

Regionales Betreibungsamt Kleindöttingen

Hauptstrasse 20, 5314 Kleindöttingen Telefon 056/245 33 12 Postfinance IBAN CH56 0900 0000 4611 1133 6

Briefadresse:

Hauptstrasse 20
5314 Kleindöttingen

Kleindöttingen, 05.04.2024 mit Anpassungen

Die Steigerungsbedingungen vom 15.03.2024 werden aufgehoben und hiermit ersetzt.
Betreibung Nr. 20213591 und 20213597

Steigerungsbedingungen

infolge

Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes

Schuldner:

Bettina Collart

Heimatort: Genf, Staatsbürgerschaft: Schweiz, Geburtsdatum: 22.11.1961

Hofweg 14

5316 Leuggern

und

Stéphane Blaise Joseph Collart

Heimatort: Genf, Staatsbürgerschaft: Schweiz, Geburtsdatum: 12.03.1961

Aemmerhof 146

5276 Wil AG

als einfache Gesellschaft

Pfand Eigentümer: einfache Gesellschaft

Bettina Collart

Heimatort: Genf, Staatsbürgerschaft: Schweiz, Geburtsdatum: 22.11.1961

Hofweg 14

5316 Leuggern

und

Stéphane Blaise Joseph Collart

Heimatort: Genf, Staatsbürgerschaft: Schweiz, Geburtsdatum: 12.03.1961

Aemmerhof 146

5276 Wil AG

Tag und Zeit der Steigerung

02. Mai 2024, um 10:00 Uhr

Der Steigerungstermin vom 10.04.2024 wurde infolge falscher Fristenberechnung verschoben.

Steigerungsort

Gemeindehaus Leuggern, Schulweg 1, 5316 Leuggern

Mehrzweckraum im 2. Stock

Grundstück

Liegenschaft Leuggern 547 (unterliegt dem BGBB)
liegt in Landwirtschaftszone, Dorfzone und Waldzone gemäss BNO Leuggern
Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau und Garagen mit AGV Nr 121 mit 477m²;
und Gartenpavillon Nr 1130 mit 7m²
Acker, Wiese, Weide mit 5'723m²
Fliessendes Gewässer mit 43m² geschlossener Wald mit 988m²
Total der Flächen ergibt 7'956m², davon ca 1'500m² innerhalb Bauzone

Betriebsamtliche Schätzung

CHF 1'455'000.00

Zugehör

Keines

Bewohnung

Die Liegenschaft wird von Frau Collart und ihren erwachsenen Kindern bewohnt.

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt

Raiffeisenbank Reitnau-Rued Genossenschaft, 5040 Schöffland

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

beim Regionalen Betriebsamt Kleindöttingen vom
Dienstag, 09.04.2024 bis Donnerstag 18.04.2024

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes** zugeschlagen, sofern der **Mindestzuschlagspreis** von **CHF 1222.25** überboten wird. (BGE 116 III 85 (Praxis), E 4)
2. Es wird ausdrücklich auf das **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)** vom 16. Dezember 1983 und auf die **Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)** vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht. Danach gelten als Personen im Ausland:
 - a) Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
 - b) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
 - c) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
 - d) 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;
 - e) natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, b und d sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

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

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 10 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 BewG.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Im Übrigen gilt die Zahlungsbedingung nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

3. Das Grundstück wird mit allen nach dem **Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen** (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten und dergleichen) 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). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG).

4. **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 bekannt zu geben.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, wird der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt. 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 sowie für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

Wird das Grundstück **doppelt**, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör ausgeteilt, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Ausgebotes.
5. ~~Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung **zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung der Zugehör** des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamttrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.~~
6. **Angebote**, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 1'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
7. 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.
8. Der Ersteigerer hat **auf Abrechnung am Zuschlagspreis** bar zu bezahlen:
 - a) Die **Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden.
 - b) Die **Verwertungskosten** (mit Einschluss einer allfälligen **Grundstückgewinnsteuer** und/oder **Mehrwertsteuer**, siehe Ziffer 21) sowie die **Verteilungskosten**.
 - c) Die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten **Kapitalforderungen** und die **fälligen Kapitalzinse** mit Einschluss der Verzugszinse und **Betriebskosten**.
 - d) Den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.
9. **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, usw.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
10. Hinsichtlich der **laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt: Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinse) sind im Zuschlagspreis inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.

~~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.~~

11. Der frühere Schuldner einer **überbundenen Schuld** aus Grundpfandverschreibung oder Schuldbrief wird erst frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert Jahresfrist, vom Zuschlag an gerechnet, erklärt, ihn beibehalten zu wollen.
12. Die **Barzahlungen** nach Ziffern 8 und 9 hievor in Verbindung mit Ziffer 21.3 sind wie folgt zu leisten:
CHF 50'000.00 bzw. CHF 100'000.00 bar oder mit einem auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Regionalen, Betriebsamtes Kleindöttingen ausgestellten Bankscheck (kein Privatscheck), anlässlich der Steigerung, unmittelbar vor dem Zuschlag. Davon dienen CHF 5'000.00 zur Sicherung der Kosten für die Eigentumsübertragung; CHF 45'000.00 bzw. CHF 95'000.00 werden vollumfänglich an den Zuschlagspreis angerechnet. Der Restkaufpreis ist bis zum 16.05.2024 an das Betriebsamt zu zahlen.
Wird ein **Zahlungstermin** bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.
Das Betriebsamt behält sich das Recht vor, **neben** der vor dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag zu verlangen in Form einer Bankgarantie einer Bank mit Sitz in der Schweiz. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin, und es wird durch dreimaliges Ausrufen des nächsttieferen 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.
13. Will der Ersteigerer eine **bar zu bezahlende Forderung** auf andere Weise, z.B. durch **Schuldübernahme oder Neuerung**, tilgen, so ist dem Amt **innerhalb der Zahlungsfrist** eine **schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers** über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
14. Wird die **Frist für die 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.
15. Der **Antritt des Steigerungsobjektes** 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 Betriebsamtes (Art. 137 SchKG).
16. Das Betriebsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**. Dies gilt betreffend dem Grundstück auch für die **Baurechtskonformität**, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.
17. **Schadenversicherung**
Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.
Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Dem Betriebsamt Kleindöttingen sind keine VVG Versicherungen bekannt.

Die obligatorische Versicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

18. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilier

Es bestehen nachfolgende Miet-/Pachtverträge, die mit dem Eigentum an der Sache **auf den Erwerber übergehen** (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR). Die Miet-/Pachtverträge werden anlässlich der Eigentumsübertragung dem Erwerber ausgehändigt:
Dem Betreibungsamt Kleindöttingen sind keine Verträge bekannt.

Das allfällig vorhandene Mobilier in den Miet-/Pachträumen wird **nicht** mitversteigert.

18.1 Ausweisung

Eine allfällige Ausweisung der Eigentümer und Ihrer Mitbewohner aus dem zu versteigernden Grundstück obliegt dem Ersteigerer (Basler Kommentar zum SchKG Art 126 N 28 - Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau SchKK, vom 10.09.1998).

19. Öltankinhalt / Heizung

~~Der allfällige Öltankinhalt per Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.~~

Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Kachelofen im EG / TIBA (einzige Heizung).

20. Zuschlag

Mit der Übergabe der ausbedungenen Barzahlung an den Steigerungsleiter erwirbt der Meistbietende das Recht auf den Zuschlag. Bei Nichtleistung der Barzahlung wird die Steigerung mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt (Art. 60 VZG).

20.1 Die erwerbende Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Verfügungsmacht einschränkend auswirkt!

20.2 Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich unmittelbar vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen. Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. **Handelsgesellschaften (Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und Genossenschaften haben zudem unmittelbar vor dem Zuschlag einen Handelsregisterauszug vorzulegen. Vormünder, die für ihre Mündel bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Vormundschaftsbehörde vorzuweisen.**

Die erwähnten Erklärungen, Vollmachten und Auszüge sind **vor dem Zuschlag** dem Steigerungsleiter vorzulegen. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Zuschlag nicht erteilt werden, und die Steigerung wird mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt.

21. Grundstückgewinnsteuer / ~~Mehrwertsteuer~~ / BGG

21.1 Grundstückgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus dieser Zwangsversteigerung allenfalls entstehender Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

21.1.1 Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht, ist gemäss den steuergesetzlichen Bestimmungen zur Zahlung fällig.

21.1.2 Mit Entscheid vom 6. Januar 1996 (BGE 122 III 246 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreuung auf Grundpfandverwertung anfallende Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 157 Abs.1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) als Verwertungskosten zu betrachten ist. Diese sind vom Bruttosteigerungserlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös im Sinne von Art. 157 Abs. 2 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 4 SchKG) an die Gläubiger verteilt wird (BGE 129 III 200 ff.).

21.1.3 Verfahren nach erfolgter Verwertung

a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt das Steueramt Leuggern an, ihm innert einer Frist von 10 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder ihm innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus der Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer entstanden ist.

- b) Steht fest, dass eine Grundstücksgewinnsteuer entstanden ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des oben erwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzips geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG).
- c) Grundstücksgewinnsteuerforderungen, welche dem Betreibungsamt nicht innerhalb der erwähnten Frist eingegeben werden, oder zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilte höhere Beträge, als ursprünglich angemeldet, werden nicht mehr in die Verteilung einbezogen. Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstücksgewinnsteuern der Gemeinde Döttingen als Sicherheit haftet.
- d) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- e) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstücksgewinnsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung des Steueramtes eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat das Steueramt den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

21.2 Mehrwertsteuer

21.2.1 ~~Mit Entscheid vom 10. Januar 2003 (BGE 129 III 200 ff.) stellte das Bundesgericht fest, dass die Mehrwertsteuer, die bei der Verwertung eines Grundstücks im Konkurs anfällt, aus dem Erlös des betreffenden Grundstücks vorab zu decken ist. In Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass sowohl im Konkurs (BGE 120 III 153 E. 2b S. 156) als auch in der Grundpfandbetreibung (BGE 122 III 246 E. 5b S. 248) die Grundstücksgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BISchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung im Betreibungsverfahren (Art. 89 VI MwStG).~~

21.2.2 ~~Verfahren nach erfolgter Verwertung~~

- a) ~~Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Abteilung Revisorat (Sektion Steuereinzug) Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, an, ihm innert einer Frist von 10 Tagen mitzuteilen, ob aus der Zwangsverwertung eine Mehrwertsteuer angefallen ist, oder nicht.~~
- b) ~~Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer entstanden ist, wird gemäss Art. 89 VI MwStG vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös die Mehrwertsteuer in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzips geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG). Der vom Zuschlagspreis berechnete Steuerbetrag beträgt zurzeit 8%.~~
- c) ~~Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an (mit Kopie an die Eidgenössische Steuerverwaltung), die Mehrwertsteuer im Sinne von Art. 45 und 46 MwStG mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung abzurechnen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Steuerveranlagung hat die steuerpflichtige Person dem Betreibungsamt umgehend den geschuldeten Steuerbetrag mitzuteilen.~~
- d) ~~Die Überweisung des Steuerbetrages an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.~~
- e) ~~Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Mehrwertsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung der Eidgenös-~~

~~ischen Steuerverwaltung eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat die Eidgenössische Steuerverwaltung den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag zuzüglich Zins dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).~~

21.3 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, BGGb)

Bei dem vorgenannten Grundstück handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes bedarf einer Bewilligung durch die Abteilung Landwirtschaft Aargau.

Personen, welche keine entsprechende Bewilligung zum Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken nach dem Zuschlag vorweisen können, haben einen Kostenvorschuss von CHF 100'000.00 in bar für eine allfällige neue Steigerung zu hinterlegen.

Personen mit einer Bewilligung haben einen Kostenvorschuss von CHF 50'000.00 in bar zu leisten. Im Übrigen wird auf die Steigerungsbedingungen verwiesen.

Die vorangehende Publikation gilt als öffentliche Ausschreibung im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. f des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGGb). Der höchstzulässige Preis gemäss Art. 66 BGGb, der aber in der Zwangsverwertung keine Anwendung findet, beträgt CHF 1'673'000.00. Erfolgt der Zuschlag an einen Nichtselbstbewirtschaftler, so kann ihm die Bewilligung erteilt werden, wenn der obgenannte Preis nicht überschritten wird. Beim Zuschlag zu einem Preis, welcher den höchstzulässigen Preis übersteigt, kann die Bewilligung dem Grundpfandgläubiger, einem Selbstbewirtschaftler, einer Person, die einen in Art. 64 Abs. 1 BGGb aufgeführten Tatbestand geltend machen kann oder dem Gemeinwesen, wenn die Voraussetzung gemäss Art. 65 BGGb erfüllt ist, erteilt werden.

Verwandte im Sinne von Art. 62 BGGb bedürfen für den Erwerb keiner Bewilligung durch die Abteilung Landwirtschaft.

Den Steigerungsinteressenten wird empfohlen, bereits vor der Steigerung bei der kantonalen Bewilligungsbehörde, Abteilung Landwirtschaft Aargau, Herr Felix Peter, dipl. Ing.-Agr. ETH, Telli-Hochhaus, 5004 Aarau, ein schriftliches Gesuch für eine verbindliche und kostenlose Bewilligungszusicherung einzureichen.

Art. 67 BGGb Zwangsversteigerung

1 Bei einer Zwangsversteigerung muss der Ersteigerer die Bewilligung vorlegen oder die Kosten für eine neue Versteigerung hinterlegen und innert zehn Tagen nach erfolgtem Zuschlag ein Bewilligungsgesuch einreichen.

2 Reicht der Ersteigerer kein Gesuch ein oder wird die Bewilligung verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an.

3 Der erste Ersteigerer haftet für die Kosten einer erneuten Versteigerung.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

21.4 Geltungsbereich

Die in Ziffern 21.1 bis 21.3 aufgeführten Bestimmungen gelten nicht nur für das Verwertungsverfahren infolge Grundpfandbetreibung, sondern finden auch Anwendung in der Zwangsverwertung von Grundstücken infolge Pfändung.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend dem Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises u.E. nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, indem im revidierten SchKG in Art. 157 Abs. 1 (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) neu bestimmt wird, dass aus dem Erlös vorweg u.a. die Kosten der Verwertung bezahlt werden. Der Grundpfandgläubiger muss sich somit bei der Verteilung einen allfälligen „Eingriff“ in den erzielten Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

22. **Beschwerdefrist**

a) **Anfechtung der Steigerungsbedingungen**

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 09.04.2024 bis 18.04.2024 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Zurzach, 5330 Bad Zurzach, einzureichen.

b) **Anfechtung des Steigerungszuschlages**

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Zurzach, 5330 Bad Zurzach, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf eine Beschwerde.

Regionales Betreibungsamt Kleindöttingen

H. Rhyner



