

Regionales Betreibungsamt Wohlen
Kapellstrasse 1
5610 Wohlen

T: 056 619 91 23 | F:
betreibungsamt@wohlen.ch

IBAN: CH370900000500127115

5

Brunner Nicole

Wohlen, 12.12.2018

Betreibung Nr. 21182304
Betreibung Nr. 21182305

Protokoll der Grundstücksteigerung - Steigerungsbedingungen
zufolge Betreibung auf Pfändung / Pfandverwertung
VZG 13 B

Schuldner: Vejseli Simihat, Mühlestrasse 2, 8114 Dänikon ZH, **Miteigentum zu je 1/2**
Vejseli Elfat, Mühlestrasse 2, 8114 Dänikon ZH, **Miteigentum zu je 1/2**

Grundstück: Liegenschaft GB Wohlen Nr. 3175, Bremgarterstrasse 13, Plan-Nr. 40, Fläche 120 m²,
Gartenanlage 47 m², Wohnhaus mit Gewerberaum und Schopf, Vers.-Nr. 356B, 73 m²,
E-GRID: CH 19150 78850 07

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt: UBS Switzerland AG, mit Sitz in Zürich, FVHP-
SGS, Max-Högger-Strasse 80, Postfach, 8098 Zürich

Ort und Tag der Steigerung: Sitzungszimmer 112, 1. OG, Gemeindehaus, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen,
Donnerstag, 14.02.2019, 10:00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen: Ab dem 13.12.2018 bis 07.01.2019 (verlängerte Frist aufgrund
Betreibungsferien) auf dem Regionalen Betreibungsamt Wohlen, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen AG

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

Betreibungsamtliche Schätzung (rechtskräftig): CHF 160'000.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Steigerungsbedingungen

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern das **Höchstangebot** CHF 206.10 übersteigt.

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

- a) natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statuarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statuarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d) natürliche Personen mit dem Recht auf Niederlassung oder juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Der Bewilligungspflicht unterstehen auch natürliche Personen ausländischer Staatsangehörigkeit für den Erwerb von Grundstücken in der Nähe einer wichtigen militärischen Anlage.

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

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt. Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um:

- a) die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- 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.

Im übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe der untenstehenden Ziff. 10 bis 12.

2. 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).

3. **Angebote**, die an **Bedingungen** oder **Vorbehalte** geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.

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

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. **Vormünder**, die für ihre Mündel bieten, haben immer eine Vollmacht der zuständigen Vormundschaftsbehörde vorzuweisen.

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

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

4. Wenn **Zugehörgegenstände** mit dem Grundstück zu verwerthen sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung **zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung der Zugehör** des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.

5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 2'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
6. Bieten **mehrere Personen** gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu **Miteigentum** zu gleichen Teilen zugeschlagen und haften sie solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
7. Der Ersteigerer hat auf **Abrechnung am Zuschlagspreis** bar 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**.
8. **Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar 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 öffentlichrechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
9. **Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen.
10. Die **Barzahlungen** nach Ziff. 7 und 8 hievor sind wie folgt **zu leisten**:

Fr. 50'000.00 als **Anzahlung**, die vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet wird.

Fr. 5'000.00 als **Vorschuss** für die **Kosten der Eigentumsübertragung**.

Die Anzahlung und der Kostenvorschuss können in bar oder durch ein **unwiderrufliches Zahlungsversprechen** eines anerkannten, solventen Kreditinstituts geleistet werden (BGE 128 III 468).

Die gestundete Kaufsumme ist innert 30 Tagen seit Steigerungstag an das Regionale Betreibungsamt Wohlen zu bezahlen.

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 Barzahlung** noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG). Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.
11. Will der Ersteigerer eine **bar zu bezahlende Forderung** auf andere Weise, wie z.B. durch Schuldübernahme oder Neuerung, tilgen, so ist dem Amte **innerhalb der Zahlungsfrist** eine **schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers** über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
12. Wird die **Frist** zur Barzahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers **nicht eingehalten**, so wird, sofern nicht alle **Beteiligten** mit einer Verlängerung der Frist sich einverstanden erklären, der **Zuschlag sofort aufgehoben** und **eine neue Steigerung** angeordnet. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet.
13. Der **Antritt des Steigerungsobjekts** erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

14. Eine **Gewährleistung** findet **nicht** statt.

15. **Schadenversicherung:**

Das Gebäude ist bei der AGV Aargauische Gebäudeversicherung, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau versichert. Die Prämie 2019 ist nicht bezahlt.

16. *Die Liegenschaft ist zur Zeit vermietet. Eine allfällige Ausweisung der Mieter aus dem zu versteigernden Grundstück ist Sache des Ersteigerers (Entscheid des OG des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, vom 10.09.1998; BE 98.00045; Basler Kommentar zum SchKG Art. 126 N 28 i.V.m. 156)*

17. Allfällig anfallende **Grundstückgewinnsteuern** und **Mehrwertsteuern** werden gem. BGE 122 III 246 ff. & 129 III 200 ff. als **Kosten der Verwertung** (Ziff. 7 lit. b) betrachtet und sind demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird (Art. 157 Abs. 2 SchKG).

Wohlen, 12.12.2018

REGIONALES BETREIBUNGSAMT WOHLLEN

Gerold Brunner

