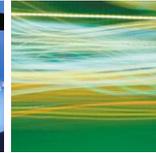


Gemeindeverwaltung Ebnat-Kappel

Betreibungsamt

Hofstrasse 1, 9642 Ebnat-Kappel
Tel 071 992 64 18
sara.pondini@ebnat-kappel.ch
IBAN: CH57 0900 0000 9001 2080 5

Ebnat Kappel
Politische Gemeinde



Ebnat-Kappel, 16. April 2021

Betreibung Nr. 19'000'293

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldnerin und

Pfandeigentümerin:

Strixner Barbara, Hauptstrasse 91, D-76571 Gaggenau

Steigerungstag:

Donnerstag, 20. Mai 2021, 14.00 Uhr (aufgrund der Covid-19-Situation bitten wir um telefonische Anmeldung)

Steigerungsort:

Aula Schulhaus Wier, Hüslibergstrasse 2, 9642 Ebnat-Kappel

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des infolge

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle

zur Verwertung gelangenden Grundstücks.

Im Grundbuch Ebnat-Kappel:

A) Stockwerkeigentum Nr. S10056, Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel, 176/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606, Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links, Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan, Beleg 592/1984

B) Stockwerkeigentum Nr. S10061, Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel, 10/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606, Sonderrecht an Garage Nr. 8 im Untergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan, Beleg 592/1984

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 **doppelten Aufruf 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 Abs. 1 lit. b VZG

In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

Die im Grundbuch eingetragenen, sowie die aufgrund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 VZG) 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 VZG) 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 von dem 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.

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 VZG).

Art. 35 VZG

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

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 VZG

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).

Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der im Grundbuchauszug 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 des Zugehørs

Stockwerkeigentum Nr. S10056

Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel, 176/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606, Sonderrecht an der 3 ½-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links, Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan, Beleg 592/1984

Anmerkungen:

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
07.06.1984, Beleg 592
20.09.1984, Beleg 890, ID 320

Stockwerkeigentum Nr. S10061

Bachstrasse 47a, 9642 Ebnat-Kappel, 10/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1606, Sonderrecht an Garage Nr. 8 im Untergeschoss, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan, Beleg 592/1984

Anmerkungen:

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
07.06.1984, Beleg 592
20.09.1984, Beleg 890, ID 320

Rechtskräftige Betreibungsamtliche Schätzung vom 29. November 2019 Fr. 260'000.00

Zugehör: keines

Aktuelle Mietverhältnisse:

- Die Schuldnerin und Pfand Eigentümerin Barbara Strixner bewohnte zusammen mit einer Drittperson bis 27. Januar 2021 die Wohnung selbst. Es bestehen aktuell keine dem Betreibungsamt bekannten Mietverhältnisse.
- Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm genutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen (diesbezüglich wird auf Ziff. 24 der Steigerungsbedingungen verwiesen).
- Mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 wurde der Schuldnerin eröffnet, dass ihr Eigentum und Besitz mit dem Zuschlag verwirkt. Über ein weiteres Verbleiben hat sie sich allenfalls mit dem Ersteigerer ins Einvernehmen zu setzen. Eine allfällige Ausweisung (inkl. Kostentragung) ist Sache des Ersteigerers.

Besteuerung eines allfälligen Grundstückgewinnes:

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St.Gallen fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 287'000.— eine Steuer auf den Grundstückgewinn an. Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes St.Gallen vom 20. Dezember 2019 beschränkt sich auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerrabattes. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St.Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.

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)

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbin- den Fr.	bar zu bezah- len Fr.
	I. Gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch				
	<i>zugunsten von:</i>				
1	Politische Ebnat-Kappel vertreten durch: Finanzverwaltung Ebnat-Kappel, 9642 Ebnat-Kappel				
1.1	Grundsteuern 2017, Rechnung Nr. 400.1801/2017 vom 14.02.2017	203.20	203.20		203.20
	Umtriebsentschädigung	30.00	30.00		30.00
	Verzugszins 5 % vom 17.03.2017 bis 20.05.2021	42.45	42.45		42.45
	Betreibungskosten Betreibung Nr. 17'001'183	33.30	33.30		33.30
	Sicherheiten: Auf Grundsteuerforderungen besteht gemäss Art. 231 StG das gesetzliche Pfandrecht am Grundstück.				
1.2	Grundsteuern 2020, Rechnung Nr. 400.1845/2020 vom 07.02.2020	203.20	203.20		203.20
	Umtriebsentschädigung	30.00	30.00		30.00
	Verzugszins 5 % vom 10.03.2020 bis 20.05.2021	12.15	12.15		12.15
	Betreibungskosten Betreibung Nr. 20'000'616	33.30	33.30		33.30
	Rechtsöffnungskosten	167.00	167.00		167.00
	Sicherheiten: Auf Grundsteuerforderungen besteht gemäss Art. 231 StG das gesetzliche Pfandrecht am Grundstück.				

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbin- den Fr.	bar zu bezah- len Fr.
1.3	Grundsteuern 2021, Rechnung Nr. 400.1856/2021 vom 22.02.2021	203.20	203.20		203.20
	Umtriebsentschädigung	30.00	30.00		30.00
	Verzugszins 5 % vom 01.04.2021 bis 20.05.2021	1.40	1.40		1.40
	Sicherheiten: Auf Grundsteuerforderungen besteht gemäss Art. 231 StG das gesetzliche Pfandrecht am Grundstück.				
	Total gesetzliche Pfandrechte, Wert 20.05.2021 per Steigerungstag	989.20	989.20	0.00	989.20

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbin- den Fr.	bar zu bezah- len Fr.
	II. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch				
	<i>zugunsten von:</i>				
2	acervis Bank AG, 9004 St.Gallen				
	<i>1. Pfandstelle</i>				
2.1	Kapital laut Register-Papierschuldbrief Nr. 1319 vom 30.04.2013, Höchstzins- fuss 10 % im 1. Rang	228'000.00	228'000.00		228'000.00
2.2	abzüglich Amortisation (ergibt Rest- schuld von Fr. 205'250.00)	-22'750.00	-22'750.00		-22'750.00
2.3	Zinsen seit dem 01.01.2019 bis 31.03.2021	11'032.00	11'032.00		11'032.00
2.4	Aufgelaufene Verzugszinsen seit dem 01.01.2019 bis 31.03.2021	874.35	874.35		874.35
2.5	7 % Zins auf Zinsausstand vom 31.12.2018 bis 31.03.2021	253.75	253.75		253.75
2.6	Mahnspesen	720.00	720.00		720.00
2.7	Vorfälligkeitsentschädigung per 31.03.2021	9'693.49	9'693.49		9'693.49
2.8	Sollsaldo, Servicekonto silver Nr. 526.506.101.01	1'540.40	1'540.40		1'540.40
2.9	Sollsaldo, Sparkonto active Nr. 526.506.200.10	371.25	371.25		371.25
	Sicherstellung mit Sicherungsverein- barung vom 27.03.2013				
	Das Kapital wurde per 30.11.2018 gekündigt und ist somit zur Rückzah- lung fällig.				
	Total vertragliche Pfandrechte, Wert 20.05.2021 per Steigerungstag	229'735.24	229'735.24	0.00	229'735.24
	Total der gesetzlichen Pfandrechte	989.20	989.20	0.00	989.20
	Total der vertraglichen Pfandrechte	229'735.24	229'735.24	0.00	229'735.24
	Total aller Grundpfandrechte, Wert 20.05.2021 per Steigerungstag	230'724.44	230'724.44	0.00	230'724.44

B. Andere Lasten			
(Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
1	Vormerkungen: Arrest für Fr. 21'000.00 plus Zins, Mitverarrestierungen	dat. 12.10.2017, Beleg 525, ID 326	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle nachgehend. Die Vormerkung wird nach durchgeführter Zwangsvollstreckung im Grundbuch gelöscht.
2	Arrest für Fr. 25'000.00 plus Zins, Mitverarrestierungen	dat. 28.12.2018, Beleg 671, ID 362	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle nachgehend. Die Vormerkung wird nach durchgeführter Zwangsvollstreckung im Grundbuch gelöscht.
3	Arrest für Fr. 5'377.25 plus Zins, Mitverarrestierungen	dat. 12.02.2019, Beleg 46, ID 364	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle nachgehend. Die Vormerkung wird nach durchgeführter Zwangsvollstreckung im Grundbuch gelöscht.
4	Pfandverwertung	dat. 07.11.2019, Beleg 478, ID 376	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle nachgehend. Die Vormerkung wird nach durchgeführter Zwangsvollstreckung im Grundbuch gelöscht.
Dienstbarkeiten und Grundlasten: <u>keine</u>			
Auf dem Stammgrundstück Nr. 1606:			
5	Recht: Quellenrecht und Durchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 1497	dat. 28.01.1981, Beleg 61, ID 27/0043	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
6	Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisation zulasten Grundstück Nr. 548	dat. 28.01.1981, Beleg 62, ID 27/0044	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
7	Recht: Durchleitungsrecht für Wasserleitung zulasten Grundstück Nr. 535	dat. 28.01.1981, Beleg 68, ID 27/0047	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
8	Recht: Durchleitungsrecht für Wasserleitung zulasten Grundstück Nr. 552	dat. 28.01.1981, Beleg 125, ID 27/0089	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.

9	Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung zugunsten Grundstück Nr. 563	dat. 02.02.1981, Beleg 354, ID 28/0021	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
10	Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz zugunsten Grundstück Nr. S10054	dat. 20.09.1984, Beleg 887, ID 31/0001	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
11	Last: Mitbenützungsrecht an Brunnen und Zugangsrecht zugunsten Grundstück Nr. 554	dat. 28.01.1985, Beleg 69, ID 31/0026	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
12	Last: Mitbenützungsrecht an Container zugunsten Grundstück Nr. 554	dat. 28.01.1985, Beleg 70, ID 31/0027	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
13	Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 554	dat. 28.01.1985, Beleg 71, ID 31/0028	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
14	Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisation und Anschlussrecht zulasten Grundstück Nr. 554	dat. 28.01.1985, Beleg 72, ID 31/0029	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.
15	Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz zugunsten Grundstück Nr. S10058	dat. 27.03.1985, Beleg 205, ID 31/0039	Allen Grundpfandrechten an 1. Pfandstelle vorgehend.

Vorbehalte:
keine

Hinweise:
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.

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St.Gallen fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 287'000.00 eine Steuer auf den Grundstücksgewinn an.

Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes vom 20. Dezember 2019 beschränkt sich auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerrabatts.

Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St.Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.

(Diesbezüglich wird auf Ziff. 14c der Steigerungsbedingungen verwiesen.)

Ebnat-Kappel, 16. April 2021

Betreibungsamt Ebnat-Kappel



Sara Pondini
Leiterin Betreibungsamt