



## Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Konkurs

*über:*  
*(Gemeinschuldner):*

**Perles Elektrowerkzeuge und Motoren AG,**  
Büttenbergweg 5, 2542 Pieterlen

*Tag, Zeit und Ort der Steigerung:*

**Dienstag, 30. April 2024, 14.00 Uhr, Konkursamt Seeland, Dienststelle  
Seeland, Gantlokal 2. Stock, Kontrollstrasse 20, 2501 Biel**

*Auflegung der Steigerungsbedingungen:*

27.02.2024 – 07.03.2024

*Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom*

*Neu aufgelegt am*

### Beschreibung der Grundstücke

#### **Liegenschaft Pieterlen Gbbl.-Nr. 135**

Fabrikgebäude, 1'316 m<sup>2</sup>, Büttenbergweg 5, 2542 Pieterlen, Trafostation, 33 m<sup>2</sup>, Büttenbergweg 7, 2542 Pieterlen, Strasse, Weg, 35 m<sup>2</sup>, Gartenanlage, 1'971 m<sup>2</sup>, Amtlicher Wert CHF 2'706'000.00.  
Konkursamtliche Schätzung: CHF 1'050'000.00.

#### **Liegenschaft Pieterlen Gbbl.-Nr. 1046,**

Gebäude/Bauten 43m<sup>2</sup>, Zelgliweg, 2542 Pieterlen,  
Acker, Wiese, Weide, 4'224 m<sup>2</sup>, Strasse, Weg, 182 m<sup>2</sup>, Gartenanlage, 87 m<sup>2</sup>, Amtlicher Wert CHF 863'650.00.  
Konkursamtliche Schätzung: CHF 1'430'000.00.

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

## A. Angebote und Zuschlag

1. Die Grundstücke werden gemeinsam als Einheit nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes 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 Betrag 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 Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin 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; 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. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt 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 der Schuldner und 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.~~  
  
Die Zugehörgegenstände gemäss Anmerkung «04.11.1964 005-A+V68 Zugehör im Schätzungswerte von Fr. 1'000'000.00 ID.005-2001/000417» sind nicht mehr vorhanden und wurden daher auf den konkursamtlichen Schätzungswert von CHF 1.00 festgelegt. Das Zugehör wird nicht separat versteigert. Die Anmerkung «04.11.1964 005-A+V68 Zugehör im Schätzungswerte von Fr. 1'000'000.00 ID.005-2001/000417» wird nach durchgeführter Verwertung der Liegenschaften im Grundbuch gelöscht.
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).

## B. Kosten und Zahlung

11. 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 Betreibungskosten;
  - 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 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 und 130 Abs. 1 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG) sowie die Kosten des Stundungs- und Erlassverfahrens der Handänderungssteuer nach Art. 11a, 11b, 17, 17a und 17b des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer /HG);
  - die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern [Fälligkeit erst am 31.12. des laufenden Jahres. Die Steuern sind durch den Eigentümer im dannzumaligen Zeitpunkt geschuldet, Art. 259 Abs. 1 StG BE]), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
  - die **Handänderungsabgabe** von 1,8 % des Steigerungskaufpreises, sofern das zuständige Grundbuchamt diese nicht auf den ersten CHF 800'000.00 im Sinne von Art. 11a HG stundet im Hinblick auf eine nachträgliche Steuerbefreiung. Erfolgt eine Stundung, ist die Handänderungssteuer per Steigerungstag nur auf dem CHF 800'000.00 übersteigenden Betrag zu bezahlen. Es ist Sache des Ersteigerers, vor Ablauf der Stundungsfrist beim zuständigen Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf. Liegt die rechtskräftige Aufhebungsverfügung vor oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin, bezieht das Grundbuchamt die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs (Art. 17b HG). Für die gestundete Steuer besteht nach Art. 11a Abs. 5 HG ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 22 Abs. 2 HG und Art. 109 Bst.d EG ZGB. Der Ersteigerer hat sich am Steigerungstag darüber zu äussern, ob eine Stundung gemäss Art. 11a HG geltend gemacht wird. Im Falle einer Stundung der Handänderungssteuer im Sinne von Art. 11a HG wird der gestundete Betrag dem Ersteigerer zurückerstattet.
  - die **Sicherstellung für die Altlasten-Sanierung** im Sinne von Art. 32d<sup>bis</sup> USG des KbS-Standorts-Nr. 0392-0017 gemäss dem Amt für Wasser und Abfall, Bern (AWA) im Umfang von CHF 3'000'000.00. In diesem Zusammenhang wird auf die Schreiben vom 06. Dezember 2023 sowie vom 18. Januar 2024 des AWA verwiesen.
13. Hinsichtlich der laufenden Zinsen der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:
- ~~(entweder) Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)~~
- ~~(oder) Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.~~
14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von total CHF 500'000.00 (CHF 375'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 125'000.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12) sowie die Sicherstellung für die Altlasten Sanierung im Sinne von Art. 32d<sup>bis</sup> USG im Umfang von CHF 3'000'000.00 zu leisten:
- durch Vorlegung eines unwiderrüflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Konkursamt Seeland, Dienststelle Seeland, Kontrollstrasse 20, 2501 Biel/Bienne], welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss;
  - 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 Bst. a oben (vgl. Art. 136 Abs.2 SchKG), oder
  - mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check. Persönliche Checks werden nicht angenommen.

Die Anzahlung und die Sicherstellung kann auch beim Konkursamt im Voraus mittels Überweisung (Postkonto CH58 0900 0000 3058 4087 8 lautend auf Konkursamt Seeland, Dienststelle Seeland, Kontrollstrasse, 20, 2501 Biel/Bienne, Vermerk: 20220221 / nh Perles Elektrowerkzeuge und Motoren AG) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 in bar hinterlegt werden). Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.



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.

Der Steigerungskaufpreis ist innert 30 Tagen, d.h. bis zum 30. Mai 2024 an das Konkursamt Seeland, Dienststelle Seeland, Biel, einzuzahlen und für diese Zeit bzw. bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

Das Konkursamt 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 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 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Konkursamtes (Art. 137/259 SchKG).

### **C. Gewährleistung**

18. Das Konkursamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen. Weiter gilt dies insbesondere auch für die 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 Art. 32c Abs. 1 USG (Umweltschutzgesetz) saniert werden. Durch die Verwertung des nicht sanierten Grundstückes wird die Sanierungspflicht auf den Ersteigerer überbunden, der nun die Kosten derselben zu tragen hat. Auskunft darüber erteilt das Amt für Wasser und Abfall, Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3013 Bern. Im Übrigen wird auf den Schätzungsbericht verwiesen.

### **D. Wichtige Hinweise**

#### **19. Erwerb durch Personen im Ausland**

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.31, 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. 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.

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. Schadensversicherungen

Es bestehen folgende Versicherungen:

- a) Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Bern. Jahresprämie CHF 2'280.05. Diese Versicherung ist bis zum 31.12.2024 bezahlt. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Weitere Versicherungen gemäss VVG:  
Helvetia Versicherungen, Generalagentur Biel, Biel  
Diese Versicherung wird nach Übergang von Nutzen und Schaden aufgehoben.

Weitere Versicherungen sind dem Konkursamt nicht bekannt.

### Speziell für Stockwerkeigentum

~~Das Konkursamt hat keine Versicherungen abgeschlossen. Der Ersteigerer tritt hingegen in sämtliche bestehenden Verträge der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit Dritten (Verwaltung, Versicherung, usw.) in Rechten und Pflichten ein.~~

## 21. Steuern

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit 01.01.2001 der kantonalen Grundstückgewinnsteuer (Art. 126ff StG BE [BSG 661.11]). Hingegen entsteht für die geschuldete Grundstückgewinnsteuer auf dem durch die Zwangsversteigerung veräusserten Grundstück kein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 241 Abs. 1 StG BE. Der Ersteigerer verzichtet daher auf die Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer. Diese wird nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Konkursamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttosteigerungserlös vorab beglichen (Art. 157 Abs. 1 SchKG).

## 22. Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

~~Die Rechte und Pflichten des Reglements der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, Anmerkung im Grundbuch, werden dem Ersteigerer überbunden.~~



**23. Stockwerkeigentümerbeiträge**

Mit dem Eigentumsübergang tritt der Ersteigerer mit Rechten und Pflichten in die Stockwerkeigentümergeinschaft ein. Liegt nach Vorlage der definitiven Abrechnung des laufenden Jahres ein Saldo zu Lasten des zu versteigernden Grundstückes vor, so hat der Ersteigerer die Differenz ohne Abrechnung am Zuschlagspreis zu übernehmen. Demgegenüber steht ihm auch ein allfälliger Ueberschuss zu.

**24. Marchzählige Abrechnung**

Über folgende Rechnungen ist per 30. April 2024 marchzählig abzurechnen:

Gläubiger/Forderung	bezahlt von/bis:	Totalbetrag	zu Lasten Ersteigerer:
Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Bern Total	01.01.2024 – 31.12.2024	2'280.05	1'520.05

Der Ersteigerer hat diesen Gesamtbetrag ohne Abrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen.

**25. Miet- und Pachtverhältnisse**

Es bestehen folgende Mietverhältnisse:

Mietobjekt/ Grundbuchbl.Nr.	Mieter	Mietdauer/ Mietbeginn unbefristet	fest bis	Kündigungs- termin	Mietzins monatlich
135 und 1046 Parkplätze	GATIS AG, Ennetbürgen	unbefristet	---	6 Monate im Voraus jeweils zum Monatsende	CHF 500.00
Total Mietzinseinnahmen pro Monat					CHF 500.00

Für das Fabrik- und Bürogebäude am Büntenbergweg 5, 2542 Pieterlen, besteht kein Mietvertrag. Die Liegenschaft ist nicht geräumt und wird mit sämtlichen darin und drumherum befindlichen Beweglichkeiten versteigert.

Die gemäss Aufstellung bestehenden Mietverhältnisse werden unter Vorbehalt des Doppelausrufes laut Ziff. 26 hiernach gemäss Art. 261 OR und Art. 50 VZG auf den Ersteigerer überbunden. Die Mietzinsserträge stehen dem Ersteigerer ab Übergang Nutzen und Schaden zu.

Bei den aufgeführten Mietzinsen handelt es sich um Pauschalmietzins inkl. Nebenkosten. Eine separate Abrechnung über die Nebenkosten erfolgt nicht.

**26. Doppelter Ausruf bei Miet- und Pachtverträgen; Ablösung der bestehenden Miet- und Pachtverträge**

Gemäss Art. 261 OR gehen die bestehenden Mietverhältnisse mit dem Eigentumsübergang grundsätzlich auf den Ersteigerer über. Nach geltender anerkannter Gerichtspraxis (BGE 125 III 123ff.; 128 III 82ff.) kann in analoger Anwendung von Art. 812 ZGB, Art. 142 SchKG sowie Art. 56 und 104 VZG in demjenigen Fall, in dem ein langfristiger Miet- oder Pachtvertrag nach Entstehung des Grundpfandrechtes eingegangen worden ist, der Grundpfandgläubiger den doppelten Ausruf verlangen.

Muss das Grundstück doppelt ausgerufen werden, so geht das Mietverhältnis gemäss Art. 261 OR und Art. 50 VZG auf den Ersteigerer über, sofern im ersten Aufruf der den Doppelausruf verlangende Gläubiger für seine Forderung voll befriedigt wird oder ein allfälliger Fehlbetrag von dem Berechtigten sofort bar bezahlt wird; ein zweiter Aufruf findet in diesem Fall nicht statt.

Wird der Gläubiger durch das Meistangebot beim ersten Aufruf mit der Last (Miet-/Pachtvertrag) nicht voll gedeckt, so findet ein zweiter Aufruf statt.

Wird in diesem zweiten Aufruf ein höheres Angebot erzielt, so wird das Grundstück zu diesem höheren Angebot zugeschlagen. Dabei geht der Mietvertrag ebenfalls auf den Ersteigerer über.

~~Der Ersteigerer hat jedoch in diesem Fall die Möglichkeit, das Mietverhältnis in analoger Anwendung von Art. 261 Abs. 2 OR auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen, ohne dabei den Nachweis des zwingenden Eigenbedarfs erbringen zu müssen (BGE 128 III 86).~~

~~Verzichtet der Ersteigerer auf die Aussprechung der Kündigung auf diesen erstmöglichen Termin, so ist er vollumfänglich in das Mietverhältnis eingetreten und hat dessen ordentlichen Ablauf abzuwarten.~~

~~Allfällige Schadenersatzforderungen des Mieters aus vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses sind gegen den bisherigen Vermieter zu richten.~~

## 27. **Verwaltung**

Zurzeit wird die Liegenschaft durch das Konkursamt Seeland verwaltet.

## 28. **Benützung der Liegenschaft durch den Schuldner**

~~Unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner und seine Familie in der bisherigen, zur Konkursmasse gehörenden Wohnung verbleiben dürfen, entscheidet die Konkursverwaltung nach ihrem Ermessen (Art. 229 Abs. 3 SchKG). Gemäss Verfügung vom **Datum** des «AmtName», Dienststelle Seeland hat der Schuldner mit seinen Angehörigen die Liegenschaft per **Datum**, 12.00 Uhr besenrein geräumt zu verlassen. Die Übergabe des Objektes hat der Ersteigerer direkt mit dem Schuldner zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt eine allfällige anderslautende Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer. Es wird Sache des Ersteigerers sein, gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes bei der zuständigen Stelle zu verlangen.~~

## 29. **Schlüssel**

Das Konkursamt Seeland, Dienststelle Seeland, verfügt über Schlüssel zu diesem Objekt. Die Übergabe der Schlüssel erfolgt gem. Punkt 17 der Steigerungsbedingungen. Die Konkursverwaltung kann jedoch nicht garantieren, dass sämtliche Schlüssel vorhanden sind. Es wird somit Sache des Ersteigerers sein, allenfalls die Zylinder zu wechseln. Allfällige Kosten und weitere Ansprüche gehen zu Lasten des Ersteigerers.

## 30. **Elektrische Niederspannungsinstallationen**

Gemäss Verordnung der elektrischen Niederspannungsinstallationen (NIV) vom 7. November 2001 ist der Eigentümer gemäss Art. 5 NIV verpflichtet dafür zu sorgen, dass die elektrischen Installationen den entsprechenden Sicherheitsanforderungen entsprechen. Er muss auf Verlangen den entsprechenden Sicherheitsnachweis erbringen. Bei jeder Handänderung müssen elektrische Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle durch eine fachkundige Person im Sinne von Art. 7 NIV kontrolliert werden. Die Kosten für die Kontrolle sowie allfällige Instandsetzungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Ersteigerers.

## 31. **Mängel/öffentliche Auflagen - Hinweis auf Schätzungsbericht**

Die Liegenschaft wird im Zustand per Steigerungstag versteigert. Mit dem Erwerb der Liegenschaft übernimmt der Ersteigerer sämtliche noch vorhandenen Beweglichkeiten und Einrichtungsgegenstände, welche sich in den Gebäuden sowie drumherum befinden. Die Kosten für das Ersetzen von allfälligen Einrichtungsgegenständen, die Entsorgung sowie für die Reinigung der Liegenschaft sind vom Ersteigerer zu übernehmen. Gegenüber der Konkursverwaltung können in dieser Angelegenheit keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Im Weiteren wird auf die konkursamtliche Schätzung vom 08.05.2019 der ZIB AG (Zentrum für Immobilienbewertung), Muri, verwiesen.

Bezüglich der vorhandenen Altlasten wird auf den beiliegenden Schätzungsbericht der ZIB AG (Zentrum für Immobilienbewertung), Muri, vom 08.05.2019 verwiesen. Weitere Unterlagen können beim Konkursamt Seeland, Dienststelle Seeland, Biel, unter Voranmeldung (031 635 95 50 oder ka.seeland@be.ch) eingesehen werden. Es können insbesondere die vorhandenen Berichte der Geotest AG bezüglich der Untersuchungen zu den Altlasten eingesehen werden.

Die Hauptwasserleitung ist stillgelegt. Die Konkursverwaltung macht den Ersteigerer darauf aufmerksam, dass die Wasserleitungen sowie die Heizungsleitungen vor der Wiederinbetriebnahme professionell kontrolliert werden müssen. Die Heizung ist seit längerer Zeit nicht mehr im Betrieb.

## 32. **Revierüberwachung / Beschädigungen Fenster / Vandalismus**

Die Liegenschaften sind in einem sehr schlechten Zustand. Dadurch sind sehr viele Fenster bereits beschädigt und es werden laufend weitere Fenster durch Einbrüche und Vandalismus beschädigt. Im Weiteren werden im Aussen und Innenbereich der Liegenschaft immer wieder weitere Graffiti gesprayed. Infolgedessen hat die Konkursverwaltung mit der Securitas AG einen Auftrag für die Revierüberwachung vereinbart.



Nach Übergang von Nutzen und Gefahr wird der Auftrag für die Revierüberwachung durch die Konkursverwaltung gekündigt sofern der Ersteigerer keine neue Vereinbarung mit der Securitas bis zum 30. Mai 2024 vorlegt.

**33. Beschwerde**

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, Hochschulstrasse 17, 3001 Bern, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, Hochschulstrasse 17, 3001 Bern, 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.

Biel/Bienne, 20. Februar 2024

Konkursamt Seeland  
Dienststelle Seeland



M. Furer  
Dienststellenleiter