

Steigerungsbedingungen für Grundstücke
zufolge Betreuung auf Pfandverwertung

Schuldner	Sawatzky Oleg, Im Cheracker 6a, 8506 Lanzenneunforn
Betreibungsnummer	222310510
Gläubigerin auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt	CREDIT SUISSE (Schweiz) AG Teil des UBS-Konzern Uetlibergstrasse 231 CH-8070 Zürich
Ort der Steigerung	Ausbildungszentrum Galgenholz, Mehrzwecksaal Thurstrasse 85, 8500 Frauenfeld
Datum der Steigerung:	21. Juni 2024, 14.00 Uhr
Auflegung der Steigerungsbedingungen	08. April 2024 bis 17. April 2024
Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom	
Neu aufgelegt am	

Beschreibung des Grundstücks

Im Grundbuch Herdern
Grundstück-Nr. 2568, Fläche 334 m², Plan-Nr. 23
Lanzenneunforn, Gartenanlage, 264 m², Gebäude, 70 m²,
Mehrfamilienhaus, Nummer 302.320, Flächenmass: 70 m², Anteil auf Grundstück 70 m²
Im Cheracker 6a, 8506 Lanzenneunforn
Grundstück Nr. M91, Autoabstellplatz Nr. 18, 1/20 Miteigentum;

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: Fr. 760'000.00

Für die Beschreibung des jeweiligen 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 **Mindestzuschlagpreis von Fr. 2'180.90** übersteigt.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens

Fr. 10'000.00

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 der Erwerberin respektive dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf die Ersteigerin oder den Ersteigerer über (Art. 135 Abs.1 SchKG).
4. Jede Bieterin und jeder Bieter hat seinen Namen sowie den Namen ihrer oder seiner allfälligen Vollmachtgeberin respektive ihres oder seines allfälligen Vollmachtgebers bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertretung 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 Vertretung/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 Teilnehmenden 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 die oder der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann die Schuldnerin respektive der Schuldner und jede Pfandgläubigerin oder 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 Ersteigerinnen und 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. Die Ersteigerin oder 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 Betriebskosten;
 - b. die 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 Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat die Ersteigerin oder der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
 - a. die Kosten der Eigentumsübertragung (inkl. Handänderungssteuer) 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 der Schuldnerin respektive des Schuldners als Eigentümerin oder 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 der Ersteigerin oder dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)

14. Die Ersteigerin respektive der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung von Fr. 80'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:
 - a. durch Vorlegung eines **unwiderruflichen Zahlungsversprechens** einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) mit Sitz in der Schweiz, zugunsten des Betriebsamtes Bezirk Frauenfeld, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss oder alternativ
 - b. bis maximal Fr. 100'000.00 in bar

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 Steigerungsteilnehmenden überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden.

Jede Bietende und jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an eine höher Bietende respektive einen höher Bietenden erfolgt ist.

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. Diese ist über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein späterer Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlegung von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will die Bietende respektive der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt ihr beziehungsweise sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

15. Will die Ersteigerin respektive der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung der betreffenden Gläubigerin respektive des betreffenden Gläubigers über ihre oder seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung einer Gläubigerin respektive 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. Die frühere Ersteigerin beziehungsweise 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 der Ersteigerin oder des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

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

D. Wichtige Hinweise

19. 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 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, abis 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 der Erwerberin oder dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort ihres respektive 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 der Erwerberin respektive dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass die Erwerberin respektive 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 die Erwerberin oder 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 die erste Ersteigerin beziehungsweise 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.

20. Schadensversicherungen

Obligatorische Gebäudeversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau, Maurerstrasse 2, 8510 Frauenfeld.

Dem Betreibungsamt sind keine weiteren Versicherungsverhältnisse bekannt.

Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. Wechselt der Gegenstand des Vertrages die Eigentümerin oder den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf die neue Eigentümerin respektive den neuen Eigentümer über. Diese respektive dieser kann den Übergang des Vertrags durch eine Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis der neuen Eigentümerin oder des neuen Eigentümers schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 VVG sinngemäss. Von diesen Bestimmungen nicht betroffen ist das Versicherungsobligatorium bei der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau. Ein allfälliges Prämien Guthaben ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

21. Steuern

Hinsichtlich einer aus dieser Zwangsvollstreckung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer bzw. Gewinnsteuer wird auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

- a. Das Grundstück haftet dem Staat Thurgau als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer bzw. Gewinnsteuer. Diese Steuerforderung entsteht in der Zwangsverwertung von Grundstücken erst mit bzw. nach dem Zuschlag und ist aus diesem Grund im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.
- b. Gemäss BGE 122 III 246 ff. sind die bei der Zwangsverwertung eines Grundstücks anfallenden Grundstückgewinnsteuern als Verwertungskosten zu behandeln und vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös an die Gläubigerinnen und Gläubiger verteilt wird.
- c. Nach dem Zuschlag orientiert das zuständige Betreibungsamt die Steuerverwaltung schriftlich über das Ergebnis der Verwertung.

Grundstückgewinnsteuer (natürliche Personen)

Die Steuerverwaltung fordert die Schuldnerin oder den Schuldner auf, innerhalb einer Frist von 30 Tagen eine Steuererklärung einzureichen. Nach Eingang der Steuererklärung erlässt die Steuerverwaltung die Steuerveranlagung und bedient das Betreibungsamt mit einer Kopie. Nach Rechtskraft der Steuerveranlagung wird dem Betreibungsamt die Schlussrechnung zugestellt. Das Betreibungsamt Frauenfeld erstellt den definitiven Verteilplan unter Berücksichtigung der Steuer als Verwertungskosten.

Allgemein

Verzögert sich der Erlass der Steuerveranlagung nach dem Zuschlag um mehr als 2 bis 3 Monate (namentlich bei juristischen Personen), so teilt die Steuerverwaltung dem zuständigen Betreibungsamt unverzüglich die maximale, mutmassliche Höhe der Steuer mit. Aufgrund dieser Mitteilung erstellt das Betreibungsamt einen prov. Verteilplan und legt diesen auf. Im Verteilplan wird die maximale Steuer als Rückstellung berücksichtigt. Nach dessen Rechtskraft bezahlt das Betreibungsamt die Treffnisse und die Rückstellung für die Gewinnsteuer aus. Zur gegebenen Zeit teilt die Steuerverwaltung dem Betreibungsamt die rechtskräftig veranlagte Steuer mit und veranlasst die Rückzahlung eines allfälligen Minderbetrages an das Betreibungsamt, worauf das Betreibungsamt den definitiven Verteilplan erstellt, auflegt und nach dessen Rechtskraft die Schlusszahlungen vornimmt und allfällige Pfandausfallscheine bzw. -bescheinigungen erlässt.

- d. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bzw. Gewinnsteuer wird bei der Feststellung des Mindestangebotes und beim Deckungsprinzip (bez. nachrangiger Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder langfristiger Mietverträge) gem. Ziff. 1 dieser Steigerungsbedingungen nicht berücksichtigt.

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Dem Betreibungsamt sind keine Mietverhältnisse bekannt. Sollten trotzdem Mietverträge bestehen, so wird betreffend Überbindung der bestehenden Mietverhältnisse auf die Ersteigerin respektive den Ersteigerer verwiesen auf Art. 261 OR. Das Mobiliar in den Miet- / Pachträumen wird nicht mitversteigert.

Bewohnt die Schuldnerin oder der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann sie bzw. er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt die Ersteigerin oder der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Diese respektive dieser kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.

23. Beschwerde

- a. Anfechtung der Steigerungsbedingungen
Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist beim Einzelgericht am Bezirksgericht Frauenfeld einzureichen.
- b. Anfechtung des Steigerungszuschlages
Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung beim Einzelgericht am Bezirksgericht Frauenfeld 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.

Frauenfeld, 3. April 2024

Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld