



Grub



Heiden



Lutzenberg



Rehetobel



Reute



Wald



Walzenhausen



Wolfhalden



**Betriebsamt
Appenzeller Vorderland**

Paradiesweg 2
Postfach 42
9410 Heiden
Tel. +41 71 898 88 60
www.heiden.ch

IBAN-Nummer:
CH70 0900 0000 9001 6286 3

Michael Bischof
Betreibungs- und Konkursbeamter
Tel. +41 71 898 88 63
michael.bischof@heiden.ar.ch

Betriebsamt Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden

9410 Heiden AR, 14. August 2023

Gerichtlich angeordnete Grundstücksteigerung / Steigerungsbedingungen

Eigentümer:

Fisch Rahel Heidi, geboren am 10. September 1977, von Hundwil AR und Appenzell AI, wohnhaft St. Gallerstrasse 4, 9038 Rehetobel AR, mit ½ Miteigentum, und

Brülisauer Benjamin Thomas, geboren am 15. Januar 1971, von Appenzell AI, unbekanntem Aufenthaltes, mit ½ Miteigentum.

Tag und Zeit der Steigerung

Freitag, 15. September 2023, um 14:00 Uhr

Steigerungsort

Kursaal Heiden AR, Lesesaal, Seeallee 3, 9410 Heiden AR

Beschreibung des Grundstückes:

Liegenschaft Nr. 766, Plan Nr. 12, Haueten, Wohnhaus mit Anbau Nr. 652, Bergstrasse 33, Strasse, Weg, Gartenanlage, im Grundbuch der Einwohnergemeinde Rehetobel AR. Grenzen laut Katasterplan. Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten laut Grundbuchauszug.

Marktwertschätzung:

Fr. 640'000.00.

Grund der Versteigerung

Teil-Urteil des Kantonsgerichts von Appenzell Ausserrhoden vom 19. Januar 2023 im Verfahren Nr. FA1 22 13.

Auflegung der Steigerungsbedingungen

Auf dem Büro des Betriebsamtes Appenzeller Vorderland, Paradiesweg 2, 9410 Heiden AR, vom 15. August 2023 bis 25. August 2023.

Besichtigung/Auskünfte:

Steigerungs-/Kaufinteressenten welche Auskünfte über die Gantmodalitäten und/oder eine Besichtigung wünschen, melden sich bitte vorzugsweise per E-Mail beim Betreibungsamt, unter Angabe von Vorname, Name, genauer Wohnadresse, E-Mail und Telefonnummer. Anschliessend werden die Interessenten durch das Betreibungsamt informiert. Kontaktdaten Betreibungsamt: Herr Michael Bischof, Telefon: +41 71 898 88 63, E-Mail: michael.bischof@heiden.ar.ch.

Steigerungsbedingungen

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestpreis von CHF 610'000.00 geboten wird.
2. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
3. Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und werden unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt und werden den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt gegeben.
4. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, wird der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt. 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.
5. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen. Jeder Bieter hat seinen Namen bzw. den Namen seines Vollmachtgebers bekannt zu geben.
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; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
8. Der Ersteigerer hat vor dem Zuschlag eine unverzinsliche Anzahlung von CHF 50'000.00 wie folgt zu leisten:
 - a. Mit Bargeld oder per Bankcheck, ausgestellt von einer Schweizer Bank an die Order des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, oder
 - b. Durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens, ausgestellt von einer Schweizer Bank an die Order des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
 - c. Im Voraus mittels Überweisung auf das Konto IBAN CH70 0900 0000 9001 6286 3 des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland bei der PostFinance AG, 3030 Bern. 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 zweier Arbeitstage nach der Steigerung (unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 100.00), zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde. Hierfür muss dem Amt eine Zahlstelle bekannt gegeben werden.

Wird für die Anzahlung weder Bargeld, noch ein Bankcheck oder ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorgelegt und ist sie auch nicht hinterlegt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung auf Grund des nächsttieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an die vorletzt bietende Person. Jede teilnehmende Person bleibt daher auf ihrem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an eine höher bietende erfolgt ist.

Der Rest der Kaufsumme ist bis längstens 6. Oktober 2023 zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen von 5% p.a. berechnet.

Nutzen und Gefahr des ersteigerten Grundstückes gehen erst mit der Zahlung des ganzen Kaufpreises und mit der Eintragung in das Grundbuch über (Art. 235 Abs. 1 OR).

9. Wird die Frist für die Barzahlung und/oder 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 5.0 % berechnet.
10. Zusätzlich zum Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu bezahlen:
 - a. Die Kosten der Eigentumsübertragung (Grundbuchgebühren und Vollzug der Fertigung) und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln.
 - b. Eine allfällige Handänderungssteuer.
11. Folgende Kosten, Gebühren und Auslagen gehen zu Lasten der Verkäuferschaft:
 - a. Die aus dem Verkauf allenfalls anfallende Grundstückgewinnsteuer.
 - b. Die Versteigerungsgebühren inkl. der Auslagen.
12. Das Grundstück wird mit Einschluss aller nach Art. 644 und 645 des Zivilgesetzbuches als Zugehör des Grundstückes geltenden Gegenstände sowie der zur Zeit der Versteigerung stehenden und hängenden Früchte versteigert.
13. Die Käuferschaft erwirbt die Liegenschaft in dem Zustand, in dem sie sich im Augenblick des Zuschlages befindet. Die Gewährleistung wird soweit gesetzlich möglich wegbedungen (Art. 234 OR). Weder das Betreibungsamt Appenzeller Vorderland noch die Eigentümer übernehmen irgendwelche Kosten für Reinigungen, Räumungen, Reparaturen, Instandstellungen und so weiter.
14. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) 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;
 - 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, 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;
- 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 Versteigerung, 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 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 Ersteigerer 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.

Bemerkung zu juristischen Personen mit Firmensitz in der Schweiz:

Liegt keine Ausnahme vor, ist beim Erwerb durch juristische Personen in jedem Fall dem Grundbuch eine „Lex Koller-Beurkundung“ durch einen Notar oder „Lex Koller-Erklärung“ der Revisionsstelle beizubringen. Die eingereichte Beurkundung des Notars oder die Erklärung der Revisionsstelle muss im Einzelnen und nachvollziehbar festhalten, in welche Dokumente Einsicht genommen wurde, um zum Schluss zu gelangen, dass der Erwerb nicht der Bewilligungspflicht unterstehe und dass keine Person im Ausland eine beherrschende Stellung oder Beteiligung im Sinne des BewG und der BewV innehat oder keine Hinderungsgründe aufgrund der Lex Koller-Bestimmungen einem Eintrag im Grundbuch entgegenstehen. Die Erklärung einer Revisionsstelle muss vorbehaltlos erfolgen.

Erfüllt die Käuferschaft die ihr obliegenden Verpflichtungen nicht rechtzeitig, oder bringt sie eine für den Liegenschaftserwerb erforderliche Bewilligung nicht innert 3 Monaten vom Ganttage an gerechnet bei, so ist die Verkäuferschaft berechtigt, unter Anzeige an die erwerbende/n Person/en vom Kaufe zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen. Sie kann aber auch binnen Monatsfrist, vom Verzuge der erwerbenden Person/en an gerechnet, eine zweite Gant abhalten lassen unter Behaftung der früheren Käuferschaft für den Mindererlös und alle weiteren Schäden.

15. Wenn die Käuferschaft nicht in der Schweiz wohnhaft ist, hat sie für alle Mitteilungen und Streitigkeiten, die sich auf diesen Gantkauf oder auf das ersteigerte Grundstück beziehen, ein Schweizer Domizil zu wählen, zudem hat sie sich dem hiesigen Gerichtsstand zu unterwerfen.

16. Frau Rahel Fisch hat gegenüber dem Betreibungsamt Appenzeller Vorderland erklärt, dass keine Miet-/Pachtverhältnisse bestehen. Sollte trotzdem seitens Personen geltend gemacht werden, dass zu ihren Gunsten Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen, so lehnt das Betreibungsamt sämtliche Schadenersatzforderungen, Verantwortungsansprüche etc. in diesem Zusammenhang ausdrücklich und vollumfänglich ab.
17. Verlassen des Saales während der Versteigerung: Die Besucher/Steigerungsinteressenten sind angehalten, den Steigerungssaal erst nach erteiltem Zuschlag, d.h. nach Beendigung des Steigerungsaktes zu verlassen.

Freundliche Grüsse

BETREIBUNGSAMT
APPENZELLER VORDERLAND



Michael Bischof

