufruf ein höheres Angebot erzielt, so wird das Grundstück zu diesem höheren Angebot zugeschlagen. Dabei geht der Mietvertrag ebenfalls auf den Ersteigerer über.~~

~~Der Ersteigerer hat jedoch in diesem Fall die Möglichkeit, das Mietverhältnis in analoger Anwendung von Art. 261 Abs. 2 OR auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen, ohne dabei den Nachweis des zwingenden Eigenbedarfs erbringen zu müssen (BGE 128 III 86).~~

~~Verzichtet der Ersteigerer auf die Aussprechung der Kündigung auf diesen erstmöglichen Termin, so ist er vollumfänglich in das Mietverhältnis eingetreten und hat dessen ordentlichen Ablauf abzuwarten.~~

~~Allfällige Schadenersatzforderungen des Mieters aus vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses sind gegen den bisherigen Vermieter zu richten.~~

27 Verwaltung

Zurzeit wird die Liegenschaft durch das Konkursamt Oberland, Dienststelle Oberland, verwaltet.

28 Benützung der Liegenschaft durch den Schuldner

~~Unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner und seine Familie in der bisherigen, zur Konkursmasse gehörenden Wohnung verbleiben dürfen, entscheidet die Konkursverwaltung nach ihrem Ermessen (Art. 229 Abs. 3 SchKG). Gemäss Verfügung vom Datum des «AmtName», Dienststelle Oberland hat der Schuldner mit seinen Angehörigen die Liegenschaft per Datum, 12.00 Uhr besenrein geräumt zu verlassen. Die Uebergabe des Objektes hat der Ersteigerer direkt mit dem Schuldner zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt eine allfällige anderslautende Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer. Es wird Sache des Ersteigerers sein, gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes bei der zuständigen Stelle zu verlangen.~~

29 Schlüssel

Das Amt verfügt über folgende Schlüssel zu diesen Objekten:

- 4x First Alpha Nr. 41961 A3
- 1x First Alpha AC2935

Mit den vier Schlüssel First Alpha Nr. 41961 A3 können sowohl die 2-Zimmerwohnung Nr. 3 wie auch die Stuwohnung Nr. 8 geöffnet werden.

Die Schlüssel werden den Grundstücken wie folgt zugeteilt:

- GBBI-Saenen-Nr. 595-3 (2-Zimmerwohnung Nr. 3) erhält 2x First Alpha Nr. 41961 A3 und 1x First Alpha AC2935
- GBBI-Saenen-Nr. 595-8 (Stuwohnung Nr. 8) erhält 2x First Alpha Nr. 41961 A3

Sofern die Einstellhallenplätze im Einzelaufwurf zugeschlagen werden, erfolgt keine Schlüsselzuteilung.

Es wird Sache des/der Ersteigerer/s sein, sich die Schlüssel allenfalls von der Hausverwaltung oder der ehemaligen Mieterin herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln. Allfällige Kosten und weitere Ansprüche gehen zu Lasten des Ersteigerers.

30 Schuldbriefe

Sofern die Grundstücke GBBI-Saenen Nr. 595-3, GBBI-Saenen Nr. 595-1-8 und GBBI-Saenen Nr. 595-1-9 im Einzelaufwurf zugeschlagen werden, erfolgt die Zuteilung der Schuldbriefe wie folgt:

Die Namen-Papier-Schuldbriefe im 1. bis 7. Rang von nominell CHF 2'350'000.00, lastend als Gesamtpfandrecht auf GBBI-Saenen Nr. 595-3, GBBI-Saenen Nr. 595-1-8 und GBBI-Saenen Nr. 595-1-9, werden als Einzelpfandrecht dem Grundstück GBBI-Saenen Nr. 595-3 zugeteilt.

Auf die Grundstücke GBBI-Saenen Nr. 595-1-8 und GBBI-Saenen Nr. 595-1-9 erfolgt keine Zuteilung von Schuldbriefen.

Sofern die Grundstücke GBBI-Saenen Nr. 595-8 und GBBI-Saenen Nr. 595-1-12 im Einzelaufwurf zugeschlagen werden, erfolgt die Zuteilung der Schuldbriefe wie folgt:

Die Namen-Papier-Schuldbriefe im 1. bis 2. Rang von nominell CHF 600'000.00, lastend als Gesamtpfandrecht auf GBBI-Saenen Nr. 595-8 und GBBI-Saenen Nr. 595-1-12, werden als Einzelpfandrecht dem Grundstück GBBI-Saenen Nr. 595-8 zugeteilt.

Auf das Grundstück GBBI-Saenen Nr. 595-1-12 erfolgte keine Zuteilung von Schuldbriefen.

31 Elektrische Niederspannungsinstallationen

Gemäss Verordnung der elektrischen Niederspannungsinstallationen (NIV) vom 7. November 2001 ist der Eigentümer gemäss Art. 5 NIV verpflichtet dafür zu sorgen, dass die elektrischen Installationen den entsprechenden Sicherheitsanforderungen entsprechen. Er muss auf Verlangen den entsprechenden Sicherheitsnachweis erbringen. Bei jeder Handänderung müssen elektrische Installationen mit zehnjähriger Kontrollperiode nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle durch eine fachkundige Person im Sinne von Art. 7 NIV kontrolliert werden. Die Kosten für die Kontrolle sowie allfällige Instandsetzungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Ersteigerers.

32 Mängel/öffentliche Auflagen - Hinweis auf Schätzungsbericht

Es sind dem Konkursamt keine Mängel/öffentlichen Auflagen bekannt, ausser allfällig im Schätzungsbericht vom 02.07.2020 der rychener immobilien + bau GmbH, Höchhusweg 17, 3612 Steffisburg, erwähnte Mängel bzw. öffentliche Auflagen.

33 Besondere Hinweise

Informationen Umbau Hotel Park Gstaad:

Es sind Umbauarbeiten am Hotel Park Gstaad geplant. Die Wohnung der STWEG Chalet Résidence Park sollten während den Bauarbeiten jederzeit bewohnbar sein, es muss jedoch mit Behinderungen und Lärmemissionen gerechnet werden. Offizielle Informationen (Stand 05.05.2024) liegen keine vor.

Verteilung des Erlöses bei Gesamtausruf:

Bei vorliegender Versteigerung werden die Grundstücke zuerst einzeln und anschliessend gesamthaft aufgerufen. Bezüglich der Verteilung des Steigerungserlöses wird auf Art. 108 und 118 VZG verwiesen.

Gegenstände in den Räumlichkeiten:

Die Gegenstände, welche sich im jetzigen Zeitpunkt noch in den Räumlichkeiten befinden, werden durch den Ersteigerer übernommen.

Kontrolle Wasseranschlüsse:

Die Räumlichkeiten sind seit August 2022 nicht mehr bewohnt. Die Räume wurden in dieser Zeit durch die Konkursverwaltung halbjährlich besichtigt und anlässlich der Besichtigungen jeweils gelüftet und die Wasserleitungen durchgespült. Es wird empfohlen, die Armaturen der Wasseranschlüsse vor der Inbetriebnahme fachmännisch begutachten und reparieren zu lassen.

Hotelmässige Bewirtschaftung:

Es wird ausdrücklich auf die hotelmässige Bewirtschaftung gemäss Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft hingewiesen. Diese wird ebenfalls in den Bewertungsgutachten erwähnt.

Kosten für Grundinstallation Elektrotankstellen:

Siehe Punkt 23 hiavor.

34 Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, Hochschulstrasse 17, 3001 Bern, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, Hochschulstrasse 17, 3001 Bern, 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.

Interlaken, 3. Mai 2024

Konkursamt Oberland
Dienststelle Oberland

C. Meyer
Dienststellenleiter

