



Betreibungsamt Ebnat-Kappel

T +41 71 992 64 18

sara.russo@ebnat-kappel.ch

Ebnat-Kappel, 05.05.2025

Protokoll zur Grundstücksteigerung

zufolge Betreuung auf Pfandverwertung – Betreuung Nr. 24000848 / 24000849

Schuldner und Grundeigentümer:

Johnson Diana, Berglistrasse 15, 9642 Ebnat-Kappel (1/2 Miteigentum)

Johnson Kevin, unbekanntes Aufenthaltsort (1/2 Miteigentum)

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

Clientis Bank Thur Genossenschaft, Kapplerstrasse 21, 9642 Ebnat-Kappel

Ort und Tag der Steigerung:

Aula Schulhaus Wier, Hüslibergstrasse 2, 9642 Ebnat-Kappel

Mittwoch, 04.06.2025 um 14.00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:

05.05.2025 bis 14.05.2025

Grundstück:

Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel, Liegenschaft Nr. 2345,

Plan Nr. 67, Zoller

Gesamtfläche 432 m², Gebäude (69 m²), Gartenanlage (363 m²),

Wohnhaus Vers.Nr. 2331, Zoller 2331, 9643 Krummenau (69 m²)

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung:

Fr. 610'000.00

Für die Beschreibung des Grundstückes und Berechtigungen sowie der darauf haftenden dinglichen Lasten wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.



Steigerungsbedingungen

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagpreis von Fr. 1'374.55 übersteigt.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens Fr. 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. 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, wird vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt. Von Beiständen / gesetzlichen Vertreter / 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.
4. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sich nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
5. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
6. 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.
7. 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.
8. Wenn Zugehörgegenstände zu verwerten 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.
9. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als Personen im Ausland gelten, ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).
10. Das Grundstück wird 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**

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 Betriebskosten;
- b. die Inventur- und Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung findet, und die Verwertungskosten;
- c. den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
- d. die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinnsteuer.

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 (Gebäudeversicherungsprämien, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
- c. die Handänderungssteuer.

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

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderung (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag eine unverzinsliche Anzahlung von Fr. 60'000.00 zu leisten:

- a. in bar;
- b. durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank zugunsten des Betreibungsamtes Ebnat-Kappel, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss;

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Ebnat-Kappel im Voraus mittels Überweisung auf das Postkonto des Betreibungsamtes (IBAN-Nummer: CH57 0900 0000 9001 2080



5) mit dem Vermerk: «Anzahlung Grundstücksteigerung, Liegenschaft Nr. 2345, Ebnat-Kappel» oder mit Bargeld, hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Postkonto des Betreibungsamtes hat spätestens drei Arbeitstage vor der Versteigerung und die Hinterlegung mit Bargeld spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift und/oder Hinterlegung mit Bargeld später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 20 Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Der Restbetrag ist bis am 04.07.2025 zahlbar und vollständig mittels Überweisung (IBAN-Nummer: CH57 0900 0000 9001 2080 5, lautend auf Betreibungsamt Ebnat-Kappel, Vermerk: Restzahlung Grundstücksteigerung Zoller 2331, 9643 Krummenau) zu leisten.

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 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 (VZG 60 Abs. 2).

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

Tritt der Schuldner als Bieter auf, hat er den gesamten Zuschlagspreis umgehend zu leisten oder eine Sicherheitsleistung einer Bank vorzulegen. Die Bank muss für den vollen Zuschlagspreis eine Garantie leisten und die Summe dem Betreibungsamt bis zum Zahlungstermin vorbehaltlos zur Verfügung stellen. Die Zahlungsmittel oder die Sicherheitsleistung müssen der Steigerungsbehörde nach dem ersten Angebot zur Einsicht vorgelegt werden.

15. 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.
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 früherer Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet.
17. 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

18. Das Betreibungsamt 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

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41; abgekürzt BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen aus dem Ausland (SR 211.412.411; abgekürzt BewV) vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht. Danach gelten als Personen aus dem Ausland:

- a. die folgenden Personen, sofern sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben:
 1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation,
 2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 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;
- 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.

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehend genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig ist. (Art. 2 Abs. 1 BewG)

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. Das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderer nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. Das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient;
- 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 (Art. 19 Abs. 3 BewG). 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 Bundesamtes für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

20. Schadenversicherung

Das Gebäude ist obligatorisch bei der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen gegen Feuer und Elementarschaden versichert.

Es besteht eine privatrechtliche Gebäudeversicherung bei der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft, Generalagentur Wil, Sonnenhofstrasse 5, Postfach 229, 9500 Wil.

Diese Versicherungen gehen auf den Ersteigerer über (Art. 54 Abs. 1 VVG). Ablehnung oder Kündigung gemäss Art. 54 Abs. 2 und 3 VVG möglich.

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungsamt nicht bekannt.

21. 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).

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St. Gallen fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 301'000.00 eine Steuer auf Grundstückgewinn an.

Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes St. Gallen vom 04.03.2025 beschränkt sich auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerrabattes. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St. Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.

Gemäss Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Abteilung Revisorat, ist die Schuldnerin nicht mehrwertsteuerpflichtig. Demnach entfällt vorliegend eine allfällige Mehrwertsteuer.

22. Nutzung / Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft wird zurzeit nicht bewohnt. Dem Betreibungsamt sind keine bestehenden Miet- resp. Pachtverträge bekannt.



Somit können die Schuldner gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihr 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.

23. Öltank

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

24. Beschwerde

a. Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der 10-tägigen Auflagefrist, d.h. vom 05.05.2025 bis 14.05.2025, bei der unteren Aufsichtsbehörde für Betreuungswesen, Kreisgericht Toggenburg, Hauptgasse 21, 9620 Lichtensteig zu erfolgen.

b. Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren Aufsichtsbehörde für Betreuungswesen, Kreisgericht Toggenburg, Hauptgasse 21, 9620 Lichtensteig zu erfolgen.

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

Ebnat-Kappel, 05.05.2025

Betreibungsamt Ebnat-Kappel

Sara Russo
Leiterin Betriebsamt