

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Grundstücke Nr. S10976, M20646, M20647 und M20648
Dorfstrasse 38c, 9248 Bichwil

In Ihrer Eigenschaft als Schuldner / Miteigentümer / Grundpfandgläubiger / Pfändungsgläubiger / Dienstbarkeitsberechtigter erhalten Sie eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücke.

Schuldner und
Grundeigentümer: arex baumanagement AG, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil

Steigerungstag: Montag, 6. Mai 2024, 14.00 Uhr
Steigerungslokal: Feuerwehrdepot Oberuzwil, 9242 Oberuzwil

Dabei 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 binnen **10 Tagen nach Empfang dieser Anzeige** schriftlich beim unterzeichneten Betreibungsamt von Ihnen bestritten worden sind;
2. dass die Auflage des Lastenverzeichnisses vom 10. bis 19. April 2024 erfolgt und innert der Auflagefrist schriftlich begründete Beschwerde beim Kreisgericht Wil, Bahnhofstrasse 12, 9230 Flawil, erhoben werden kann;
3. dass, falls die Verwertung in einer Betreibung auf Pfandverwertung erfolgt, die Inhaber derjenigen Grundpfandrechte, die den im Lastenverzeichnis enthaltenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und nach Art. 960 ZGB vorgemerkten Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den **doppelten Ausruf der Grundstücke** 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 10 Tagen seit Zustellung dieser Anzeige gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Oberuzwil, 18. März 2024

Betreibungsamt Oberuzwil



Auszug aus der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):

Art. 34 lit. b. In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen: die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 VZG) angemeldeten Lasten (Pfandrechte, sonstige dingliche Rechte, inbegriffen Grunddienstbarkeiten), 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. 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).

¹ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Art. 35. 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 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, 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. 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 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

1. Beschrieb

Stockwerkeigentum Nr. S10976, Dorfstrasse 38c, 9248 Bichwil
258/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2600, Sonderrecht an der 5 ½-Zimmerwohnung C301 im Attikageschoss mit Keller und Waschraum im Untergeschoss lt. Begründungserklärung und Aufteilungspläne 13.04.2015, Beleg 201

Erwerbstitel Kauf 06.11.2015, Beleg 584

Anmerkungen Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
13.04.2015, Beleg 202
01.04.2016, Beleg 155
10.05.2016, Beleg 204

Vormerkungen Pfandverwertung
13.11.2023, Beleg 407, ID 1652

Sicherung der Pfändungsrechte für CHF 5'000.– plus Zins
12.01.2024, Beleg 11, ID 1653

Miteigentumsanteil Nr. M20646, Dorfstrasse, 9248 Bichwil
1/24 Miteigentum an Grundstück Nr. 2601
13.04.2015, Beleg 204

Erwerbstitel Kauf 06.11.2015, Beleg 584

Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung Miteigentümer
13.04.2015, Beleg 205, ID 3785

Vormerkungen Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
13.04.2015, Beleg 204, ID 1307

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065
13.04.2015, Beleg 204, ID 1309

Pfandverwertung
13.11.2023, Beleg 407, ID 1652

Sicherung der Pfändungsrechte für CHF 5'000.– plus Zins
12.01.2024, Beleg 11

Miteigentumsanteil Nr. M20647, Dorfstrasse, 9248 Bichwil
1/24 Miteigentum an Grundstück Nr. 2601
13.04.2015, Beleg 204

Erwerbstitel Kauf 06.11.2015, Beleg 584

Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung Miteigentümer
13.04.2015, Beleg 205, ID 3785

Vormerkungen Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
13.04.2015, Beleg 204, ID 1307

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065
13.04.2015, Beleg 204, ID 1309

Pfandverwertung
13.11.2023, Beleg 407, ID 1652

Sicherung der Pfändungsrechte für CHF 5'000.– plus Zins
12.01.2024, Beleg 11

Miteigentumsanteil Nr. M20648, Dorfstrasse 38, 9248 Bichwil
1/24 Miteigentum an Grundstück Nr. 2601
13.04.2015, Beleg 204

Erwerbstitel Kauf 06.11.2015, Beleg 584

Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung Miteigentümer
13.04.2015, Beleg 205, ID 3785

Vormerkungen Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
13.04.2015, Beleg 204, ID 1307

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065
13.04.2015, Beleg 204, ID 1309

Pfandverwertung
13.11.2023, Beleg 407, ID 1652

Sicherung der Pfändungsrechte für CHF 5'000.– plus Zins
12.01.2024, Beleg 11

2. Schätzung

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung vom 18. Dezember 2023

CHF 1'320'000.–

3. Mietverhältnisse

- 5.5-Zimmerwohnung, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 3'320.– inkl. Nebenkosten
- zus. Untermietvertrag, monatlicher Mietzinsanteil CHF 650.–

Beschrieb der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücke

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10976

GS Nr. 2600, Gesamtfläche 1'377 m², Gebäude, Strasse / Weg, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage
Einzelobjekt unterirdisch Vers. Nr. 3063, Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 3062, Dorfstrasse 38c, 9248 Bichwil
03.11.2021, Beleg 484

Erwerbstitel Begründung von Stockwerkeigentum
13.04.2015, Beleg 201

Anmerkungen Übernahme des fehlenden Grenzabstandes gegen Nr. 1123
24.01.1975, Beleg 14, ID1192

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
13.04.2015, Beleg 203, ID 3783

Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. S10976, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
13.11.2023, Beleg 415, 14.11.2023, Beleg 416, ID 4573

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20646, M20647 und M20648

GS Nr. 2601, Gesamtfläche 520 m², Strasse / Weg, übrig befestigte Fläche, Gartenanlage
Einzelobjekt unterirdisch Vers. Nr. 3063, 03.11.2021, Beleg 484

Erwerbstitel Begründung von Miteigentum, 13.04.2015, Beleg 204
Eröffnung Miteigentumsgrundstück, 13.04.2015, Beleg 204

Anmerkungen Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. M20646, M20647, M20648
Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG
13.11.2023, Beleg 415, 14.11.2023, Beleg 416, ID 4574

Hinweis

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 246) gehören aus der Verwertung von Grundstücken anfallende Steuern – vgl. BGE 129 III 200 – 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)

Das Steuergesetz des Kantons St.Gallen kennt keine separate Grundstückgewinnsteuer für juristische Personen. Ein allfälliger Gewinn aus einem Grundstückverkauf wird mit der ordentlichen Gewinnsteuer für juristische Personen bezogen. Weder der Ersteigerer noch das Grundstück selbst haften für diesen Gewinn.

Gemäss Stellungnahme vom 29. Januar 2024 der eidg. Steuerverwaltung, Abteilung Mehrwertsteuer, kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob der Verkauf der Grundstücke der Mehrwertsteuer unterliegen.

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	zu überbinden	Bar zu bezahlen
		CHF	CHF	CHF	CHF
	A. Gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch				
1	Grundsteuer 2024 Rechnung Nr. 1029999 vom 01.03.2024 Grundbuchamt Oberuzwil	891.20	891.20		891.20
	B. Vertragliche Pfandrechte				
	1. Pfandstelle				
	WIR Bank Genossenschaft, mit Sitz in Basel				
1	Kapital laut Register-Schuldbrief Nr. 4482 im 1. Rang per nom. CHF 900'000.00, dat. 06.11.2015 Maximalzins 10%; fällig per 26.01.2023	815'428.65			
	Verzugszins 10% auf CHF 815'428.65 vom 26.01.2023 bis 06.05.2024	104'420.20			
	Verzugszins 5% auf CHF 4'703.30, vom 23.05.2023 bis 06.05.2024	224.70			
	Zahlungsbefehlkosten	203.30			
	Gerichtskosten	2'000.00			
	Parteientschädigung	2'500.00	924'776.85		924'776.85
	gem. Sicherungsübereignung vom 22.07.2015				
	Die Forderung ist zur Rückzahlung fällig.				
	Total Grundpfandbelastung, Wert per 06.05.2024		925'668.05	0.00	925'668.05

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

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
1.	<p><u>Stockwerkeigentum Nr. S10976</u></p> <p>Dienstbarkeiten und Grundlasten keine</p> <p>Vormerkungen</p> <p>Pfandverwertung</p> <p>Pfändung für CHF 5'000.– plus Zins Saldo per Steigerungstag: CHF 6'552.30</p>	<p>datiert vom 13.11.2023, Beleg 407</p> <p>datiert vom 12.01.2024, Beleg 11</p>	<p>allen Pfandrechten nachgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend</p>
2.	<p><u>Miteigentumsanteil Nr. M20646</u></p> <p>Dienstbarkeiten und Grundlasten keine</p> <p>Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer</p> <p>Vormerkungen Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht</p> <p>Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer bis 13.04.2065</p> <p>Pfandverwertung</p> <p>Pfändung für CHF 5'000.– plus Zins Saldo per Steigerungstag: CHF 6'552.30</p>	<p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 205</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 204</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 204</p> <p>datiert vom 13.11.2023, Beleg 407</p> <p>datiert vom 12.01.2024, Beleg 11</p>	<p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend</p>
3.	<p><u>Miteigentumsanteil Nr. M20647</u></p> <p>Dienstbarkeiten und Grundlasten keine</p> <p>Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer</p> <p>Vormerkungen Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht</p> <p>Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer bis 13.04.2065</p> <p>Pfandverwertung</p> <p>Pfändung für CHF 5'000.– plus Zins Saldo per Steigerungstag: CHF 6'552.30</p>	<p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 205</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 204</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 204</p> <p>datiert vom 13.11.2023, Beleg 407</p> <p>datiert vom 12.01.2024, Beleg 11</p>	<p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend</p>

4.	<p><u>Miteigentumsanteil Nr. M20648</u></p> <p>Dienstbarkeiten und Grundlasten keine</p> <p>Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer</p> <p>Vormerkungen Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht</p> <p>Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer bis 13.04.2065</p> <p>Pfandverwertung</p> <p>Pfändung für CHF 5'000.– plus Zins Saldo per Steigerungstag: CHF 6'552.30</p> <p><u>Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10976 GS Nr. 2600</u></p> <p>Dienstbarkeiten und Grundlasten Zu Lasten GS Nr. 1121, 2601 Zu Gunsten GS Nr. 2581</p> <p>Zu Gunsten GS Nr. 2601</p> <p>Zu Lasten GS Nr. 2601</p> <p>Zu Lasten GS Nr. 1121</p> <p>Zu Lasten GS Nr. 2601</p> <p>Zu Gunsten GS Nr. 2599</p> <p>Zu Lasten GS Nr. 1121</p> <p>Anmerkungen Übernahme des fehlenden Grenzabstandes gegen Nr. 1123</p> <p>Stockwerkeigentumsanteile verpfändet</p> <p>Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. S10976, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG</p> <p>Vormerkungen keine</p>	<p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 205</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 204</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 204</p> <p>datiert vom 13.11.2023, Beleg 407</p> <p>datiert vom 12.01.2024, Beleg 11</p> <p>Recht/ Last: Fuss- und Fahrwegrecht datiert vom 13.04.2015, Beleg 206</p> <p>Last: Überbaurecht für Tiefgarage mit beschränktem Zugangsrecht datiert vom 13.04.2015, Beleg 207</p> <p>Recht: Zufahrts- und Zugangsrecht durch die Tiefgarage datiert vom 13.04.2015, Beleg 208</p> <p>Recht: Mitbenützungsrecht an Abwartraum inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht datiert vom 13.04.2015, Beleg 210</p> <p>Recht: Mitbenützungsrecht an Spielplatz datiert vom 13.04.2015, Beleg 211</p> <p>Last: ausschliessliches Benützungsrecht an Besucherparkplätzen datiert vom 13.04.2015, Beleg 212</p> <p>Recht: Mitbenützungsrecht an Containerplatz datiert vom 13.04.2015, Beleg 213</p> <p>datiert vom 24.01.1975, Beleg 14</p> <p>datiert vom 13.04.2015, Beleg 203</p> <p>datiert vom 13.11.2023, Beleg 415 datiert vom 14.11.2023, Beleg 416</p>	<p>allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten vorgehend allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend allen Pfandrechten nachgehend</p> <p>sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten sind allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten vorgehend allen Pfandrechten nachgehend</p>
----	---	---	--

<p><u>Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20646, M20647 und M20648</u> GS Nr. 2601</p> <p>Dienstbarkeiten und Grundlasten Zu Lasten GS Nr. 1121 Zu Gunsten GS Nr. 2581, 2599, 2600</p> <p>Zu Lasten GS Nr. 1121, 2599, 2600</p> <p>Zu Gunsten GS Nr. 2599, 2600</p> <p>Zu Gunsten GS Nr. 2599</p> <p>Zu Lasten GS Nr. 1121</p> <p>Zu Gunsten GS Nr. 1121, 2599, 2600</p> <p>Anmerkungen Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. M20646, M20647, M20648, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG</p> <p>Vormerkungen keine</p>	<p>Recht/ Last: Fuss- und Fahrwegrecht datiert vom 13.04.2015, Beleg 206</p> <p>Recht: Überbaurecht für Tiefgarage mit beschränktem Zugangsrecht datiert vom 13.04.2015, Beleg 207</p> <p>Last: Zufahrts- und Zugangsrecht durch die Tiefgarage datiert vom 13.04.2015, Beleg 208</p> <p>Last: ausschliessliches Benützungsrecht an Veloraum datiert vom 13.04.2015, Beleg 209</p> <p>Recht: Mitbenützungsrecht an Abwartraum inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht datiert vom 13.04.2015, Beleg 210</p> <p>Last: Mitbenützungsrecht an Spielplatz datiert vom 13.04.2015, Beleg 211</p> <p>datiert vom 13.11.2023, Beleg 415 datiert vom 14.11.2023, Beleg 416</p>	<p>sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten sind allen Pfandrechten vorgehend</p> <p>allen Pfandrechten nachgehend</p>
---	---	---

Oberuzwil, 18. März 2024

Betreibungsamt Oberuzwil



Manuela Staub
Leiterin Betreibungsamt