

Betreibungsamt

Berneck, 11. Oktober 2018

Steigerungsbedingungen

Betreibungsnr.: 16000711/712, 16000720, 16000721, 16000722, 16000724-730, 17000053,
17000307

Gestützt auf

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes

Schuldner

Widmer Arnold, 23.11.1951, von Oberentfelden AG, Rathausplatz 2, 9442 Berneck

Pfandeigentümer

siehe Schuldner

Gläubigerin

Alpha RHEINTAL Bank AG, Bahnhofstr. 2, Postfach, 9435 Heerbrugg

Tag und Zeit der Steigerung

Donnerstag, 8. November 2018, 10.00 Uhr

Steigerungslokal

Pfarrsaal der Kath. Kirchgemeinde Berneck, Rathausplatz 4, 9442 Berneck

Steigerungsobjekt

Grundstück Nr. 651, Rathausplatz 2, 9442 Berneck / Grundbuch Berneck

Betreibungsrechtliche Schätzung

CHF 480'000.00

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

Vom 15. Oktober bis 24. Oktober 2018 im Büro des Betreibungsamtes Berneck, 9442 Berneck

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern das Angebot **CHF 431'704.65** (Grundpfandgesicherte Forderungen) übersteigt.

Zum Angebot zugelassen werden nur Bieter, die sich nach ihrem ersten Angebot bei der Steigerungsleitung ausweisen und die nötige Anzahlung sowie allfällig notwendige Bewilligungen und Vollmachten vorweisen können.

Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 1'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

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.

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 Grundstückserwerb 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 3000 m² nicht übersteigt.

3. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden **Belastungen** (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten und vorgemerkten persönlichen Rechten) 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** Schuldspflicht 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 bekannt zu geben.

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

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen sowie 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 Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufes (Art. 142 SchKG i.V.m. Art. 56 VZG).

5. Wenn **Zugehörgegenstände** mit dem Grundstück zu verwerten sind, so können der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und 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 (Art. 57 VZG).
6. Bieten **mehrere Personen** gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen die Liegenschaft zu **Miteigentum** zu gleichen Teilen zugeschlagen, und sie haften 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 **Betriebskosten**.
 - b) Die **Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden.
 - c) Die **Verwertungskosten** (mit Einschluss einer allfälligen **Grundstückgewinnsteuer** und / oder **Mehrwertsteuer**, siehe Ziffer 21) sowie die Verteilungskosten.
 - d) Den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden **Mehrerlös**.
8. **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** (Grundsteuern, usw.), ferner die laufenden Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.
9. **Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt:

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

Die bis zum Steigerungstag 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.

10. 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. (Art. 135 Abs. 1 2. Satz SchKG).

11. Die Barzahlungen nach Ziffern 8 und 9 hievon sind wie folgt zu leisten:
CHF 50'000.00 anlässlich der Steigerung, unmittelbar vor dem Zuschlag. Der Restbetrag ist bis 10. Dezember 2018 auf das Konto des Betreibungsamtes Berneck einzuzahlen.

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 es wird durch dreimaliges Aufrufen des nächsttieferen 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, z.B. durch Schuldübernahme oder Neuverurteilung, tilgen, so ist dem Amt **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 sich nicht alle **Beteiligten** mit einer Verlängerung der Frist 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 des Steigerungsobjekts** 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 bleiben das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

15. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstücks und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**. In Bezug auf das Grundstück gilt dies auch für die **Baurechtskonformität**, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.
Der Ersteigerer erwirbt die Liegenschaft im jetzigen Zustand. Allfällige Aufräum- und/oder Entsorgungskosten gehen zulasten des Ersteigerers. Das Betreibungsamt besitzt keinerlei Schlüssel.

16. **Schadenversicherung:**

- a) Das Gebäude ist obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt versichert. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Aktuell besteht ein privater Versicherungsvertrag bei der AXA Winterthur.

Betreffend dem privaten Versicherungsvertrag wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. 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 Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Art. 28 - 32 VVG sinngemäss.

17. **Miet- / 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). Die bestehenden Mietverhältnisse sind mit Zinsgenuss ab 01.12.2018 wie folgt zu übernehmen:

Das Dreifamilienhaus ist derzeit für monatlich CHF 890.00 an Daniel Kelm und für CHF 950.00 an Bruno Pupulin vermietet.

Die Mietverträge wurden bis heute dem Betriebsamt nicht übergeben.
Das Mobilier in den Mieträumen wird nicht mitversteigert.

18. **Zuschlag**

Mit der **Übergabe der ausgemachten Barzahlung** an den Steigerungsleiter ist dem Meistbietenden öffentlich der Zuschlag zu erteilen. Bei Nichtleistung der Barzahlung wird die Steigerung mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt (Art. 60 VZG).

Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich unmittelbar vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen. Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Handelsgesellschaften (Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und Genossenschaften haben zudem unmittelbar vor dem Zuschlag einen Handelsregisterauszug vorzulegen. Beistände / gesetzliche Vertreter / Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen.

Die erwähnten Erklärungen, Vollmachten und Auszüge sind vor dem Zuschlag dem Steigerungsleiter vorzulegen. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Zuschlag nicht erteilt werden, und die Steigerung wird mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt.

19. **Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer**

19.1 **Grundstückgewinnsteuer**

Hinsichtlich der aus dieser Zwangsversteigerung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 264) gehören aus der Verwertung von Grundstücken anfallende Steuern zu den Verwertungskosten im Sinne von Art. 17 Abs. 1 SchKG und sich demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird (Art. 157 Abs. 2 SchKG).

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes vom 6. September 2018 fällt ab einem Zuschlagspreis von **CHF 525'000.00** 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, sobald der Zuschlagspreis feststeht.

Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St. Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.

19.2 Mehrwertsteuer

Gemäss Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 6. August 2018 ist der Schuldner nicht mehrwertsteuerpflichtig. Demnach entfällt vorliegend eine allfällige Mehrwertsteuer.

20. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. **vom 15. Oktober bis 24. Oktober 2018** bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung, Kreisgericht Rheintal, Rabengasse 2a, 9450 Altstätten, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von **10 Tagen** nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung, Kreisgericht Rheintal, Rabengasse 2a, 9450 Altstätten, 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.

Betreibungsamt Berneck
Leiterin Betreibungsamt

A. Baumgartner

