

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreibung auf Pfandverwertung

Schuldner:

Marsal Morell Rosette
Brunnbachweg 2
4900 Langenthal

und

Marsal Morell Martin
Brunnbachweg 2
4900 Langenthal

Dritteigentümer:

-

Gläubiger, auf dessen Begehren
die Verwertung erfolgt:

Grundpfandgläubigerin im 1. und 2. Rang

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Dienstag, 20. Oktober 2026, 14:30 Uhr
Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau,
Multimediaraum im 3. Stock, Jurastrasse 22, 4900 Langenthal

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

31. August 2026 – 09. September 2026

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

-

Neu aufgelegt am

-

Beschreibung des Grundstückes

Langenthal 1, GBBI-Nr. 2791, Brunnbachweg 2, 4900 Langenthal
Schätzungswert CHF 680'000.00

Für die **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis¹ verwiesen.

¹ Form. VGZ 13a B

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagspreis von **CHF 718.65** übersteigt.

Für die Berechnung dieses Mindestzuschlagspreises gemäss Art. 126 SchKG von CHF 718.65 bleiben die Verwaltungs- und Verwertungskosten, einschliesslich einer möglichen Grundstückgewinnsteuer, unberücksichtigt. Die Verwaltungs- und Verwertungskosten werden gemäss Ziff. 11 Bst. b hiernach liquidiert.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF **5'000.00** 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 SchKG).
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 bezeichnen 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 verwerthen 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.~~
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 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.
 - e) Reicht der Zuschlagspreis zur Deckung nicht aus, so hat derjenige Gläubiger, der das Verwertungsbegehren gestellt hat, die ungedeckt gebliebenen Kosten gemäss vorhergehenden Bst. b bis d zu bezahlen.
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) 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);

- b) 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.;
- c) 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.
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 Steigerungstag 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 82'000.00** (**CHF 68'000.00** als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und **CHF 14'000.00** als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12) zu leisten:
- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss;
- 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 Bst. a oben bzw. Bst. c unten (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG), oder
- c) mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check. Persönliche Checks werden nicht angenommen.

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (**CH21 0900 0000 4900 0603 5**, Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, Jurastrasse 22, 4900 Langenthal, Zahlungszweck: *Anzahlung Langenthal 1, GBBi-Nr. 2791*) 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 **19. November 2026** an das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau einzuzahlen und für diese Zeit bzw. 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 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).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung 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. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen. Weiter gilt dies insbesondere auch 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 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 Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern, Abt. Grundwasserschutz, Deponien, Materialentnahmen, Reiterstrasse 11, 3011 Bern. Im Übrigen wird auf den Schatzungsbericht 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 211.412.411, 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 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 300.70. Diese Versicherung ist nicht bezahlt. Die Forderung wurde ins Lastenverzeichnis aufgenommen. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Weitere Versicherungen gemäss VVG: Gebäudeversicherungspolice Nr. G-0615-9592 bei der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft. Versicherte Risiken: Gebäude-Wasser, Gebäude-Haftpflicht
Dieser Versicherungsvertrag geht auf den Ersteigerer über, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach erfolgter Handänderung der Versicherung schriftlich mitteilt, dass er den Übergang der Versicherung ablehne (Art. 54 VVG).

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungsamt nicht bekannt.

Speziell für Stockwerkeigentum

~~Das Betreibungsamt hat keine Versicherungen abgeschlossen. Der Ersteigerer tritt hingegen in sämtliche bestehenden Vorträge 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 Betreibungsamt 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

Auf eine marchzählige Abrechnung wird verzichtet.

25. **Miet- und Pachtverhältnisse**

Es bestehen keine Mietverhältnisse.

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 Grundpfandrechts 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 Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau und die Schuldner verwaltet.

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

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. Gemäss Verfügung vom 06. Juli 2026 des Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau haben der Schuldner mit ihren Angehörigen die Liegenschaft per 30. Oktober 2026, 12.00 Uhr besenrein geräumt zu verlassen. Die Übergabe des Objektes hat der Ersteigerer direkt mit den Schuldnern 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 Amt verfügt über keine Schlüssel zu diesem Objekt. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die Schlüssel vom Schuldner bzw. von den Mietern bzw. von der Hausverwaltung herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln. 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**

Es sind dem Betreibungsamt keine Mängel/öffentlichen Auflagen bekannt, ausser allfällig im Schätzungsbericht vom 28. Oktober 2025 erwähnte Mängel bzw. öffentliche Auflagen.

32. **Besondere Hinweise**

Keine

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.

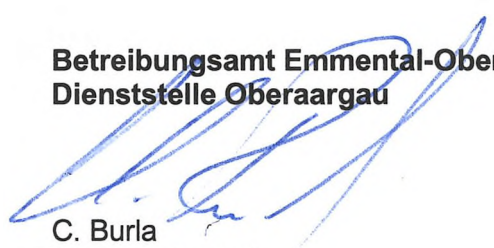
b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

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.

Langenthal, 28. August 2026

Betreibungsamt Emmental-Oberaargau
Dienststelle Oberaargau



C. Burla
Dienststellenleiter