

Gemeinde Flawil

**Betr.-Nr.: 124'554**

**Betreibungsamt**  
Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

Tel. 071 394 17 80  
Fax 071 394 17 88  
betreibungsamt@flawil.ch  
www.flawil.ch

15. Januar 2024

**Steigerungsbedingungen für Grundstücke**

zufolge Betreuung auf  Pfandverwertung /  Pfändung

**Schuldner und Grundeigentümer:**

mima-immo & trade AG, CHE-361.204.266, Schnaren 31, 9467 Frümsen

**Tag, Zeit und Ort der Steigerung:**

Lindensaal, Lindenstrasse 6b, 9230 Flawil  
Freitag, 23. Februar 2024, 15.00 Uhr

**Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:**

24. Januar 2024 bis und mit 2. Februar 2024 beim Betreibungsamt Flawil

**Grundstück:**

Nr. 553, Bachstrasse 10, Flawil SG  
Wohnhaus Assek.Nr. 438, Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage

**Betreibungsamtliche Schätzung vom 4. Oktober 2023:**

CHF 850'000.00

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

**Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:**

VP Bank AG, Aeulerstrasse 6, FL-9490 Vaduz; vertr. d. RA Michael Manser, Oberer Graben 26,  
9000 St. Gallen

**A. Angebote und Zuschlag**

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den **Mindestzuschlagspreis von CHF 2'168.15 übersteigt**.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 5'000.00** 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 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 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 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.
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 Betriebskosten;
  - b) die Inventur- und 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:
- 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);
  - 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.;
  - Gemäss Art. 231 des st.gallischen Steuergesetzes steht der politischen Gemeinde für Grund- und Handänderungssteuerforderungen ein unmittelbar-gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

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 und im Lastenverzeichnis aufgeführt.

Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie 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 **CHF 80'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

- durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (SR 952.0; abgekürzt BankG) unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Flawil, welches **einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss (keine Bedingung der Eigentumsübertragung im Grundbuch usw.)**, oder
- durch Vorlegung eines auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betreibungsamtes Flawil ausgestellten Bankchecks (kein Privatcheck) in diesem Betrag (Bankchecks anderer Banken und Privatchecks werden nicht akzeptiert), oder
- in bar bis maximal CHF 100'000.00, oder sofern Anzahlung in bar über CHF 100'000.00 bis maximal CHF 100'000.00, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG)

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Flawil im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH43 0900 0000 9000 5373 9, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung mima-immo & trade AG) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens drei Arbeitstage (20.02.2024) 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 fünf Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, sofern dem Betreibungsamt ein Konto zur Rückzahlung mitgeteilt wurde, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

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. 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 am 23. März 2024 zahlbar. 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 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, 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 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 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. Es ist Sache des Ersteigerers, die Vollständigkeit und den Zustand allfälliger Zugehör vor der Steigerung zu prüfen. Dies gilt auch für die Baurechts- und Zonenkonformität, 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 Grundstückerwerb für Personen im Ausland bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten (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 oder
  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, sind.
- 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.

#### **Bemerkung zu juristischen Personen mit Firmensitz in der Schweiz**

Liegt keine Ausnahme vor, ist beim Erwerb durch juristische Personen in jedem Fall dem Grundbuch eine „Lex Koller-Beurkundung“ durch einen Notar oder „Lex Koller-Erklärung“ der Revisionsstelle beizubringen. Die eingereichte Beurkundung des Notars oder die Erklärung der Revisionsstelle muss im Einzelnen und nachvollziehbar festhalten, in welche Dokumente Einsicht genommen wurde, um zum Schluss zu gelangen, dass der Erwerb nicht der Bewilligungspflicht unterstehe und dass keine Person im Ausland eine beherrschende Stellung oder Beteiligung im Sinne des BewG und der BewV innehat oder keine Hinderungsgründe aufgrund der Lex Koller-Bestimmungen einem Eintrag im Grundbuch entgegenstehen. Die Erklärung einer Revisionsstelle muss vorbehaltlos erfolgen.

#### **20. Schadensversicherungen**

- a) Das Gebäude (GS-Nr. 553), Versicherungs-Nr. 80.00438, ist als Ganzes bei der Gebäudeversicherung St. Gallen obligatorisch gegen Feuer- und Elementarschaden versichert.
- b) Bei der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG besteht eine Gebäudeversicherung (Police-Nr. G-1492-0387).

Es wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (SR 221.229.1; abgekürzt 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. Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28 und 32 VVG sinngemäss.

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

## 21. Steuern

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 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).

Gemäss Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes St.Gallen vom 14.09.2023 kennt das Steuergesetz des Kantons St.Gallen 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.

## 22. Mehrwertsteuer

Gemäss Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Hauptabteilung Ressourcen, Abteilung Erhebung, Bern, ist der Schuldner nicht mehrwertsteuerpflichtig. Demnach entfällt vorliegend eine allfällige Mehrwertsteuer.

## 23. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Es bestehen nachfolgende Mietverhältnisse, die, unter Vorbehalt des Lastenbereinigungsverfahrens, mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übergehen (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

- 4.5-Zimmer-Wohnung im HP, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 1'000.00 inkl. Nebenkosten.
- 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 870.00 inkl. Nebenkosten.  
Das Mietverhältnis wurde fristgerecht per 31. März 2024 gekündigt.
- 2.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 670.00 inkl. Nebenkosten.

Die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG befindet sich im Umbau und ist unbewohnt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung im aktuellen Zustand nicht bewohnbar ist. Es findet keine Gewährleistung statt (vgl. u.a. Ziffer 18).

Sämtliche Mietverträge gehen an den 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 weiterhin die Original Mietverträge vom Vermieter/Eigentümer herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen. Das Betreibungsamt Flawil übernimmt keinerlei Gewährleistung für ein allfällig vom Mieter geleistetes Mietzinsdepot. Vom Vermieter sind dem Betreibungsamt Flawil auf eine schriftliche Aufforderung hin keine Unterlagen und Belege bezüglich der Mietzinskautionen im Sinne von Art. 257e OR vorgelegt worden.

Das Mobiliar in den Mieträumen wird nicht mitversteigert.

## 24. Besondere Hinweise

24.1 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.

### 24.2 Identität und Anzahlung

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, Handelsregisterauszug, Vollmachten, Bewilligungen etc.) ausweisen können. Angebote von Personen, welche die entsprechenden Ausweise nicht vorlegen oder den Nachweis der erforderlichen Anzahlung nicht erbringen konnten, werden nicht berücksichtigt.

#### 24.3 Schuldner als Bieter

Tritt der Schuldner als Bieter auf, hat er den gesamten Zuschlagspreis umgehend zu leisten oder eine Sicherheitsleistung einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden 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.

#### 24.4 Räumung

Der Ersteigerer erwirbt die Liegenschaft bzw. das Grundstück im jetzigen Zustand. Eine allfällig notwendige Räumung des zu versteigernden Objektes ist Sache des Ersteigerers. Sämtliche damit verbundenen Kosten sind durch den Ersteigerer zu tragen. Weiter kann der Ersteigerer über die sich im Trocknungsraum sowie auf dem Grundstück durch den Schuldner zurückgelassenen Sachwerte/Gegenstände frei verfügen, sofern dieser der Aufforderung zur Räumung (bis 23. Februar 2024) durch das Betreibungsamt nicht nachgekommen ist. Es findet keine Gewährleistung statt (vgl. u.a. Ziffer 18).

#### 24.5 Schlüssel

Das Amt verfügt über 1 Schlüssel zur leerstehenden 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die restlichen Schlüssel vom Schuldner bzw. von den Mietern herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder Zylinder auszuwechseln. Die Schlüsselübergabe findet nach Bezahlung des Restkaufpreises unter Absprache mit dem Betreibungsamt statt.

#### 24.6 Öltankinhalt

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

#### 24.7 Verwaltung

Die Verwaltung des Steigerungsobjektes obliegt zurzeit dem Betreibungsamt. Das Betreibungsamt bezahlt bis zum Datum der Zwangsverwertung vom 23. Februar 2024, die anfallenden Heiz- und Nebenkosten, laufenden Auslagen und Abgaben, Verwaltungskosten etc., welche zu Lasten der Abrechnung über die Verwaltungs- und Verwertungskosten des Steigerungsobjektes gehen.

Ab Steigerungstag, d.h. ab 23. Februar 2024, muss der Ersteigerer bzw. Erwerber, sämtliche Heiz- und Nebenkosten, laufenden Auslagen und Abgaben, Verwaltungskosten, Versicherungsprämien etc., vollumfänglich bezahlen.

#### 24.8 Waschmaschine

Die Waschmaschine in der gemeinschaftlichen Waschküche ist defekt. Die untere kantonale Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Wil, musste am 15. Dezember 2023 um nötige Weisung (Art. 18 Abs. 2 VZG) ersucht werden. Der Entscheid ist zurzeit noch ausstehend.

#### 24.9 Ortsbildschutz-Gebiet

Das Grundstück befindet sich im Ortsbildschutzgebiet OSB von kantonalen sowie kommunaler Bedeutung. Nebst den baupolizeilichen Vorschriften sind die Vorschriften Schutzverordnung einzuhalten. Nähere Auskünfte sind bei der Gemeinde Flawil, Bau und Infrastruktur, einzuholen.

#### 24.10 Feuerungskontrolle

Die Feuerungsanlage wird im Jahr 2024 messpflichtig. Sofern bis zum 31. August 2024 kein Rapportblatt einer zugelassenen Servicefirma eingereicht wird, wird die amtliche Messung ab dem 1. September 2024 durch die Fachstelle für Feuerungskontrolle, Rohner Chämifäger GmbH, Bernhardzellerstrasse 59a, 9205 Waldkirch, vorgenommen.

25. **Beschwerde**

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Wil, 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, Bahnhofstrasse 12, 9230 Flawil, als Beschwerde zu erfolgen.

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

**Betreibungsamt Flawil**



Sara Gerber  
Amtsleiter-Stv.