

## Steigerungsbedingungen für Grundstücke

im Konkursverfahren über: Brunner Andrea Petra sel.  
Sonnenfeldstrasse 32  
4563 Gerlafingen

**Grundstück(e):** GB Gerlafingen Nr. 1210  
GB Gerlafingen Nr. 1259

Für die vollständige Beschreibung des(r) Grundstücke(s) und der Berechtigungen sowie der darauf haftenden dinglichen Lasten wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

**Steigerungsort:** Kantonales Konkursamt  
Dünnernstrasse 32  
4702 Oensingen  
Sitzungszimmer 1 und 2

**Steigerungstermin:** 31. März 2026, 10.00 Uhr

**Auflage der Steigerungsbedingungen:** 11. Februar 2026 bis 20. Februar 2026

**Abgeändert durch  
Beschwerdeentscheid vom:** ---

**Neuauflage:** ---

**Konkursamtliche Schätzung:** GB Gerlafingen Nr. 1210: CHF 300'000.00  
GB Gerlafingen Nr. 1259: CHF 20'000.00

## **1. Steigerungsverfahren / Zuschlag**

### **1.1. Aufruf**

Die Grundstücke werden nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.

Die Grundstücke werden im Sinne von Art. 108 VZG sowohl einzeln als auch gesamthaft ausgerufen.

1. GB Gerlafingen Nr. 1210 im Einzelruf
2. GB Gerlafingen Nr. 1259 im Einzelruf
3. GB Gerlafingen Nr. 1210 und GB Gerlafingen Nr. 1259 im Gesamtruf

Der Zuschlag wird je nachdem, ob die Einzelrufe oder der Gesamtruf den höheren Gesamtpreis ergibt, den Meistbietenden bei den Einzelrufen oder dem Meistbietenden beim Gesamtruf erteilt. Sind der Gesamtpreis aus den Einzelrufen und dem Gesamtpreis aus dem Gesamtruf identisch, wird der Zuschlag den Meistbietenden bei den Einzelrufen erteilt.

Der beim Gesamtruf jedem einzelnen Grundstück zukommende Anteil am Ertrag (Verteilung im Verhältnis der Schätzung – Art. 118 VZG) muss mindestens so hoch sein wie das höchste Angebot im Einzelruf (Art. 108 Abs. 3 VZG – BGE 115 III 55).

### **1.2. Mindestangebot**

Es besteht kein Mindestangebot.

### **1.3. Zuschlag**

Der Zuschlag wird vorerst provisorisch erteilt. Nachdem der Ersteigerer den Nachweis erbracht hat, dass er die Steigerungsbedingungen erfüllen kann (insbesondere Anzahlung gemäss Ziffer 6.1. hienach), wird der Zuschlag durch den Steigerungsleiter als definitiv erklärt.

Werden die Steigerungsbedingungen nicht erfüllt, wird das Angebot nicht berücksichtigt und die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebots fortgesetzt.

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

### **1.4. Miteigentümergekauftsrecht gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB**

Nach Art. 682 Abs. 1 ZGB haben die Miteigentümer von GB Gerlafingen Nr. 1207 ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichteigentümer, der das Steigerungsobjekt GB Gerlafingen Nr. 1259 erwirbt.

Nach Art. 681 ZGB kann dieses gesetzliche Vorkaufsrecht auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird. Gemäss Art. 60a VZG hat der Leiter der Steigerung nach dreimaligen Ausruf des Höchstgebotes die anwesenden oder vertretenen Inhaber eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes aufzufordern, sich über dessen Ausübung auszusprechen. Will ein Vorkaufsberechtigter sein Vorkaufsrecht ausüben, so hat er sich bei der Ausübungserklärung über sein Vorkaufsrecht auszuweisen bzw. hat er das geltend gemachte Vorkaufsrecht zu belegen, damit der Steigerungsleiter prüfen kann, ob das Vorkaufsrecht rechtsgültig besteht.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes im Einzelruf des Steigerungsobjekts GB Gerlafingen Nr. 1259 muss folglich ein Grundbuchauszug vorgelegt werden, worin ersichtlich ist, dass die vorkaufsberechtigte Person Eigentümer eines der Grundstücke GB Gerlafingen Nr. 1254 bis Nr. 1261 ist. Legt der Vorkaufsberechtigte den entsprechende Grundbuchauszug vor, so wird ihm der Zuschlag erteilt. Sofern das Vorkaufsrecht zur Anwendung gelangt, bleibt der Meistbietende an sein Angebot gebunden, bis sich die Vorkaufsberechtigten über dessen Ausübung erklärt haben. Erklärt ein Vorkaufsberechtigter die Ausübung des Vorkaufsrechtes zum angebotenen Preis und erfüllt er die Steigerungsbedingungen (insbesondere Anzahlung gemäss Ziffer 6.1.), wird ihm der Zuschlag erteilt.

Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn das Grundstück an eine Person zugeschlagen wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorderen Rang zusteht (Art. 681 Abs. 2 ZGB).

Das Vorkaufsrecht kann lediglich im Einzelruf von GB Gerlafingen Nr. 1259 ausgeübt werden. Beim Einzelruf von GB Gerlafingen Nr. 1210 sowie beim Gesamtruf von GB Gerlafingen Nr. 1210 und Nr. 1259 gelangt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung.

## **2. Grundstückbelastungen und –erträge**

Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechte, Grundlasten, Dienstbarkeiten, vorgemerkte persönliche Rechte und 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 Schuldspflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 und 259 SchKG). Ist der Konkursit persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG).

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen (in diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen).

## **3. Ersteigerer**

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

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht.

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).

Als „Personen im Ausland“ gelten:

#### **a) Natürliche Personen**

- a1) Ausländer mit Wohnsitz im Ausland;
- a2) Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union (EU) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) sind, noch eine gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C) besitzen;
- a3) Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland, welche vor dem 1. Januar 2021 in der Schweiz Wohnsitz hatten, noch eine gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C) besitzen;

Nicht dem BewG unterliegen:

- a4) Schweizer und Doppelbürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder im Ausland;
- a5) Staatsangehörige der EU- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz und Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland mit Wohnsitz in der Schweiz, die vor dem 1. Januar 2021 in der Schweiz Wohnsitz hatten (in der Regel mit einer Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung EG-EFTA, eventuell Kurzaufenthaltsbewilligung EG-EFTA; eventuell als Person im Dienste von

Botschaften, Konsulaten oder internationalen Organisationen mit einer Legitimationskarte des Eidgenössischen Departements für auswärtige Angelegenheiten oder im Dienste ausländischer Bahn-, Post- oder Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz mit einem Dienstausweis);

- a6) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten oder Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland (die nach dem 1. Januar 2021 in der Schweiz Wohnsitz genommen haben), die eine gültige Niederlassungsbewilligung (Ausländerausweis C) besitzen und auch tatsächlich in der Schweiz Wohnsitz haben;
- a7) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten oder Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland (die nach dem 1. Januar 2021 in der Schweiz Wohnsitz genommen haben), die eine gültige Aufenthaltsbewilligung (Ausländerausweis B) haben, für den Erwerb eines Grundstücks, das als Hauptwohnung am Ort des rechtsässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient;
- a8) Personen im Dienste von Botschaften, Konsulaten und internationalen Organisationen oder ausländischen Bahn, Post- und Zollverwaltungen mit Sitz in der Schweiz gelten dann nicht als Person im Ausland, wenn sie eine dem Niederlassungsrecht entsprechende Aufenthaltsdauer in der Schweiz nachweisen können (5 od. 10 Jahre, je nach Nationalität);

Unerheblich ist:

Wenn der Ehegatte des Erwerbers über das Schweizer Bürgerrecht verfügt.

b) Juristische Personen und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit

- b1) Juristische Personen (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften, Vereine, Stiftungen) und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeiten (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die ihren Sitz im Ausland haben (auch wenn diese Schweizern gehören, es sich wirtschaftlich betrachtet um schweizerische Firmen handelt, Art. 5 Abs. 1 Bst. b BewG).
- b2) Juristische Personen (Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften, Vereine, Stiftungen) und vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeiten (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften), die zwar ihren rechtlichen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben, aber von Personen im Ausland beherrscht werden (Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewG). Eine Beherrschung durch Personen im Ausland wird insbesondere vermutet, wenn diese mehr als einen Drittel des Kapitals einer Gesellschaft besitzen oder über mehr als einen Drittel des Stimmrechts verfügen oder ihr bedeutende Darlehen gewährt haben (Art. 6 BewG).

c) Treuhandgeschäfte

Erwerber, die grundsätzlich nicht dem BewG unterliegen, gelten ebenfalls als Personen im Ausland, wenn sie ein Grundstück auf Rechnung einer Person im Ausland erwerben (Treuhandgeschäft, Art. 5 Abs. 1 Bst. d BewG).

d) Bewilligungspflicht

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehenden genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der Grundstückserwerb als solcher bewilligungspflichtig ist.

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:

- d1) die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- d2) den Kaufpreis und den darauf zu entrichtenden Zins für vorläufig ein Jahr sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von fünf Prozent zu entrichten ist;
- d3) 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 BewG.

Wird bei einer 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.

### **3.2. Identitätsnachweis**

Alle Bietenden haben ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeber bekannt zu geben.

Der Ersteigerer, Bevollmächtigte und Vertreter haben sich anlässlich des Zuschlags über ihre Identität mittels Pass oder Identitätskarte auszuweisen.

Bevollmächtigte von natürlichen Personen haben eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte des Ersteigerers (Vollmachtgeber) vorzulegen.

Für juristische Personen oder Personengemeinschaften ohne juristische Persönlichkeit kann vor dem Zuschlag die Vorlage eines Handelsregistrauszuges verlangt werden.

### **3.3. Stellvertretung**

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.

### **3.4. AHV-Nummer**

Für die Anmeldung der Handänderung beim Grundbuchamt haben natürliche Personen nach dem Zuschlag eine Kopie des AHV-Versicherungsausweises oder der Krankenversicherungskarte KVG vorzulegen.

### **3.5. Gemeinsamer Erwerb**

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.

### **3.6. Ehegatten**

Der Zuschlag an Ehegatten, welche unter dem neurechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft leben und für das Gesamtgut erwerben wollen, kann nur gemeinsam, als Gesamteigentum, erfolgen. Zudem ist der Ehevertrag, welcher die Gütergemeinschaft begründet, vorzulegen.

Der Zuschlag an Ehegatten, welche noch unter dem altrechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft leben, kann nur gemeinsam, als Gesamteigentum, erfolgen, unter der Bedingung, dass der Ehevertrag, der die Gütergemeinschaft begründet, vorgelegt und ein Auszug aus dem Güterrechtsregister beigebracht wird, aus welchem hervorgeht, dass der Vertrag am 1. Januar 1988 eingetragen war.

Die Ehefrau, welche unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung lebt und

- auf den eigenen Namen erwerben will, hat schriftlich zu erklären, dass der Erwerb aus ihrem Sondergut erfolge;
- für das eingebrachte Gut erwerben will, hat die schriftliche Zustimmung des Ehemannes vorzulegen.

## **4. Angebote**

### **4.1. Schriftliche Angebote**

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmenden an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.

### **4.2. Nicht zu berücksichtigende Angebote**

Nicht berücksichtigt bzw. angenommen werden:

- Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten.
- Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen.
- Angebote, die das vorangehende nicht um den Mindestbetrag (siehe Ziffer 4.4.) übersteigen.

### **4.3. Doppelaufwurf / Zugehör**

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.

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.

### **4.4. Erhöhung der Angebote**

Jedes Angebot muss das vorangehende

- im Einzelruf von GB Gerlafingen Nr. 1210 um mindestens CHF 1'000.00
- im Einzelruf von GB Gerlafingen Nr. 1259 um mindestens CHF 500.00
- im Gesamtruf um mindestens CHF 1'000.00

übersteigen.

#### 4.5. Vorbehalt

Der Steigerungsleiter kann in jedem Stadium der Steigerung von anwesenden Bietern oder Vertretern von solchen den Nachweis verlangen, dass die Steigerungsbedingungen erfüllt werden können. Zur Verhinderung rechtsmissbräuchlicher Steigerungsangebote kann der Steigerungsleiter Angebote von Personen, die den geforderten Nachweis nicht erbringen können oder wollen, als ungültig erklären.

### 5. Zahlungen

#### 5.1. Auf Anrechnung am Zuschlagspreis

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 Betreuungskosten;
- b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden;
- c) die Verwertungskosten (einschliesslich einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer und/oder einer allfälligen Mehrwertsteuer).
  - *Grundstückgewinnsteuer:*  
Ein allfälliger Gewinn aus der Versteigerung unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Die Grundstückgewinnsteuer gehört zu den Kosten der Verwertung und wird vom Steigerungserlös bezahlt (BGE 122 III 246).
  - *Mehrwertsteuer:*  
Eine allfällige Mehrwertsteuer, die bei der Verwertung eines Grundstückes anfällt, ist aus dem Erlös des betreffenden Grundstückes vorab zu decken (BGE 129 III 200 ff.; 122 III 246 E. 5B S. 248; BLSchK 67 2003 S. 74 Ziffer 3.1.)
- d) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

#### 5.2. Ohne Anrechnung am Zuschlagspreis

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 und 130 Abs. 1 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 (Brandassuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
- c) die Handänderungssteuer von 2.2 % des Erwerbspreises.
  - Von der Handänderungssteuer ist der Gläubiger oder Bürge befreit, der ein ihm durch Grund- oder Faustpfand haftendes Grundstück im Zwangsvollstreckungsverfahren oder zur Abwendung drohender Zwangsvollstreckung erwirbt, wenn der Erwerbspreis den Deckungsbetrag nicht übersteigt. Der Deckungsbetrag besteht aus der Forderung des Erwerbers, den im Range vorgehenden Grundpfandschulden sowie den Verwaltungs- und Verwertungskosten. Abzuziehen sind die Brutto-Mietzinseinnahmen.

Nicht befreit sind Gläubiger oder Bürgen, wenn sie erst nach Stellung des Fortsetzungsbegehrens (in der Betreibung auf Pfändung oder Konkurs), nach Stellung des Verwertungsbegehrens (in der Betreibung auf Pfandverwertung) oder nach Konkurseröffnung die Forderung erworben oder sich verbürgt haben. Bei Erwerb der Forderung kurz vor Konkurseröffnung (Konkurseröffnung ohne vorgängige Betreibung) entscheidet die Steuerbehörde über eine allfällige Befreiung.

- Gegen die Berechnung der Handänderungssteuer können der Steuerpflichtige und das Finanzdepartement beim Kant. Steueramt innert 30 Tagen seit der Steigerung schriftlich Einsprache erheben.
- Der Ersteigerer wird darauf aufmerksam gemacht, dass er für den Erwerb von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum die Befreiung von der Handänderungssteuer beim Steueramt beantragen kann. Die hierfür notwendigen Unterlagen des Steueramtes werden dem Ersteigerer nach erfolgtem Zuschlag übergeben.
- Für steuerrechtliche Auskünfte sind ausschliesslich die Steuerbehörden zuständig.

## **6. Zahlungsbedingungen**

Die Zahlungen nach Ziffer 5 hievor sind wie folgt zu leisten:

### **6.1. Anzahlung an der Steigerung**

Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem definitiven Zuschlag, in bar (siehe Ziffer 6.3. hienach) oder durch einen sofort einlösbaren Check einer dem Bundesgesetz über Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, folgende unverzinsliche Anzahlung zu leisten:

- |                                               |     |           |
|-----------------------------------------------|-----|-----------|
| - Beim Einzelruf von GB Gerlafingen Nr. 1210: | CHF | 20'000.00 |
| - Beim Einzelruf von GB Gerlafingen Nr. 1259: | CHF | 1'000.00  |
| - im Gesamtruf:                               | CHF | 20'000.00 |

Diese Anzahlung dient in erster Linie der Bezahlung der unter Ziffer 5.2. hievor aufgeführten Kosten. Allfällige Mehrkosten sind vom Erwerber auf erstes Begehren des Konkursamtes nachzuzahlen.

Grundpfandgläubiger, die dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehen, müssen keine Anzahlung leisten.

### **6.2. Restzahlung**

Die Restzahlung (Zuschlagspreis, Kosten und weitere Beträge gemäss Ziff. 5.2. abzüglich geleistete Anzahlung) ist innert 10 Tagen nach dem Steigerungstag an das Konkursamt zu bezahlen.

### **6.3. Zahlungsmodus / Barzahlungen**

Zahlungen können bis zum Betrag von CHF 100'000.00 in bar geleistet werden. Diesen Wert übersteigende Beträge sind über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

### **6.4. Weitere Sicherheiten**

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 oder eine zusätzliche angemessene Anzahlung 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).

## **6.5. Verzinsung**

Ab dem 11. Tag nach der Steigerung, ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

## **6.6. Anderweitige Befriedigung der Gläubiger**

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

## **6.7. Folgen der Nichterfüllung**

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 Fristverlängerung 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 % berechnet. Die gemäss Ziff. 6.1., 6.2. und 6.4. geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.

## **6.8. Verrechnung der Anzahlung bei Aufhebung des Zuschlags**

Sofern der Zuschlag wegen Nichterfüllung der Steigerungsbedingungen aufgehoben werden muss, gelangt in erster Linie die gemäss Ziffer 6.1. zu leistende Anzahlung mit einer allfälligen Ausfallforderung zur Verrechnung.

## **7. Nutzen und Gefahr**

Nutzen, Lasten und Gefahr beginnen für den Ersteigerer am Steigerungstag.

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).

## **8. Gewährleistung**

Das Konkursamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

Der Ersteigerer nimmt zur Kenntnis, dass es sich beim Steigerungsobjekt GB Gerlafingen Nr. 1210 gemäss Grundbuch um eine 4 ½-Zimmerwohnung handelt. Eine Wand wurde entfernt, wodurch ein offener Wohnbereich entstanden ist. Der ursprüngliche Grundriss kann bei Bedarf wiederhergestellt werden.

Der Ersteigerer nimmt weiter zur Kenntnis, dass für das Steigerungsobjekt GB Gerlafingen Nr. 1210 keine Briefkastenschlüssel vorhanden sind.

## **9. Gegenstände in den Räumlichkeiten**

Im Erdgeschoss sowie im Keller des Steigerungsobjektes GB Gerlafingen Nr. 1210 befinden sich noch diverse Beweglichkeiten (Waschmaschine, Wäschetrockner, Holzgestell, Auto-pneus). Der Ersteigerer übernimmt diese Beweglichkeiten zu Eigentum und kann über diese Gegenstände entsprechend verfügen.

## **10. Schadenversicherungen**

Sofern das Grundstück überbaut ist, ist das Gebäude gesetzlich und obligatorisch versichert bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung in Solothurn.

Der Abschluss einer privatrechtlichen Versicherung liegt ab dem Zeitpunkt des Steigerungszuschlages in der Verantwortung des Ersteigerers.

## **11. Bestehende Miet-/Pachtverhältnisse**

Soweit das Steigerungsobjekt vermietet oder verpachtet ist, gehen sämtliche im Zeitpunkt der Steigerung bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit dem Eigentum an der Sache mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber über (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

Die Steigerungsobjekte sind nicht vermietet oder verpachtet.

## **12. 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- und 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.

## **13. Stockwerkeigentümerbeiträge, Heiz- und Nebenkosten, Verwaltungskosten, etc.**

Seit dem Zeitpunkt der Konkurseröffnung obliegt die Verwaltung der Steigerungsobjekte dem Konkursamt. Das Konkursamt bezahlt bis zur Zwangsverwertung anfallende Stockwerkeigentümerbeiträge, Heiz- und Nebenkosten, Verwaltungskosten etc., welche zu Lasten der Abrechnung der Verwaltungs- und Verwertungskosten der Steigerungsobjekte gehen. Ab Steigerungstag müssen die Erwerber anfallende Stockwerkeigentümerbeiträge, Heiz- und Nebenkosten, Verwaltungskosten etc. bezahlen.

Der Stichtag für die Abgrenzung ist im vorliegenden Verfahren das Datum vom 31. März 2026. Mit dem Eigentumsübergang tritt der Ersteigerer mit Rechten und Pflichten in die Stockwerkeigentümergeinschaft ein.

## **14. Beschwerde**

### **a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen**

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs, Amthaus 1, 4502 Solothurn, einzureichen.

### **b) Anfechtung des Steigerungszuschlages (Art. 132a / 259 SchKG)**

Die Verwertung kann nur durch Beschwerde gegen den Zuschlag angefochten werden. Eine allfällige Beschwerde ist bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs, Amthaus 1, 4502 Solothurn, einzureichen.

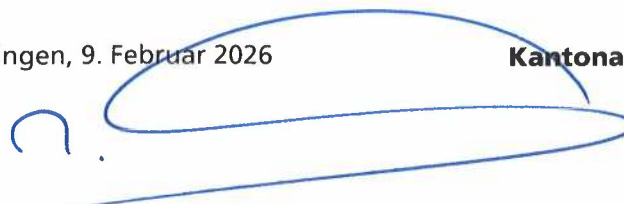
Die 10-tägige Beschwerdefrist beginnt, wenn der Beschwerdeführer von der angefochtenen Verwertungshandlung Kenntnis erhalten hat und der Anfechtungsgrund für ihn erkennbar geworden ist.

Das Beschwerderecht erlischt ein Jahr nach der Verwertung.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf eine Beschwerde.

Oensingen, 9. Februar 2026

**Kantonales Konkursamt**

 + 