

# Betreibungsamt Pizol

Platz 2 8887 Mels Telefon 058 228 31 10 Postkonto 70-1404-2

Briefadresse:  
Postfach 102  
8887 Mels

Geht an:  
Schuldner, Grundpfandgläubiger, Vorkaufs-  
Berechtigte, aus Grundbuch Berechtigte u. Belastete  
BA Galgenen

Mels, 1. Juli 2020

Betreibung Nr. diverse

## Mitteilung des Lastenverzeichnisses

---

**Schuldner:** Wachter Daniel, geb. 22. August 1967, Büchelstrasse 23, 8717 Benken

**Pfand Eigentümer:** --

**Tag und Zeit der Steigerung:** Freitag, 28. August 2020, 08.30 Uhr

**Steigerungsort:** Turnhalle, Schulhaus Heiligkreuz, Reschustrasse 1, 8888 Heiligkreuz

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge

- 
- Betreibung auf Pfändung  
Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes  
Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes des Grundpfandgläubigers an  
zur Verwertung gelangendes Grundstücks.

### Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis werden Sie darauf aufmerksam gemacht:

1. dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von Ihnen anerkannt gelten, wenn und soweit sie nicht innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, schriftlich beim Betreibungsamt von Ihnen bestritten worden sind;
2. dass, falls die Verwertung in einer Betreibung auf Pfandverwertung erfolgt, die Inhaber derjenigen Grundpfandrechte, die den im Lastenverzeichnis enthaltenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und nach Art. 959 ZGB vorgemerkten Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den Doppelauftrag des Grundstücks nach Art. 142 SchKG verlangen können. Ergibt sich der Vorrang nicht aus dem Lastenverzeichnis selbst, so ist eine ihn anerkennende Erklärung des Inhabers des betreffenden Rechtes beizubringen oder vorerst innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

## **Auszug aus der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):**

### **Art. 34:**

<sup>1</sup> In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- a. die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör (Art. 11 hiervor), mit Angabe des Schätzungsbetrages, wie in der Pfändungsurkunde enthalten;
- b. die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor) angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

<sup>2</sup> Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hiernach).

### **Art. 35:**

<sup>1</sup> Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 Abs. 1 Bst. a hiernach).

<sup>2</sup> Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolge dessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

### **Art. 36:**

<sup>1</sup> Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschliessung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

<sup>2</sup> Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

## I. Beschrieb und Schätzung der Grundstücke

### **Grundbuch Gemeinde Mels, Liegenschaft Nr. 1660**

Plan Nr. 21, Chürschnen

639 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg (17 m<sup>2</sup>), Reben (622 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS002432, 22.08.2016 Beleg 491

### **Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung**

Fr. 8'000.00

### **Anmerkungen**

Perimeter zum Reschubach

29.06.2010 Beleg 452

22.11.2010 Beleg 934

22.11.2010 Beleg 935

22.11.2010 Beleg 937

22.11.2010 Beleg 938

22.11.2010 Beleg 941

22.11.2010 Beleg 942

29.11.2010 Beleg 955

30.12.2010 Beleg 1057, ID 2427

### **Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten:**

siehe C. andere Lasten / Forderungen hiernach

## II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen				
Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
<p><b>Kantonales Steueramt St. Gallen</b>            Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes vom 7. Januar 2020 fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr 16'500.00 eine Steuer auf Grundstückgewinnen an. Die Vorausberechnung ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgt. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt, sobald der Zuschlagspreis feststeht.            Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 246) gehören die aus der Verwertung von Grundstücken anfallenden Steuern im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG zu den Verwertungskosten und sind demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird (Art. 157 Abs. 2 SchKG). (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG)</p> <p><b>PFANDRECHTE</b></p> <p><b>Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte</b></p> <p>Keine</p> <p><b>Vertragliche Pfandrechte:</b></p> <p>Keine</p>	p.m.			
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Lastenverzeichnis

<b>B. Pfändungen</b>				
Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
<b><u>Pfändungen des Betreibungsamtes Galgenen</u></b> <b><u>(Rechtshilfeaufträge):</u></b>				
Betreibung Nr. 2140572 / Gruppe Nr. 217450 Gläubiger: Pensionskasse DKSH, Wiesenstrasse 8, Zürich v.d. Fischer Rechtsanwälte GmbH, Selnaustrasse 6, Zürich Forderungsbetrag Betreibungskosten	625'458.60 870.65	626'329.25		626'329.25
Betreibung Nr. 2184934 / Gruppe Nr. 217450 Gläubiger: Ausgleichskasse Schwyz, Rubiswilstrasse 8, 6431 Schwyz Forderungsbetrag Zins 5% vom 27.01.2018 – 28.08.2020 Betreibungskosten	137'022.70 14'221.15 870.65	152'114.50		152'114.50
Betreibung Nr. 2163005 / Gruppe Nr. 218471 Gläubiger: ImmoDate AG, Hügelweg 37, 8854 Galgenen Forderungsbetrag (CHF 265'491.40 – CHF 155'973.00) Zins 5% vom 01.11.2018 – 28.08.2020 Betreibungskosten	109'518.40 14'335.20 870.65	124'724.25		124'724.25
Betreibung Nr.2185218 / Gruppe Nr. 218471 Gläubiger: STWEG La Scala, Hügelweg 23, 8854 Galgenen v.d. Obersee Immobilien GmbH, Zürcherstrasse 16a, 8852 Altendorf Forderungsbetrag Zins 5% vom 01.01.2017 – 28.08.2020 Betreibungskosten	16'903.05 2'901.25 870.65	20'674.95		20'674.95
<b>Total Pfändungen</b>		<b>923'842.95</b>		<b>923'842.95</b>
A. Grundpfandgesicherte		0.00		0.00
B. Pfändungen		923'842.95		923'842.95
C. Andere Lasten / Forderungen		0.00		0.00

C. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
	<p><u>Vormerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten</u></p> <p>Wir verweisen auf den beiliegenden Grundbuchauszug vom 04.02.2020 des Grundbuchamtes Mels, der einen integrierenden Bestandteil dieses Lastenverzeichnisses bildet.</p>		



Freundliche Grüße  
Betreibungsamt Pizol

Mirco Kalberer, Amtsleiter

## Grundbuchamt Mels

Haus Siebenthal, Kirchstrasse 31  
8887 Mels  
Telefon 081 725 30 62



## Grundbuchauszug

### Grundbuch Gemeinde Mels

**Liegenschaft Nr. 1660**, E-GRID CH346639778436

Plan Nr. 21, Chürschnen

639 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg (17 m<sup>2</sup>), Reben (622 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS002501, 18.09.2018 Beleg 599

### Eigentümer

Wachter Daniel Roland, geboren 22.08.1967, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Mels SG, Büchelstr. 23, 8717 Benken SG

### Erwerbstitel

Abtretung 17.08.1999 Beleg 495

### Anmerkungen

Perimeter zum Reschubach

29.06.2010 Beleg 452

22.11.2010 Beleg 934

22.11.2010 Beleg 935

22.11.2010 Beleg 937

22.11.2010 Beleg 938

22.11.2010 Beleg 941

22.11.2010 Beleg 942

29.11.2010 Beleg 955

30.12.2010 Beleg 1057, ID 2427

### Vormerkungen

Pfändung für Fr. 765'000.-- plus Zins, Mitpfändungen gemäss Beleg

16.05.2018 Beleg 281, ID 1041

Pfändung für Fr. 325'000.-- plus Zins, Mitpfändungen gemäss Beleg

15.02.2019 Beleg 113, ID 1078

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

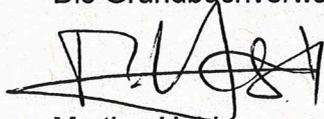
### Grundpfandrechte

Keine



Mels, 04.02.2020, 14.30 Uhr

**Grundbuchamt Mels**  
Die Grundbuchverwalter-Stv.



Martina Hobi



geht an Betriebsamt Pizol, Frau Fabienne Schelbert, Rathaus, Platz 2, Postfach 102, 8887  
Mels

## Betreibungsamt Pizol, Mels / Sargans / Vilters-Wangs

# Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreuung auf Pfändung

*Schuldner:* Wachter Daniel  
geb. 22. August 1967  
Büchelstrasse 23  
8717 Benken

*Dritteigentümer:* --

*Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:*

diverse (Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes Galgenen)

*Tag, Zeit und Ort der Steigerung:*

**Freitag, 28. August 2020 / 08.30 Uhr**  
**Turnhalle, Schulhaus Heiligkreuz, Reschustrasse 1, 8888 Heiligkreuz**

*Auflegung der Steigerungsbedingungen:* ab 3. Juli 2020

*Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom* --

*Neu aufgelegt am* --

### Beschreibung des Grundstückes

Grundbuch Gemeinde Mels, Liegenschaft Nr. 1660, Plan Nr. 21, Chürschnen  
639 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg (17m<sup>2</sup>), Reben (622 m<sup>2</sup>) (Rebparzelle)

rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung: CHF 8'000.00

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

## A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagspreis von CHF **0.00** übersteigt.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF **500.00** 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 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 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 Grundstücksgewinn- 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) kantonale Handänderungssteuer, Art. 241 ff. Steuergesetz des Kantons St. Gallen (StG, sGS 811.1)
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.

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von CHF 5'000.00 (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betriebsamtes Pizol, 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 bis maximal CHF 100'000 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG)

Die Anzahlung kann auch beim Betriebsamt im Voraus mittels Überweisung (IBAN-Nr. CH21 0900 0000 7000 1404 2, Betriebsamt Pizol, Mels/Sargans/Vilters-Wangs, 8887 Mels) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000 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.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens **20** Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer **30**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 Betriebsamt 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, Neuierung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betriebsamt 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 Betriebsamtes (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.

### 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, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):

- a. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder, der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
- a<sup>bis</sup>. 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<sup>bis</sup> 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/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

## 20. Schadensversicherungen

--

## 21. Steuern

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St. Gallen vom 7. Januar 2020 fällt ab einem Zuschlagspreis von CHF 16'500.00 (anrechenbare Anlagekosten) eine Steuer auf Grundstücksgewinn 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.

Gemäss Mitteilung vom 16. Dezember 2019 der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Abteilung Revisorat, Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, liegt keine Mehrwertsteuerpflicht vor.

## 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). Es besteht ein Pachtverhältnis mit Hidber Emilie, Stadterwingert 5, 7320 Sargans.

## 23. Beschwerde

### a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland, Bahnhofstrasse 10, 8887 Mels, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland, Bahnhofstrasse 10, 8887 Mels, 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.

8887 Mels, 3. Juli 2020



Betreibungsamt Pizol

Mirco Kalberer, Amtsleiter