Protokoll der Grundstücksteigerung

zufolge Betreibung auf Grundpfandverwertung

Schuldner:	Frei Thomas Unterfeld 30 FL-9495 Triesen
Verwertung erfolgt aufgrund:	Betreibung auf Grundpfandverwertung des Gläubigers im 1.Rang
Gläubiger:	Raiffeisenbank Walenstadt, Bahnhofstrasse 9, 8880 Walenstadt
Ort und Tag der Steigerung:	Gemeindeverwaltung, Ratsstube, 3. OG, Rathaus, Platz 2, 8887 Mels Freitag, 10. August 2018, 9.00 Uhr
Auflegung der Steigerungsbedingungen und Lastenverzeichnis:	ab Montag, 2. Juli 2018
Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:	-
Neu aufgelegt am:	-
Steigerungsobjekt:	Grundstück Nr. 1088, Plan 20, Underdorf, Bahnhofstrasse 11, 8887 Mels (Reiheneinfamilienhaus)
Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung:	<u>CHF 350'000.00</u>

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

Steigerungsbedingungen

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern das **Höchstangebot CHF 275.30** übersteigt.
2. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und deren Änderungen sowie auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 01. Oktober 1984 und deren Änderungen, aufmerksam gemacht. Danach gelten als Personen im Ausland:
 - a) Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
 - 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 (vgl. hierzu Art. 6 BewG);
 - d) natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis}, b und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

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

Gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken (BewG) durch Personen im Ausland bedürfen folgende Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken keiner Bewilligung, 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 natürliche Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes 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.

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 unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter eine Frist von zehn Tagen ein, um:

- a) beim Grundbuchinspektorat des Kantons St. Gallen die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung nach dem BewG bedarf;
- b) den Kaufpreis mittels Barzahlung oder Bankgarantie dem Betreibungsamt Pizol gegenüber sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5 Prozent zu entrichten ist;
- c) die Kosten einer erneuten Versteigerung mittels Barzahlung oder Bankgarantie dem Betreibungsamt Pizol gegenüber sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BewG.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden (Art. 19 Abs. 5 BewG).

Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

3. Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechte, 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 überwunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überwundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG).
4. **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. Diese werden an der Steigerung vor deren Beginn bekannt gegeben.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremden Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. **Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte**, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen..

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete an der Steigerung **nicht** anwesende oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

5. Angebote, die das Vorgehende nicht um mindestens **CHF 5'000.00** 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 sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.

7. Die getrennt verpfändeten Grundstücke bilden im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VZG eine wirtschaftliche Einheit. Sie werden **in folgender Reihenfolge zuerst einzeln und nachher gesamthaft aufgerufen**:

1. Grundbuch Gemeinde Mels, Liegenschaft Nr. 1088 (Wohnhaus Bahnhofstr. 11)
2. Grundbuch Gemeinde Mels, Miteigentumsanteil M15074 (Autoeinstellplatz Bahnhofstr. 13)
3. Grundbuch Gemeinde Mels, Miteigentumsanteil M15075 (Autoeinstellplatz Bahnhofstr. 13)

Die Meistbietenden beim Einzelruf bleiben an ihre Angebote gebunden, bis der Gesamtruf erfolgt ist. Der Zuschlag wird je nachdem, ob der Einzelruf oder der Gesamtruf den höheren Gesamtpreis ergibt, den Meistbietenden beim Einzelruf oder dem Meistbietenden beim Gesamtruf erteilt.

8. 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 **Betriebskosten**;
- b) die **Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden;
- c) die **Verwertungskosten**, mit Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer und/oder Mehrwertsteuer. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 III 246) gehören die aus der Verwertung von Grundstücken anfallenden **Grundstückgewinnsteuern** sowie eine allfällig geschuldete **Mehrwertsteuer** (BGE 129 III 200) zu den Verwertungskosten im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG. Sie sind demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. (Art. 157 Abs. 2 SchKG)
- d) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden **Mehrerlös**.

9. **Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar 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 usw.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.

10. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.

11. Die Barzahlungen nach den Ziffern 8 und 9 sind wie folgt zu leisten:

CHF 50'000.00 in bar oder mit einem durch eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betriebsamtes Pizol ausgestellten Bankcheck (kein Privatcheck) anlässlich der Steigerung, unmittelbar vor dem Zuschlag. Dies gilt auch für mitbietende und ausgewiesene Pfandgläubiger. **Der Rest ist zahlbar bis 20. August 2018.**

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

Das Betriebsamt behält sich das Recht vor, **neben** der **vor** dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung 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).

Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.

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

13. Wird die **Frist** für die Barzahlung 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 frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5% berechnet.

14. 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 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betriebsamtes (Art. 137 SchKG).

15. 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.

16. **Schadenversicherungen**

- a) Das Gebäude ist obligatorisch bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen versichert. Die Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Allfällige weitere Versicherungen wie Gebäudesach-/Gebäudehaftpflicht – Versicherung gehen auf den Ersteigerer über.

Hinweis auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG)

- 1) Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über.
- 2) Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.
- 3) Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.
- 4) Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Art. 28-32 sinngemäss.

17. **Öltankinhalt**

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

18. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse**

Dem Betreibungsamt Pizol sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt.
Allfällige Gegenstände in den Räumlichkeiten sind durch den Ersteigerer zu entsorgen.

20. **Grundstückgewinnsteuer**

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St. Gallen vom 5. Juni 2018 fällt ab einem Zuschlagspreis von CHF 363'000.00 (anrechenbare Anlagekosten) eine Steuer auf Grundstückgewinn an. Die Vorausberechnung ist aufgrund der eingereichten bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgt. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt, welche nach Meldung der Steigerungsbehörde vom Kantonalen Steueramt zu erwarten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend dem Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) bestimmt, dass aus dem Erlös vorweg u.a. die Kosten der Verwertung bezahlt werden. Der Grundpfandgläubiger muss sich somit bei der Verteilung einen allfälligen Eingriff in den erzielten Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

21. **Mehrwertsteuer**

Gemäss Mitteilung vom 07.05.2018 der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Abteilung Revisorat, Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, liegt keine Mehrwertsteuerpflicht vor.

22. **Vorbezug BVG**

Der Schuldner hat das betreffende Grundstück mit Mitteln der beruflichen Vorsorge gemäss dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVG) erworben. Die zuständige Vorsorgeeinrichtung hat daher die entsprechende Veräusserungsbeschränkung im Sinne von Art. 30e BVG im Grundbuch anmerken lassen.

Gemäss Art. 30d BVG muss der vom Schuldner bezogene Betrag grundsätzlich an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt werden, wenn das Grundstück veräussert wird. Bei Veräusserung des Wohneigentums beschränkt sich die Rückzahlungspflicht auf den Erlös. Als Erlös gilt der Verkaufspreis, abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schuld sowie der dem Verkäufer vom Gesetz auferlegten Abgaben.

Der Anmerkung „Veräusserungsbeschränkung im Sinne von Art. 30e BVG“ kommt weder die dingliche Wirkung eines Pfandrechtes, noch eine diesbezügliche Rangwirkung zu.

Vom Steigerungserlös, nach Abzug der Verwertungs- und Verwaltungskosten (inkl. einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer), nach Bezahlung der pfandgesicherten Forderungen gemäss rechtskräftigem Lastenverzeichnis, wird lediglich der allfällig verbleibende Überschuss in erster Linie für die Vorsorgeeinrichtung verwendet wird.

23. **Rechtsmittel**

Eine Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb von zehn Tagen seit dem ersten Auflagetag, das heisst vom 02.07.2018 bis 12.07.2018 beim Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland, Bahnhofstrasse 10, 8887 Mels, einzureichen.

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung beim Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland, Bahnhofstrasse 10, 8887 Mels, als Beschwerde zu erfolgen.

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

8887 Mels, 29. Juni 2018

Betreibungsamt Pizol

Fabienne Schelbert, Amtsleiterin