

# Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreibung auf Pfändung

Schuldner: Aeschbacher Urs, 12.03.1959, Schaufelacker 271, 3153 Rüscheegg Gambach

Dritteigentümer: -

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt: Diverse Pfändungsgläubiger

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:: Konferenzraum Nr. 439, 4. Stock, Poststrasse 25, 3072 Ostermundigen  
02.03.2022, 10.00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen: 17.01.2022 – 26.01.2022

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom -

Neu aufgelegt am -



## Beschreibung des Grundstückes

Rüscheegg / 640, 642 und 643: Landwirtschaftliches Gewerbe (BGBB unterstellt), Schaufelacker 271, Rüscheegg Gambach  
Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 456'000.00

Rüscheegg / 640: CHF 449'400.00  
Rüscheegg / 642: CHF 5'000.00  
Rüscheegg / 643: CHF 1'600.00

Für die vollständige **Beschreibung der Grundstücke** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis<sup>1</sup> verwiesen.

<sup>1</sup> Form. VGZ 13a B

## A. Angebote und Zuschlag

1. Es werden nur so viele Grundstücke verwertet, als zur Deckung der Forderungen erforderlich sind (Art. 119 Abs. 2 SchKG).

Die Grundstücke werden nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes in folgender Reihenfolge wie folgt zugeschlagen:

1. Einzelausruf Rüscheegg / 640, sofern das Höchstangebot CHF 88'513.80 übersteigt
2. Einzelausruf Rüscheegg / 642, sofern das Höchstangebot CHF 85'828.05 übersteigt
3. Einzelausruf Rüscheegg / 643, sofern das Höchstangebot CHF 85'828.05 übersteigt
4. Gesamtausruf Rüscheegg / 640, 642, 643, sofern das Höchstangebot CHF 88'513.80 übersteigt

Für die Berechnung dieser Mindestzuschlagspreise gemäss Art. 126 SchKG bleiben die Verwaltungs- und Verwertungskosten, einschliesslich einer möglichen Grundstückgewinnsteuer, unberücksichtigt. Die Verwaltungs- und Verwertungskosten werden gemäss Ziff. 11 Bst. b hiernach liquidiert.

2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens die folgenden Beträge übersteigen, bleiben unberücksichtigt:

Für den Einzelausruf 1 : CHF 2'000.00  
Für den Einzelausruf 2 : CHF 100.00  
Für den Einzelausruf 3 : CHF 100.00  
Für den Gesamtausruf 4 : CHF 2'000.00

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 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 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 Betreibungskosten;
  - 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 Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer.
- e) Reicht der Zuschlagspreis zur Deckung nicht aus, so hat derjenige Gläubiger, der das Verwertungsbegehren gestellt hat, die ungedeckt gebliebenen Kosten gemäss vorhergehenden Bst. b bis d zu bezahlen.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
- 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) 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);
  - 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.;
  - 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 Grundstückerwerbs (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.
  - sowie allfällige weitere, in diesen Steigerungsbedingungen erwähnte Kosten.
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, folgende unverzinsliche **Anzahlung** zu leisten:
- Als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis (Ziff. 11):  
Einzelausruf 1: Rüschegg / 640: CHF 86'000.00  
Einzelausruf 2: Rüschegg / 642: CHF 1'000.00  
Einzelausruf 3: Rüschegg / 643: CHF 600.00  
Gesamtausruf 4: Rüschegg / 640, 642, 643: CHF 87'600.00
  - Als Anzahlung an die Kosten für die Bezahlung der Kosten der Eigentumsübertragung inkl. der Handänderungsabgaben (Ziff. 12):  
Einzelausruf 1: Rüschegg / 640: CHF 12'000.00  
Einzelausruf 2: Rüschegg / 642: CHF 200.00  
Einzelausruf 3: Rüschegg / 643: CHF 200.00  
Gesamtausruf 4: Rüschegg / 640, 642, 643: CHF 12'400.00
- Diese Anzahlungen sind zu leisten:
- durch Vorlegung eines unwiderrüflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betriebsamtes Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss; Eine Finanzierungsbestätigung reicht nicht aus;
  - bis maximal CHF 100'000.00 in bar, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000.00 bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss Bst. a oben bzw. Bst. c unten (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG), oder
  - mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check. Dieser Check darf nicht älter als 16.02.2022 sein. Ist der Check älter, muss eine schriftliche Bestätigung der ausstellenden Bank vorgelegt werden, wonach

der Check nach wie vor gültig und einlösbar ist. Diese Bestätigung darf nicht älter als 16.02.2022 sein. Persönliche Checks werden nicht angenommen.

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (IBAN: CH270900000300071003, lautend auf das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, mit dem Vermerk „Verwertung Nr. 221000010“) 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, 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 01.04.2022 an das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, einzuzahlen und für diese Zeit (ab 02.03.2022) bzw. 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). Wird das Grundstück vom aktuellen Eigentümer ersteigert, so reicht die Anzahlung gem. Ziff. 14 nicht aus. Es ist sofort der gesamte Steigerungspreis sowie die Kosten der Eigentumsübertragung zu leisten. (Zahlung gem. Ziff. 14 Bst. a, b bzw. c bzw. Überweisung im Voraus an das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland).

Ist die bietende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie an der Versteigerung keine Anzahlung zu leisten.

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung 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. 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 Schatzungsbericht verwiesen.

### **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 im Ausland bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten (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.
- a<sup>bis</sup>. 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<sup>bis</sup> 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

Es bestehen folgende Versicherungen:

Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Bern. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.

Das Grundstück ist durch das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, im Rahmen einer Pauschalversicherung versichert. Ab 02.03.2022 und bis zur Anmeldung des Eigentumsüberganges im Grundbuch führt das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, diese Versicherung auf Kosten des Ersteigerers und ohne Abrechnung am Zuschlagspreis weiter. Es ist Sache des Ersteigerers, ab 02.03.2022 die notwendigen Versicherungen selbst abzuschliessen. Allfällige diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten des Ersteigerers.

Weitere Versicherungen gemäss VVG:

Versicherung bei GVB Privatversicherungen AG. 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.

21. **Steuern**

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit 01.01.2001 der kantonalen Grundstückgewinnsteuer (Art. 126ff StG BE [BSG 661.11]). Hingegen entsteht für die geschuldete Grundstückgewinnsteuer 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 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. **~~Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft~~**

23. **~~Stockwerkeigentümerbeiträge~~**

24. **~~Marchzählige Abrechnung~~**

25. **Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Grundstücke sind laut Angaben des Eigentümers weder vermietet noch verpachtet.

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**

28. **Benützung der Liegenschaft durch den Schuldner**

Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Gemäss Verfügung vom 18.11.2021 des Betreibungsamtes Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland hat der Schuldner mit seinen Angehörigen die Liegenschaft per 02.03.2022, 12.00 Uhr, besenrein geräumt zu verlassen. Die Übergabe 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 keine Schlüssel zu diesem Objekt. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die Schlüssel vom Schuldner bzw. von den Mietern bzw. von der Hausverwaltung herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln. Allfällige Kosten und weitere Ansprüche gehen zu Lasten des Ersteigerers.

**30. 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 oder zwanzigjähriger 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.

**31. Mängel/öffentliche Auflagen - Hinweis auf Schätzungsbericht**

Es sind dem Betreibungsamt keine Mängel/öffentlichen Auflagen bekannt, ausser allfällig im Schätzungsbericht vom 17.03.2021 erwähnte Mängel bzw. öffentliche Auflagen

**32. Besondere Hinweise**

Der Ersteigerer hat sich anlässlich des Zuschlags mittels Original-Ausweis (gültiger Pass oder gültige Identitätskarte) auszuweisen. Der Vertreter des Ersteigerers hat sich ebenfalls auf diese Weise auszuweisen sowie die Vollmacht und den Ausweis des Ersteigerers vorzulegen.

Das Betreibungsamt geht davon aus, dass sämtliche Steigerungsteilnehmende über die Grundstücke, deren Belastungen und die Steigerungsbedingungen bestens im Bilde sind. Im Weiteren wird auf die Schätzung per Stichtag 19.01.2021 vom Inforama, Zollikofen, verwiesen. Die Schätzung ist auf der Internetseite [www.schkg-be.ch](http://www.schkg-be.ch) aufgeschaltet.

Die Grundstücke werden ohne die sich darin befindenden Einrichtungsgegenstände (wie z. B. Möbel, Bilder, Lampen) versteigert.

Die Grundstücke werden mit den heute bestehenden Grundstücksgrenzen versteigert. Abparzellierungen wurden und werden von Seiten des Betreibungsamtes nicht vorgenommen

**33. Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)**

Landwirtschaftliches Gewerbe

Erwerbsbewilligung

Grundsatz:

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder landwirtschaftlichen Gewerbes ist grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 61 BGBB). Die Bewilligung muss anlässlich der Versteigerung vorgelegt werden. Verfügt der Ersteigerer am Steigerungstermin noch nicht über eine Bewilligung, so hat er die Kosten für eine neue Steigerung zu hinterlegen und ein entsprechendes Bewilligungsgesuch innert 10 Tagen seit der Steigerung bei der zuständigen Behörde einzureichen (Art. 67 BGBB). Dem Betreibungsamt hat der Ersteigerer innerhalb der gleichen Frist ein Doppel des eingereichten Gesuches vorzulegen. Reicht der Ersteigerer kein Gesuch ein oder wird die Bewilligung aufgehoben, so wird der Steigerungszuschlag aufgehoben und eine erneute Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für die Kosten dieser Versteigerung (Art. 67 BGBB).

Ausnahme:

Keiner speziellen Bewilligung bedarf der Erwerb durch einen Verwandten (Die Definition des „Verwandten“ ist in Art. 62 lit. b BGBB geregelt). Der Nachweis der Bewilligungsfreiheit wird gegenüber dem Betreibungsamt mittels Auszug aus dem Familienregister bzw. dem Eheregister oder anderer Urkunden, aus denen hervorgeht, dass keine Bewilligung nötig ist, erbracht.

Gesetzliche Vorkaufsrechte

Alle gesetzlichen Vorkaufsrechte des ZGB und des BGBB können nur an der Steigerung selbst geltend gemacht werden (vgl. Stalder, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, N 13 zu den Art. 67 – 69 BGBB) und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird (Art. 681 Abs. 1 ZGB).

Das Vorkaufsrecht des Verwandten setzt voraus, dass dieser bereits im Besitze eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das vorliegende Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt. Hingegen ist eine spezielle Erwerbsbewilligung im Sinne von Art. 61 BGBB nicht notwendig (Art. 42 Abs. 2 BGBB i. V. m. Art. 62 lit. b BGBB).

Steigerungsablauf

Das Grundstück wird ausgerufen und es erfolgt dem Meistbietenden der provisorische Zuschlag. Hierauf wird geprüft, ob der Bieter die Steigerungsbedingungen erfüllt. Falls diese nicht erfüllt werden, wird der provisorisch erteilte Zuschlag wieder aufgehoben und die Steigerung durch 3-maliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Erfüllt der Bieter die Steigerungsbedingungen, erfolgt die Anfrage an die Vorkaufsberechtigten, ob diese von

ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen wollen. Wenn kein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, erhält der Meistbietende den definitiven Zuschlag.

Wenn ein Verwandter das Vorkaufsrecht ausübt, so wird das Grundstück dem Verwandten provisorisch zugeschlagen. Sofern er die Steigerungsbedingungen erfüllt, erfolgt der definitive Zuschlag am Grundstück an den das Vorkaufsrecht ausübenden Verwandten. Der provisorische Zuschlag an den Meistbietenden fällt dahin.

Erklären mehrere Vorkaufsberechtigte die Ausübung, so sind alle Erklärungen zu protokollieren. Der Leiter der Steigerung bezeichnet denjenigen als Erwerber, dessen Vorkaufsrecht im ersten Rang ist; hinsichtlich der Rangfolge wird auf Art. 42 und 47 BGGB verwiesen.

Machen mehrere Berechtigte im gleichen Rang ein Recht einzeln geltend, so ist der Erwerber durch Losziehung zu ermitteln. Machen hingegen mehrere Berechtigte im gleichen Rang gemeinsam ihr Recht geltend, wird Ihnen das Grundstück zu Miteigentum zugeschlagen (Art. 60a Abs. 4 i.V. mit Art. 59 VZG).

Der Zuschlag an einen allfälligen Nicht-Selbstbewirtschafter (Art. 64 Abs. 1 Bst f BGGB) erfolgt nur, sofern kein Selbstbewirtschafter, ein anderer Erwerber (Art. 64 Abs. 1 Bst a-e bzw. g BGGB) oder das Gemeinwesen (Art. 65 BGGB) das Grundstück erwirbt. Somit wird in diesem Fall ein zweiter Ausruf durchgeführt.

Die Bestimmung über einen übersetzten Preis findet keine Anwendung (Art. 63 Abs. 2 BGGB). Das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gilt nicht in der Zwangsvollstreckung (Art. 59 BGGB).

34. Auf den Grundstücken Rüscheegg / 640, 642 und 643 lasten 5 in den entsprechenden Lastenverzeichnissen erwähnte Schuldbriefe. Diese Schuldbriefe sind im Grundbuch als Gesamtpfandrecht auf allen Grundstücken eingetragen. Sollten die Grundstücke im Rahmen der Einzelausrufe an unterschiedliche Ersteigerer zugeschlagen werden, wird das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, beim Grundbuchamt folgendes beantragen:  
Rüscheegg / 642 und 643: Pfandhaftentlassung der Schuldbriefe im 1. – 5. Rang  
Rüscheegg / 640: Schuldbriefe im 1. – 5. Rang in Einzelpfandrecht umwandeln

Es wird Sache der Ersteigerer der Grundstücke Rüscheegg / 642 und 643 sein, neue Schuldbriefe errichten zu lassen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten dieser Ersteigerer, ohne Abrechnung am Zuschlagspreis.

Falls Grundstücke im Eigentum des aktuellen Eigentümers verbleiben, wird es dessen Sache sein, falls nötig neue Schuldbriefe errichten zu lassen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des aktuellen Eigentümers und sind nicht Bestandteil der Betriebskosten des vorliegenden Verwertungsverfahrens.

35. **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.

Ostermundigen, 10.01.2022

**Betriebsamt Bern-Mittelland**  
**Dienststelle Mittelland**

A. Müller, Bereichsleiter