

Steigerungsbedingungen der Grundstücksversteigerung

zufolge Betreuung auf Pfandverwertung

Schuldner: **CTG Investment GmbH**, CHE-459.729.287, Allschwilerweg 47, 4102 Binningen

Dritteigentümer:

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

Peruma AG, c/o Macrovest AG, Centralbahnstrasse 7, 4051 Basel,
vertreten durch Schwärzler Rechtsanwälte AG, Tödistrasse 67, 8002 Zürich

Ort und Tag der Steigerung:

Kaserne Liestal, Konferenzraum/Aula, Kasernenstrasse 13a, 4410 Liestal

Dienstag, 16. September 2025 um 14.30 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

20. – 30. Juni 2025

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

Beschreibung des Grundstückes:

Grundbuch Arlesheim
Liegenschaft Nr. 1421

Plan Nr. 103, Lee

Gesamtfläche 1'853 m², Industrie- und Gewerbegebäude, Baselstrasse 22 (635 m²)

Mehrfamilienhaus, Baselstrasse 20 (193 m²)

Gartenanlage (688 m²), übrige befestigte Flächen (337 m²)

Schätzung Grundbuch Arlesheim, Liegenschaft Nr. 1421

CHF 1'920'000.00

Für die auf dem Grundstück haftenden dinglichen Lasten wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Steigerungsbedingungen

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen. Es besteht kein Mindestzuschlagspreis.

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 aufmerksam gemacht (**siehe letzte Seite**).

2. 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).

Über das Bestehen allfälliger Bau- und Strassenlinien haben sich die Kaufinteressenten direkt bei der Bauverwaltung der Gemeinde zu erkundigen. Aus dem Grundbuch sind solche eventuell bestehenden Linien nicht ersichtlich. Ebenso sind nähere Auskünfte über die Zoneneinteilung und -bestimmungen bei der Bauverwaltung der Gemeinde erhältlich.

Besonderer Hinweis:

Das gesamte Grundstück Nr. 1421 ist im Kataster der belasteten Standorte als «belastet, sanierungsbedürftig» erfasst. Das zur Versteigerung gelangende Grundstück sowie mehrere Teilflächen von Anrainerparzellen (bis heute bekannt liegen diese auf den Grundstücke Nrn. 865, 2160, 860 und 1335) wurden durch betriebliche Tätigkeiten auf der Parzelle Nr. 1421 mit polychlorierten Biphenylen (PCB) verunreinigt. Die gemessenen PCB-Gehalte sind so hoch, dass auf den Grundstücken Nrn. 1421, 2160 und 865 ein altlastenrechtlicher Sanierungsbedarf besteht. Weiter mussten auf den Anrainerparzellen Nrn. 865 und 2160 bodenrechtliche Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden, um Gesundheitsgefährdungen Dritter abzuwenden.

Es wird ausdrücklich auf die beim Betreibungs- und Konkursamt aufgelegte Verkehrswertschätzung verwiesen. Die Verkehrswertschätzung kann via betreibungsamt@bl.ch bestellt werden oder telefonisch unter 061 552 46 52/30.

Die kaufinteressierten Parteien können sich über die zu erwartenden umweltrechtlichen Konsequenzen und damit einhergehenden Verpflichtungen und rechtlichen Wirkungen betreffend altlastenrechtlicher Sanierung (z.B. Kostentragungspflicht) direkt bei der Bau- und Umweltschutzdirektion BL, Amt für Umweltschutz und Energie AUE BL, informieren (www.aue.bl.ch / Email: altlasten@bl.ch / Telefon: 061 552 51 11).

Eine zukünftige Veräusserung des Grundstücks Nr. 1421 unterliegt gemäss Artikel 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) einer behördlichen Bewilligungspflicht. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn die Kostendeckung für die zu erwartenden altlastenrechtlichen Massnahmen in geeigneter Form (z.B. mittels Bankgarantie) sichergestellt ist.

Der Käufer übernimmt das Grundstück wie bekannt in dem rechtlichen und sachlichen Zustand, in dem es sich heute befindet. Die Rechte und Pflichten betreffend die notwendige altlastenrechtliche Sanierung (Realleistungspflicht resp. Pflicht zur Umsetzung und Vorfinanzierung) und die Kostentragung (Haftung als Zustandsstörer), gestützt auf die nachfolgenden gesetzlichen Grundlagen, werden dem Ersteigerer ausdrücklich überbunden.

Gesetzliche Grundlagen zu den genannten Pflichten sowie zu weiteren umweltrechtlichen Rahmenbedingungen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV; SR 814.680)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA; SR 814.600)
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL), SGS 780
- Verordnung über den Umweltschutz (USV), SGS 780.11

3. **Angebote**, die an **Bedingungen** oder **Vorbehalte** geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.

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 bekanntzugeben.

Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben die Vertretungsbefugnis nachzuweisen; ohne Nachweis kann der Zuschlag nicht erteilt werden.

Vormünder, die für ihre Mündel bieten, haben immer eine Vollmacht der zuständigen Vormundschaftsbehörde vorzuweisen.

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

Wird das Grundstück **doppelt**, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör, **ausgeboten**, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Angebotes.

4. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerthen sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.
5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 10'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
6. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen und haften sie solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
7. Der Ersteigerer hat auf **Abrechnung am Zuschlagspreis** bar 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) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderung übersteigenden **Mehrerlös**.
 - c) die **Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, die **Verwertungskosten** sowie die **Verteilungskosten**
 - d) **Grundstückgewinnsteuer**: Das Grundstück haftet dem Kanton Basel-Landschaft als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (§ 70 Steuergesetz). Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und mit der Zustellung der Einschätzungsanzeige fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt und wird im Zuschlagspreis auch nicht eingerechnet. Die Grundstückgewinnsteuer ist gemäss Bundesgerichtsentscheid BGE 122 III 246 zu den Verwertungskosten zu zählen; diese werden nach Art. 144 Abs. 2 SchKG vorweg aus dem Erlös bezahlt.
An die Pfandgläubiger wird demnach lediglich der Reinerlös verteilt.
 - e) **Mehrwertsteuer**: Die Mehrwertsteuer, welche im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und mit der Zustellung der Einschätzungsanzeige fällig wird, ist im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt und wird im Zuschlagspreis nicht eingerechnet. Die Mehrwertsteuer ist gemäss Bundesgerichtsentscheid zu den Verwertungskosten zu zählen; diese werden nach Art. 144 Abs. 2 SchKG vorweg aus dem Erlös bezahlt.
(BGE 120 III 153 E. 2b S. 156) (BGE 122 III 246 E 5B S. 248) (BISchK 67 (2003) S. 74 Ziff. 3.1)
An die Pfandgläubiger wird demnach lediglich der Reinerlös verteilt.

8. **Zusätzlich am 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 Aenderungen 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) **Handänderungssteuern**: 2,5% ausgenommen Bürgen und Pfandeigentümer gemäss § 82 lit. g Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, bzw. 1.25% bei Befreiung nach Art. 82 Abs. 2 Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft.
 - d) die Gebühren des **Grundbuchamt Basel-Landschaft**
9. **Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt: Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.
10. Die **Barzahlungen** nach Ziff. 7 und 8 hiervor sind wie folgt **zu leisten**:
Sicherheitsleistung durch den/die Ersteiger/-in anlässlich der Steigerung:

Der Ersteiger hat an der Versteigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag zwingend eine unverzinsliche Anzahlung zu leisten von CHF 250'000.00. Ohne Anzahlung kann der Zuschlag nicht erteilt werden.

Die Anzahlung ist zu leisten

- a. mit einem von einer schweizerischen Bank ausgestellten Bankcheck (lautend auf Betreibungs- und Konkursamt Basel-Landschaft, 4410 Liestal).
(Persönliche Checks werden nicht angenommen).
- b. oder durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer (dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Schweizer) Bank, zugunsten des Betreibungs- und Konkursamtes Basel-Landschaft, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss.
Die Anzahlung ist nach erteiltem Zuschlag umgehend auf folgendes Konto zu überweisen: IBAN CH40 0076 9437 4659 3200 1 ltd. auf Zivilrechtsverwaltung Betreibungen, 4410 Liestal; Mitteilung «Anzahlung Gant LV2056027»
- c. oder im Voraus mittels Überweisung auf das Konto des Betreibungs- und Konkursamtes BL, IBAN CH40 0076 9437 4659 3200 1 ltd. auf Zivilrechtsverwaltung Betreibungen, 4410 Liestal, bis spätestens zwei Werktage vor der Versteigerung. Mitteilung «Anzahlung LV 2056027». Dieser Betrag wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zweier Werktage nach der Versteigerung (unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 100.00) zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde. Es ist dem Amt eine Zahlstelle bekannt zu geben.

Dieser Betrag gilt als Anzahlung an den Kaufpreis. Der Restkaufpreis ist bis am 30. September 2025 (Zahlungseingang) an das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Landschaft zu bezahlen.

Wird ein **Zahlungstermin** bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen. Das Betreibungs- und Konkursamt behält sich das Recht vor, **neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung 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 Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.

11. Will der Ersteigerer eine **bar zu bezahlende Forderung** auf andere Weise, wie z.B. durch Schuldübernahme oder Neuerwerb, tilgen, so ist dem Amte **innerhalb der Zahlungsfrist** eine **schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers** über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
12. Wird die **Frist** für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers **nicht eingehalten**, so wird, sofern nicht alle **Beteiligten** mit einer Verlängerung der Frist sich einverstanden erklären, der **Zuschlag sofort aufgehoben** und **eine neue Steigerung** angeordnet. Der früherer Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 10 geleisteten Beträge haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
13. Der **Antritt des Steigerungsobjektes** erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).
14. Eine **Gewährleistung** findet **nicht** statt (Art. 234 OR).
15. **Schadenversicherungen:**
Es besteht folgende Versicherung:
Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal. Die Prämie wurde für das Jahr 2025 bezahlt. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungsamt nicht bekannt.
16. **Benützung der Liegenschaft / Mietverträge**
Die Liegenschaft wird durch die Firma Gutekunst AG, Baselstrasse 22, 4144 Arlesheim benützt. Es besteht kein Mietvertrag. Die Übergabe des Steigerungsobjektes hat der Ersteigerer direkt mit der Firma CTG Investment GmbH und der Firma Gutekunst AG zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt eine allfällige anderslautende Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer. Es wird Sache des Ersteigerers sein, die allfällig notwendig werdenden Vorkehrungen zur Ausweisung der Firma Gutekunst AG zu veranlassen.
Dem Amt sind keine Mietverträge bekannt.
17. **Schlüssel**
Das Amt verfügt über einige Schlüssel zu diesem Objekt. Diese werden dem Ersteigerer nach Bezahlung des Restkaufpreises übergeben. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die weiteren Schlüssel vom ehemaligen Eigentümer herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln.
18. **Weitere Hinweise**
 - a) Die Vormerkung im Grundbuch «Kaufrecht gemäss Beleg, Frist bis 22.11.2023», wird im Rahmen der Anmeldung des Eigentumsüberganges im Grundbuch von Amtes wegen gelöscht.
 - b) Beabsichtigt der Schuldner an der Versteigerung mitzubieten, ist vor Beginn der Versteigerung dem Gantleiter unaufgefordert zwingend ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank und die Anzahlung gem. Ziff. 10 vorzuweisen. Ohne Finanzierungsnachweis und Anzahlung werden Angebote des Schuldners nicht berücksichtigt.
19. **Grundpfandtitel**
Der Schuldbrief wird bei der Anmeldung des Eigentumsüberganges beim Grundbuchamt gelöscht, sofern bis zum Zahlungseingang des Restkaufpreises seitens des Erwerbers bzw. des finanzierenden Instituts kein schriftlicher Antrag um Übernahme des Schuldbriefes beim Amt eingegangen ist.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegenden **Steigerungsbedingungen** kann innert der Auflagefrist bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Basel-Landschaft, Kantonsgericht, Postfach, 4410 Liestal, Beschwerde erhoben werden.

Gegen den **Steigerungszuschlag** kann innert 10 Tagen nach der Steigerung bei der gleichen Behörde Beschwerde erhoben werden.

4410 Liestal, 17. Juni 2025/fr

Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft
Betreibungs- und Konkursamt
Abteilung Liegenschaftsverwertungen
François Roten



**Auszug aus dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken
durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983**

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 Handwerkbetriebes 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/bj/de/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html> abrufbar.

Form. VZG 13c Btr.

Beschrieb und Lastenverzeichnis

Als Beilage zu den am 20. – 30. Juni 2025 aufgelegten Steigerungsbedingungen

für das Grundstück der **CTG Investment GmbH**, CHE-459.729.287,
Allschwilerweg 47, 4102 Binningen

Versteigerungstag **Dienstag, 16. September 2025, 14.30 Uhr**

Beschrieb und Schätzung des Grundstückes:

Grundbuch Arlesheim Liegenschaft Nr. 1421

Plan Nr. 103, Lee
Gesamtfläche 1'853 m², Industrie- und Gewerbegebäude, Baselstrasse 22 (635 m²)
Mehrfamilienhaus, Baselstrasse 20 (193 m²)
Gartenanlage (688 m²), übrige befestigte Flächen (337 m²)

Anmerkungen

ID -
subjektiv-dingliches Eigentum an Grundstück Nr. 1529 (1421) EGRID CH314958827774
Mutation 03.11.1931 Beleg A519
Begründung subj. dingl. Eigentum 17.09.2020 Beleg 9691

Vormerkungen

ID 20230525.100
Kaufrecht gemäss Beleg
Frist bis: 22.11.2023
zugunsten Müller Peter Theodor, geb. 25.08.1949, männlich, von Basel BS

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19170727.A251
Recht: Durchleitungsrecht einer Kanalisationsleitung zulasten Grundstück Nr. 190, 191, 219, 792, 793
27.07.1917 Beleg A3
27.07.1917 Beleg A864.3

ID 19231019.A101
Recht: Zufahrtsrecht
zulasten Grundstück Nr. 1335
19.10.1923 Beleg A1
19.10.1923 Beleg A1421.1

ID 19241118.A101

Recht: Abwasserableitungsrecht in den Schacht
zulasten Grundstück Nr. 219
18.11.1924 Beleg A3
18.11.1924 Beleg A219.3

ID 19310209.A102

Last: Unbeschränktes Fahr- und Gehrecht
zugunsten Grundstück Nr. 862, 1439
09.02.1931 Beleg A2
17.09.2020 Beleg 9691

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
CHF 6'000'000.--
Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 73511
Höchstzinsfuss 10 %, Pfanderrichtung
23.06.2022 Beleg 6663

Betreibungsamtliche Schatzung (in Rechtskraft)

CHF

1'920'000.00

4410 Liestal, 17. Juni 2025/fr

Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft
Betreibungs- und Konkursamt
Abteilung Liegenschaftsverwertungen
François Roten



Lastenverzeichnis

Pfandgegenstand (VZG Art. 34b):

Grundbuch Arlesheim
Liegenschaft Nr. 1421

Eigentümer CTG Investment GmbH, Allschwilerweg 47, 4102 Binningen

Versteigerung vom Dienstag, 16. September 2025, 14.30 Uhr

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	zu bezahlen
		CHF	CHF	CHF	CHF
	<u>Gesetzliche Pfandrechte</u>				
	Keine				
	<u>Vertragliche Pfandrechte</u>				
	Pfandstelle 1				
1	Peruma AG c/o Macrovest AG Centralbahnstrasse 7 4051 Basel				
	<u>vertreten durch:</u> Schwärzler Rechtsanwälte AG Rechtsanwältin Sandra Strahm Tödistrasse 67 8002 Zürich				

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	zu bezahlen
		CHF	CHF	CHF	CHF
	Grundpfandrechte / Umfang der Sicherung gemäss Art. 818 ZGB: 1. Pfandstelle Inhaberschuldbrief Nr. 73511 Eintrag GB: 23.06.2022 Kapital 6'000'000.00 Pfandsicherheit gemäss 6'000'000.00 Art. 818 ZGB plus Zinsen				
	Angemeldete Forderungen: Per 3. September 2023 zur Zahlung fällig gestelltes, zweckgebundenes Darlehen vom 18. Mai 2022 und Nachtrag zum befristeten Darlehensvertrag vom 1. Juli 2023. Kapital 6'000'000.00 Vertragszins vom 22.5. - 3.9.2023 470'000.00 Verzugszinsen vom 04.09.2023 bis 16.09.2025 (Ganzttag) 610'684.95 Betreuungskosten Zahlungsbefehl Nr. 22371001 421.30 Kosten Verwertungsbegehren 199.80				
	Total Anmeldung gemäss Forderungseingabe:	7'081'306.05	7'081'306.05		
	Total zugelassen gemäss Pfandsicherheit, Art. 818 ZGB:		7'081'306.05		7'081'306.05
	Total Grundpfandbelastung Wert Steigerungsdatum:				7'081'306.05

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
	Vormerkungen ID 20230525.100 Kaufrecht gemäss Beleg Frist bis: 22.11.2023 zugunsten Müller Peter Theodor, Basel Dienstbarkeit und Grundlasten ID 19170727.A251 Recht: Durchleitungsrecht einer Kanalisationsleitung zulasten Grundstück Nr. 190, 191, 219, 792, 793 ID 19231019.A101 Recht: Zufahrtsrecht zulasten Grundstück Nr. 1335 ID 19241118.A101 Recht: Abwasserableitungsrecht in den Schacht zulasten Grundstück Nr. 219 ID 19310209.A102 Last: Unbeschränktes Fahr- und Gehrecht zugunsten Grundstück Nr. 862, 1439	Diese Vormerkung wird bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung von Amtes wegen gelöscht.	Allen Grundpfandrechten nachgehend Allen Grundpfandrechten vorgehend
Weitere Lasten: Das gesamte Grundstück Nr. 1421 ist im Kataster der belasteten Standorte als "belastet, sanierungsbedürftig" erfasst. Das zur Versteigerung gelangende Grundstück sowie mehrere Teilflächen von Anrainerparzellen (bis heute bekannt liegen diese auf den Grundstücke Nrn. 865, 2160, 860 und 1335) wurden durch betriebliche Tätigkeiten auf der Parzelle Nr. 1421 mit polychlorierten Biphenylen (PCB) verunreinigt. Die gemessenen PCB-Gehalte sind so hoch, dass auf den Grundstücken Nrn. 1421, 2160 und 865 ein altlastenrechtlicher Sanierungsbedarf besteht. Weiter mussten auf den Anrainerparzellen Nrn. 865 und 2160 bodenrechtliche Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden, um Gesundheitsgefährdungen Dritter abzuwenden. Eine zukünftige Veräusserung des Grundstückes Nr. 1421 unterliegt gemäss Artikel 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) einer behördlichen Bewilligungspflicht. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn die Kostendeckung für die zu erwartenden altlastenrechtlichen Massnahmen in geeigneter Form (z.B. mittels Bankgarantie) sichergestellt ist.			

	Der Käufer übernimmt das Grundstück wie bekannt in dem rechtlichen und sachlichen Zustand, in dem es sich heute befindet. Die Rechte und Pflichten betreffend die notwendige altlastenrechtliche Sanierung (Realisierungspflicht resp. Pflicht zur Umsetzung und Vorfinanzierung) und die Kostentragung (Haftung als Zustandsstörer), gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen (siehe Steigerungsbedingungen), werden dem Ersteigerer ausdrücklich überbunden.	
--	---	--

Liestal, 17. Juni 2025

Auflage Lastenverzeichnis: 20. - 30. Juni 2025

Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft
Betreibungs- und Konkursamt
Abteilung Liegenschaftsverwertungen
F. Roten

