

Flawilerstrasse 3
9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 00
Telefax 071 950 48 09

CH02 0900 0000 9001 4876 1
manuela.staub@oberuzwil.ch
www.oberuzwil.ch

Betreibungsamt

Direktwahl 071 950 48 20

Betreibung Nr. 23'000'169

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Infolge Betreuung auf Pfandverwertung

Schuldner und Grundeigentümer

arex baumanagement AG, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt

WIR Bank Genossenschaft, Auberg 1, 4002 Basel

Pfandgläubiger

WIR Bank Genossenschaft, Auberg 1, 4002 Basel

Ort und Tag der Steigerung

Feuerwehrdepot Oberuzwil, 9242 Oberuzwil

Montag, 6. Mai 2024, 14.00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

10. bis 19. April 2024

Grundstücke

- Stockwerkeigentum Nr. S10976, Dorfstrasse 38c, 9248 Bichwil
- Miteigentumsanteil Nr. M20646, Dorfstrasse, 9242 Bichwil
- Miteigentumsanteil Nr. M20647, Dorfstrasse, 9242 Bichwil
- Miteigentumsanteil Nr. M20648, Dorfstrasse, 9242 Bichwil

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

Schätzung

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung vom 18. Dezember 2023: CHF 1'320'000.–

A. Angebote und Zuschlag

1. Die Grundstücke werde nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern den Mindestzuschlagspreis von CHF 891.20 übersteigt.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.– übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Es können nur Angebote von Personen berücksichtigt werden, welche sich vor Steigerungsbeginn bei der Steigerungsleitung über die erforderliche Anzahlung, sowie weitere notwendige Unterlagen (z.B. Identitätskarte, Pass, Handelsregistrauszug, Vollmachten, Bewilligungen, ect.) ausweisen können. Angebote von Personen, welche die entsprechenden Ausweise nicht vorlegen oder den Nachweis der erforderlichen Anzahlung nicht erbringen konnten, werden nicht berücksichtigt.
4. Jeder Bieter hat seinen Namen sowie den Namen seines 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 werden ihnen die Grundstücke 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 bekanntzugeben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör ausgerufen, so bleibt der beim ersten Ausruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und danach gemeinsame Ausrufung der Zugehör des Grundstücks 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. Ziff. 20) ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG.

11. Die Grundstücke werden mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, 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 überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG).

B. Kosten und Zahlung

12. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung 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 Betreibungskosten;
- b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, die Verwertungskosten, sowie Verteilungskosten; Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221, 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).
- c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundpfandgesicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.
- d) die aus der Verwertung allenfalls resultierenden Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.

13. 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 Handänderungssteuer.

14. 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. Die zum Zeitpunkt der Steigerung laufenden, nicht fälligen Mietzinse fallen dem Ersteigerer zu.

15. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung CHF 100'000.– (gemäss den Ziffern 12 und 13 hiervor) zu leisten:
- a) durch Vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Oberuzwil, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
 - b) durch Vorlegen eines auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betreibungsamtes Oberuzwil ausgestellten Bankchecks (kein Privatcheck) in diesem Betrag (Bankchecks anderer Banken und Privatchecks werden nicht akzeptiert), oder
 - c) bis maximal CHF 100'000.– in bar, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000.– maximal CHF 100'000.– in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG)

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (CH02 0900 0000 9001 4876 1, lautend auf Betreibungsamt Oberuzwil) 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. die 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 die Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebots fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Steigerungsteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden. Ist die bietende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie keine Anzahlung zu leisten.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die Restzahlung ist bis spätestens 3. Juni 2024 zu leisten. 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 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 Wertpapier 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).

Tritt der Schuldner als Bieter auf, hat er sofortige Barzahlung oder eine Sicherheitsleistung einer Bank vorzulegen. Die Bank muss für den vollen Zuschlagspreis eine Garantie leisten und die Summe in bar dem Betreibungsamt bis zum Zahlungstermin bedingungslos zur Verfügung stellen.

16. 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.
17. Wird die Frist für die Zahlung 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 haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5% berechnet. Die gemäss Ziff. 15 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
18. Der Antritt des Steigerungsobjektes 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

19. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstücks und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

D. Wichtige Hinweise

20. 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 Grundstückerwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (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
 - 2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziff. 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 anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerkbetriebes 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 (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 BewG. 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.

21. Schadenversicherung

Das Gebäude ist obligatorisch bei der Gebäudeversicherung St. Gallen versichert.

Dem Betreibungsamt Oberuzwil ist nicht bekannt, ob eine privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherung besteht.

Nach Art. 54 VVG (Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag) gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages jedoch 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 seinerseits kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung St. Gallen ist hiervon nicht betroffen.

22. Steuern

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. 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).

Das Steuergesetz des Kantons St.Gallen kennt keine separate Grundstückgewinnsteuer für juristische Personen. Ein allfälliger Gewinn aus einem Grundstückverkauf wird mit der ordentlichen Gewinnsteuer für juristische Personen bezogen. Weder der Ersteigerer noch das Grundstück selbst haften für diesen Gewinn.

Gemäss Stellungnahme vom 29. Januar 2024 der eidg. Steuerverwaltung, Abteilung Mehrwertsteuer, kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob der Verkauf der Grundstücke der Mehrwertsteuer unterliegen.

23. Nutzung / Miet- und Pachtverhältnisse

Es bestehen nachfolgende Mietverhältnisse, die 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).

- 5.5-Zimmerwohnung, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 3'320.– inkl. Nebenkosten
- zus. Untermietvertrag, monatlicher Mietzinsanteil CHF 650.–

Sämtliche Mietverträge gehen an die Ersteigerer über. Diesem werden die schriftlichen Mietverträge (Kopien) im Anschluss an die grundbuchliche Eigentumsübertragung übergeben. Die Originale befinden sich weiterhin im Besitz des Eigentümers. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die Original Mietverträge vom Vermieter / Eigentümer herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen. Das Betreibungsamt Oberuzwil übernimmt keine Gewährleistung für ein allfällig vom Mieter geleistetes Mietzinsdepot.

Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gemäss Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstücks weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.

Das Mobiliar wird nicht mit versteigert.

24. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist vom 10. bis 19. April 2024 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Wil, Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter, Bahnhofstrasse 12, 9230 Flawil, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Wil, Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter, Bahnhofstrasse 12, 9230 Flawil, 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.

Oberuzwil, 18. März 2024

Betreibungsamt Oberuzwil

Manuela Staub
Leiterin Betreibungsamt