

Reg. Betreibungsamt Mutschellen-Kelleramt

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreibung auf ☒ Pfandverwertung ☐ Pfändung

Schuldner:

Erbengemeinschaft Hubacek Eduard, gest. am 27.04.2021 (vormals: Breitenäckerstrasse 35, 8918 Unterlunkhofen) bestehend aus:

- Jaroslav Skrivanova, geb. 27.10.1938, Krizikova 35/46, Prague 8 Karlin
- Eva Kaderavkova, geb. 24.03.1942, Kaplicka 816/47, Prague 4
- Erben Zdenka Cizkova, geb. 22.02.1945, gest. 27.06.2025, vormals: Pricna 91, Pisec (delivery adress Malovcu 491, Chynov)
- Pavla Bouckova, geb. 12.06.1965, Tryskovicka 1015/21, Prague 9 Cakovice
- Jan Boucek, geb. 03.03.1968, Prazska 129, Ondrejov
- Katerina Bouckova, geb. 11.02.1980, Vlkovec 62, Chocerady
- Marek Boucek, geb. 06.09.1966, Vodslivy 42, Chocerady

vd. Zuzak Rechtsanwälte AG, Rechtsanwalt Jaroslav Zuzak, Bahnhofplatz 1, 8001 Zürich

als Miteigentümerin zu $\frac{1}{2}$

und

Erbengemeinschaft Aaltonen Kerstin Hildegard, 20.01.1945, gestorben am 25.12.2015 bestehend aus:

- Aaltonen Frank Runar, 10.11.1946, Vindgränden 6 B54, 02100 Esbo, Finnland
- Aaltonen Karin Gunilla, 27.06.1951, Högmovägen 51, 151 68 Södertälje, Schweden

vd. JSM Advokatur, Rechtsanwalt Gerhard Lanz, Gesellschaftsstrasse 27, Postfach, 3001 Bern

als Miteigentümerin zu $\frac{1}{2}$

Dritteigentümer

--

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

UBS Switzerland AG, 8098 Zürich
vertr. durch UBS Switzerland AG
CRO R & C Credit Recovery Solutions,
Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Donnerstag, 13. November 2025, 14:00 Uhr
Rest. Sternen
Bernstrasse 73
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

17.10.2025 bis 27.10.2025

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am--

Beschrieb und Schätzung der/s Grundstücke(s) und der Zugehör:

Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-27, E-GRID CH 33548 56132 30
Stockwerkeigentum, 38/1000 Miteigentum an der LIG Unterlunkhofen/482 mit Sonderrecht an
der 3.5-Zimmerwohnung im Dach- und Galeriegeschoss, mit Nebenräumen, Einheit Nr. C 9

Grundstück Unterlunkhofen / 482-28-29, E-GRID CH 88335 46185 54
1/45 Miteigentum am Grundstück LIG Unterlunkhofen 482-28 (Tiefgaragenplatz Nr. 29)

Grundstück Unterlunkhofen / 482-28-30, E-GRID CH 89548 53361 11
1/45 Miteigentum am Grundstück LIG Unterlunkhofen 482-28 (Tiefgaragenplatz Nr. 30)

Beschrieb des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks:

Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482, E-GRID CH 65771 59250 52

Fläche: 5'294 m2

Kulturart: Gebäude, 1'167 m2
Strasse, Weg, 452 m2
Übrige befestigte Fläche, 225 m2
Gartenanlage, 3'450 m2

Gebäude: Gebäude, Vers.-Nr. 313, 387 m2,
Breitenäckerstrasse 35, 8918 Unterlunkhofen
Gebäude, Vers.-Nr. 313, 391 m2,
Breitenäckerstrasse 33, 8918 Unterlunkhofen
Gebäude, Vers.-Nr. 313, 389 m2,
Breitenäckerstrasse 31, 8918 Unterlunkhofen

Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstücks:

Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-28, E-GRID CH 52854 35461 61
Stockwerkeigentum, 62/1000 Miteigentum an der LIG Unterlunkhofen/482 mit Sonderrecht
an der Tiefgarage im Untergeschoss, Einheit Nr. U

Für die **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden
dinglichen Lasten wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagspreis von CHF 0.00 übersteigt.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
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 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 des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreibungskosten;
 - 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 Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer.
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);
 - 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.;

13. Hinsichtlich der laufenden Zinsen 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 Zinsen 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, eine unverzinsliche **Anzahlung** von CHF 100'000.00 (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiavor) zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Regionalen Betreibungsamtes Mutschellen-Kelleramt, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
- b) Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (CH350900 0000 5001 4034 3 lautend auf das Reg. Betreibungsamt Mutschellen-Kelleramt, Vermerk: LS Hubacek) hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift 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. Die Anzahlung von CHF 100'000.00 wird wie folgt verwendet: CHF 85'000.00 werden an den Kaufpreis angerechnet, CHF 15'000.00 werden als Sicherstellung für die Eigentumsübertragungskosten verwendet.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens 10 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer 10-tägigen Zahlungsfrist. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

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

Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

D. Wichtige Hinweise]

18. 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 Grundstückserwerb 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.

19. Schadensversicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG)

20. Steuern

Grundstückgewinnsteuer

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

Mit Entscheid vom 6. Januar 1996 (BGE 122 III 246 ff) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreibung auf Grundpfandverwertung anfallende Grundstückgewinnsteuern im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) als Verwertungskosten zu betrachten sind. 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.

Verfahren nach erfolgter Verwertung:

- a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt das Steueramt 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 Zwangsversteigerung keine Grundstückgewinnsteuer entstanden ist.
- b) Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer entstanden ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des oben erwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger von Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142 a 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) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- d) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung des Steueramtes eine solche 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. Nutzungen / Miet-Pachtverhältnisse

Für die Wohnung besteht kein Mietverhältnis
Die beiden Parkplätze sind vermietet

22. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der unteren Aufsichtsbehörde, Präsident des Bezirksgerichtes, 5620 Bremgarten, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren Aufsichtsbehörde, Präsident des Bezirksgerichtes, 5620 Bremgarten, 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.

8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, 17. Oktober 2025

Reg. Betreibungsamt
Mutschellen-Kelleramt

Esther Stocker
Leiterin Betreibungsamt



