



**Betreibungsamt Ebnat-Kappel**

T +41 71 992 64 18

sara.russo@ebnat-kappel.ch

Ebnat-Kappel, 05.05.2025

**Mitteilung des Lastenverzeichnisses**

**Schuldner/in:** Johnson Diana, Berglistrasse 15, 9642 Ebnat-Kappel (1/2 Miteigentum)  
Johnson Kevin, unbekanntes Aufenthaltsort (1/2 Miteigentum)

**Pfand Eigentümer/in:** Johnson Diana, Berglistrasse 15, 9642 Ebnat-Kappel (1/2 Miteigentum)  
Johnson Kevin, unbekanntes Aufenthaltsort (1/2 Miteigentum)

**Tag und Zeit der**

**Steigerung:** Mittwoch, 04.06.2025 um 14.00 Uhr

**Steigerungslokal:** Aula Schulhaus Wier, Hüslibergstrasse 2, 9642 Ebnat-Kappel

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

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin

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 doppelten Ausruf 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:

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 vorge-merkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzel-nen 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 Anmel-dung 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 An-gabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur be-rücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 VZG).

### Art. 35:

Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, des-gleichen 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 infolgedessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, son-dern 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:

Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen wer-den. 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 be-streiten 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.



Freundliche Grüsse  
Betreibungsamt Ebnat-Kappel

Sara Russo  
Leiterin Betreibungsamt



## I. Beschrieb und Schätzung des Grundstückes

### A. Beschrieb und Schätzung des zur Verwertung gelangenden Grundstückes

#### Grundstück

Grundbuch Gemeinde Ebnat-Kappel, Liegenschaft Nr. 2345,  
Plan Nr. 67, Zoller  
Gesamtfläche 432 m<sup>2</sup>, Gebäude (69 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (363 m<sup>2</sup>),  
Wohnhaus Vers.Nr. 2331, Zoller 2331, 9643 Krummenau (69 m<sup>2</sup>)

#### Eigentümer

Johnson Diana, Berglistrasse 15, 9642 Ebnat-Kappel (1/2 Miteigentum)  
Johnson Kevin, unbekanntem Aufenthaltes (1/2 Miteigentum)

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Pfandverwertung, 10.01.2025 Beleg 17

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Autoparkierungsrecht zulasten Grundstück Nr. 2995, 25.04.1997 Beleg 176

#### Schätzung vom 22.01.2025

Fr. 610'000.00

#### Mietverhältnisse

Die Liegenschaft ist zurzeit nicht bewohnt.

## II. Lastenverzeichnis

| A. Grundpfandgesicherte Forderungen |  |  |                 |               |                 |
|-------------------------------------|--|--|-----------------|---------------|-----------------|
| Nr.                                 | Gläubiger und Forderungsurkunde  | Einzelbeträge  | Gesamtbetrag    | zu überbinden | bar zu bezahlen |
|                                     | <b>A. Gesetzliche Pfandrechte</b>  |  |                 |               |                 |
|                                     | <b>Gebäudeversicherung St. Gallen,<br/>Davidstrasse 37, 9001 St. Gallen</b>  |  |                 |               |                 |
| 1                                   | Prämienrechnung Nr. 3313460.62 vom 16.01.2025<br>Verzugszinsen<br>Prämienrechnung Nr. 3172954.62 vom 18.01.2024<br>Einzugsspesen<br>Betreibungsspesen (Betreibung Nr. 24000778 /<br>24000692)<br>Verzugszinsen     | 335.25<br>4.35<br>323.55<br>20.00<br>156.60<br>19.60 | 859.35          |               | 859.35          |
|                                     | <b>Sicherheiten:</b><br><br>Gemäss Art. 167 Abs. 2 Ziff. 1 EGzZGB besteht für die nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung auf den versicherten Gebäuden ruhenden Verpflichtungen ein gesetzliches Pfandrecht. |  |                 |               |                 |
|                                     | <b>Politische Gemeinde Ebnat-Kappel, vertreten durch<br/>Finanzverwaltung Ebnat-Kappel,<br/>9642 Ebnat-Kappel</b>  |  |                 |               |                 |
| 2                                   | Grundsteuern 2024, Rechnung Nr. 11843 vom<br>25.03.2024<br>5% Zins vom 25.04.2024 bis 04.06.2025   | 314.40<br>17.45                                      | 331.85          |               | 331.85          |
|                                     | <b>Sicherheiten:</b><br>Gemäss Art. 231 StG besteht für die Grundsteuer ein gesetzliches Pfandrecht.   |  |                 |               |                 |
|                                     | <b>Gemeinde Nesslau, vertreten durch<br/>Finanzverwaltung Nesslau, Postfach 63, 9650<br/>Nesslau</b>   |  |                 |               |                 |
| 3                                   | Grundgebühr Wasseranschluss, Rechnung Nr. 312<br>vom 01.11.2024  | 183.35   | 183.35          |               | 183.35          |
|                                     | <b>Sicherheiten:</b><br>Gemäss Art. 167 Abs. 2 Ziff. 3bis EGzZGB besteht für Anschlussbeiträge für die Lieferung von Wasser ein gesetzliches Pfandrecht.   |  |                 |               |                 |
|                                     | <b>Total der gesetzlichen Pfandrechte</b>  |  |                 |               |                 |
|                                     |  | <b>1'374.55</b>                                      | <b>1'374.55</b> | <b>-</b>      | <b>1'374.55</b> |

**A. Grundpfandgesicherte Forderungen**

| Nr. | Gläubiger und Forderungsurkunde  | Einzelbeträge     | Gesamtbetrag      | zu überbinden | bar zu bezahlen   |
|-----|--|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
|     | <b>B. Vertragliche Pfandrechte</b>   |                   |                   |               |                   |
|     | <b>Clientis Bank Thur Gen., Kapplerstrasse 21, 9642 Ebnat-Kappel</b>                       |                   |                   |               |                   |
| 4   | Kapitalschuld aus Hypothek Nr. 46.534.819.267.7  | 530'000.00        |                   |               |                   |
|     | Verfallene Zinsen vom 01.07.2022 - 31.12.2024 (1.5%)                                       | 15'012.00         |                   |               |                   |
|     | Laufende Zinsen vom 01.01.2025 - 04.06.2025 (1.5%)   | 3'401.00          |                   |               |                   |
|     | Verzugszins vom 01.01.2025 - 04.06.2025 (10%)  | 573.80            |                   |               |                   |
|     | Kosten Zahlungsbefehl  | 626.00            | 549'612.80        |               | 549'612.80        |
|     | Sicherstellung durch Fr. 530'000.00 Inhaber-Papierschuldbrief, im 1. Rang, dat. 28.02.2011 |                   |                   |               |                   |
|     | Der Rahmenvertrag wurde am 12.01.2023 gekündigt.   |                   |                   |               |                   |
|     | <b>Total der vertraglichen Pfandrechte</b>   | <b>549'612.80</b> | <b>549'612.80</b> | -             | <b>549'612.80</b> |
|     | <b>C. Zusammenzug</b>  |                   |                   |               |                   |
|     | <b>Total der gesetzlichen Pfandrechte</b>  | <b>1'374.55</b>   | <b>1'374.55</b>   | -             | <b>1'374.55</b>   |
|     | <b>Total der vertraglichen Pfandrechte</b>   | <b>549'612.80</b> | <b>549'612.80</b> | -             | <b>549'612.80</b> |
|     | <b>Total aller auf dem Grundstück lastenden Forderungen per 04.06.2025</b>                 | <b>550'987.35</b> | <b>550'987.35</b> | -             | <b>550'987.35</b> |

**B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, vorläufig eingetragene Rechte)**

| Bezeichnung der berechtigten Grundstücke, ihrer Eigentümer und anderer Berechtigter Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung  | Rang                               |
|--|------------------------------------|
| <b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b><br>Recht: Autoparkierungsrecht zulasten Grundstück Nr. 2995, 25.04.1997 Beleg 176   |                                    |
| <b>Anmerkungen</b><br>keine  |                                    |
| <b>Vormerkungen</b><br>Pfandverwertung, 10.01.2025 Beleg 17  | sämtlichen Pfandrechten nachgehend |
| <b>Hinweise</b><br><p>Gemäss bundesgerichtlicher Rechtssprechung (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.</p> <p>Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St. Gallen fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 301'000.00 eine Steuer auf Grundstückgewinn an.</p> <p>Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes St. Gallen vom 04.03.2025 beschränkt sich auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerrabattes.</p> <p>Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St. Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.</p> |                                    |