

Herisau, 04.12.2025

Verwertung Nr. 8

Protokoll der Grundstücksteigerung - Steigerungsbedingungen

zufolge Betreibung auf Pfandverwertung

VZG 13 B

Schuldner und Grundeigentümer:

Krasniqi Nazmi, Katzenrütistrasse 81a, 8153 Rümlang

Dritteigentümer:

keiner

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

SIGMA Bank AG, Feldkirchstrasse 2, 9494 Schaan (2. Pfandstelle)

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Dienstag, 27. Januar 2026, 09:00 Uhr
Gemeindehaus Herisau, Ratsaal, 1. Stock

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

5. Dezember 2025 bis 14. Dezember 2025

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

--

Neu aufgelegt am:

--

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: CHF 3'400'000.00

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

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von CHF 2'656'780.05 geboten wird.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden **Belastungen** (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten und dergleichen) 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 SchKG).
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.

Der Ersteigerer hat sich unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag mittels Original-Ausweis (gültiger Pass oder gültige Identitätskarte) auszuweisen. Der Vertreter des Ersteigerers hat sich ebenfalls auf diese Weise auszuweisen sowie die Vollmacht und den Original-Ausweis des Ersteigerers vorzulegen. Die Vollmacht muss amtlich beglaubigt sein. Weitere Erklärungen, Vollmachten und Auszüge sind ebenfalls unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag der Steigerungsleitung vorzulegen.

Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Zuschlag nicht erteilt werden und die Steigerung wird mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt.

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.

Bei Ehegatten, welche unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft leben und für das Gesamtgut erwerben wollen, kann der Zuschlag nur als Gesamteigentum erfolgen. Zudem ist der Ehevertrag, welcher die Gütergemeinschaft begründet, **vor Steigerungsbeginn** dem Steigerungsleiter vorzulegen.

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 Ausgebot 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 betreibende Gläubiger und 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.
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten (vgl. hinten Ziff. 19) 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 Abrechnung 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:
- 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** (z.B. Assekuranzprämien, Flurgenossenschaftsbeiträge, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
 - c) eine allfällige **Handänderungssteuer** auf dem Steigerungskaufpreis sowie die Grundbuchgebühren.
13. Hinsichtlich der **laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt:
- Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis begriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.
- Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, **noch nicht fälligen** Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und/oder 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 CHF 200'000.00 (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:
- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank zugunsten des Betreibungsamtes Appenzeller Hinterland, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
 - b) 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).

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Appenzeller Hinterland im Voraus mittels **Überweisung** (IBAN CH09 0900 0000 9000 0381 4 / Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung Verwertung Nr. 8) 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. Gleichzeitig ist dem Betreibungsamt die Kontoverbindung für eine allfällige Rückzahlung der Anzahlung bekanntzugeben. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 20 Werktagen 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.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens 10 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer **10-tägigen Zahlungsfrist**. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der

Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5% zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag zu verlangen in Form einer Bankgarantie einer Bank mit Sitz in der Schweiz. 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).

Tritt der Schuldner als Bieter auf, hat er den gesamten Zuschlagspreis umgehend zu leisten oder eine Sicherheitsleistung einer Bank vorzulegen. Die Bank muss für den vollen Zuschlagspreis eine Garantie leisten und die Summe dem Betreibungsamt bis zum Zahlungstermin vorbehaltlos zur Verfügung stellen. Die Zahlungsmittel oder die Sicherheitsleistung müssen der Steigerungsbehörde nach dem 1. Angebot zur Einsicht vorgelegt werden.

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuierung oder Verrechnung leisten, so ist dem Betreibungsamt 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 Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**.
In Bezug auf das Grundstück gilt dies auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen oder für die allfällige 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 gemäss 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. Auskünfte sind allenfalls direkt beim Amt für Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Kasernenstrasse 14, 9100 Herisau AR einzuholen. 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 (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückserwerb 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 (im Sinne seines Lebensmittelpunktes) dient; oder
- c) eine Ausnahme nach Art. 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 für den Erwerb 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

Folgende Regelung gilt in Bezug auf Schadenversicherungen:

- a) Das Gebäude/Grundstück ist obligatorisch bei der Assekuranz AR in Herisau AR versichert. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Private Schadensversicherungen sind dem Betreibungsamt keine bekannt.

Es wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für das Grundstück bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, wenn dieser nicht bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung durch eine schriftliche Erklärung den Übergang des Vertrages ablehnt oder das Versicherungsunternehmen den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigt. Im Falle der Kündigung durch das Versicherungsunternehmen endet der Vertrag frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Assekuranz AR in Herisau AR ist hiervon nicht betroffen.

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungsamt nicht bekannt.

21. Steuern

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 264) gehören aus der Verwertung von Grundstücken anfallende Steuern zu den Verwertungskosten im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG und sind demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird.

Grundstückgewinnsteuer

Gemäss vorliegender provisorischer Vorausberechnung der Anlagekosten der Kantonalen Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden vom 14. August 2025 ist ab einem Zuschlagspreis von über CHF 3'640'800.00 mit einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer zu rechnen.

Mehrwertsteuer

Bezüglich der Mehrwertsteuer wird der Ersteigerer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das **Betreibungsamt über allfällige Vorsteuern keine Bestätigung ausstellt**. Ein steuerpflichtiger Ersteigerer kann somit keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Unter Vorbehalt des Lastenbereinigungsverfahrens gehen die im Zeitpunkt der Steigerung bestehenden Miet- und Pachtverträge grundsätzlich mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.

Dem Betreibungsamt bekannte Mietverträge: Siehe Lastenverzeichnis, Rubrik B, andere Lasten, bzw. Mieterspiegel.

Zu den laufenden Mietzinsen:

Die Mietzinseinnahmen für den Monat Januar 2026 verbleiben dem Schuldner (vertreten durch das Betreibungsamt). Die Mietzinsen ab 1. Februar 2026 gehören vollumfänglich dem Ersteigerer.

Zur Nebenkostenabrechnung gegenüber den Mieterinnen und Mietern, soweit sie ausstehend ist: Die von den Mietern bis zum 31. Januar 2026 geleisteten à - Kontozahlungen verbleiben ohne Abrechnung am Zuschlagspreis dem Schuldner (vertreten durch das Betreibungsamt). Für die vom Schuldner oder Betreibungsamt bezahlten Nebenkosten besteht kein Rückforderungsrecht an den Ersteigerer. Die Nebenkostenabrechnung ist durch den Ersteigerer zu erstellen. Die bisherige Verwaltung übergibt diesem Kopien der Nebenkostenbelege, soweit diese vorhanden sind. Die Differenzforderung gegenüber den Mieterinnen und Mietern geht zu Gunsten oder zu Lasten des Ersteigerers.

Zu den Mietzinskautionen:

Soweit sich die Mietzinskautionen auf einem Sperrkonto befinden, geht die Verfügungsbefugnis des Vermieters für diese Konten mit dem Zuschlag auf den Ersteigerer über. Soweit die Mietzinskautionen nicht auf ein separates Konto gelegt wurden und die Beträge bei der Versteigerung nicht mehr vorhanden sind, hat der Ersteigerer gemäss BGE 127 III 273 in der Regel keine Pflicht zur Rückzahlung der Kauttionen. Das Betreibungsamt und somit auch die Verwaltung haften nicht für nicht korrekt hinterlegte Mietzinskautionen der Mieter. Der Mieter hat sich für die Rückzahlung dieser Kauttion direkt an den damaligen Eigentümer zu wenden.

Das Mobiliar in den Miet-/Pachträumen wird nicht mitversteigert.

23. Besondere Hinweise

Verwaltung

Derzeit wird die Liegenschaft im Auftrage des Betreibungsamtes durch die aro immo ag, 9100 Herisau verwaltet. Der Verwaltungsvertrag vom 15. Januar 2025 dauert solange, als das Betreibungsamt für die Zwangsvollstreckung des Pfandgrundstückes zuständig ist. Gemäss Art. 137 SchKG bleibt das Grundstück bis Antritt des Steigerungsobjektes (Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch) in der Verwaltung des Betreibungsamtes (vgl. Ziffer 17 vorne). Die Kündigung des Verwaltungsvertrages ist durch das Betreibungsamt am 25. September 2025 erfolgt per Datum der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch (noch offen). Vorbehalten bleibt eine anderweitige Vereinbarung mit dem Ersteigerer.

Öltankinhalt

Der allfällige Öltankinhalt wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

Mobiliar / Fahrnis des zu versteigernden Objekts

Die sich auf der Liegenschaft und im Steigerungsobjekt befindlichen Sachwerte/Gegenstände werden nicht mitversteigert.

Räumung

Der Ersteigerer erwirbt die Liegenschaft bzw. das Grundstück im jetzigen Zustand. Die Räumung des zu versteigernden Objektes ist Sache des Ersteigerers. Sämtliche damit verbundenen Kosten sind durch den Ersteigerer zu tragen. Es findet keine Gewährleistung statt.

Schlüssel

Das Betreibungsamt verfügt über keine Schlüssel zu diesem Objekt. Die Verwaltung übergibt nach Beendigung der Verwaltung dem Ersteigerer sämtliche sich in ihrem Besitz befindlichen Schlüssel. Für fehlende Schlüssel übernimmt das Betreibungsamt keine Gewähr. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die (allenfalls) fehlenden Schlüssel vom Schuldner bzw. von den Mietern herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln.

Fernwärme

Die Liegenschaft ist dem Wärmeverbund Urnäsch angeschlossen, für welche am 8. November 2022 ein Wärmelieferungsvertrag zwischen dem Schuldner und der Wärmeverbund Urnäsch AG, Unterdorfstrasse 17, 9107 Urnäsch abgeschlossen wurde, welcher seit 1. Juli 2022 gültig ist. Der Vertrag wurde für die Dauer bis 30. Juni 2032 abgeschlossen und ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende einer Heizperiode kündbar. Gemäss Ziffer 6.2 des Wärmelieferungsvertrages verpflichtet sich der Eigentümer bei einem Eigentümerwechsel zur Überbindung aller ihm aus dem Vertrag erwachsenen Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger. Unter anderem wird der Wärmebezüger gemäss Ziffer 8.2 des Wärmelieferungsvertrages verpflichtet, eine Aktie der Wärmeverbund Urnäsch AG zu kaufen. Die Regelung der Fortführung des Bezuges der Fernwärme ist Sache des Ersteigerers.

Einzel- und/oder Doppelaufwurf

Das aufgeführte Grundstück wird gesamthaft ausgerufen/versteigert, da dieses gesamthaft verpfändet (mitverpfändet) ist und eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Mängel/Öffentliche Auflagen/Besondere Hinweise

Es bestehen keine Mängel/öffentliche Auflagen bzw. es sind dem Betreibungsamt Appenzeller Hinterland keine bekannt, noch aus den öffentlichen Büchern ersichtlich.

Verfahrenskosten

Ungedekte Verfahrenskosten gehen zulasten des die Verwertung verlangenden Pfändungsgläubigers, wenn dieser durch den Erlös nicht gedeckt wird (Art. 144 SchKG; BGE 55 III 122).

Lastenverzeichnis

Beschrieb und Lastenverzeichnis bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Steigerungsbedingungen.

24. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

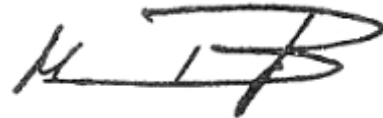
Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der 10-tägigen Auflagefrist, bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs von Appenzell Ausserrhoden, c/o Obergerichtskanzlei, Fünfeckpalast, 9043 Trogen AR, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

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

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

**BETREIBUNGSAMT
APPENZELLER HINTERLAND**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'H' followed by a large 'B'.