



Departement für Gesundheit, Soziales und Kultur
Dienststelle für Betreibungs- und Konkurswesen
Betreibungsamt Oberwallis

Postfach 64
3930 Visp

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Betreibungen : diverse

Steigerungsbedingungen für Grundstücksteigerung infolge Pfändung

Schuldner und Eiteigentümer:

MORGENEGG Donat, des Ulrich, geb. 23.04.1975,
Rebackerweg 17, 8305 Dietlikon

*Gläubiger, auf deren Begehren die
Verwertung verlangt wird:*

**Rechtshilfeauftrag Stadtmann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon, Zentralstrasse 9, Postfach,
8304 Wallisellen**

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Dienstag, 18.02.2025 um 10.00 Uhr im
Landwirtschaftszentrum Visp (Aula), Talstrasse 3, 3930 Visp

*Auflegung des Lastenverzeichnisses
und Steigerungsbedingungen:*

17.01.2025 – 26.01.2025

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am

Beschreibung des Stockwerkeigentumanteils (StWE-Anteil):

Gemeinde Bellwald, Studio mit Keller, Haus Alpenheim
Stammgrundstück Nr. 258, Plan Nr. 2, «Lee», Gesamtfläche, 849 m²

- **StWE-Anteil Nr. 258-1**, Wertquote 85/1000 mit Sonderrecht am Studio Nr. 6
im UG und Keller Nr. 11 im UG

*Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: **CHF 93'000.00***

Für eine vollständige **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der
darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis
verwiesen.



A. Angebote und Zuschlag

1. Der Stockwerkeigentumsanteil (StWE-Anteil) wird **nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes** zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von **CHF 3'000.00** geboten wird oder diesen übersteigt.
2. Das **Mindestaufgebot** beträgt: **CHF 2'000.00**
3. Der StWE-Anteil 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 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. Jeder Bieter hat seinen Namen sowie den Namen seinen allfälligen **Vollmachtgeber** bekannt zu geben.

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 und Genossenschaften haben zudem unmittelbar vor dem Zuschlag einen Handelsregisterauszug vorzulegen.

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.
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 Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.
8. Eine getrennte Ausbietung von Grundstück und Zubehör wurde nicht verlangt. (Art. 57 VZG). Allfällige Zugehörgegenstände werden mitversteigert.
9. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 16).

B. Kosten und Zahlung

10. Der Ersteigerer hat **auf Anrechnung** am Zuschlagspreis zu bezahlen:
- die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betriebskosten;
 - die Verwaltungskosten, die Kosten für Inventur, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
11. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. **zu bezahlen**:
- 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);
 - 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.
 - Kosten des Registerhalters für die Handänderung
12. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung von CHF 5'000.00** wie folgt zu leisten:
- durch **Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens** einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehen den Bank zugunsten des Betreibungsamtes Oberwallis, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder **in bar** (im Weiteren wird auf Art. 136 Abs. 2 SchKG verwiesen).
 - Die Anzahlung kann beim Betreibungsamt Oberwallis **im Voraus mittels Überweisung** auf folgendes Konto: **IBAN CH06 0900 0000 1900 5951 0, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung, ID-159115-4 geleistet werden**. Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes oder die Hinterlegung in bar haben spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 5 Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.
 - bis maximal CHF 100'000.00 in bar, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000.00 bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG).

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 Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden. Ist die betreibende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie keine Anzahlung zu leisten.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die Restzahlung ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, **welche spätestens 20 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer 10-tägigen Zahlungsfrist auf das Postkonto des Betreibungsamtes Oberwallis (IBAN CH06 0900 0000 1900 5951 0) zu überweisen.**

Wird ein anderer Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung mit 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 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 wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG). Jeder Bieter bleibt demnach bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt wurde.

13. Wird die Frist für die Zahlung 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 haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 12 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
14. Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

15. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**.

D. Wichtige Hinweise

16. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (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 im Ausland bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten (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 Art. 22 Ziff. 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, a^{bis} 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 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 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 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 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 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>

Wichtige Informationen für den Kanton Wallis unter
https://www.vs.ch/de/web/srf/erwerb_ausland

17. Schadenversicherungen

Das Gebäude ist als Ganzes bei der Schweizerischen Mobiliar, Generalagentur Oberwallis, Alte Simplonstrasse 19, 3900 Brig versichert. Versicherungsnehmer und Prämienzahler ist die Stockwerkeigentümergeinschaft.

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Police | : Nr. G-1217-8157 |
| Versicherungssumme | : CHF 5'000'000.- |
| Fälligkeit | : 01.01. |
| Betrag der Jahresprämie | : CHF 1'638.84 (indexiert) |

Die Prämie für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 wurde durch die StWE-Verwaltung bezahlt.

18. Steuern

Das Betreibungsamt ist gemäss Verordnung vom 20. Dezember 2000 des Walliser Staatsrates über die Mitteilung des Erwerbes von Eigentum an Grundstücken verpflichtet, mittels Formular der kantonalen Steuerbehörde die Eigentumsübertragung mitzuteilen.

Der Erwerber / die Erwerberin hat Kenntnis davon, dass das Betreibungsamt gemäss Verordnung vom 20. Dezember 2000 des Walliser Staatsrates über die Mitteilung des Erwerbes von Eigentum an Grundstücken verpflichtet ist, mittels Formular der kantonalen Steuerbehörde die Eigentumsübertragung mitzuteilen.

Gemäss Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Steuergesetzes wird die **Grundstückgewinnsteuer** im Falle der Zwangsveräußerung nicht erhoben, wenn die Guthaben der betreibenden Gläubiger oder Pfandgläubiger oder die im Kollokationsplan definitiv aufgenommenen Guthaben nicht vollständig gedeckt sind. Mit Entscheid vom 6. Januar 1996 (BGE 122 III 241 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung anfallende Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 262 Abs. 2 SchKG als Verwertungskosten zu betrachten sind. Diese sind vom Bruttosteigerungserlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös im Sinne von Art. 85 KOV an die Gläubiger verteilt wird.

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. Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer entstanden ist, wird im Sinne des oben erwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös die Mehrwertsteuer in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises.

19. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Das Grundstück wird von Gesetzes wegen vom Betreibungsamt verwaltet. Es ist nicht vermietet.

20. Besondere Hinweise

- StWE-Beiträge und Fonds

Der Erwerber hat die Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft pro rata temporis ab Steigerungstag zu übernehmen.

| | |
|---------------------|----------------------------|
| - Nebenkosten 2023 | CHF 902.98 |
| - Versicherung 2023 | CHF 125.37 |
| - Fonds 2023 | CHF 510.00 |
| TOTAL | <u>CHF 1'538.35</u> |

- Budget StWE-Beitrag 2024 CHF 1'887.50

Stand des Reservefonds der StWE-Gemeinschaft am 31.12.2024 : CHF 50'911.00
Stand des Reservefonds der Waschmaschine am 31.12.2024: CHF 4'378.90

Mit dem Eigentumsübergang tritt der Ersteigerer mit Rechten und Pflichten in die Stockwerkeigentümergeinschaft ein.

Der Ersteigerer wird auf Art. 649a ZGB aufmerksam gemacht, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers (Stockwerkeigentümers) verbindlich sind.

Soweit das Benutzungs- und Verwaltungsreglement Bestimmungen enthält, die über die Nutzung und die Verwaltung hinausgehen und somit für den Rechtsnachfolger (Ersteigerer) nicht von Gesetzes wegen verbindlich sind, werden die entsprechenden Bestimmungen dem Ersteigerer gleichzeitig mit der Abgabe der Grundbuchanmeldung für den Eigentumsübergang übergeben, mit der Pflicht zur Weiterverbindung im Veräußerungsfall, und zwar so, dass jeder späterer Eigentümer daran in gleicher Weise gebunden sein soll.

- **Kurtaxenpauschale 2024/2025 – Bellwald Tourismus**

Das Betriebsamt hat im Rahmen der Verwaltung die Kurtaxenpauschale für die Periode 01.11.2024 bis 31.10.2025 im Betrage von CHF 359.60 bezahlt.

Der Erwerber hat die Kurtaxenpauschale pro Rata ab Steigerungstag von CHF 252.00 (gerundet) zusätzlich zum Steigerungspreis zu übernehmen.

- **Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)**

Bei Verkaufsobjekten in der Bauzone finden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 04. Oktober 1991 (BGBB) keine Anwendung.

- **Kontrolle elektrischer Installationen**

Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass elektrische Installationen mit 10- oder 20jähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle kontrolliert werden müssen. Die Kosten einer allfällig vorzunehmenden Kontrolle trägt der Erwerber.

- **Inventar/Mobiliar/Räumung**

Der StWE-Anteil wird ohne Inventar versteigert. Ohne Räumung der zurückgelassenen Sachwerte/Gegenstände durch den bisherigen Eigentümer bis zum Steigerungstag, ist vom Ersteigerer die Aneignung und/oder Räumung der sich noch in den Räumlichkeiten befindenden Möbel, Einrichtungsgegenstände und Unrat zu klären. Die daraus entstandenen Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Bestandteile der Sache wie die sanitäre Anlage sowie Zugehör werden hingegen mitversteigert.

- **Reglement Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (StWEG)**

Das Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wird dem Erwerber überbunden (Kopie liegt zur Einsichtnahme auf).

Zuständig für die Verwaltung der StWEG Alpenheim ist Herr Meier Jürg, Birseckerstrasse 34, 4144 Arlesheim.

- **Schlüssel**

Die vorhandenen Schlüssel zum Grundstück werden dem Ersteigerer übergeben nach Übergewisierung des Zuschlagspreises. Zurzeit ist ein prov. Schloss eingebaut. Es ist Sache des Ersteigerers bzw. der Hausverwaltung, nach der Eigentumsübertragung das Schloss gemäss Schlüsselplan auszuwechseln.

- **Mindestgebot**

Es besteht ein Mindestgebot von CHF 3'000.00. In jedem Fall hat jedoch der Erwerber bei einem Mindestgebot zusätzlich zum Kaufpreis die nicht gedeckten Verwertungs- und Verwaltungskosten zu übernehmen.

21. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. **vom 17.01.2025 – 26.01.2025**, beim Bezirksgericht Brig, Alte Simplonstrasse 28, 3900 Brig, als untere Aufsichtsbehörde, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung beim Bezirksgericht Brig, Alte Simplonstrasse 28, 3900 Brig 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. Stillschweigen gilt als Verzicht auf eine Beschwerde.

3930 Visp, 17.01.2025

Betreibungsamt Oberwallis

Michel Moun
Substitut

