

## Steigerungsbedingungen

Die Versteigerung wird nach den Artikel 229-236 des Obligationenrechts und den Paragraphen 11 bis 18 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Obligationenrecht (EG OR) durchgeführt.

### Tag und Zeit der Steigerung:

Donnerstag, 29. Februar 2024, 14.00 Uhr

### Steigerungslokal:

Verenasaal, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz

### Grundstück (Steigerungsobjekt):

#### Gemeinde Risch

GS-Nr. 6123, 144/1000 Miteigentum an GS-Nr. 1056, 3½-Zimmerwohnung im 2. OG, obere Weidstrasse 8, 6343 Rotkreuz, gemäss Begründungsurkunde / Aufteilungsplänen (inkl. Keller und Benützungsrechte am Autoeinstellplatz Nr. 30 in der Einstellhalle und an einem Aussenparkplatz); Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>, Balkon 13 m<sup>2</sup>.

Baujahr: 1976; im Jahr 2002 wurden die Fassade (Isolation), die Fenster, die Verglasung der Balkone und das Dach renoviert.

**Für den Wortlaut der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte wird auf den Grundbuchauszug in der Beilage verwiesen. Dieser gilt als allen Interessenten bekannt. In der Beilage finden sich auch die Stockwerkeigentumsbegründung (Zuweisung Keller und Parkplatz) sowie ein Auszug aus dem ÖREB-Kataster.**

### A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, **sofern der Mindestzuschlagspreis von CHF 610'000— geboten wird und die Anzahlung gemäss Ziff. 12 geleistet worden ist.** Andernfalls wird in Fortsetzung der Steigerung das nächsttiefere Angebot nochmals dreimal ausgerufen und wenn es nicht überboten wird und die Anzahlung gemäss Ziff. 12 geleistet worden ist, daraufhin der Zuschlag erteilt. Die Steigerung nimmt in dieser Weise ihren Fortgang, bis der Zuschlag erteilt werden kann. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der definitive Zuschlag erteilt ist.

2. Angebote, die das vorangehende nicht um **mindestens CHF 10'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen darauf haftenden Belastungen (Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und dergleichen) versteigert.
4. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
5. 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. Ein schriftliches Angebot kann bis zum Beginn der Versteigerung zurückgezogen werden (BGE 128 III 198).
6. Die Bieter bleiben bis zum Schluss der Steigerung bzw. bis zur Zu- oder Absage durch die Steigerungsleitung an ihre Angebote gebunden.
7. Jede bietende Person hat ihren Namen und allenfalls den Namen der vertretenen Person bekannt zu geben. Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft bzw. Vertretungsmacht auszuweisen (Handelsregisterauszug, amtlich beglaubigte Vollmacht). Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen

Hinweise zur Vertretereigenschaft und Vertretungsbefugnis:

- a) Handelsgesellschaften und Genossenschaften haben unmittelbar vor dem Zuschlag einen neuen, beglaubigten Handelsregisterauszug vorzulegen, woraus die Vertretereigenschaft ersichtlich ist. Vertreter von Vereinen und Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften haben sich durch Vorlegen der Beschlüsse der zuständigen Organe über ihre Vertretungsbefugnisse auszuweisen. Sind sie im Handelsregister eingetragen, so haben sie ebenfalls einen neuen, beglaubigten Handelsregisterauszug vorzulegen. Andernfalls haben sie ihre Existenz anderweitig nachzuweisen. Vertretungsverhältnisse sind mittels beglaubigter Spezialvollmacht zu belegen.
- b) Ehegatten haben sich mit beglaubigter Vollmacht zu vertreten. Die gesetzliche Vertretung im Sinne von Art. 166 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ist ungenügend. Ein Erwerb ins Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft der Ehegatten ist nur unter Vorlage eines entsprechenden Ehevertrages möglich.

Bei der altrechtlichen allgemeinen Gütergemeinschaft ist zusätzlich ein Auszug aus dem Güterrechtsregister vorzulegen, wonach der Ehevertrag im Güterrechtsregister eingetragen ist.

Liegen die erforderlichen Ausweise nicht vor, kann die Steigerungsleitung das Angebot dahinfallen lassen und durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebots die Steigerung fortsetzen. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

8. 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.
9. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht.

Nach Art. 5 BewG gelten als Personen im Ausland:

- a) die folgenden Personen, sofern sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben:
  1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation;
  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;
- abis) 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, abis 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 bewilligungspflichtig ist.

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; oder
- b) das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines recht- mässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (im Sinne seines Lebensmittelpunktes) dient; oder
- c) eine Ausnahme nach Art. 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Versteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob

- a) er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt und falls ja, ob ihm
- b) das Grundstück der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient oder
- c) das Grundstück ihm als natürliche Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient.

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 unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter eine Frist von 10 Tagen ein, um:

- a) die Bewilligung für den Erwerb 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 Prozent 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 (Art. 19 Abs. 3 BewG). 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 Schäden (Art. 19 Abs. 5 BewG).

Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

Erfolgt dagegen ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG (Betriebsstätte), so verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn:

- a) der Ersteigerer nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;

- b) er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zwecke zu überbauen;
- c) die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Ebenso verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG (Hauptwohnung) erfolgt, sofern:

- a) der Ersteigerer eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 Abs. 2 BewV) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3 BewV) vorlegt;
- b) er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
- c) die Fläche des Grundstücks 3'000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Im Übrigen wird auf das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz verwiesen:

<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf>

## **B. Kosten und Zahlung**

10. Aus dem Zuschlagspreis des Ersteigerers werden beglichen:
  - a) Die gesamten Versteigerungskosten für die Vorbereitung der Versteigerung, Publikationen, Abrechnungen etc. sowie die Gebühr der Gemeinde Risch gemäss § 12 Ziffern 106 und 107 des kantonalen Verwaltungsgebührentarifs sind von den Veräusserern zu bezahlen bzw. werden in Zusammenhang mit der Anzahlung bzw. dem Kaufpreis in Verrechnung gebracht.
11. Mit der Anzahlung gem. Ziff. 12 sind **zusätzlich** zum Zuschlagspreis durch den Ersteigerer zu übernehmen bzw. werden bezahlt:
  - a) die Kosten des Eigentumsübergangs im Grundbuch und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch.
12. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von **CHF 80'000.00** als Anrechnung am Kaufpreis wie folgt zu leisten:
  - a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten der Gemeinde Risch, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss.

- b) durch einen von einer Schweizer Bank an die Order der Gemeinde Risch ausgestellten Bankchecks (kein Privatcheck) in diesem Betrag (Privatchecks werden nicht akzeptiert).
- c) Mittels Bargeld an der Steigerung, unmittelbar nach dem provisorischen Zuschlag.
- d) Durch Vorauszahlung auf das Konto der Gemeinde Risch, IBAN CH32 0078 7000 5751 0010 6

Die Restzahlung ist auf spezielle Aufforderung Gemeinde Risch hin, welche spätestens 20 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer **10-tägigen Zahlungsfrist** zu bezahlen. Liegt das Total der Anzahlung 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.

Wird ein Zahlungsaufschub bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen. Die Gemeinde Risch behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Zahlung 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 nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt.

Wird die Anzahlung nicht sofort auf die erste Aufforderung hin geleistet, so fällt das Angebot dahin und es wird die Steigerung durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes festgesetzt. **Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.**

- 13. Die allfällige Überbindung der Hypothek von maximal CHF 210'000 (Franken zweihundert-zehntausend) plus Zinsen und Kosten, Wert Antrittstag, wird mit dem Kaufpreis verrechnet.
- 14. Ersteigert einer der Veräusserer das Grundstück, ist die Anzahlung gemäss Ziffer 12 ebenfalls zu leisten.
- 15. Wird die Frist für die Restzahlung 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. Die gemäss Ziffer 12 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung. Ist die bietende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie keine Anzahlung zu leisten.

16. Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Die Grundbuchanmeldung erfolgt durch die Gemeinde Risch. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr bei den Veräusserern.

### **C. Gewährleistung**

17. Der Ersteigerer erwirbt das Grundstück in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand wie es sich am Versteigerungstag im Zeitpunkt des Zuschlages befindet (Art. 234 Abs. 2 OR).

Die Veräusserer lehnen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht ab (Art. 192 ff., Art. 197 ff., Art. 219 und Art. 234 Abs. 3 OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Veräusserer sichern keine anderen als die in diesen Steigerungsbedingungen enthaltenen Eigenschaften des Versteigerungsgegenstandes zu. Sie garantieren darüber hinaus nur die in diesen Steigerungsbedingungen enthaltenen Zusicherungen. Die Ablehnung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Veräusserer arglistig verschweigen. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzung.

### **D. Weitere Bestimmungen**

18. Öffentliche Abgaben

Hinsichtlich der Prämien der kantonalen Gebäudeversicherung, öffentlichen Abgaben (Gebühren für die Ver- und Entsorgung) usw. sind die beteiligten Parteien (Veräusserer bzw. neuer Eigentümer) angehalten, sich direkt – ohne Mitwirkung der Gemeinde Risch – auseinander zu setzen.

19. Schadenversicherungen

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.

20. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilien

Es bestehen keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse für die Wohnung, den Autoeinstellplatz und den Aussenparkplatz. Die Wohnung ist geräumt und es sind keine Gegenstände zu übernehmen.

21. Grundstücksgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

21.1 Grundstücksgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus dieser Versteigerung allenfalls entstehenden Grundstücksgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

21.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Risch als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstücksgewinnsteuer (Art. 836 ZGB).

21.1.2 Verfahren nach erfolgter Versteigerung

Die Gemeinde Risch wird unverzüglich nach der Versteigerung vom Steueramt der Gemeinde Risch den mutmasslichen Steuerbetrag berechnen lassen. Dieser Betrag wird von der Gemeinde Risch auf Rechnung der Veräusserer aus der Anzahlung überwiesen. Sollten die Mittel dazu nicht ausreichen, wird die Gemeinde Risch das Steueramt anweisen, die Rechnungsstellung zu Händen der Veräusserer direkt vorzunehmen. Wurde aufgrund der rechtskräftigen Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer ein zu hoher Betrag sichergestellt, steht die Rückforderung den Veräusserern zu.

21.2 Mehrwertsteuer

Bezüglich Mehrwertsteuer stellt die Gemeinde Risch über allfällige Vorsteuern keine Bestätigung aus.

**E. Grundpfandrechte**

22. Auf dem erwähnten Grundstück bestehen folgende Hypothekendarlehen:

<b>Betrag</b>	<b>Art</b>	<b>Zins</b>	<b>effektive Belastung</b>
CHF 85'000.00	variable Hypothek	variabel	CHF 85'000.00
CHF 125'000.00	variable Hypothek	variabel	CHF 115'000.00

Diese Hypothekendarlehen sind mittels folgender Grundpfandrechte gesichert:

CHF 85'000.00	Inhaber-Papier-Schuldbrief, 1. Pfandstelle
CHF 125'000.00	Inhaber-Papier-Schuldbrief, 2. Pfandstelle

Seite 9/9

Grundpfandgläubigerin: Zuger Kantonalbank, 6301 Zug

Grundpfandschuldner sind die Veräusserer als Gesamteigentümer.

Diese Grundpfandrechte sind vom Ersteigerer bei der Zuger Kantonalbank abzulösen. Die **offene Grundpfandbelastung in der Höhe von CHF 200'000.00** (200'000.00 Franken), wird **aus dem Steigerungserlös beglichen** und die Titel werden dem Ersteigerer bzw. dessen finanzierender Bank nach erfolgter Zahlung des Restpreises unbelastet übergeben.

#### E. Rechtsmittel

23. Eine Beschwerde gegen den Steigerungszuschlag ist innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung beim Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmatte, 6343 Rotkreuz, einzureichen. Stillschweigen gilt als Anerkennung.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Grundstückskaufs in den Art. 216 – 221 und 229 –236 des schweizerischen Obligationenrechtes (OR) verwiesen.

#### F. Haftungsausschluss

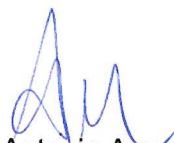
24. Diese Steigerungsbedingungen wurden aufgrund der Angaben der Veräusserer aufgestellt. Die Gemeinde Risch lehnt jegliche Haftung oder Gewährleistung zu diesen Angaben ab.

Rotkreuz, 30. Januar 2024

Gemeinde Risch



Guido Wetli  
Gemeindeschreiber-Stv.



Antonia Ammann-Wilke  
Assistentin Stabstellen Präsidiales

Beilage

- Grundbuchauszug
- Stockwerkeigentumsbegründung
- Auszug aus ÖREB-Kataster
- Fotos