

Betreibungsamt Pizol

Platz 2 8887 Mels Telefon 081 725 30 24 Postkonto 70-1404-2

Briefadresse:

Postfach 102
8887 Mels

Geht an:

Schuldner, Grundpfandgläubiger, Vorkaufs-
Berechtigte, aus Grundbuch Berechtigte u. Belastete

Mels, 29. Juni 2018

Betreibung Nr. 172'279

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Frei Thomas, Unterfeld 30, FL-9495 Triesen

Pfand Eigentümer: Raiffeisenbank Walenstadt, Genossenschaft, Bahnhofstrasse 9, 8880 Walenstadt

Tag und Zeit der Steigerung: Freitag, 10. August 2018, 09.00 Uhr

Steigerungslokal: Gemeindeverwaltung, Ratsstube, 3. OG, Rathaus, Platz 2, 8887 Mels

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge

- ☐ Betreibung auf Pfändung
- ☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- ☒ Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes des Grundpfandgläubigers an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangendes Grundstück.

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, 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, 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:

¹ 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.

² 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:

¹ 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).

² 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:

¹ 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 Ausschluss solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

² 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 der Grundstücke

1. **Grundbuch Gemeinde Mels, Liegenschaft Nr. 1088, Plan Nr. 20, Underdorf,**
116 m2, Gartenanlage (3 m2), übrige befestigte Fläche (35 m2), Gebäude 78 m2 von 81 m2),
Wohnhaus Vers.-Nr. 91, **Bahnhofstrasse 11, 8887 Mels**
(Reiheneinfamilienhaus mit 4.5-Zimmer, Wohnfläche ca. 140 m2)

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 350'000.00

Anmerkungen

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG
18.09.2008 Beleg 540, ID 2298

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten:

siehe B. andere Lasten / Forderungen hiernach

2. **Grundbuch Gemeinde Mels, Miteigentumsanteile Nrn. M15074 und M15075,**
je 1/11 Miteigentumsanteile an Grundstück (StWEP) Nr. S20210, 60/1000 MEA, Sonderrecht: Tiefgarage
im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 2747
Bahnhofstrasse 13, 8887 Mels
(2 Parkplätze in der Autoeinstellhalle)

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 40'000.00 (zusammen)

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
14.01.1992 Beleg 31, ID 1234

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten:

siehe B. andere Lasten / Forderungen hiernach

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen				
Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
Kantonales Steueramt St. Gallen Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes vom 5. Juni 2018 fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 363'000.00 eine Steuer auf Grundstückgewinnen an. Die Vorausberechnung ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgt. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt, sobald der Zuschlagspreis feststeht. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 246) gehören die aus der Verwertung von Grundstücken anfallenden Steuern im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG zu den Verwertungskosten und sind demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird (Art. 157 Abs. 2 SchKG). (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG)	p.m.			
Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte <u>Lastend auf Liegenschaft Nr. 1088:</u> Gebäudeversicherungsanstalt Kanton St. Gallen Davidstrasse 37, 9001 St. Gallen Prämie GVA 2018 Rechnung Nr. 2358582.38 vom 25.01.18 Verzugszins à 5% vom 01.03.2018 bis 10.08.2018	269.35 5.95	275.30		
<u>Auf den Miteigentumsanteilen:</u> Keine				
Vertragliche Pfandrechte: 1. Pfandstelle Raiffeisenbank Walenstadt Genossenschaft Bahnhofstrasse 9 8880 Walenstadt <i>Fällige, sicherungsübereignete Forderungen:</i> <u>1. Hypothek 81265.09/1 gem. Basisvertrag Hypothek vom 01.12./13.12.2011:</u> Kapital 283'274.80 Zinsen à 2.75% auf 300'000.00 vom 31.03.17 – 15.06.18 9'968.75 Zinsen à 2.75% auf 283'274.80 vom 15.06.18 – 10.08.18 1'190.15 Verzugszins à 3.50% auf 9'968.75 vom 31.03.17 – 15.06.18 421.60 Verzugszins à 3.50% auf 11158.90 vom 15.06.18–10.08.18 59.70 <u>2. Hypothek 81265.44/1 gem. Basisvertrag Hypothek vom 01.12./13.12.2011:</u> Kapital 0.00 Zinsen à 3.75% auf 53'750.00 vom 31.03.17 – 15.06.18 2'435.55 Verzugszins à 3.50% auf 2'435.55 vom 31.03.17 – 15.06.18 103.00 Kontoüberzug auf Konto Nr. 81265.74 per 17.07.17 210.11 Zinsen à 10.00% auf 210.11 vom 17.07.17 – 10.08.18 22.34 Kosten Zahlungsbefehl Nr. 172'279 203.30 Spesen Auflösung Hypothek und Mahngebühren 150.00				
Total zugelassene Forderungen valuta 10.08.2018	298'039.30	298'039.30	0.00	298'039.30

Lastenverzeichnis

Sicherheiten: <u>Lastend auf Liegenschaft Nr. 1088 an 1. Pfandstelle:</u> Grundpfandverschreibung Nr. 19262 nominal Fr. 361'000.00 vom 30.12.1991 Maximalzins: 10% <u>Lastend auf MEA M15074 und M15075 an 1. Pfandstelle:</u> (Gesamtpfandrecht) Registerschuldbrief Nr. 22467 nominal Fr. 60'000.00 vom 25.11.2016 Maximalzins: 10%				
Total	298'314.60	298'314.60	0.00	298'314.60

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
	Auf der Liegenschaft Nr. 1088: <u>Dienstbarkeiten und Grundlasten</u> Recht: Höherbaurecht zulasten Grundstück Nr. 1087 Last: Höherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 1087 <u>Vormerkungen</u> Pfandverwertung Bemerkung zur Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG: Der Schuldner hat das betreffende Grundstück mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben. Dem Betreibungsamt Pizol ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt in welcher Höhe ein Vorbezug getätigt wurde. Sollte sich nach der Verwertung des Grundstücks, nach Abzug sämtlicher Kosten und Forderungen, ein Überschuss zugunsten des Eigentümers ergeben, so wäre der Vorbezug vom Verwertungsüberschuss in Abzug zu bringen und an die Vorseereinrichtung auszuweisen (Art. 30d Abs. 1 BVG). Auf den Miteigentumsanteilen Nrn. M15074 und M15075: <u>Dienstbarkeiten und Grundlasten</u> Keine <u>Vormerkungen</u> Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht Pfandverwertung	02.04.1968, Beleg 312, ID 07/335 02.04.1968, Beleg 312, ID 07/335.1 20.03.2018, Beleg 137, ID 1034 14.01.1992, Beleg 31, ID374 20.03.2018, Beleg 137, OD 1034	Allen Grundpfandrechten vorgehend Allen Grundpfandrechten vorgehend Allen Grundpfandrechten nachgehend Allen Grundpfandrechten vorgehend Allen Grundpfandrechten nachgehend

Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Pizol

Fabienne Schelbert, Amtsleiterin