



Grub



Heiden



Lutzenberg



Rehetobel



Reute



Wald



Walzenhausen



Wolfhalden



**Betriebsamt  
Appenzeller Vorderland**

Paradiesweg 2  
Postfach 42  
9410 Heiden  
Tel. +41 71 898 88 60  
Fax +41 71 898 88 79  
www.heiden.ch

IBAN-Nummer:  
CH70 0900 0000 9001 6286 3

**Michael Bischof**  
Amtsleiter  
Tel. +41 71 898 88 63  
michael.bischof@heiden.ar.ch

Betriebsamt Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden

9410 Heiden AR, 13. September 2021

## Steigerungsbedingungen für die öffentliche Grundstücksteigerung

- vom Donnerstag, 21. Oktober 2021, um 14.00 Uhr
- über die Liegenschaft Nr. 549, im Grundbuch der Einwohnergemeinde, 9428 Walzenhausen AR

**Schuldner und  
Pfand Eigentümer:**

**Flück Andreas, geboren am 4. Juli 1972, nicht verheiratet, von  
Escholzmatt LU, wohnhaft Dorf 78, 9428 Walzenhausen AR,  
mit ½ Miteigentum; und**

**Steiner Anneliese, geboren am 2. Dezember 1976, verheiratet,  
Kandergrund BE, wohnhaft Sonnenstrasse 8, 9434 Au SG,  
vorher wohnhaft gewesen Platz 246, 9428 Walzenhausen AR,  
mit ½ Miteigentum.**

**Tag und Zeit der Steigerung:**

**Donnerstag, 21. Oktober 2021, um 14.00 Uhr**

**Steigerungslokal:**

**Kursaal Heiden AR, Festsaal, Seeallee 3, 9410 Heiden AR**

**Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:**

Auf dem Büro des Betriebsamtes Appenzeller Vorderland, Paradiesweg 2, 9410 Heiden AR, vom  
**13. September 2021 bis 22. September 2021.**

**Grundstück:**

Im Grundbuch der **Einwohnergemeinde Walzenhausen AR, Liegenschaft Nr. 549**, Platz, Plan Nr. 13,  
**Gesamtfläche: 694 m<sup>2</sup>, mit Wohnhaus Vers.Nr. 246**, Gerätehaus Vers.Nr. 1348, Gartenanlage,  
**Platz 246, 9428 Walzenhausen AR.** Es handelt sich um eine Liegenschaft an gut besonnter und  
attraktiver Wohnlage in der Natur, in 9428 Walzenhausen AR.

**Betriebsamtliche Schätzung:**

Fr. 485'000.00.

Die beiden Miteigentumsanteile von Flück Andreas und Steiner Anneliese werden nicht  
separat versteigert. Die Versteigerung der Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR,  
wird gesamthaft, d.h. im Ganzen, versteigert.

**Besichtigung/Auskünfte:**

Steigerungs-/Kaufinteressenten welche Auskünfte über die Gantmodalitäten, den Schätzungsbericht 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 (Nordin Aemisegger, Telefon: 071 898 88 62, **E-Mail: [betreibungsamt@heiden.ar.ch](mailto:betreibungsamt@heiden.ar.ch)**).

Informationen sind unter **[www.ar.ch/grundstueckverwertungen](http://www.ar.ch/grundstueckverwertungen)** abrufbar.

**Diese Versteigerung wird durchgeführt, infolge:**

- **Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes eines Grundpfandgläubigers.**

Steigerungsobjekt: Liegenschaft Nr. 549 in 9428 Walzenhausen AR



**Zugehör**

Keine

**Betreibungsamtliche Schätzung Zugehör**

Fr. 0.00

1.  
Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes dem Meistbietenden zugeschlagen.

2.  
**Jegliche Gewährleistung am Grundstück** und seinen Bestandteilen (und ggf. auch Zugehör sofern vorhanden) **wird hiermit ausdrücklich und absolut wegbedungen**. Es werden für den Ersteigerer oder zu Gunsten des Ersteigerers, weder durch das Betreibungsamt noch durch Steiner Anneliese und Flück Andreas, absolut keinerlei Reinigungskosten, Räumungskosten, Entsorgungskosten, Reparaturkosten, Servicekosten, Instandstellungskosten, Mängelbehebungskosten etc., getragen, organisiert, aufgewendet und bezahlt. Es werden für den Ersteigerer oder zu Gunsten des Ersteigerers, weder durch das Betreibungsamt noch durch Steiner Anneliese und Flück Andreas, auch absolut keinerlei Kosten und Auslagen für eine allfällige Ausweisung von Personen, Mietern etc., getragen, organisiert, aufgewendet und bezahlt.

3.  
Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) aufmerksam gemacht.

### **Auszug aus dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (Stand 1. Januar 2008).**

#### **Als Personen im Ausland gelten:**

- a.  
Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder, der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;  
a<sup>bis</sup>.  
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<sup>bis</sup> 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;
- 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.

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.

- 4. Die Grundstücke werden mit allen nach dem **Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen** (Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten, Dienstbarkeiten und dergleichen) versteigert. Vorbehalten bleiben ausdrücklich die Doppelaufufe für Grundlasten und Dienstbarkeiten.

Die Vormerkungen für Pfändungen, Arreste und Pfandverwertung sowie die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG, werden anlässlich der Anmeldung zur Eintragung des Eigentumsübergangs eines Grundstücks, infolge Zuschlags im Zwangsverwertungsverfahren, im Grundbuch gelöscht. Die Anmeldung zur Eintragung des Eigentumsübergangs erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft der öffentlichen Grundstückssteigerung und unter der Bedingung, dass bis dahin der gesamte Zuschlagspreis durch den Ersteigerer bezahlt worden ist.

- 5. **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 bekannt zu geben.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, wird der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt. Beistände / gesetzliche Vertreter / Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB vorzuweisen.

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

Werden die Grundstücke **doppelt**, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör ausgebaut, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Ausgebotes.

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

- 7. Bieten **mehrere Personen gemeinsam** und erklären sie nichts anderes, so werden ihnen die Grundstücke zu **Miteigentum** zu gleichen Teilen zugeschlagen, und sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.

- 8. Der Ersteigerer hat **auf Abrechnung am Zuschlagspreis** bar zu bezahlen:

- a) Die **Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden.

- b) Die **Verwertungskosten** (mit Einschluss einer allfälligen **Grundstückgewinnsteuer** und der **Verteilungskosten**).

c)  
Die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten **Kapitalforderungen** und die **fälligen Kapitalzinse** mit Einschluss der Verzugszinse und **Betriebskosten**.

d)  
Den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

9.  
**Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen:

a)  
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).

b)  
Die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten **Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht** (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern etc.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.

c)  
Eine allfällige **Handänderungssteuer** sowie die **Grundbuchgebühren** auf dem Steigerungskaufpreis.

10.  
Die **Barzahlungen** nach Ziff. 8 und 9 hiervor sind wie folgt **zu leisten**:

#### **Anzahlung**

Der Ersteigerer bzw. die Ersteigerin hat bzw. haben an der Steigerung unmittelbar vor dem Zuschlag, auf Abrechnung am Zuschlagspreis, eine unverzinslichen Anzahlungen von **Fr. 50'000.00** mit Bargeld oder mit einem Bankcheck, ausgestellt von einer Schweizer Bank an die Order des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, oder mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen (BGE 128 III 468), ausgestellt von einer Schweizer Bank an die Order des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, zu bezahlen. Persönliche Checks (Privatchecks) werden nicht angenommen. Auch eine rechtzeitige Vorauszahlung auf das Postkonto des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, bei der PostFinance AG, IBAN-Nummer CH70 0900 0000 9001 6286 3, mit Valuta 18. Oktober 2021, ist möglich.

Wird der Betrag von Fr. 50'000.00 nicht sofort, d.h. unmittelbar vor dem Zuschlag 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.

#### **Zusätzlich zu leistende Sicherheiten durch den Ersteigerer**

Zusätzlich zur Anzahlung haben sich die Erwerber, auf Verlangen der Steigerungsbehörde, vor dem Zuschlag über ihre Zahlungsfähigkeit auszuweisen (z.B. mittels Bankbescheinigung, Finanzierungsnachweis).

Der Rest des Zuschlagspreises sind bis spätestens am 4. November 2021 an das Betreibungsamt Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, zahlbar.

**Bankverbindung:** Postkonto bei der PostFinance AG, IBAN-Nummer CH70 0900 0000 9001 6286 3.

Wird ein weiterer **Zahlungstermin** bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5.0 % zu verzinsen. Dies auch dann, wenn die Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch als Folge von Beschwerden gegen den Zuschlag in dieser Versteigerung verzögert werden sollte.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, **neben** der **vor** dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft, Hinterlage von Wertpapieren oder Bankgarantien einer Bank mit Sitz in der Schweiz 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 Angebotes fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG). Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.

11.

Will der Ersteigerer eine **bar zu bezahlende Forderung** auf andere Weise, z.B. durch **Schuldübernahme oder Neuerung**, tilgen, so ist dem Amt **innerhalb der Zahlungsfrist** eine **schriftliche Erklärung des betreffenden Grundpfandgläubigers** über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.

12.

Wird die **Frist für die Barzahlung und/oder Restzahlung** oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers **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 5.0 % berechnet.

13.

**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.

14.

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 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die Grundstücke auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

15.

Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich der Grundstücke und der Zugehör **absolut keinerlei Gewährleistung**. Dies gilt betreffend der Grundstücke auch für die **Baurechtskonformität**, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen. Für die mögliche Umsetzung/Realisierung von Bauprojekten, Projektrealisierungen, Erschliessungen etc. gibt das Betreibungsamt ebenfalls keinerlei Gewährleistungen und/oder Hilfestellungen/Unterstützungen ab.

16.

**Schadenversicherungen sind wie folgt vorhanden:**

a)

Bei der Assekuranz Appenzell Ausserrhoden, Kantonale Brand- und Elementarschadenversicherungsanstalt, Poststrasse 10, 9102 Herisau AR; und

b)

Bei der Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft, Generalagentur AusserRhoden, Poststrasse 7, Postfach, 9102 Herisau AR, Policennummer: G-1257-1803, Gebäudeversicherung.

**Wichtiger Hinweis für den Ersteigerer:** Nach Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (SR 221.229.1; abgekürzt VVG) gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über, wenn der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer wechselt. 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. Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28 bis 32 VVG sinngemäss.

17.

**Miet-/Pachtverhältnisse:**

Steiner Anneliese und Flück Andreas haben gegenüber dem Betreibungsamt Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, erklärt, dass für die Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, 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, Minderwertforderungen, Verantwortungsansprüche etc., im Zusammenhang mit allfälligen Miet-/Pachtstreitigkeiten, hiermit ausdrücklich und vollumfänglich ab.

18.

#### **Einzelaufufe / Doppelaufufe:**

a)

Die beiden Miteigentumsanteile von Flück Andreas und Steiner Anneliese werden nicht separat versteigert. Die Versteigerung der Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, wird gesamthaft, d.h. im Ganzen, versteigert.

b)

Begehren für Doppelaufufe wurden bis zum Erlass der vorliegenden Steigerungsbedingungen keine gestellt.

19.

#### **Grundstückgewinnsteuer**

Hinsichtlich der aus dieser Zwangsversteigerung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

Das Grundstück haftet der Einwohnergemeinde, 9428 Walzenhausen AR, als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer.

Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss Steuergesetz im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht, und gemäss Steuergesetz, Verordnung etc. am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.

Nach ständiger bundesrechtlicher Rechtsprechung zählen die Grundstückgewinnsteuern zu den Verwertungskosten. Diese sind vom Bruttosteigerungserlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös im Sinne von Art. 157 Abs. 2 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 4 SchKG) an die Gläubiger verteilt wird.

#### **Verfahren nach erfolgter Verwertung i.S. Grundstückgewinnsteuer**

Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt das Steueramt (Steueramt Appenzell Ausserrhoden, 9100 Herisau AR) an, ihm innert einer Frist von 15 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder ihm innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus der Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer entstanden ist.

Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer entstanden ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des oben erwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG).

Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtigen Personen (Schuldner) mit separater Verfügung an - (mit Kopie an das Steueramt) -, **innerhalb 30 Tagen** nach der Handänderung dem Steueramt Appenzell Ausserrhoden eine Steuererklärung einzureichen (Steuergesetz, Verordnung etc.).

Grundstückgewinnsteuerforderungen, welche dem Betreibungsamt nicht innerhalb der erwähnten Frist eingegeben werden, oder zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilte höhere Beträge, als ursprünglich angemeldet, werden nicht mehr in die Verteilung einbezogen. Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstückgewinnsteuern der Gemeinde Walzenhausen AR als Pfand haften.

Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt (Kanton, Gemeinde) erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.

Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung des Steueramtes eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat das Steueramt den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag, dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten.

20.

#### **Mehrwertsteuer**

Aufgrund der vorliegenden Grundstücksverwertung fällt keine Mehrwertsteuer an.

21.

#### **Abrechnung Heiz- und Nebenkosten, Verwaltungskosten, Versicherungsprämien etc.**

Die Verwaltung des Steigerungsobjektes obliegt dem Betreibungsamt. Das Betreibungsamt bezahlt bis zum Datum der Zwangsverwertung vom 21. Oktober 2021, die anfallenden Heiz- und Nebenkosten, Verwaltungskosten etc., welche zu Lasten der Abrechnung über die Verwaltungs- und Verwertungskosten des Steigerungsobjektes gehen.

Per Steigerungstag erfolgt seitens des Betreibungsamtes eine marchzählige Abrechnung mit dem Ersteigerer, über sämtliche Heiz- und Nebenkosten (Heizöl, Wasser, Gas und Energie etc.), und über die bezahlten Versicherungsprämien etc.

Ab Steigerungstag, d.h. ab 22. Oktober 2021, muss der Ersteigerer bzw. Erwerber, sämtliche Heiz- und Nebenkosten, Verwaltungskosten, Versicherungsprämien etc., vollumfänglich bezahlen.

**Das Lastenverzeichnis des Grundstückes Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, im Grundbuch der Einwohnergemeinde, 9428 Walzenhausen AR, und der Grundbuchauszug für dasselbe Grundstück, bilden integrierende Bestandteile zu diesen vorliegenden Steigerungsbedingungen.**

**Im Falle der Auslösung der Steigerungsobjekte vor der Gant, fällt die Steigerung dahin, und es können keine Entschädigungsansprüche berücksichtigt werden.**

**Entschädigungsansprüche und Schadenersatzansprüche sind ausserdem auch vollumfänglich ausgeschlossen, sofern die öffentliche Grundstücksteigerung vom Donnerstag, 21. Oktober 2021, aus irgendwelchen Gründen, gleich welcher Art und gleich aus welchem Rechtsgrund, nicht stattfinden kann bzw. nicht stattfindet.**

22.

#### **Corona-Schutzmassnahmen aufgrund der COVID-19 Situation**

Es gelten die Verhaltens- und Hygieneregeln des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) gegen die Ausbreitung des Coronavirus. Bei der Besichtigung der Steigerungsobjekte sowie für die Teilnahme an der öffentlichen Versteigerung vom Donnerstag, 21. Oktober 2021, gilt Maskenpflicht. Es werden keine Schutzmasken verteilt.

Die Steigerung kann nur durchgeführt werden, wenn die zum Zeitpunkt der Steigerung geltenden Vorgaben des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) und des Kantons Appenzell Ausserrhoden dies zulassen und eingehalten werden können. Die am Steigerungstag vom Bundesamtes für Gesundheit (BAG), vom Kanton Appenzell Ausserrhoden und vom Betreibungsamt Appenzeller Vorderland vorgegebenen Schutz- und Hygienemassnahmen sind daher einzuhalten.

#### **Hygienemassnahmen**

a) Die an der öffentlichen Versteigerung teilnehmenden Personen werden beim Eingang zum Steigerungslokal registriert (Vorname, Name, Geburtsdatum, Wohnadresse, Telefonnummer).

b) Im gesamten Kursaal Heiden AR und bei der Steigerung gilt Maskenpflicht. Es werden keine Schutzmasken verteilt. Schlauchmasken, Tücher, Schals und dergleichen werden nicht als Schutzmasken akzeptiert. Personen, welche aus gesundheitlichen Gründen von der Maskenpflicht befreit sind, haben der Steigerungsleitung vor Eintritt in den Kursaal Heiden AR das ärztliche Attest vorzulegen.

c) Die teilnehmenden Personen werden angehalten, während der Steigerung auf ein korrektes Tragen der Masken zu achten.



d) Personen, die sich nicht an die Hygienemassnahmen halten, sich beim Eingang nicht registrieren lassen, werden weggewiesen, ebenso Personen ohne Masken bzw. mit nicht akzeptierten Masken.

e) Die teilnehmenden Personen werden gebeten, innerhalb der Räumlichkeiten vom Kursaal Heiden AR die Distanzregeln von 1,5 Meter einzuhalten.

f) Vor Ort steht ein Desinfektionsspender zur Verfügung. Die Personen werden gebeten, vor Eintritt in die Räumlichkeiten ihre Hände zu desinfizieren.

g) Die Anordnung weiterer und/oder ergänzender Schutz- und Hygienemassnahmen seitens des Betriebsamtes Appenzeller Vorderland, 9410 Heiden AR, bleibt ausdrücklich vorbehalten.

23.

**Verfügung betreffend im Wohnhaus Vers.Nr. 246 und/oder im Gerätehaus Vers.Nr. 1348, in der Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, lagerndem Inventar = bewegliche Sachen, von Flück Andreas und/oder Steiner Anneliese**

Flück Andreas und Steiner Anneliese sind nicht mehr in ihrer Liegenschaft Nr. 549 in Walzenhausen AR wohnhaft. Aber es lagert noch diverses Inventar = bewegliche Sachen von Ihnen. Bezüglich diesem Inventar, d.h. bezüglich diesen beweglichen Sachen erlässt das Betriebsamt Appenzeller Vorderland hiermit folgende Verfügung an Flück Andreas, Dorf 78, 9428 Walzenhausen AR, und an Steiner Anneliese, Sonnenstrasse 8, 9434 Au SG:

a)

Bis zum Steigerungstag vom 21. Oktober 2021 haben Flück Andreas und Steiner Anneliese ihr Inventar = bewegliche Sachen, im Wohnhaus Vers.Nr. 246, und im Gerätehaus Vers.Nr. 1348, in der Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, auf eigene Kosten, abzuholen. Flück Andreas und Steiner Anneliese werden hiermit aufgefordert, mit dem Betriebsamt unverzüglich einen Abholtermin zu vereinbaren. Zu diesem Zweck öffnet das Betriebsamt am vereinbarten Abholtermin, das Wohnhaus Vers.Nr. 246 und das Gerätehaus Vers.Nr. 1348, in der Liegenschaft Nr. 549, 9428 Walzenhausen AR, damit Flück Andreas und Steiner Anneliese, ihre Sachen abholen können.

b)

Sofern Flück Andreas und Steiner Anneliese bis spätestens am 21. Oktober 2021 ihr Inventar, d.h. ihre beweglichen Sachen, lagernd im Wohnhaus Vers.Nr. 246 und im Gerätehaus Vers.Nr. 1348, in der Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, nicht abholen, so geht das Betriebsamt und der Ersteigerer davon aus, dass Flück Andreas und Steiner Anneliese auf dieses Inventar = bewegliche Sachen verzichten. Ab 22. Oktober 2021 gilt das Inventar = bewegliche Sachen von Flück Andreas und Steiner Anneliese, im Wohnhaus Vers.Nr. 246 und im Gerätehaus Vers.Nr. 1348, in der Liegenschaft Nr. 549, Platz 246, 9428 Walzenhausen AR, als herrenlos. In einem solchen Fall kann der Ersteigerer frei darüber verfügen.

c)

Es werden durch das Betriebsamt für den Ersteigerer (und/oder auch für Flück Andreas und Steiner Anneliese) absolut keinerlei Reinigungskosten, Räumungskosten, Entsorgungskosten, Reparaturkosten, Servicekosten, Instandstellungskosten etc. sowie Kosten und Aufwand für eine allfällige Ausweisung von Personen, Mietern etc. getragen, organisiert, aufgewendet und bezahlt.

24.

**Beschwerdefrist**

a)

**Anfechtung der Steigerungsbedingungen**

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 13. September 2021 bis 22. September 2021, bei der Kantonalen Aufsichtsbehörde, c/o Obergericht, Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Fünfeckpalast, 9043 Trogen AR, einzureichen.

b)

### **Anfechtung des Steigerungszuschlages**

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der Kantonalen Aufsichtsbehörde, c/o Obergericht, Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Fünfeckpalast, 9043 Trogen AR, als Beschwerde zu erfolgen.

Eine Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Steigerungsbedingungen, Lastenverzeichnisse und Informationen sind unter

**[www.ar.ch/grundstueckverwertungen](http://www.ar.ch/grundstueckverwertungen)**

abrufbar.

Freundliche Grüsse

BETREIBUNGSAMT  
APPENZELLER VORDERLAND



Michael Bischof  
Amtsleiter



Der Versand dieser Steigerungsbedingungen erfolgt zusammen mit dem Lastenverzeichnis.