Öffentliche Grundstücksteigerung (Gant)

Der Gemeinderat Speicher hat unter Beachtung der Art. 11 und 20 der Gemeindeordnung an seiner ordentlichen Sitzung vom 14.08.2019 (in Anwesenheit von 6 Mitgliedern mit 6 zu 0 Stimmen; im Ausstand von Gemeinderat Tobias Lutz) beschlossen, das **Grundstück Nr. 1767, vorderer Flecken 1, Grundbuch Speicher**, welches Bestandteil des Finanzvermögens ist, mittels einer öffentlichen Gant / Steigerung zu veräussern.

Ort und Tag der Steigerung Buchensaal, Buchenstrasse 32, 9042 Speicher
Mittwoch, 30. Oktober 2019, 14:30 Uhr

Auflage der Steigerungsbedingungen nebst dem Schätzungsbericht und dem Entwurf des Kaufvertrages auf der Gemeindeverwaltung Speicher (1. Stock), Dorf 10, 9042 Speicher sowie abrufbar im Internet unter www.speicher.ch.

Grundstück und dessen Schätzung:

Grundbuch Speicher, Grundstück Nr. 1767, vorderer Flecken 1,
bestehend aus 966 m2 Gesamtfläche mit Wohnhaus mit Stadel

Vers. Nr. 262, Unterstand, Gartenanlage, Strasse

Amtlicher Verkehrswert vom 03.06.2019

CHF 445'000.00

Marktwert-Schätzung nach Abparzellierung vom 26.04.2019

CHF 1'000'000.00

Für die **Beschreibung des Grundstückes und der Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den aktuellen Grundbuchauszug vom 31.07.2019, den durch einen ausgewiesenen Fachmann erstellten Schätzungsbericht vom 26.04.2019 und den Entwurf des Kaufvertrages vom 02.08.2019 verwiesen.

Diese öffentliche Grundstücksteigerung wird

- wie folgt **publiziert**:
 - Amtsblatt des Kantons Appenzell Ausserrhoden Freitag, 27.09.2019
 - Appenzeller Zeitung Freitag, 27.09.2019
 - Gemeindeblatt Freitag, 27.09.2019
 - Gemeinde-Homepage ab Freitag, 27.09.2019

- unter Leitung der Gant- und Teilungskommission sowie des beauftragten Fredy Schläpfer (alt Betreibungs- und Konkursbeamter) und unter strikter Anwendung der durch den Gemeinderat Speicher am 14.08.2019 genehmigten **Gant- bzw. Steigerungsbedingungen** vollzogen.

Gant- / Steigerungsbedingungen

1. Allgemeines

Das Grundstück wird, sofern das Mindestangebot von CHF 600'000.00 überboten wird, nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes dem Meistbietenden zugeschlagen.

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) sowie die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) aufmerksam gemacht.

Nach Art. 5 BewG 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, a^{bis} 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 Grundstückserwerb 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 rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (im Sinne seines Lebensmittelpunktes) dient; oder
- c) eine Ausnahme nach Art. 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer öffentlichen 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 zehn 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 kein Zins 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 Schaden (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 m² nicht übersteigt.

2. Belastungen

Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Grundbuchauszug darauf haftenden **Belastungen** (An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten u. dgl.) versteigert.

3. Angebotsarten

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 bekanntzugeben.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. **Beistände**, die für ihre Mündel bieten, haben immer eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB vorzuweisen.

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

4. Angebotsschritte

Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 1'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

5. Angebote durch mehrere Personen

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.

6. Zusätzliche Kosten

Nebst dem Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen:

- a) **die hälftigen Kosten der Eigentumsübertragung** und der in Bezug auf An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten usw. erforderlichen **Löschungen und Änderungen im Grundbuch**.
- b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen **Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht** (Assekuranzprämien usw.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
- c) **die Hälfte der Handänderungsabgabe** auf dem Steigerungskaufpreis.

7. Erträge

Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.

8. Barzahlung

Die **Barzahlungen** nach Ziff. 7 hievore sind wie folgt **zu leisten**:

Der Ersteigerer hat unmittelbar vor dem Zuschlag auf Abrechnung am Zuschlagspreis eine unverzinsliche Anzahlung von **CHF 50'000.00** in bar oder mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen, ausgestellt von einer Inlandbank an die Order der Einwohnergemeinde Speicher, oder mit einem Bankcheck, ausgestellt von einer Inlandbank an die Order der Einwohnergemeinde Speicher, zu bezahlen. **Persönliche Checks (Privatchecks) werden nicht angenommen.**

Der **Rest des Zuschlagspreises ist innert 10 Tagen seit der Steigerung zu leisten**. Zudem hat sich der Ersteigerer vor dem Zuschlag über seine Zahlungsfähigkeit auszuweisen (z.B. mittels Bankbescheinigung, Finanzierungsnachweis).

Die Steigerungsbehörde behält sich ausdrücklich das Recht vor, **neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung 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 die Steigerung wird durch dreimaligen Ausruf des nächst tieferen Angebots fortgesetzt. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.

9. Fristverletzung bei Barzahlung

Wird die **Frist** für die Barzahlung **nicht eingehalten**, so wird, sofern nicht alle **Beteiligten** mit einer Verlängerung der Frist sich 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.

10. Antritt des Steigerungsobjektes

Der **Antritt des Steigerungsobjektes** erfolgt mit der rechtsgültigen Unterzeichnung des Kaufvertrages und der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung der Einwohnergemeinde Speicher AR.

11. Gewährleistung

Eine **Gewährleistung** findet **nicht** statt.

Dies gilt insbesondere für die allfällige Belastung des Grundstückes mit Altlasten. Der Begriff Altlast umfasst alle Standorte, von denen aus auf Grund der Belastung mit Schadstoffen eine Gefährdung der Umwelt nachgewiesen oder anzunehmen ist. Ein durch Altlasten belasteter Standort muss nach dem Umweltschutzgesetz saniert werden. Durch die Veräusserung des nicht sanierten Grundstückes wird die Sanierungspflicht auf den Ersteigerer überbunden, der nun die Kosten derselben zu tragen hat.

12. Schadenversicherungen

Es bestehen folgende Versicherungen:

- a) Obligatorische Gebäudeversicherung bei der Assekuranz AR in Herisau AR.
- b) Weitere Versicherungen gemäss Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG) bestehen nicht. Ein allfälliger Versicherungsvertrag geht auf den Ersteigerer über, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach erfolgter Handänderung (bzw. nach dem Zuschlag; ausserbuchlicher Erwerb) der Versicherung schriftlich mitteilt, dass er den Übergang der Versicherung ablehne (Art. 54 VVG).

13. Mietverhältnisse

Keine!

14. **Aktueller Zustand**

Das Steigerungsobjekt ist seit Frühling 2019 nicht mehr bewohnt (bisheriger Pächter hat Neubau bezogen). Wie im Schätzungsbericht u.a. festgehalten wird, ist das Gebäude aussen wie innen sanierungsbedürftig (Gebäudehülle auffrischungsbedürftig, Innenausbau grösstenteils in älterem Zustand).

15. **Mehrwertsteuer**

Bezüglich der Mehrwertsteuer wird der Ersteigerer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einwohnergemeinde Speicher AR über allfällige Vorsteuern keine Bestätigung ausstellt. Ein steuerpflichtiger Ersteigerer kann somit keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

16. **Grundstückgewinnsteuer**

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer (vgl. Art. 1 lit. d sowie Art. 122-134 Steuergesetz AR) wird durch die Einwohnergemeinde Speicher beglichen (Art. 221 Steuergesetz AR)!

17. **Integrierende Bestandteile**

Der Grundbuchauszug vom 31.07.2019 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Gant- bzw. Steigerungsbedingungen.

9042 Speicher, 14.08.2019

Gemeinderat Speicher

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber a.i.

Paul König

Walter Grob