



## Steigerungsbedingungen für Grundstücksteigerung

infolge Verwertungsbegehren eines Pfändungsgläubigers

Schuldner und Eigentümer:

**ZENHÄUSERN Rolf Anton**, geb. 18.05.1957, des Max,  
Elsigohüsstrasse 2, 3938 Ausserberg

Gläubiger, auf deren Begehren die  
Verwertung verlangt wird

**STAAT WALLIS**, Departement für Gesundheit, Soziales  
und Kultur, Koordinationstelle für soziale Leistungen  
Av. de la Gare 23, 1951 Sion

Gläubigervertreter:

**INKASSOSTELLE UND BEVORSCHUSSUNG VON  
UNTERHALTSBEITRÄGEN**, Av. de la Gare 23, 1951

Sion

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

**Dienstag, 25.06.2024 um 10.00 Uhr im**  
Landwirtschaftszentrum Visp (Aula), Talstrasse 3, 3930

Visp

Auflegung des Lastenverzeichnisses  
und Steigerungsbedingungen:

**27.05. – 05.06.2024**

*Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom*

*Neu aufgelegt am*

### Beschreibung der Grundstücke:

#### Gemeinde Bürchen – diverse landwirtschaftliche Grundstücke

- **Grundstück Nr. 802**, Plan Nr. 12, „Gärlich“, Gesamtfläche 456 m<sup>2</sup>, Weide, 125 m<sup>2</sup>, Wald, 331 m<sup>2</sup>, Landwirtschaftszone und Zone Wald  
*Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: **CHF 456.00***
- **Grundstück Nr. 727**, Plan Nr. 12, „Gärlich“, Gesamtfläche 3'515 m<sup>2</sup>, Weide, 41 m<sup>2</sup>, Wald, 3'474 m<sup>2</sup>, Landwirtschaftszone und Zone Wald  
*Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: **CHF 3'515.00***
- **Grundstück Nr. 253**, Plan Nr. 5, „Ried“, Gesamtfläche 1'842 m<sup>2</sup>, Wiese, 1'842 m<sup>2</sup>, Landwirtschaftszone  
*Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: **CHF 3'684.00***

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 **nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes** zugeschlagen, sofern das Höchstangebot übersteigt.
2. Die **Mindestaufgebote** betragen:

a) Grundstück Nr. 802 :	CHF 20.00
b) Grundstück Nr. 727 :	CHF 50.00
c) Grundstück Nr. 253 :	CHF 50.00
3. Die Grundstücke werden mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind.
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. 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. 14).

## B. Kosten und Zahlung

9. 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 Betriebskosten;
  - b) die Verwaltungskosten, die Kosten für Inventur, 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 Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer.

**10. Zusätzlich zum Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. 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), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
- c) Kosten des Registerhalters für die Handänderung

Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** (gemäss den Ziffern 9 und 10 hiervor) zu leisten:

- a) **Grundstück Nr. 802:** Barzahlung
- b) **Grundstück Nr. 727:** CHF 2'000.00
- c) **Grundstück Nr. 253:** CHF 2'000.00

**Grundstücke, welche unter CHF 3'000.00 zugeschlagen werden, sind bar zu bezahlen. Zusätzlich zur Barzahlung ist eine Anzahlung auf die Kosten der Eigentumsübertragung zu leisten. Diese wird nach dem Zuschlag vom Amt festgelegt und beträgt in der Regel 2% des Kaufpreises, mindestens CHF 200.00.**

- a) durch **Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens** 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).
- b) Die Anzahlung kann beim Betreibungsamt Oberwallis **im Voraus mittels Überweisung** auf folgendes Konto: **IBAN CH06 0900 0000 1900 5951 0, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung, ID-128144-7** 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.
- c) 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.**

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.

11. 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. 10 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
12. 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

13. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich der Grundstücke **keinerlei Gewährleistung**.

### D. Wichtige Hinweise

#### 14. 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<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>

**Wichtige Informationen für den Kanton Wallis unter**  
[https://www.vs.ch/de/web/srf/erwerb\\_ausland](https://www.vs.ch/de/web/srf/erwerb_ausland)

## 15. Schadenversicherungen

Dem Betreibungsamt sind keine Versicherungsverträge bekannt.

## 16. 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.

#### 17. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Es bestehen derzeit keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Die Grundstücke werden von Gesetzes wegen vom Betreibungsamt verwaltet.

#### 18. Besondere Hinweise

##### - **Baurecht / Grundstück Nr. 253**

Zugunsten der Moosalp Bergbahnen AG, Bürchen, wurde am 18.03.1971, im Grundbuch als Dienstbarkeit, ein Baurecht mit Ablauf am 17.03.2071 eingetragen. Diese Dienstbarkeit (Beleg Nr. 18.03.1971 442) wird dem Erwerber überbunden.

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

Das zu versteigernde **Grundstück Nr. 727** unterliegt den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Demnach muss der Ersteigerer gemäss Art. 67 BGBB das Bewilligungsgesuch innert 10 Tagen nach erfolgtem Zuschlag beim Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung, Verwaltungs- und Rechtsdienst, Place de la Planta 3, Postfach 478, 1951 Sitten, einreichen. Eine Kopie dieses Gesuchs muss ebenfalls an das Betreibungsamt Oberwallis adressiert werden.

Der Ersteigerer muss dem Rechtsdienst für Wirtschaftsangelegenheiten, Bäuerliches Bodenrecht, alle Unterlagen vorlegen, um nachzuweisen, dass der die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 9 BGBB erfüllt. Als Selbstbewirtschafter gelten namentlich die Landwirte, die Pächter von landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken und Bewirtschafter von Landwirtschaftsbetrieben mit einer Ausbildung und/oder einer gleichwertigen Berufserfahrung (Kopie der Betriebsnummer ist beizulegen).

Wird die Bewilligung verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Der erste Ersteigerer haftet für die Kosten einer erneuten Versteigerung gemäss den Bestimmungen von Art. 67 Abs. 2 und 3 BGBB.

Der gemäss BGBB vorkaufsberechtigte Pächter ist verpflichtet, sich innert 20 Tagen nach der Publikation beim betreffenden Betreibungsamt zu melden. Sein Vorkaufsrecht kann er nur bei der Versteigerung ausüben. Der Zuschlag an den Meistbietenden kann nicht erfolgen, wenn der vorkaufsberechtigte Pächter erklärt, dass er sein Vorkaufsrecht ausübt, indem er die verkauften Immobilien zum Preis des letzten Angebots annimmt. Der Meistbietende bleibt so lange an sein Angebot gebunden, bis sich der anwesende oder vertretene vorkaufsberechtigte Pächter geäussert hat.

Vorbehalten bleiben aber die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) für den Verkauf von Parzellen, die Gegenstand eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages sind, die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BGBB sowie die verschiedenen Anmerkungen und Vormerkungen auf den Parzellen, die Gegenstand des Verkaufs sind.

##### - **Einzelruf**

Die verpfändeten Grundstücke werden in folgender Reihenfolge einzeln aufgerufen:

- a) **Grundstück Nr. 802**
- b) **Grundstück Nr. 727**
- c) **Grundstück Nr. 253**

- **Mindestgebot** (Mindestzuschlagspreis)

Es bestehen folgende Mindestgebote:

- a) **Grundstück Nr. 802** CHF 100.00
- b) **Grundstück Nr. 727** CHF 800.00
- c) **Grundstück Nr. 253** CHF 800.00

In jedem Fall hat jedoch der Erwerber bei einem Mindestgebot zusätzlich zum Kaufpreis die nicht gedeckten Verwertungs- und Verwaltungskosten zu übernehmen.

- **Deckungsprinzip**

Für die Grundstücke gilt im Sinne von Art. 142a SchKG in Verbindung mit Art. 126 SchKG das Deckungsprinzip.

Der Zuschlag kann erfolgen, sofern das Angebot den Betrag allfälliger dem betreibenden Gläubiger im Range vorgehender pfandgesicherter Forderungen übersteigt.

19. **Beschwerde**

a) **Anfechtung der Steigerungsbedingungen**

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. **vom 27.05. – 05.06.2024**, beim Bezirksgericht Leuk und Westlich-Raron, Rathausplatz 1, 3953 Leuk-Stadt, als untere Aufsichtsbehörde, einzureichen.

b) **Anfechtung des Steigerungszuschlages**

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung beim Bezirksgericht Leuk und Westlich-Raron, Rathausplatz 1, 3953 Leuk-Stadt 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, 27.05.2024/mm

**Betreibungsamt Oberwallis**

Michel Mounir  
Substitut

