

BETREIBUNGSAMT RORSCHACH-RORSCHACHERBERG
9401 RORSCHACH
Tel. 071 844 21 62

Betreibung Nr. 17000724

Protokoll der Grundstücksteigerung

zufolge Betreuung auf Pfandverwertung

Schuldner: Erbschaft Hediger Andreas, Bachstrasse 4, 9400 Rorschach

Dritteigentümer: do.

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:
Raiffeisenbank Goldach, Blumenstr. 30, 9403 Goldach

Ort und Tag der Steigerung: Rest. Stadthof, Blumenausaal, Kirchstr. 9, 9400 Rorschach
Dienstag, 05. Dezember 2017, 11.00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:
Montag, 06. November 2017 bis Mittwoch, 15. November 2017

Abgeändert durch den Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am

Für die **Beschreibung der Grundstücke und deren Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf das beiliegende besondere Blatt verwiesen.

Schätzung:

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung vom 25. August 2017

Fr. 200'000.00

Steigerungsbedingungen

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von Fr. 335.20 geboten wird.
2. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) aufmerksam gemacht.
 - 2.1 Nach Art. 5 BewG 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;
 - 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.

Ist der Ersteigerer aufgrund der vorstehend genannten Kriterien eine Person im Ausland, bedarf der Grundstückerwerb als solcher einer Bewilligung des Grundbuchinspektorates St. Gallen.

2.2 Keine Bewilligung ist erforderlich (Art. 2 Abs. 2 und 3 BewG), 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; oder
- 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

- a) er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt und falls ja, ob ihm
- b) das Grundstück der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient oder
- c) das Grundstück ihm als natürliche Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient.

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) die Bewilligung für den Erwerb 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 unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an (Art. 19 Abs. 3 BewG). 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.

Erfolgt dagegen ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG (Betriebsstätte), so verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn:

- a) der Ersteigerer nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- b) er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zwecke zu überbauen;
- c) die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Ebenso verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn ein Erwerb nach Art. 2 lit. b BewG (Hauptwohnung) erfolgt, sofern:

- a) der Ersteigerer eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 Abs. 2 BewV) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3 BewV) vorlegt;
- b) er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
- c) die Fläche des Grundstücks 3'000 m² nicht übersteigt.

3. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden **Belastungen** (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten und dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die **nicht fälligen Pfandforderungen** werden dem Erwerber bis zum Betrage der Zuschlagssumme **überbunden**. Wo mit diesen Belastungen eine **persönliche** Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG).

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, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekanntzugeben. Ein schriftliches Angebot kann bis zum Beginn der Steigerung zurückgenommen werden.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. **Beistände**, die für ihre Klienten bieten, haben immer eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde 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 Ausgebotes.

5. Es bestehen keine Zugehörgegenstände.
6. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **Fr. 5'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
7. 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.
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, und die Verwertungskosten. **Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 246) gehören die aus der Verwertung von Grundstücken anfallende Grundstückgewinnsteuer sowie eine allfällig geschuldete Mehrwertsteuer – vgl. BGE 129 III 200 – (Zuschlagspreis abzüglich betriebsrechtlicher Schätzwert des Bodens zum Steuersatz von derzeit 8.0%) 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).**
 - c) Verwertungskosten;
 - 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** (Prämien der Gebäudeversicherung, Grundsteuern), ferner die laufenden öffentlichrechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
 - c) Gemäss Art. 231 des st.gallischen Steuergesetzes steht der politischen Gemeinde für Grund- und Handänderungssteuerforderungen ein unmittelbar-gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.
10. **Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse 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.
11. Der frühere Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder Schuldbrief wird erst frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert Jahresfrist, vom Zuschlag an gerechnet, erklärt, ihn behalten zu wollen.
12. Die **Barzahlungen** nach Ziff. 8 und 9 hievore sind wie folgt **zu leisten**:

Fr. 50'000.-- in bar oder mit Bankcheck einer Inlandbank, ausgestellt an die Order des Betriebsamtes Rorschach-Rorschacherberg - keine Privatchecks, unmittelbar vor dem Zuschlag. Der Restbetrag ist bis 19. Dezember 2017 zahlbar.

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 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.

13. Will der Ersteigerer eine **bar zu bezahlende Forderung** auf andere Weise, wie z.B. durch Schuldübernahme oder Neuerung, tilgen, so ist dem Amte **innerhalb der Zahlungsfrist** eine **schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers** über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
14. 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.
15. 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 Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).
16. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

17. Schadenversicherungen:

- a) Das Gebäude ist obligatorisch bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen versichert.
- b) Bei der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft Rorschach besteht eine Gebäude-Versicherung (Police Nr. G-1366-7384 – Gebäudeversicherung, Gebäudeverglasungen)

Es wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für das Grundstück bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, wenn dieser nicht bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung durch eine schriftliche Erklärung den Übergang des Vertrages ablehnt oder das Versicherungsunternehmen den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigt. Im Falle der Kündigung durch das Versicherungsunternehmen endet der Vertrag frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Die obligatorische Versicherung des Gebäudes bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen ist hiervon nicht betroffen.

18. Mietverhältnis

Es bestehen keine Mietverhältnisse.

Das Mobiliar in den Räumlichkeiten ist durch den Ersteigerer zu entsorgen.

19. Beschwerdefrist

- a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist d.h. vom 06. November 2017 bis 15. November 2017 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Rorschach, Marienbergstr. 15, 9400 Rorschach, einzureichen.

- b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Rorschach, Marienbergstr. 15, 9400 Rorschach, als Beschwerde zu erfolgen.
