

# Betreibungsamt Rüthi SG

Staatsstr. 78 9464 Rüthi Telefon 071 767 77 75

Marco Keel, Leiter Betreibungsamt

Rüthi SG, 01.03.2023

Betreibung Nr. 22000093

## Mitteilung des Lastenverzeichnisses

---

**Schuldner:** Dostal Bernhard, Krans-Lachenstr. 23, 9450 Altstätten

Ref.

**Pfandeigentümer:** Dostal Bernhard, Krans-Lachenstr. 23, 9450 Altstätten

**Tag und Zeit der Steigerung:** Mittwoch, 29.03.2023, 14.00 Uhr

**Steigerungslokal:** Werkhofsaal Rüthi SG

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des/der infolge

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 2. 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, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, 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 Betreuung 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, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

## **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 vorgeordnete 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 hiernach).

### **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 Abs. 1 Bst. a hiernach).

<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 Anmeldefrist 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.

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

### **Grundstück**

Grundstück Nr. 235, Steinackerstrasse 29/31, 9464 Rüthi, Grundbuch Rüthi  
1'387 m<sup>2</sup>, Gartenanlage (246 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (872 m<sup>2</sup>), Gebäude (269 m<sup>2</sup>) Geschäfts-  
haus (im Rohbau) Vers.-Nr. 536, Steinackerstrasse 31, 9464 Rüthi (Rheintal) (153 m<sup>2</sup>) Werkstatt- und  
Lagergebäude Vers.-Nr. 537, Steinackerstrasse 29, 9464 Rüthi (Rheintal) (116 m<sup>2</sup>)

### **Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung**

Fr. 690'000.00 / Rechtskräftige Schätzung vom 15.12.2022

### **Zugehör**

Keines

### **Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse**

Es besteht ein Mietvertrag für Einstellplatz und Vorplatz, abgeschlossen am 06.10.2020, zwischen dem  
Schuldner und der Freilichtbühne Rüthi betreffend dem zur Verwertung gelangenden Grundstück. Die  
Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Der jährliche Mietzins beträgt CHF 0.00.

### **Mietzinseinnahmen / Pachtzinseinnahmen pro Monat / Jahr**

Fr. 0.00

## II. Lastenverzeichnis

| A. Grundpfandgesicherte Forderungen   |   |                      |                     |                      |                        |
|---|---|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Nr.   | Gläubiger und Forderungsurkunde   | Einzelbeträge<br>Fr. | Gesamtbetrag<br>Fr. | zu überbinden<br>Fr. | bar zu bezahlen<br>Fr. |
| <b>I. Gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch</b>                         |   |                      |                     |                      |                        |
| 1   | GVA St. Gallen, Davidstr. 37, 9001 St. Gallen, Prämienrechnung für das Jahr 2023  | 596.00               | 596.00              |                      | 596.00                 |
| 2   | Melioration Rüthi, Staatsstr. 78, 9464 Rüthi, Rechnung Unterhaltsperimeter Melioration Rüthi 2022 und 2023  | 90.00                | 90.00               |                      | 90.00                  |
| 3   | Politische Gemeinde Rüthi, Staatsstr. 78, 9464 Rüthi, Grundsteuern 2022 und 2023  | 664.00               | 664.00              |                      | 664.00                 |
| <b>II. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch</b>                        |   |                      |                     |                      |                        |
| <b><u>1. Pfandstelle</u></b>  |   |                      |                     |                      |                        |
| <b>Raiffeisenbank Oberes Rheintal Genossenschaft, Churerstr. 1, 9450 Altstätten</b> |   |                      |                     |                      |                        |
| 4   | Kapital laut Register Schuldbrief Nr. 1162, CHF 640'000.00, dat. 08.07.2014, SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1  | 309'250.00           |                     |                      |                        |
| 5   | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.10.2020 bis 31.12.2020   | 711.30               |                     |                      |                        |
| 6   | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.01.2021 bis 31.03.2021   | 695.80               |                     |                      |                        |
| 7   | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.90%, vom 01.04.2021 bis 30.06.2021  | 703.55               |                     |                      |                        |
| 8   | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.07.2021 bis 30.09.2021   | 711.30               |                     |                      |                        |
| 9   | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.10.2021 bis 31.12.2021   | 711.30               |                     |                      |                        |
| 10  | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.01.2022 bis 31.03.2022   | 695.80               |                     |                      |                        |
| 11  | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.04.2022 bis 30.06.2022, abzüglich Teilzahlung vom 13.06.2022, Reduktion Zinsausstand | 167.20               |                     |                      |                        |
| 12  | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 0.9%, vom 01.07.2022 bis 30.09.2022   | 711.30               |                     |                      |                        |
| 13  | Verfallener Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 1.431338%, vom 01.10.2022 bis 31.12.2022  | 1'131.20             |                     |                      |                        |
| 14  | Verzugszins zu 6.5% auf verfallene Zinsen vom 01.07.2020 bis 31.12.2022   | 439.80               |                     |                      |                        |
| 15  | Zins SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 zu 1.841729%, vom 01.01.2023 bis 31.01.2023  | 490.45               |                     |                      |                        |

## Lastenverzeichnis

|    |   |                   |                   |                   |
|----|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| 16 | Vorfälligkeitsentschädigung SARON Flex-Hypothek Nr. 310.655.525.1 mit Laufzeit 04.06.2020 bis 28.05.2024, gemäss Basis-kreditvertrag Hypothek vom 25.10.2013/26.05.2014, Ziff. 9          | 3'657.05          |                   |                   |
| 17 | Soll Saldo Liegenschaftskonto Nr. 394.196.761.6   | 85.25             |                   |                   |
| 18 | Soll Saldo Mitglieder Privatkonto Nr. 223.700.737.6   | 25.05             |                   |                   |
| 19 | Bearbeitungsgebühr gemäss Basiskredit-vertrag Hypothek vom 25.10.2013/26.05.2014, Ziff. 9   | 250.00            |                   |                   |
| 20 | 5% Verzugszins auf CHF 319'996.54 (Kapi-tal, Zinsen, Vorfälligkeitsentschädigung und Gebühren) gemäss Art. 104 Absatz 1 OR sowie weitere Kosten und Gebühren bis zur Grundpfandverwertung | 2'622.20          | 323'058.55        | 323'058.55        |
|    | Das Kapital wurde auf den 31.01.2023 gekündigt und ist somit zur Zahlung fällig   |                   |                   |                   |
|    | <b><u>2. Pfandstelle</u></b>  |                   |                   |                   |
|    | <b>Pharmapool AG, Unterlettenstr. 18, 9443 Widnau</b>   |                   |                   |                   |
| 21 | Kapital laut Register-Schuldbrief Nr. 1320, CHF 300'000.00, dat. 07.07.2017   | 300'000.00        |                   |                   |
| 22 | Zins zu 10% vom 29.03.2020 bis 29.03.2023   | 89'996.60         |                   |                   |
| 23 | Betriebskosten  | 231.90            |                   |                   |
| 24 | Kosten Prov. Rechtsöffnung  | 2'050.00          | 392'278.50        | 392'278.50        |
|    | Das Kapital wurde auf den 30.09.2021 gekündigt und ist somit zur Zahlung fällig   |                   |                   |                   |
|    | <b>TOTAL</b>  | <b>716'687.05</b> | <b>716'687.05</b> | <b>716'687.05</b> |

Lastenverzeichnis

| <b>B. Andere Lasten</b><br>(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  |
|  | <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>Melioration Rüthi</p>  | 01.08.1973 Beleg 252, ID 1  | Vor dem Grundpfandrecht   |
|  | <p><b>Vormerkungen</b></p> <p>Pfändung für Fr. 9'439.65 plus Zins und Kosten</p> <p>Pfändung für Fr. 150'000.00 plus Zins und Kosten</p> <p>Pfändung für Fr. 732.00 plus Zins und Kosten</p> <p>Pfändung für Fr. 1'609.80 plus Zins und Kosten</p> <p>Pfändung für Fr. 1'609.80 plus Zins und Kosten</p> <p>Pfandverwertung</p> <p>Pfändung für Fr. 4'212.55 plus Zins und Kosten</p>   | <p>07.01.2021 Beleg 3, ID 178</p> <p>29.03.2021 Beleg 54, ID 180</p> <p>06.01.2022 Beleg 1, ID 185</p> <p>12.04.2022 Beleg 65, ID 186</p> <p>14.06.2022 Beleg 117, ID 189</p> <p>27.09.2022 Beleg 168, ID 208</p> <p>09.01.2023 Beleg 6, ID 211</p> | <p>Nach dem Grundpfandrecht</p> <p>Nach dem Grundpfandrecht</p> <p>Nach dem Grundpfandrecht</p> <p>Nach dem Grundpfandrecht</p> <p>Nach dem Grundpfandrecht</p> <p>Nach dem Grundpfandrecht</p> |
|  | <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b></p> <p>Keine</p>  |   |   |
|  | <p><u>Hinweis</u></p> <p>Das kant. Steueramt St. Gallen orientiert mit Schreiben vom 27.02.2023 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.</p> <p>Die anrechenbaren Anlagekosten betragen CHF 420'000.00</p> <p>Die Ermässigung gem. Art. 141 StG beträgt 0%</p> |   |   |

Freundliche Grüsse  
Betreibungsamt Rüthi

Marco Keel