

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreibung auf Pfändung

Schuldner: Gyger Daniel, geb. 20.03.1960, und Gyger Peter, geb. 22.08.1967, beide von Eriz BE, beide wohnhaft in Bühlweid 125, 3619 Eriz (Miteigentümer zu je 1/2)

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt: Pfändungsgläubiger des Schuldners Gyger Daniel und des Schuldners Gyger Peter

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:: Donnerstag, 28. Oktober 2021, 14:00 Uhr
3600 Thun, Scheibenstrasse 11 (Eingang A, Erdgeschoss, Sitzungszimmer 0.235)

Auflegung der Steigerungsbedingungen: 13. bis 22. September 2021

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am



Beschreibung der Grundstücke

Liegenschaft Eriz GBB-Nr. 94

Schnyderberg, Schwandweidli, Aussereriz; Plan Nr. 1105, 1106, 3196
Grundstücksfläche 42'368 m² mit Gebäude «Scheune» (Adresse Schneiderberg 53a, 3619 Eriz)
Ertragswert: CHF 10'660.00
Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 63'000.00

Liegenschaft Eriz GBB-Nr. 95

Schnyderberg, Tüüfelschuchi, Aussereriz; Plan Nr. 1105, 1106
Grundstücksfläche 48'287 m² mit Gebäude «Bauernhaus» (Adresse Schneiderberg 52, 3619 Eriz) und weiteren Bauten (Adresse Schneiderberg 52a und 52b, 3619 Eriz)
Ertragswert: CHF 50'830.00
Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 320'000.00

Beide Grundstücke unterliegen den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Für eine vollständige **Beschreibung der Grundstücke** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und die Lastenverzeichnisse¹ verwiesen.

¹ Form. VGZ 13a B

A. Angebote und Zuschlag

1. Es gelangen die Grundstücke wie folgt an die einmalige öffentliche Steigerung:

- 1.1 Einzelauf Ruf von Eriz GBB-Nr. 95 (= Parzelle mit dem Bauernhaus)
- 1.2 Einzelauf Ruf von Eriz GBB-Nr. 94 (= Landparzelle mit der Scheune)
- 1.3 Gesamtauf Ruf von Eriz GBB-Nr. 94 und 95

In den Einzelauf rufen (1.1 und 1.2) werden die Grundstücke nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern diese die folgenden Mindestzuschlagspreise gemäss Art. 126 SchKG übersteigen:

- 1.1 CHF 113'716.25
- 1.2 CHF 1.00 sofern unter Ziffer 1.1 ein Zuschlag erfolgte, ansonsten CHF 111'000.00.

Im Gesamtauf Ruf (1.3) werden die Grundstücke nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagspreis gemäss Art. 126 SchKG von CHF 113'716.25 übersteigt und gleichzeitig höher ist als das Total der Einzelauf rufe.

Die Höchstbietenden in den beiden Einzelauf rufen (1.1 und 1.2) bleiben bei ihren Angeboten solange behaftet, als nicht einem Höherbietenden im Gesamtauf Ruf (1.3) der Zuschlag erteilt ist.

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 jeweils nicht um mindestens **CHF 1'000.00** 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 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 ein 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 (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 der Lastenverzeichnisse fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
 - 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.
 - 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:
- 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) 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 in den Lastenverzeichnissen nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern [Fälligkeit erst am 31.12. des laufenden Jahres. Die Steuern sind durch den Eigentümer im dann zumaligen 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 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.
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 Steigerungstag 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, folgende **unverzinsliche Anzahlung** zu leisten:
- 1.1 **CHF 60'000.00** (CHF 55'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 5'000.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12)
 - 1.2 **CHF 32'500.00** (CHF 30'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 2'500.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12)
 - 1.3 **CHF 80'000.00** (CHF 75'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 5'000.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12)
- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betriebsamtes Oberland, Dienststelle Oberland West, 3600 Thun, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss;
 - b) 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
 - c) mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check. Persönliche Checks werden nicht angenommen.

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (auf Konto IBAN CH06 0900 0000 3000 3500 6 lautend auf das Betreibungsamt Oberland, Dienststelle Oberland West, 3600 Thun, mit dem Vermerk «V22000014 Anzahlung Steigerung») oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 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 restliche Steigerungskaufpreis ist innert 30 Tagen, d.h. bis zum 27. November 2021 an das Betreibungsamt Oberland, Dienststelle Oberland West, 3600 Thun einzuzahlen und für diese Zeit 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).~~

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 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 (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^{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

Es bestehen folgende Versicherungen:

- a) Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Bern. Diese Versicherung ist bis zum 31.12.2021 bezahlt. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Weitere Versicherungen gemäss VVG:
Gebäudesachversicherung und Gebäudehaftpflichtversicherung bei der AXA Versicherungen AG, Police Nr. 19.225.365. Diese Versicherung wird durch das Betreibungsamt per Steigerungsdatum gekündigt und bietet danach noch während 14 Tagen Deckung. Es wird Sache des Ersteigerers sein, die Grundstücke in geeigneter Weise zu versichern.

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. Marchzählige Abrechnung

Keine

23. **Miet- und Pachtverhältnisse**

Es bestehen folgende Mietverhältnisse:

Mietobjekt	Mieter	Mietbeginn	Kündigungs-termin	Mietzins
Wohnung, Werkstatt in Bauernhaus mit Gartenhaus und Garten (betrifft Eriz GBB-Nr. 95)	Sommer Andreas und Gähwiler-Sommer Nathalie	01.07.20216	3 Monate	1'000.00 CHF

Das gemäss Aufstellung bestehende Mietverhältnis wird gemäss Art. 261 OR und Art. 50 VZG auf den Ersteigerer des Grundstücks Eriz GBB-Nr. 95 überbunden. Die Mietzinserträge stehen dem Ersteigerer ab November 2021 zu.

Bei den aufgeführten Mietzinsen handelt es sich um Pauschalmietzinse. Eine separate Abrechnung über die Nebenkosten erfolgt nicht. Gemäss Mietvertrag sind im Mietzins pro Jahr 8 Ster Brennholz in Spalten inbegriffen, der Nettomietzins beruht auf dem Referenzzinssatz von 0.00%.

24. **Benützung der Grundstücke durch die Schuldner**

Benutzt der Schuldner ein Grundstück 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 06. August 2021 des Betreibungsamtes Oberland, Dienststelle Oberland West haben die Schuldner mit ihren Angehörigen die Grundstücke – soweit sie von ihnen benutzt werden - per 08.11.2021, 12.00 Uhr besenrein geräumt zu verlassen. Die Übergabe hat der Ersteigerer direkt mit den 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.

25. **Schlüssel**

Das Amt verfügt über keine Schlüssel zu den Objekten. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die Schlüssel von den Schuldner bzw. von den Mietern herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln. Allfällige Kosten und weitere Ansprüche gehen zu Lasten des Ersteigerers.

26. **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 zehn- 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.

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

Es sind dem Betreibungsamt keine Mängel/öffentlichen Auflagen bekannt, ausser allfällig im Schätzungsbericht vom 16. Juni 2021 erwähnte Mängel bzw. öffentliche Auflagen.

28. **Besondere Hinweise**

Bewilligung nach Art. 67 BGG

Gemäss Art. 67 des BG über das bauerliche Bodenrecht muss der Ersteigerer die Bewilligung vor dem Zuschlag vorlegen oder die Kosten von Fr. 5'000.00 für eine neue Versteigerung hinterlegen und innert 10 Tagen nach erfolgtem Zuschlag ein Bewilligungsgesuch einreichen. Reicht der Ersteigerer kein Gesuch ein oder wird die Bewilligung verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Der erste Ersteigerer haftet für die Kosten einer erneuten Versteigerung.

Gesetzliche Vorkaufsrechte (Art. 60a Abs. 1 und 2 VZG, sowie Art. 42, 47 Abs. 2 und 3 und 56 Abs. 2 BGG)

Gesetzliche Vorkaufsrechte können nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird, ausgeübt werden (Art. 681 Abs. 1 ZGB).

Vereinbarungen im Sinne von Art. 681b Abs. 1 ZGB, die dem Vorkaufsberechtigten Vorzugsrechte gewähren, sind bei der Steigerung nicht zu beachten.

Vorgehen an der Steigerung:

- Nach dreimaligem Aufruf des Höchstangebotes hat der Leiter der Steigerung die anwesenden oder vertretenen Inhaber eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes aufzufordern, sich über dessen Ausübung auszusprechen. Bis dies geschehen ist, bleibt der Meistbietende an sein Angebot gebunden;
- wird kein Vorkaufsrecht ausgeübt, so bleibt es bei dem Meistbietenden bestimmten Zuschlag;
- erklärt ein einziger Vorkaufsberechtigter die Ausübung, so wird dieser vom Leiter der Steigerung als Erwerber bezeichnet;
- 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 geltend, so ist der Erwerber durch Losziehung zu ermitteln.

Eine eventuelle nachträgliche Auseinandersetzung zwischen dem Ersteigerer und dem Erwerber, der sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat, sowie zwischen mehreren Vorkaufsberechtigten, die ihr Recht ausgeübt haben, über den Bestand des Vorkaufsrechtes wird vor dem Zivilrichter ausgetragen. Für die Bezahlung des Steigerungspreises haftet die Person, die in den Steigerungsbedingungen bezeichnet worden ist, das heisst, dass ein Vorkaufsberechtigter, der sein Recht ausübt, die Pflichten des Ersteigerers übernimmt, insbesondere dass er für die Bezahlung des Steigerungskaufpreises haftet.

Zahlt der Vorkaufsberechtigte nicht gemäss den Steigerungsbedingungen (Art. 143 SchKG), so braucht die Steigerung nicht sogleich aufgehoben zu werden. Zunächst könnte der Ersteigerer angefragt werden, ob er an der Übernahme noch interessiert sei. Ist dieser dazu bereit, so wäre der Sachverhalt von der Steigerungsbehörde zu protokollieren, der Erwerb durch den Vorkaufsberechtigten aufzuheben und den Ersteigerer als Eigentümer zu bezeichnen. Ist der Ersteigerer nicht mehr an einer Übernahme interessiert, so wäre eine neue Steigerung anzusetzen.

Aufteilung der Schuldbriefe

Erfolgen die Zuschläge im Einzelauftrag (Ziffer 1.1 und 1.2) werden die auf den Ersteigerer zu übertragenden Schuldbriefe wie folgt auf die Grundstücke aufgeteilt:

Eriz GBB-Nr. 94	CHF	24'600.00	Namen-Papier-Schuldbrief, 1. Pfandstelle
Eriz GBB-Nr. 95	CHF	7'000.00	Namen-Papier-Schuldbrief, neu 1. Pfandstelle
	CHF	79'400.00	Namen-Papier-Schuldbrief, neu 2. Pfandstelle

Dritteigentum

Die vorhandenen Beweglichkeiten, ortsübliche Zugehör zu den Grundstücken ausgenommen, sind Eigentum der Schuldner bzw. der Mieter und werden nicht mitversteigert und sind somit im Zuschlagspreis nicht inbegriffen.

29. 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.

3600 Thun, 10. September 2021

**Betreibungsamt Oberland
Dienststelle Oberland West**