



Konkursamt
Regionalstelle Buchs

Konkursamt, Regionalstelle Buchs, Bahnhofstrasse 2, 9471 Buchs

Rechtshilfe-Nr.

2025012

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

im Konkurs

über

**Maksuti Milaim, Via Caguils 16a,
7013 Domat/Ems**

Tag, Zeit und Ort der Steigerung

Dienstag, 21. April 2026 um 13.30 Uhr,
Hotel Buchserhof, Grünastrasse 2,
9470 Buchs

Auflegung der Steigerungsbedingungen

2. März 2026 bis 11. März 2026

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

--

Neu aufgelegt am

--

Beschreibung des Grundstückes

Grundbuch Bad Ragaz Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 1174, EGRID CH995977898612, Plan Nr. 43, Unterdorf

Gesamtfläche 120 m², Gartenanlage (27 m²), übrige befestigte Fläche (15m²), Gebäude (78 m²)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.Nr. 903, Sarganserstrasse 7, 7310 Bad Ragaz (13 m² von 107 m²)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.Nr. 904, Sarganserstrasse 5, 7310 Bad Ragaz (65 m²)

Mutationsnr. LS001805, 12.02.2025 Beleg 69

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



A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens Fr. 5'000.-- übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen nach dem rechtskräftigen 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 und Art. 259 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SR 281.1; abgekürzt SchKG]). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [SR 281.42; abgekürzt VZG]).
4. Jede Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin 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 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [SR 210; abgekürzt 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 ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.31; abgekürzt BewG). Vergleiche dazu auch hinten Ziffer 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 Betreibungskosten;
- b. die 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 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 und Art. 130 Abs. 1 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 Handänderungssteuern.

13. Hinsichtlich der laufenden Zinsen der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt: Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen.

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von Fr. 150'000.-- (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervoor) wie folgt zu leisten:

- a. bis maximal Fr. 100'000.– in bar, im Übrigen gemäss Bst. b nachfolgend (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG), oder
- b. durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (SR 952.0; abgekürzt BankG) unterstehenden Bank, zugunsten des Konkursamtes St.Gallen, welches **einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss (keine Bedingung der Eigentumsübertragung im Grundbuch usw.)**

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 bis **4. Mai 2026** durch Überweisung an das Konkursamt St.Gallen zu bezahlen.

Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über Fr. 100'000.–, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz (SR 955.0; abgekürzt GwG) abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 Prozent zu verzinsen.

Das Konkursamt 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 nächsttieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 und Art. 130 VZG).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuierung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Konkursamt 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 Prozent berechnet. Die gemäss Ziffer 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und Art. 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Konkursamtes (Art. 137 und Art. 259 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Konkursamt 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.

D. Wichtige Hinweise

19. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41; abgekürzt BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411; abgekürzt BewV) ist der Grundstückerwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5 bis 7 BewG):

- a. 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.

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 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 Prozent 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.ad-min.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

20. Schadensversicherungen

Die Versicherung ab Steigerungstag ist Sache des Ersteigerers.

Nach Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (SR 221.229.1; abgekürzt VVG) gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über, wenn der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer wechselt. 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 Artikel 28 bis 32 VVG sinngemäss.

Von Art. 54 VVG nicht betroffen ist die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVA). Gemäss Art. 43^{bis} der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11; abgekürzt VzGvG) wird die Gebäudeversicherungsprämie auf Antrag des Veräusserers oder Erwerbers anteilmässig zurückerstattet, wenn ein (schriftlicher) Antrag innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung bei der Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen eingereicht wird. In diesem Fall wird der zurückerstattete Betrag durch die Gebäudeversicherung beim Erwerber eingefordert.



Rechtshilfe Nr. 2025012
Grundstück Nr. 1174, Sarganserstrasse 5 und 7, 7310 Bad Ragaz

Grundstücksteigerung
Steigerungsbedingungen

21. Steuern

Bezüglich der Mehrwertsteuer wird der Ersteigerer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Konkursamt über allfällige Vorsteuern keine Bestätigung ausstellt. Informationen zur Handänderungssteuern siehe Ziffer 12

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Dem Konkursamt sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt.

23. Besondere Hinweise

- Das Konkursamt übernimmt keinerlei Gewährleistung bezüglich Baurechts- und Zonenkonformität.
- Anfallende Instandstellungen, Räumungen und fachgerechte Entsorgungen sind generell Sache des Ersteigerers. Der Ersteigerer hat demzufolge auch die Folgekosten vollumfänglich zu tragen.
- Die Prüfung der Vollständigkeit der Schlüssel oder das Ersetzen von Schlüsseln oder von Türzylindern (aktuell befinden sich Leihzylinder in den Türen) sind Sache des Ersteigerers. Allfällige Folgekosten fallen beim Ersteigerer an.
- Der Heizöltank ist leer. Der Zustand der Heizung bei Inbetriebnahme kann nicht beurteilt werden. Zum letztbekannten Stand schien eine Fehleranzeige unbekannten Ursprungs auf. Die Inbetriebnahme sowie alle Folgekosten trägt der Ersteigerer.
- Die Einrichtung des Steigerungsobjektes (siehe Konkursinventar) mit einem Schätzwert von Fr. 507.00 stellt gemäss Lastenverzeichnis Zugehör dar. Da es sich dabei um das Inventar des zuletzt genutzten Betriebszweckes handelt, wird es mit dem Steigerungsobjekt verkauft. Sollte ein Doppelauftrag bzw. getrennte und gemeinsame Ausbietung verlangt werden, obliegt die Entfernung sowie allfällige Entsorgung der Gegenstände dem Ersteigerer.

24. Beschwerde

- Anfechtung der Steigerungsbedingungen**
Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist beim Kantonsgericht St.Gallen, Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs, Klosterhof 1, 9001 St.Gallen, einzureichen. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen. Sie hat die Darstellung des Sachverhaltes, eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.
- Anfechtung des Steigerungszuschlages**
Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von zehn Tagen nach der Steigerung zu erfolgen. Die Beschwerde ist im Doppel beim Kantonsgericht St.Gallen, Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs, Klosterhof 1, 9001 St.Gallen, einzureichen. Sie hat die Darstellung des Sachverhaltes, eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

9470 Buchs, 26. Februar 2026

Konkursamt
Regionalstelle Buchs

Rebecca Gabriele
Konkursbeamtin

