

**Betreibungsamt**  
Chiara Gulotta  
☎ 058 228 80 56  
@ chiara.gulotta@balgach.ch

Balgach, 3. Mai 2024

Betreibung Nr.: diverse

## Mitteilung des Lastenverzeichnisses

---

**Schuldner und Pfandeigentümer:** Grabher Werner, Oberwingertstrasse 8, 9436 Balgach  
**Tag und Zeit der Steigerung:** Dienstag, 11. Juni 2024, 13:30 Uhr  
**Steigerungslokal:** Mehrzweckhalle Riet, Rietstrasse 39, 9436 Balgach

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes des Grundpfandgläubigers an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücks.

### Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis werden Sie darauf aufmerksam gemacht:

1. dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von Ihnen anerkannt gelten, wenn und soweit sie nicht innerhalb von 10 Tagen nach Empfang dieser Anzeige schriftlich beim Betreibungsamt von Ihnen bestritten worden sind;
2. dass namentlich auch die im Verzeichnis angegebenen Zugehörgegenstände als solche anerkannt gelten, wenn nicht innerhalb der gleichen Frist eine Bestreitung erfolgt;
3. dass Sie ferner berechtigt sind, innert der gleichen Frist die Aufnahme anderer Gegenstände als Zugehör in das Lastenverzeichnis zu verlangen, wenn Sie bei der Pfändung dazu keine Gelegenheit gehabt haben;
4. dass, falls die Verwertung in einer Betreibung auf Pfandverwertung erfolgt, die Inhaber derjenigen Grundpfandrechte, die den im Lastenverzeichnis enthaltenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und nach Art. 959 ZGB vorgemerkten Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den Doppelaufwurf des Grundstücks nach Art. 142 SchKG verlangen können. Ergibt sich der Vorrang nicht aus dem Lastenverzeichnis selbst, so ist eine ihn anerkennende Erklärung des Inhabers des betreffenden Rechtes beizubringen oder vorerst innerhalb von 10 Tagen seit Zustellung dieser Anzeige gerichtlich Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Freundliche Grüsse  
Betreibungsamt Balgach

Chiara Gulotta  
Leiterin Betreibungsamt

## **Auszug aus der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):**

### **Art. 34:**

<sup>1</sup> In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- a. die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör (Art. 11 hiervor), mit Angabe des Schätzungsbetrages, wie in der Pfändungsurkunde enthalten;
- b. die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor) angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

<sup>2</sup> Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hier-nach).

### **Art. 35:**

<sup>1</sup> Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 lit. a VZG).

<sup>2</sup> Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolge dessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

### **Art. 36:**

<sup>1</sup> Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldungsfrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschliessung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

<sup>2</sup> Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

## **Beschrieb und Schätzung des Grundstücks und der Zugehör**

### **Grundstück:**

Grundbuch Gemeinde Balgach, Liegenschaft Nr. 1019, Plan Nr. 21, Oberwingert  
2'717 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg (199 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (1'245 m<sup>2</sup>), Wasserbecken (75 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche  
(149 m<sup>2</sup>), Reben (583 m<sup>2</sup>), Gebäude (466 m<sup>2</sup>)  
Villa Vers. Nr. 1670, Oberwingertstrasse 8, 9436 Balgach (466 m<sup>2</sup>)

### **Gerichtlich festgelegter Schätzungswert gemäss Entscheid vom 14.02.2024:**

Fr. 4'245'000.-

### **Zugehör:**

-

### **Mietverhältnis:**

Das zur Verwertung gelangende Grundstück ist durch den Eigentümer selbst bewohnt. Ein allfälliger Mietzins kann nicht verlangt werden. Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass er die Liegenschaft bis zur Grundstücksteigerung selbständig räumen muss.

# Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen		sämtliche Beträge in CHF			
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	zu überbinden	bar zu bezahlen
	<b>1. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte</b>				
1	Gebäudeversicherung St. Gallen Davidstrasse 27, 9001 St. Gallen  Prämienrechnung Nr. 3103661.19 vom 18.01.2024 5% Zins vom 01.03.2024 – 11.06.2024	1'210.00 16.80	1'226.80		1'226.80
	<b>2. vertragliche Pfandrechte</b>				
2	1. Pfandstelle Alpha RHEINTAL Bank AG Bahnhofstrasse 2, 9435 Heerbrugg  Register Schuldbrief Nr. 3447 Höchstzinsfuss 10%, 23.10.2019, Beleg 368 Alpha Libor Varia Hypothek Nr. 719.614.300.08 Schuldsaldo per 12.10.2020	1'000'000.00			
	Ausstehender Zins zu 1% vom 31.12.2019 – 31.03.2020	2'500.00			
	Ausstehender Zins zu 1% vom 31.03.2020 – 30.06.2020	2'500.00			
	Verzugszins per 30.06.2020	28.15			
	Mahnspesen per 30.06.2020	50.00			
	Ausstehender Zins zu 1% vom 30.06.2020 – 30.09.2020	2'500.00			
	Verzugszins per 30.09.2020	56.25			
	Mahnspesen per 30.09.2020	50.00			
	Ausstehender Zins zu 1% vom 30.09.2020 – 31.12.2020	2'500.00			
	Verzugszins per 31.12.2020	84.40			
	Laufender Zins zu 4.5% vom 31.12.2020 – 11.06.2024	155'125.00			
	Verzugszins per 11.06.2024	1'551.25			
	Betriebskosten	413.30			
	Gerichtskosten	1'330.00	1'168'688.35		1'168'688.35
3	2. Pfandstelle Alpha RHEINTAL Bank AG Bahnhofstrasse 2, 9435 Heerbrugg  Register Schuldbrief Nr. 3448 Höchstzinsfuss 10%, 23.10.2019, Beleg 369	0.- nicht belehnt	0.-		0.-
	<b>Total grundpfandgesicherte Forderungen</b>		<b>1'169'915.15</b>		<b>1'169'915.15</b>

**B. Andere Lasten**

(Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
	<b>Anmerkungen</b> Nicht BGBB unterstellt Beleg 468, ID 218	07.12.2000	sämtlichen Grundpfandrechten vorgehend
	<b>Vormerkungen</b>		
4	Pfändung für Fr. 4'121'426.95 plus Zins und Kosten Beleg 107, ID 346	27.03.2023	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
5	Pfandverwertung Beleg 92, ID 365	08.03.2024	
6	Pfändung für Fr. 300.00 plus Zins und Kosten Beleg 138, ID 370	19.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
7	Pfändung für Fr. 600.00 plus Zins und Kosten Beleg 139, ID 371	19.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
8	Pfändung für Fr. 18'000.00 plus Zins und Kosten Beleg 140, ID 372	19.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
9	Pfändung für Fr. 1'600.00 plus Zins und Kosten Beleg 141, ID 373	19.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
10	Pfändung für Fr. 3'300.00 plus Zins und Kosten Beleg 142, ID 375	19.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
11	Pfändung für Fr. 800.00 plus Zins und Kosten Beleg 143, ID 376	19.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
12	Pfändung für Fr. 1'700.00 plus Zins und Kosten Beleg 152, ID 377	26.04.2024	sämtlichen Grundpfandrechten nachgehend
	<b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b>		
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385 Beleg 462, ID 8/79	27.12.1993	sämtlichen Grundpfandrechten vorgehend
	Last: Wasserbezugsrecht zugunsten Grundstück Nr. 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385 Beleg 463, ID 8/80	27.12.1993	sämtlichen Grundpfandrechten vorgehend
	<b>Hinweis</b>  Das kant. Steueramt St. Gallen orientiert mit Schreiben vom 23.04.2024 darüber, dass aus der zwangsweisen Verwertung des Grundstückes Steuern auf Grundstücksgewinn anfallen können. Da der Veräusserungserlös derzeit noch nicht feststeht, beschränkt sich die Stellungnahme auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerrabattes.  Die anrechenbaren Anlagekosten betragen CHF 1'625'000.00  Die Ermässigung gem. Art. 141 StG beträgt 12%		