

Betreibungsamt Hünenberg

Chamerstr. 42a 6331 Hünenberg Telefon 041 780 03 80 IBAN CH57 0900 0000 6001 8603 8 / BIC POFICHBEXX
E-Mail: info@betreibungsamt-huenenberg.ch

Hünenberg, 12.4.2024

Betreibung Nrn 12533 und 14683
Pfändung Nr.

Steigerungsbedingungen

Gestützt auf

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes

Schuldner und Pfandeigentümer:

Thöle Barry Grant, unbekanntes Aufenthaltsort

Tag und Zeit der Steigerung:

Dienstag, 14. Mai 2024, 14.00 Uhr

Steigerungslokal:

Saal „Heinrich von Hünenberg“, Zentrumstrasse 1, 6331 Hünenberg

Grundstücke:

In Hünenberg:

1. Grundstück-Nr. 6044, Gartenstrasse 7a: 131/1000 Miteigentum (StWE) an der Liegenschaft Gartenstrasse 7a, mit Sonderrecht an der 5-Zimmerwohnung Nr. 7 im OG 3 (inkl. Wohnungskeller Nr. 7a und Abstellraum Nr. 7b im UG, gemäss Begründungsakt/Aufteilungsplan.
2. Grundstück-Nr. 83186, Moos/Gartenstrasse, 701/100'000 Miteigentumsanteil an Stockwerkeinheit, Grundstück-Nr. 6106, bestehend aus 90/1000 Miteigentumsanteil an Schwimmbad im UG, gemäss Begründungsakt / Aufteilungsplan.
3. übertragbares Benützungszugangsrecht an Parkplatz-Nr. 23 in der Einstellhalle, unter Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks:

Fr. 1'175'000.00

Beschreibung der Gesamtliegenschaft: 1 Wohnhaus, aufgeteilt in 9 Eigentumswohnungen, Keller und Nebenräume, Gartenstrasse 7a, 6331 Hünenberg.

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Zugehör:

Steigerungsbedingungen

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6301 Zug sowie 1 Pfändungsgläubiger

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:

Vom 24.4.2024 bis 3.5.2024

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.

2. **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, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (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 Nordirland, 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 (vgl. hierzu Art. 6 BewG);

d) natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis}, b und c 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 Grundstückerwerb 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 unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter 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 gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

3. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten und vorgemerkten persönlichen Rechten) 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. 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. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde 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 aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufes (Art. 142 SchKG i.V.m. Art. 56 VZG).

5. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so können der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung von Zugehör und Grundstück verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen (Art. 57 VZG).
6. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens Fr. 10'000.00 (Franken zehntausend 00/100) 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 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.
 - c) Die Verwertungskosten (mit Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer und/oder Mehrwertsteuer, siehe Ziffer 21) sowie die Verteilungskosten.
 - 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 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 Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief wird frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert einem Jahr nach dem Zuschlag erklärt, ihn beibehalten zu wollen (vgl. Art. 832 Abs. 2 ZGB), Art. 135 Abs. 1 2. Satz SchKG.

12. Die Barzahlungen nach Ziffern 8 und 9 hievore sind wie folgt zu leisten:

Fr. 50'000.00 (Franken fünfzigtausend 00/100) in bar oder durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten des Betriebsamtes Hünenberg, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss. Die Anzahlung kann auch beim Betriebsamt Hünenberg im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH 57 0900 0000 6001 8603 8, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung Thöle für den Fall des Zuschlags) hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto des Betriebsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung 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 20 Tagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Der Rest auf spezielle Aufforderung des Betriebsamtes hin, welche nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer zehntägigen Zahlungsfrist.

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 Steige-

zung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin, und es wird durch dreimaliges Aufrufen 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 sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist 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 (VZG). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).
16. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. In Bezug auf das Grundstück gilt dies auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.
17. Schadenversicherung

Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 VVG sinngemäss.

18. Die Gesamtliegenschaft, Gartenstrasse 7a, 6331 Hünenberg, ist gemäss Grundbuchauszug in folgende Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum) aufgeteilt:

Name/Vorname	Adresse Wohnsitz	Wertquote
Kovacevic Katrina	Gartenstrasse 7A Hünenberg	113/1000
Huwiler-Haab Ingrid	Flurstrasse 4 Hagendorn	92/1000
Keiser Annaliese	Gartenstrasse 7A Hünenberg	107/1000
Wiget Beatrice	Gartenstrasse 7A Hünenberg	125/1000
Fassbind Christian	Gartenstrasse 7a Hünenberg	103/1000
Gisler Werner	Duggelistrasse 21 Cham	107/1000
Thöle Barry	unbekanntes Aufenthaltes	131/1000
Gajdos Ludovit + Lenka	Rigistrasse 15B Hünenberg	103/1000
Anker Jonas Dimitri	Leuengasse 50 Uitikon Waldegg	113/1000
Moser Eduard	Dorfstrasse 25 Hünenberg	6/1000

Total 1'000/1000

Gemäss Bericht der Firma Alfred Müller AG, Baar (Verwalterin), beträgt der Anteil von Thöle Barry Grant per Ende 2023 CHF 17'423.99. Sämtliche laufenden Beiträge wurden durch das Betreibungsamt Hünenberg einbezahlt.

Dem Ersteigerer wird das im Grundbuch angemerkte Reglement der Stockwerkeigentümer überbunden.

19. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobiliar

Es besteht ein **befristeter Mietvertrag, welcher am 31.7.2024** abläuft. Dieser wird mit dem Eigentum der Steigerungsobjekte **auf den Erwerber übergehen (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 Bst. a OR)**. Der Mietvertrag wird nach Rechtskräftigem Zuschlag der Steigerungsobjekte dem Erwerber zugestellt. Der Mietvertrag lautet auf Ali Hussein Mohamed.

Das Mobiliar in den Miet-/Pachträumen wird nicht mitversteigert.

20. Öltankinhalt

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

21. Zuschlag

Mit der Übergabe der ausbedungenen Barzahlung an den Steigerungsleiter ist dem Meistbietenden öffentlich der Zuschlag zu erteilen. Bei Nichtleistung der Barzahlung wird die Steigerung mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt (Art. 60 VZG).

Der Zuschlag an Ehegatten, welche unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft leben (ZGB Art. 221 ff.) und für das Gesamtgut erwerben wollen, kann nur gemeinsam, als Gesamteigentum, erfolgen. Zudem ist der Ehevertrag, welcher die Gütergemeinschaft begründet, vorzulegen.

Der Zuschlag an Ehegatten, welche noch unter dem altrechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft leben (alt ZGB Art. 215 ff.), kann nur gemeinsam, als Gesamteigentum, erfolgen, unter der Bedingung, dass der Ehevertrag, der die Gütergemeinschaft begründet, vorgelegt und ein Auszug aus dem Güterrechtsregister beigebracht wird, aus welchem hervorgeht, dass der Vertrag am 1. Januar 1988 eingetragen war.

Die Ehefrau, welche unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung lebt (alt ZGB Art. 195 ff.) und

- a) auf den eigenen Namen erwerben will, hat schriftlich zu erklären, dass der Erwerb aus ihrem Sondergut erfolge;
- b) für das eingebrachte Gut erwerben will, hat die schriftliche Zustimmung des Ehemannes vorzulegen.

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. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde 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.

22. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

22.1 Grundstückgewinnsteuer

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

- 22.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Hünenberg als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 Steuergesetz und § 194 lit. e EG zum ZGB).
- 22.1.2 Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss § 216 Abs. 1 Steuergesetz in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss § 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.
- 22.1.3 Mit Entscheid vom 6. Juni 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 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.
- 22.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung
- a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt das Steueramt Hünenberg an, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder diesem innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus dieser Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist.
 - b) Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet 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. Deckungsprinzipes 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) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an - (mit Kopie an das Steueramt) -, innerhalb von 30 Tagen nach der Handänderung dem Gemeindesteueramt eine Steuererklärung einzureichen (§ 226 Steuergesetz i.V.m. § 70 der Verordnung zum Steuergesetz).
 - d) Grundstückgewinnsteuerforderungen, 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 der Gemeinde Hünenberg als Pfand, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstückgewinnsteuern haftet.
 - e) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
 - f) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstückgewinnsteuer 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 Betreibungs-

amt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

23.2 Mehrwertsteuer

23.2.1 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 ff.) als auch in der Grundpfandbetreibung (BGE 122 III 246 ff.) die Grundstückgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BISchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung.

23.2.2 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, an, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen mitzuteilen, ob aus der Zwangsverwertung eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, oder nicht.
- b) Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, wird die Mehrwertsteuer im Sinne des vorne erwähnten Bundesgerichtsentscheides, vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger, vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes 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). Die Steuer wird vom Zuschlagspreis berechnet. Der Steuersatz gemäss Art. 25 Abs. 1 Mehrwertsteuergesetz (MWSTG) beträgt zurzeit 8 %.
- c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an (mit Kopie an die Eidgenössische Steuerverwaltung), die Mehrwertsteuer 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 Eidgenössischen 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.).

24.3 Geltungsbereich

Die in Ziffern 21.1 und 21.2 aufgeführten Bestimmungen gelten nicht nur für das Verwertungsverfahren infolge Grundpfandbetreibung, sondern finden auch Anwendung in der Zwangsverwertung von Grundstücken infolge Pfändung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend das Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, da in Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) 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.

25. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 19.10.2017 bis 30.10.2017 bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht des Kantons Zug, II. Beschwerdeabteilung, Kirchenstr. 6, Postfach 760, 6301 Zug, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht des Kantons Zug, II. Beschwerdeabteilung, Kirchenstr. 6, Postfach 760, 6301 Zug, 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.

Betreibungsamt Hünenberg

M. Pasquariello, Betreibungsbeamter