

Zum zweiten Mal unter dem Hammer

Weil der Meistbietende nicht gezahlt hat, wird ein Haus am Stadtrand ein zweites Mal zwangsversteigert – ein aussergewöhnlicher Fall.

Christina Weder und
Marlen Hämmerli

«Das habe ich noch nie erlebt», sagte Bogdan Todici, Leiter des Betreibungsamts der Stadt St. Gallen, als er vor ein paar Monaten ein unfertiges, nicht bewohnbares Haus versteigern musste. «Das habe ich noch nie erlebt», sagte er im August, als ebendieses Haus schon nach rund 30 Sekunden zwangsversteigert war. Sieben Monate sind seither vergangen. Jetzt kommt die in Rekordzeit versteigerte Immobilie zum zweiten Mal unter den Hammer: am 5. März.

Und Todici sagt wieder: «In den 20 Jahren, in denen ich beim Betreibungsamt arbeite, gab's das noch nie.» Er hat sich in Branchenkreisen umgehört: Dass ein und dieselbe Liegenschaft zweimal hintereinander versteigert werden muss, ist sehr selten.

Erste Versteigerung dauerte nur 30 Sekunden

Das Reihenfamilienhaus, um das es geht, steht an der Wettachstrasse 11 im Quartier Oberhofstetten am Stadtrand. Es ist rund 25-jährig, gehört zu einer Siedlung mit Häusern im selben Stil und wirkt mit seiner grüngelben Holzfassade auf den ersten Blick unscheinbar. Doch dahinter verbirgt sich ein aussergewöhnlicher Fall.



Das Einfamilienhaus an der Wettachstrasse 11 wurde im August für 1,25 Millionen Franken versteigert.

Bild: Benjamin Manser

Die Liegenschaft gehört einer Immobilienfirma, der Kapitell Immo AG. Diese erwarb das Haus Ende 2019 und nahm einen Umbau in Angriff, der nie fertig wurde. Deshalb fehlen gemäss Ausschreibung des Betreibungsamts Küche und Bad, aber auch Bodenbeläge und Verputz. Laut Aussagen von Nachbarinnen und Nachbarn ist das Haus nicht mehr bewohnt, seit es die Kapitell Immo AG vor vier Jahren gekauft hat. Zur Zwangsversteigerung im August 2023 kam es, weil die Immobilienfirma die Hypothekarzinsen nicht gezahlt hatte.

So versammelten sich Mitte August etwa zehn Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten sowie mehrere Schaulustige zur Zwangsversteigerung in einem Saal des «Einstein Congress». Doch die Spannung verpuffte schnell. Innerhalb von 30 Sekunden war die Sache gelaufen. Ein einziges Gebot ging ein. Abgegeben hatte es ein Anwalt im Auftrag einer Immobilienfirma. Es war so hoch, dass es niemand überbieten wollte: Der Zuschlag ging für 1,25 Millionen Franken an die Harzbüchel Immo AG. Der geschätzte Marktwert des Reihenhauses liegt bei 1,07 Millionen.

Immobilienfirma zahlte Restbetrag nicht

Sieben Monate nach der Versteigerung kommt das Haus nun wieder unter den Hammer. Was ist passiert? Am Tag der Versteigerung leistete die Harzbüchel Immo AG eine Anzahlung von 100 000 Franken. Das war die Voraussetzung, um überhaupt mitbieten zu können. Nachdem sie den Zuschlag erhalten hatte,

blieb der Firma ein Monat Zeit, um den Restbetrag zu begleichen – in diesem Fall 1,15 Millionen Franken. Doch die Harzbüchel Immo AG zahlte nicht, wie Betreibungsamtsleiter Todici sagt. Nach Ablauf der Frist sah sich das Betreibungsamt daher gezwungen, zu handeln. Es hob den Steigerungszuschlag auf und setzte eine neue Versteigerung an.

Der Fall gibt Rätsel auf: Warum steigt ein Bieter mit einem derart hohen Gebot ein? Und warum zahlt er dann doch nicht? Darüber kann nur spekuliert werden. Schon am Tag der Versteigerung machte ein Detailstutzig: Die beiden involvierten Immobilienfirmen teilen sich die Adresse. Sowohl die Kapitell Immo AG, deren Haus zwangsversteigert wurde, als auch die Harzbüchel Immo AG, die das Haus ersteigert hat, sitzen an der Angensteinerstrasse 6 in Reinach BL. Diese Tatsache sei ihm nicht entgangen, sagt auch Betreibungsamtsleiter Bogdan Todici. Doch für die Versteigerung sei das nicht relevant. Er betont: Es handle sich um zwei unabhängige, eigenständige Firmen. «Rechtlich ist alles absolut korrekt abgelaufen.»

Nicht nur die Adresse ist dieselbe

Recherchen dieser Zeitung zeigen aber, dass sich die beiden Immobilienfirmen mehr als nur die Adresse teilen. Beide weisen Verbindungen zu einem Unternehmer auf, der in den vergangenen Jahren mit der Firmengruppe Benpac Schlagzeilen machte. Nennen wir ihn M.C. Als die Kapitell Immo AG das Reihenfamilienhaus an der

Wettachstrasse 11 Ende 2019 erwarb, hatte M.C. seine Hände im Spiel. Er besass damals eine Vollmacht und unterzeichnete auf dem St. Galler Grundbuchamt den Kaufvertrag. Gegenüber den Nachbarn in der Siedlung erklärte er, er sei der Eigentümer des Hauses.

Anlässlich der Zwangsversteigerung im vergangenen August trat M.C. dann in einer neuen Rolle auf: In der Harzbüchel Immo AG, die den Zuschlag erhielt, amtierte er gemäss Handelsregister mit Einzelunterschrift als einziger Verwaltungsrat. Er kann damit alleine über alle Geschäfte in der Firma entscheiden. Die Frage drängt sich auf: Hat sich M.C. sein Haus zurückersteigert?

Medienanwalt streitet jegliche Verbindungen ab

Nachfrage bei der Kapitell Immo AG, bei der im Handelsregister einzig ein Treuhänder als Verwaltungsrat eingetragen ist. Er antwortet per Mail, gibt sich wortkarg und dementiert Verbindungen zwischen der Kapitell Immo AG und M.C. Auf Nachfrage hin schreibt er schliesslich: «In der französischen Sprache kommt die Gesellschaftsform klarer zum Ausdruck als auf Deutsch: Société anonyme.» Über die Aktionäre gibt er keine Auskunft.

Kurz darauf meldet sich ein Medienanwalt, der M.C. vertritt, bei dieser Zeitung. Er droht im Falle von Falschdarstellungen mit rechtlichen Schritten. M.C. selbst sei nicht zu erreichen. An seiner Stelle erklärt der Anwalt, M.C. sei weder aktuell Aktionär der Kapitell Immo AG, noch sei er es zu einem früheren

Zeitpunkt gewesen. Beim Grundstück an der Wettachstrasse 11 habe es sich zudem nie um «sein Haus» gehandelt.

Laut Anwalt besteht zwischen den beiden Immobilienfirmen aber tatsächlich ein Zusammenhang. Sie hätten dieselbe Adresse, weil dieselben Aktionäre dahinter stünden. Auf die Frage, warum die Harzbüchel Immo AG, bei der M.C. als einziger Verwaltungsrat amtierte, den Betrag fürs ersteigerte Haus an der Wettachstrasse nicht zahlte, schreibt der Anwalt: «Die Aktionäre der Kapitell Immo AG haben entschieden, das Haus über die Kapitell Immo AG zu halten.» Nur: Ebendiese Firma, die Kapitell Immo AG, hat die

«In den 20 Jahren, in denen ich beim Betreibungsamt arbeite, gab's das noch nie.»



Bogdan Todici
Leiter des städtischen
Betreibungsamtes

Hypothekarzinsen nicht bezahlt, weshalb es überhaupt zur Zwangsversteigerung des Hauses an der Wettachstrasse kommt. Es sind nicht die einzigen Schulden dieser Firma. Im Schweizerischen Handelsblatt sind (zwischen Juni 2023 und April 2024) Zwangsversteigerungen von drei weiteren Grundstücken der Kapitell Immo AG aufgelistet – darunter gemäss der Finanzdatenbank Teledata die Wohnadresse von M.C.

120-Millionen-Deal geplatzt

Die Zahlungsmoral ist ein wiederkehrendes Thema, wenn es um M.C. und seine Unternehmen geht, wie die «Luzerner Zeitung» in einer Artikelserie berichtete. 2020 trat M.C. als Geschäftsmann mit grossen Plänen in Erscheinung: Mit seiner Benpac-Gruppe, die in der Druck- und Verpackungsindustrie tätig ist, wollte er expandieren und das St. Galler Traditionsunternehmen Gallus von den Heidelberger Druckmaschinen AG Franken kaufen. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 120 Millionen Franken. Doch der Deal platzte Anfang 2021, weil M.C. nicht zahlte, wie die «Luzerner Zeitung» schrieb.

In den Monaten danach fiel die Benpac-Gruppe in sich zusammen. Standorte in der Innerschweiz wurden geschlossen, der Hauptsitz in Stans wurde wegen unbezahlter Mietzinsen polizeilich geräumt. M.C. selbst wies jegliche Vorwürfe wegen ausstehender Zahlungen immer deutlich zurück. Ende 2021 wurde gemäss dem Schweizerischen Handelsamts-

blatt über mehrere Unternehmen der Benpac-Gruppe der Konkurs eröffnet.

Immobilienfirma muss 30 000 Franken zahlen

Im Falle der Zwangsversteigerung der Liegenschaft in St. Gallen hält sich der Schaden in Grenzen: Weil die Harzbüchel Immo AG nicht gezahlt hat, haftet sie für den entstandenen finanziellen Verlust. Betreibungsamtsleiter Bogdan Todici schätzt ihn auf rund 30 000 Franken – der Betrag setzt sich aus aufgelaufenen Hypothekarzinsen und Kosten für die erneute Versteigerung zusammen. Das Betreibungsamt tilgt den Betrag aus der geleisteten Anzahlung von 100 000 Franken. Somit fliesen 70 000 Franken an die Harzbüchel Immo AG zurück.

Für Bogdan Todici ist zentral: Der Schaden von 30 000 Franken ist gedeckt. Der Aufwand für eine erneute Versteigerung halte sich in Grenzen. Das Dossier ist noch dasselbe, der Schätzwert auch. Ärgerlich sei vor allem etwas, findet er. «An der ersten Versteigerung sassen interessierte junge Familien im Saal, die vom Eigenheim träumten, aber nicht zum Handkuss kamen.» Das habe er bedauert. Das Betreibungsamt hat sie nun persönlich angeschrieben und über die zweite Versteigerung informiert. «Wir hoffen, dass sie wieder kommen.» Am 5. März erhalten sie ihre zweite Chance.

Ob die Harzbüchel Immo AG erneut als Bieterin auftreten wird, ist offen. Klar ist hingegen: Diesmal müsste sie neben der Anzahlung auch eine Bankgarantie für den Restbetrag vorlegen.