

Betriebsamt Gossau
Bahnhofstrasse 25
9200 Gossau
Tel. 071 388 42 74
tanja.tatic@stadtgossau.ch



Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreuung auf Pfandverwertung

Betreibungen Nr. 200001141 & 200001142

Schuldner und Grundeigentümer Grande Raffaello, Buchrainweg 100, 63069 Offenbach, DE
Reimerova Barbora, Bündtweg 6, 9444 Diepoldsau

Miteigentümer zu ½

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

Raiffeisenbank Gossau-Andwil- Niederwil, Herisauerstrasse 25, 9200 Gossau SG

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Freitag, 10. September 2021, 14.00 Uhr

Fürstenlandsaal, Bahnhofstrasse 29, 9200 Gossau

Auflegung der Steigerungsbedingungen: 11. August 2021 – 20. August 2021

Beschreibung des Grundstückes

Grundpfand: Grundbuch Gossau SG30

Liegenschaft Nr. 1082, 357 m², Gebäude (83 m²), übrige befestigte Fläche (44m²), Gartenanlage (230 m²), Wohnhaus Vers. Nr. 436, Bischofszellerstrasse 322, 9212 Arnegg

Liegenschaft Nr. 4783, 266 m², übrige befestigte Fläche (22 m²), Gartenanlage (244 m²), 9212 Arnegg

Die vorbeschriebenen Liegenschaften werden gesamthaft versteigert (Gesamtausruf), da diese gesamthaft verpfändet sind und eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Für die vollständige **Beschreibung der Grundstücke** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

Schätzung

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung vom 18. März 2021: Fr. 610'000.00.

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen. Es besteht **kein Mindestzuschlagspreis**.
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 Bieter hat seinen Namen sowie den Namen eines 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.
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 Betreuungskosten;
 - b) die Inventur- und 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 (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
 - c) die sich ergebende Handänderungssteuer wird dem Ersteigerer zur Bezahlung an das zuständige Grundbuchamt überbunden, ohne Abrechnung am Zuschlagspreis.

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 inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung von CHF 50'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

Die Anzahlung von CHF 50'000.00 kann an der Steigerung in bar, mittels Bankcheck einer Inlandbank, ausgestellt an die Order des Betreibungsamtes Gossau oder durch Überweisung auf das Postkonto des Betreibungsamtes geleistet werden, wobei im Falle einer Überweisung der Betrag spätestens am Mittwoch, 8. September 2021 auf dem Konto IBAN Nr. CH71 0900 0000 9000 1201 0, gutgeschrieben sein muss.

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, [*unter Verrechnung allfälliger Gebühren*] 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 Restbetrag ist bis spätestens 30. September 2021 zahlbar. Im Falle der Auslösung fällt die Steigerung dahin. Es können keine Entschädigungsansprüche berücksichtigt werden.

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 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. Eine Gewährleistung findet nicht statt. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt betreffend dem Grundstück auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

Der Ersteigerer erwirbt die Liegenschaft im aktuellen Zustand. Allfällige Aufräum- und/oder Entsorgungskosten gehen zulasten des Ersteigerers.

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 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.

20. Schadenversicherungen

Art. 54 VVG (Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag) lautet wie folgt:

Handänderung: Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über.

Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.

Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Art. 28 – 32 sinngemäss.

Bei der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft, Generalagentur St. Gallen, besteht eine Gebäudesachversicherung (Police Nr. G-1612-9437).

Von Art. 54 VVG nicht betroffen ist im Kanton St. Gallen die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen. Das Gebäude ist obligatorisch bei der Kant.

Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen gegen Feuer- und Elementarschaden versichert. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.

21. Steuern

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 246) 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 (Art. 157 Abs. 2 SchKG). Der Ersteigerer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Betreibungsamt über allfällige Vorsteuern keine Bestätigung ausstellt. Ein steuerpflichtiger Ersteigerer kann somit keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

21.1. Mehrwertsteuer

Gemäss Auskunft der Eidgenössischen Steuerverwaltung unterliegt der Schuldner nicht der Mehrwertsteuerpflicht (Diesbezüglich wird auf Ziff. 11 der Steigerungsbedingungen verwiesen).

21.2. Grundstückgewinnsteuer

Gemäss Mitteilung und Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes vom 7. Juli 2021 fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 632'090.00 eine Steuer auf Grundstückgewinn an. Der Eigentumsdauerabatt bzw. die Ermässigung gemäss Art. 141 StG beträgt 6 Jahre 5 %.
Diesbezüglich wird auf Ziff. 11 der Steigerungsbedingungen verwiesen.

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft ist unbewohnt.

Der allfällige Öltankinhalt per Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

23. Besondere Hinweise

23.1. Gesamtausruf

Die Liegenschaften werden gesamthaft (Gesamtausruf) versteigert (Art. 45 Abs. 1 Bst. b, Art. 107 VZG), da diese gesamthaft verpfändet sind und eine wirtschaftliche Einheit bilden.

23.2. Gewässerschutz: Festlegung Gewässerraum Arneggerbach (Sondernutzungsplan)

Auf den Grundstücken Nr. 1082 & 4783 ist ein rechtskräftiges Gewässerprojekt der Stadt Gossau vorhanden. Demzufolge besteht auf den Grundstücken in Zukunft ein Bachverlauf. Im ausgeschiedenen Gewässerraum dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden (siehe beiliegenden Sondernutzungsplan). Es ist beabsichtigt, mit den Bauarbeiten für das Gewässerprojekt Ende August 2021 zu starten. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Gewässerraum bepflanzt und muss in Zukunft dementsprechend erhalten bleiben.

23.3. Covid-19

Die Besichtigung sowie die öffentliche Versteigerung werden unter Einhaltung der geltenden Vorgaben des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) durchgeführt. Die am Steigerungstag vom Betreibungsamt vorgegebenen Hygienemassnahmen sind einzuhalten.

24. Beschwerde

- a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen
Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht St. Gallen, in 9000 St. Gallen, einzureichen.
- b) Anfechtung des Steigerungszuschlages
Bezüglich einer allfälligen Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von zehn Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht St. Gallen, in 9000 St. Gallen, 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.

Gossau, 2. August 2021

Betreibungsamt Gossau

Tanja Tatic
Amtsleiterin



