BETREIBUNGSAMT WARTAU
9478 AZMOOS
Tel. 058 228 20 54

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreibung auf Pfandverwertung

Schuldner und Grundeigentümer
Querkraft AG, UID: CHE-386.038.587, Reichenauerstrasse 8, 7013 Domat/Ems

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt
Finanzverwaltung Wartau, Poststrasse 51, 9478 Azmoos
Raiffeisenbank Werdenberg, Bahnhofstrasse 50, 9470 Buchs
Die Verwertung wird verlangt durch den Gläubiger eines unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechts (Art. 836 ZGB) sowie durch die Grundpfandgläubigerin im 1. Rang.

Tag, Datum, Zeit und Ort der Steigerung
Dienstag, 12. Januar 2027, 14.15 Uhr, Gemeindeverwaltung Wartau, Sitzungszimmer Nr. 11, 2. OG, Poststrasse 51, 9478 Azmoos

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses
26. November 2026 bis am 7. Dezember 2026 beim Betreibungsamt Wartau

Beschreibung des Grundstückes
Grundstück Nr. 1374, Müliwingert, 9478 Azmoos
Gesamtfläche 577 m2, Strasse/Weg (63 m2), Acker/Wiese/Weide (514 m2)
Bauland in der Wohnzone W2, Müliwingertweg 5, 9478 Azmoos

Für eine vollständige **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das rechtskräftige Lastenverzeichnis[1] verwiesen.

[1] Form VZG 13a B

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagpreis von **CHF 26'340.06** 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. Jede Bieterin und jeder Bieter hat seinen Namen sowie den Namen ihrer oder seiner allfälligen Vollmachtgeberin respektive ihres oder 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. 18) ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 18).

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 Betreibungskosten;

    b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgnissen Deckung finden, und die Verwertungskosten;

    c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;

    d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.

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 (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen 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 an den Grundstücken zu.

13. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von **CHF 100'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

    a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (SR 952.0; abgekürzt BankG) unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Wartau, **welches <u>einzig</u> unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf <u>und im Übrigen unbedingt</u> sein muss (keine Bedingung der Eigentumsübertragung im Grundbuch usw.),** oder

    b) durch Vorlegung eines auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betreibungsamtes Wartau ausgestellten Bankchecks (kein Privatcheck) in diesem Betrag (Bankchecks anderer Banken und Privatchecks werden **<u>nicht</u>** akzeptiert), oder

    c) Anzahlung CHF 100'000.00 in bar.

    Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Wartau im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH72 0900 0000 9000 5942 5, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung Querkraft AG für den Fall des Zuschlags) oder in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage 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 sieben Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, zurückerstattet, sofern dem Betreibungsamt ein Konto zur Rückzahlung mitgeteilt wurde, falls ihm die Grundstücke nicht zugeschlagen wurden.

    Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächsttieferen 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.

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

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Betreibungsamtes hin, welche nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer zehntägigen Zahlungsfrist zu leisten. Im Falle der Auslösung fällt die Steigerung dahin. Es können keine Entschädigungsansprüche berücksichtigt werden.

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 leistende 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 nächsttieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

14. 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.

15. 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. 13 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.

16. 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 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die Grundstücke auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

17. 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 Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

    a. Der Erwerber übernimmt das Grundstück im heutigen Zustand. Die Parteien sind vom Betreibungsamt auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jegliche Sachgewährleistung der Veräusserer sowie des Betreibungsamtes wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand des Gebäudes sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts. Die Parteien sind vom Betreibungsamt über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn der Veräusserer dem Übernehmer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

    b. Dies gilt insbesondere auch für die allfällige Belastung des Grundstückes mit Altlasten. Der Begriff Altlast umfasst alle Standorte, von denen aus auf Grund der Belastung mit Schadstoffen eine Gefährdung der Umwelt nachgewiesen oder anzunehmen ist. Ein durch Altlasten belasteter Standort muss nach Art. 32c Abs. 1 USG (Umweltschutzgesetz) saniert werden. Durch die Verwertung der nicht sanierten Grundstücke wird die Sanierungspflicht auf den Ersteigerer überbunden, der nun die Kosten derselben zu tragen hat. Auskunft darüber erteilt das Amt für Umwelt und Energie (AFU), Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen. Im Übrigen wird auf den Schätzungsbericht verwiesen.

D. Wichtige Hinweise

18. 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 bis 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^{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 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.

19. **Schadensversicherungen**

Da es sich beim Steigerungsobjekt um ein unüberbautes Grundstück (Bauland) handelt, besteht keine obligatorische Gebäudeversicherung bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen (GVA). Der Abschluss allfälliger Versicherungen (z. B. Bauherrenhaftpflicht- oder Bauwesenversicherung) ist ab dem Zeitpunkt des Zuschlags ausschliesslich Sache des Ersteigerers.

20. **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 Mitteilung des Kantonalen Steueramtes, Spezialsteuern, 9001 St. Gallen unterliegt ein allfälliger Gewinn aus dieser Versteigerung nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Gewinn- und Kapitalsteuer.

21. **Mehrwertsteuer**

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 129 III 200) gehört auch eine allfällig geschuldete Mehrwertsteuer (Zuschlagspreis abzüglich betreibungsrechtlicher Schätzungswert des Bodens zum Steuersatz von derzeit 8.1 %) 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).

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

22. **Nutzungen / Miet- und 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).

Beim Steigerungsobjekt handelt es sich um ein unüberbautes Baugrundstück (bestehende Baugrube) ohne Wohn- oder Geschäftsräume. Gemäss Kenntnissen des Betreibungsamtes bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse (wie z. B. Lager- oder Installationsplätze) und es wurden beim Betreibungsamt auch keine solchen angemeldet bzw. geltend gemacht.

Sollte trotzdem seitens Dritter geltend gemacht werden, dass zu ihren Gunsten Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsrechte bestehen, so lehnt das Betreibungsamt sämtliche Schadenersatzforderungen, Minderwertforderungen, Verantwortungsansprüche, Kosten für die Kündigung von Miet- und/oder Pachtverhältnissen sowie Kosten für eine allfällige Räumung (z. B. von Baumaterialien, Bauinstallationen oder Maschinen) im Zusammenhang mit solchen Streitigkeiten hiermit ausdrücklich und vollumfänglich ab.

23. **Besondere Hinweise**

Zustand der Baugrube / Bestehende Schäden an Nachbargrundstücken

Die Steigerungsinteressenten werden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Verwertungsobjekt durch die bisherige Eigentümerin bereits Aushubarbeiten vorgenommen wurden. Das Grundstück bzw. die bestehende Baugrube wird im heutigen Zustand unter Wegbedingung jeglicher Sach- und Rechtsgewährleistung des Betreibungsamtes versteigert. Für den Ausschluss jeglicher Haftung des Betreibungsamtes gilt im Übrigen Ziffer 17.

Im Zuge der bisherigen Aushubarbeiten sind an den Nachbargrundstücken Parzellen Nr. 231 und 3514, insbesondere an den darauf stehenden Wohnhäuser Schäden entstanden. Allfällige Schadenersatzforderungen der Nachbarn aus diesen bereits eingetretenen Ereignissen richten sich gegen die bisherige Eigentümerin als juristische Person und gehen nicht auf den Ersteigerer über (vorbehalten bleiben allfällige im Lastenverzeichnis aufgeführte Belastungen).

Hingegen übernimmt der Ersteigerer mit dem Zuschlag die volle Verantwortung und Kostentragung für die künftige Sicherung der Baugrube, die Verhinderung weiterer Schäden sowie die Erfüllung allfälliger baupolizeilicher Auflagen oder Baustopps der Gemeinde im Zusammenhang mit der ausgehobenen Baugrube.

24. **Beschwerde**

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland, Bahnhofstrasse 10, 8887 Mels, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland, Bahnhofstrasse 10, 8887 Mels, zu erfolgen.

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

9478 Azmoos, 18. November 2026

BETREIBUNGSAMT WARTAU

BETREIBUNGSAMT WARTAU · 9478 AZMOOS ·