

Konkurs 2022250 / Liegenschaft Nr. 1020117

Steigerungsbedingungen

im Konkurs über

Grasso Giuseppe, Amriswilerstrasse 5, 8570 Weinfelden

betreffend Grundstück

Liegenschaft Nr. 751, Grundbuch Weinfelden

Ort und Tag der Steigerung:

Frauenfeld, Ausbildungszentrum
Galgenholz,
Mittwoch, 6. März 2024, 14.00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen ab:

22. Januar 2024

Für die **Beschreibung des Grundstückes und der Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** und der **Schätzung** wird auf das beiliegende Lastenverzeichnis verwiesen.

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes dem Meistbietenden zugeschlagen.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 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 dem Erwerber bis zum Betrage der Zuschlagssumme **überbunden**. Wo mit diesen Belastungen eine **persönliche Schuldpflicht** verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 und 259 SchKG). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art 130 Abs. 4 VZG).
4. Jeder Bieter hat seinen Namen sowie den Namen seines allfälligen Vollmachtgebers bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter 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 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 und haften sie 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 bekanntzugeben.
8. Wird das Grundstück **doppelt**, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör, **ausgeboden**, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Wenn **Zugehörgegenstände** mit dem Grundstück zu verwerthen sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung **zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung 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 Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten ist der Grundstückserwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).

3/7

B. Kosten und Zahlung

11. Der Ersteigerer hat auf **Abrechnung 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**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden;
 - den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden **Mehrerlös**.
 - die **Verwertungskosten**, mit Einschluss einer allfälligen **Grundstückgewinnsteuer**
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
- 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 130 Abs. 1 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, Liegenschaftsteuern etc.), ferner die laufenden öffentlichrechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
13. **Hinsichtlich der laufenden Zinsen der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt:
Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen.
14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von CHF **250'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hier-
vor) zu leisten:

durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank mit Sitz in der Schweiz zugunsten des Konkursamtes Thurgau, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss.

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.

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

Die **Restzahlung** ist spätestens 30 Tage nach Zuschlag an das Konkursamt des Kantons Thurgau zu leisten. Diese ist über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein späterer **Zahlungstermin** bewilligt, so ist die gestundete Summe vom Ablauf der oben festgelegten Zahlungsfrist an bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

Die Konkursverwaltung behält sich das Recht vor, **neben** der **vor** dem Zuschlag zu leistenden Zahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlegung 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 und 130 VZG).

15. Will der Ersteigerer die **Restzahlung** durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung leisten, so ist dem Konkursamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
16. 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. 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 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken. Die Verwaltung des Grundstückes bleibt bis zu diesem Zeitpunkt auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers bei der Konkursverwaltung (Art. 137/259 SchKG), Nutzen und Gefahr gehen jedoch ab Steigerungstag auf den Ersteigerer über. Bezüglich der laufenden Mietzinsen gilt Ziff. 21 unten.

C. Gewährleistung

18. Das Konkursamt 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 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 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, 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> abrufbar.

20. **Schadenversicherungen:**

Thurg. Gebäudeversicherung

6/7

21. **Mietverhältnisse:**

Mieter	Räume	Mietzins pro Monat
a) Michel Rudolf	1 ½-Zimmerw'hg. im 1. OG	CHF 850.00 inkl.
b) Strangfeld Oliver	3 ½- Zimmerw'hg. im 2. OG	CHF 1'300.00 inkl.
c) Verein Heilbar-Weinfelden	Lokal EG	CHF 400.00 inkl.

Betreffend Überbindung der bestehenden Mietverhältnisse auf den Ersteigerer wird verwiesen auf Art. 261 OR. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Doppelaufufes bezüglich eines langfristigen Mietverhältnisses.

Zu den laufenden Mietzinsen:

Die Mietzinseinnahmen für den Monat März 2024 verbleiben ohne Abrechnung am Zuschlagspreis der Konkursmasse. Die Mietzinsen ab 1. April 2024 gehören vollumfänglich dem Ersteigerer.

Zur Nebenkostenabrechnung gegenüber den Mietern, soweit sie ausstehend ist:

Die von den Mietern bis zum 31. März 2024 geleisteten à-Kontozahlungen verbleiben ohne Abrechnung am Zuschlagspreis der Konkursmasse.

Für die vom Konkursiten oder von der Konkursverwaltung bezahlten Nebenkosten hat die Konkursverwaltung kein Rückforderungsrecht an den Ersteigerer.

Eine allfällig notwendig werdende Nebenkostenabrechnung ist durch den Ersteigerer zu erstellen. Die Konkursverwaltung übergibt dem Ersteigerer Kopien der Nebenkostenbelege, soweit diese vorhanden sind. Die Differenzforderung gegenüber den Mietern geht zu Gunsten oder zu Lasten des Ersteigerers.

Zu den Mietzinskautionen:

Soweit sich die Mietzinskautionen auf einem Sperrkonto befinden, geht die Verfügungsbefugnis der Vermieterin bzw. der Konkursverwaltung mit dem Zuschlag auf den Ersteigerer über.

Soweit die Mietzinskautionen nicht auf ein separates Konto gelegt wurden und die Beträge bei Konkurseröffnung nicht mehr vorhanden waren, hat der Ersteigerer gemäss BGE 127 III 273 in der Regel keine Pflicht zur Rückzahlung der Kautionen.

22. Ein allfälliger Öltankinhalt per Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.
23. Eine **allfällige Ausweisung des Konkursiten** und seiner Angehörigen sowie die Räumung seiner Wohnung ist ausschliesslich Sache des Ersteigerers. Dieser ist ermächtigt, bereits vor dem Grundbucheintrag des Zuschlags auf eigene Kosten und Gefahr notwendige Schritte dazu in die Wege zu leiten (s.a. BGE 128 III 82).
24. Der Ersteigerer wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwischen Giuseppe Grasso und der ImmoGym AG, Busswil, ein Mietvertrag für zwei Abstellplätze bei der Liegenschaft Amriswilerstrasse 20, Weinfelden, existiert. Diese sind Bestandteil des Mietvertrages mit der Heilbar. Die Umschreibung des Mietvertrages ist Sache des Ersteigerers. Die Firma ImmoGym AG ist über die Versteigerung informiert worden.

7/7

25. **Beschwerde**

Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, beim Obergericht des Kantons Thurgau, Promenadenstrasse 12A, 8510 Frauenfeld, einzureichen.

Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung beim Obergericht des Kantons Thurgau, Promenadenstrasse 12A, 8510 Frauenfeld, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Frauenfeld, 19. Januar 2024

Konkursamt des Kantons Thurgau



Martin Wenk, Abteilungsleiter