

Betreibungsamt

Berneck, 11. Oktober 2018

Betreibung Nr. 16000711/712, 16000720,
16000721, 16000722, 16000724-730,
17000053, 17000307

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner

Widmer Arnold, 23.11.1951, von Oberentfelden AG, Rathausplatz 2, 9442 Berneck

Pfand Eigentümer

siehe Schuldner

Gläubigerin

Alpha RHEINTAL Bank AG, Bahnhofstr. 2, Postfach, 9435 Heerbrugg

Tag und Zeit der Steigerung

Donnerstag, 8. November 2018, 10.00 Uhr

Steigerungslokal

Pfarrsaal der Kath. Kirchgemeinde Berneck, Rathausplatz 4, 9442 Berneck

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 gelangendes 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:

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 Ausschliessung 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 des Grundstücks

Grundstück Nr. 651

Plan Nr. 12, Berneck

418 m², Gebäude (133 m²), Gartenanlage (285 m²),

Dreifamilienhaus mit Bilderrahmenwerkstatt Vers.-Nr. 479, Rathausplatz 2, 9442 Berneck

Anmerkungen:

Perimeter zum Platzbrunnen

22.05.1969 Beleg 162, ID 94

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG

18.03.1998 Beleg 52, ID 180

Betreibungsamtliche Schätzung

CHF 480'000.-- / Rechtskräftige Schätzung vom 8. September 2017

Zugehör:

keines

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Das Dreifamilienhaus ist derzeit für monatlich CHF 950.-- an Pupulin Bruno (2. Stock) und für CHF 890.— an Kelm Daniel (3. Stock) vermietet. Die Mietverträge wurden bis heute nicht dem Betreibungsamt übergeben. Der Schuldner bewohnt die Wohnung im 1. Stock selbst und die Bilderrahmenwerkstätte führt seine Ehefrau. Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten 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.

Mit Schreiben vom 04.07.2018, 24.07.2018 und 11.10.2018 wurde ihm eröffnet, dass sein Eigentum und Besitz mit dem Zuschlag verwirkt. Über ein weiteres Verbleiben hat er sich allenfalls mit dem Ersteigerer ins Einvernehmen zu setzen. Eine allfällige Ausweisung (inkl. Kostentragung) ist Sache des Ersteigerers.

II. Lastenverzeichnis

| A. Grundpfandgesicherte Forderungen | | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Nr. | Gläubiger und Forderungsurkunde | Einzelbeträge Fr. | Gesamtbetrag Fr. | zu überbinden Fr. | bar zu bezahlen Fr. |
| | I. Gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch keine | | | | |
| | Total gesetzliche Pfandrechte, Wert 08.11.2018 per Steigerungstag | 0 | 0 | | 0 |

A. Grundpfandgesicherte Forderungen

| Nr. | Gläubiger und Forderungsurkunde | Einzelbeträge Fr. | Gesamtbetrag Fr. | zu überbinden Fr. | bar zu bezahlen Fr. |
|----------|--|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| | II. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch zugunsten von: | | | | |
| 1 | Alpha RHEINTAL Bank AG, 9435 Heerbrugg Total Kapital auf Festhypothek Nr. 22 1.830.210.06, Kirchplatz, Berneck, Grundstück Nr. 651, fest bis 31.12.2021, Kapitalschuld CHF 385'500.00 Kapital laut Namen-Papierschuldbrief Nr. 2884, im 1. Rang, Höchstzinsfuss 8%, per. nom. CHF 270'000.00, dat. 27.04.1982 | | | | |
| 11 | Fest-Hypothek Nr. 22 1.830.210.06 | 270'000.00 | | | |
| 12 | Zins 1.90 % ab 30.06.2018 bis 08.11.2018 | 1'824.00 | 271'824.00 | | 271'824.00 |
| 2 | Alpha RHEINTAL Bank AG, 9435 Heerbrugg Kapital laut Kapital-Grundpfandverschreibung, Nr. 3194, im 2. Rang, Höchstzinsfuss 8%, per nom. CHF 90'000.00, dat. 28.03.1985 | | | | |
| 21 | Fest-Hypothek Nr. 22 1.830.210.06 | 90'000.00 | | | |
| 22 | Zins 1.90 % ab 30.06.2018 bis 08.11.2018 | 608.00 | 90'608.00 | | 90'608.00 |
| 3 | Alpha RHEINTAL Bank AG, 9435 Heerbrugg Kapital laut Kapital-Grundpfandverschreibung Nr. 3195, im 3. Rang, Höchstzinsfuss 8 %, per nom. CHF 40'000.00, dat. 28.03.1985 | | | | |
| 31 | Fest-Hypothek Nr. 22 1.830.210.06 | 25'500.00 | | | |
| 32 | Zins 1.90 % ab 30.06.2018 bis 08.11.2018 | 172.25 | | | |
| 33 | Vorfälligkeitsentschädigung per 08.11.2018 für die vorzeitige Auflösung der Festhypothek, Total gem. Beilage CHF 23'031.50 (freier Anteil an Pfandrecht im 3. Rang | 14'500.00 | 40'172.25 | | 40'172.25 |
| 4 | Alpha RHEINTAL Bank AG, 9435 Heerbrugg Kapital laut Maximal-Grundpfandverschreibung Nr. 3334, im 4. Rang, per nom. CHF 100'000.00, dat. 23.09.1986 | | | | |
| 41 | Restliche Vorfälligkeitsentschädigung per 08.11.2018 CHF 23'031.50 abzüglich CHF 14'500.00 freier Anteil an Pfandrecht im 3. Rang | 8'531.50 | 8'531.50 | | 8'531.50 |
| 5 | Alpha RHEINTAL Bank AG, 9435 Heerbrugg Alpha Kontokorrentkredit Nr. 16 1.801.750.09 Schlussaldo per 18.09.2018 CHF 19'279.53 | | | | |

| | | | | |
|-----|--|------------|------------|------------|
| 5.1 | Kapital laut Maximal-Grundpfandverschreibung Nr. 3617, im 5. Rang, per nom. CHF 90'000.00, dat. 07.03.1989 | 20'000.00 | | |
| 5.2 | Laufender Zins zu 7,00 % p.a., zuzüglich 0.25% Kreditkommission p.Q. berechnet auf dem höchstbenutzten Schuldsaldo vom 30.06.2018-08.11.2018 | 568.90 | 20'568.90 | 20'568.90 |
| | Das Kapital wurde per 08.11.2018 gekündigt und ist somit zur Rückzahlung fällig. | | | |
| | Total der gesetzlichen Pfandrechte | 0 | 0 | 0 |
| | Total der vertraglichen Pfandrechte | 431'704.65 | 431'704.65 | 431'704.65 |
| | Total aller Grundpfandrechte, Wert 08.11.2018 per Steigerungstag | 431'704.65 | 431'704.65 | 431'704.65 |
| | | | | |

| 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 |
| 1 | Vormerkungen: Pfändung für Fr. 86'313.25 plus Zins | Dat. 29.11.2017, Beleg 319, ID 326 | allen Grundpfandrechten an 1. bis 5. Pfandstelle nachgehend |
| 2 | Dienstbarkeiten und Grundlasten Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Wasserversorgung Berneck | Dat. 23.07.1935, Beleg 22, ID 1/22 | Allen Grundpfandrechten an 1. Bis 5. Pfandstelle vorgehend |

Hinweis

06

Gemäss Vorausberechnung des Kant. Steueramtes St. Gallen vom 06.09.2018 fällt ab einem Zuschlagpreis von **CHF 525'000.00** eine Steuer auf Grundstücksgewinn an. Die Vorausberechnung ist aufgrund der eingereichten bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgt. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt, sobald der Zuschlagpreis 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. 17 Abs. 1 SchKG und sich demzufolge vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird (Art. 157 Abs. 2 SchKG).

Freundliche Grüsse

Betreibungsamt Berneck
Leiterin Betreibungsamt



A. Baumgartner

