

Luethi Daniela

Betreibung Nr. 21217111
Pfändungsgruppen Nr. 21220088

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

Schuldner: Mete Seyfi, Paul Waiser-Weg 2, 5610 Wohlen AG

Grundstück:

GB Wohlen Nr. 2815-4, 55/1000 Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der 4½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss, mit Keller Einheit Nr. 4
GB Wohlen Nr. 2815-20-11, 1/19 Anteil an Tiefgarageplatz
Untere Haldenstrasse 4, 5610 Wohlen

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt: CSS Kranken-Versicherung AG, Tribschenstrasse 21, 6005 Luzern

Ort und Tag der Steigerung:

Freitag, 12.07.2024 um 10.00 Uhr, Sitzungszimmer gross, im 1. Obergeschoss am Bankweg 2, 5610 Wohlen

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

11.06.2024 - 20.06.2024

Betreibungsamtliche Schätzung:

Schätzung Wohnung CHF 392'000.00
Schätzung Gesamtliegenschaft CHF 5'571'000.00

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 311'412.00** übersteigt.

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 Grundstückserwerb 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;
- 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. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG.

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

Jeder Bieter hat seinen Namen sowie den Namen seines allfälligen Vollmachtgebers bekannt zu geben. Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder 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.

4. 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 Ausrufs.

Wenn **Zugehörgegenstände** mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung **zunächst getrennte und danach 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 sie haften 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 **Inventur- und Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden **Mehrerlös**;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
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 öffentlich-rechtlichen 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. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen.)
10. Die **Barzahlungen** nach Ziff. 7 und 8 hievor sind unmittelbar an der Steigerung nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, wie folgt **zu leisten**:

CHF 60'000.00 als **unverzinsliche Anzahlung**, die vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet wird.

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

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

Die Anzahlung kann auch beim Regionalen Betriebsamt Wohlen im Voraus mittels Überweisung (CH37 0900 0000 5001 2711 5) 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 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.

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. Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
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. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**.
15. **Schadenversicherungen:**
Das Gebäude ist bei der AGV Aargauische Gebäudeversicherung, Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau versichert.
16. Die Liegenschaft ist zur Zeit bewohnt.
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).
18. **Beschwerde**

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Bremgarten, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Bremgarten, als Beschwerde zu erfolgen.

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

Wohlen, 05.06.2024



Regionales Betreibungsamt Wohlen

Gerold Brunner