



Stadt Altstätten
Rathausplatz 2
9450 Altstätten

Betreibungsamt
Telefon
E-Mail
Internet

071 757 77 70
betreibungsamt@altstaetten.ch
www.altstaetten.ch

Altstätten, 12. Februar 2025

Betreibung Nr. 22'002'957

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner und Grundeigentümer

Roger Dal Corobbo, Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten

Gläubigerin

Bank für Tirol und Vorarlberg AG, Stadtforum, A-6020 Innsbruck

Gläubigerin-Vertreterin

ME Advocat AG, lic. iur. Nadine Osterwalder, Hauptstrasse 17, 9422 Staad SG

Tag und Zeit der Steigerung

Donnerstag, 20. März 2025, 14:00 Uhr

Steigerungslokal

Stadtverwaltung Altstätten, Ratsaal (5. OG), Rathausplatz 2, 9450 Altstätten

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

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

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

Stockwerkeigentum Nr. S40304

Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten / Grundbuch Altstätten

24/100 Miteigentum an Grundstück Nr. 2662

Sonderrecht an der 4.5 Zimmerwohnung, Gewerberäumen im Erdgeschoss, Nebenraum Archiv im Untergeschoss

Stammgrundstück zum Grundstück Nr. S40304

Grundstück Nr. 2662, Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten / Grundbuch Altstätten

853 m², Strasse/Weg, Gartenanlage, übrige befestigte Fläche, Gebäude

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 5551

aufgeteilt in GS-Nr. S40304 zu 24/100, S40305 zu 24/100, S40306 zu 26/100, S40307 zu 26/100

Anmerkungen

Stockwerkeigentum Nr. S40304

ID 143

Reglement der Stockwerk-Eigentümer-Gemeinschaft

27.12.1989 Beleg 1501e

ID 3182

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG

05.05.2004 Beleg 455

Stammgrundstück Nr. 2662

ID -

1/40 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2911

ID 1655

Grenzhag mit Unterhaltsanspruch zL Nr. 3858, 4066, Gesamtwert Fr. 1'000.--

04.11.1960 Beleg 29/60

ID 5

Perimeter zum Stadtbach/Brendenbach

06.01.1983 Beleg 28

ID 3

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene-Meliorationsgesetz

06.04.1983 Beleg 301

Betriebsamtlicher Schätzwert

CHF 430'000.00 / Rechtskräftige Schätzung vom 15. Oktober 2024

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Dem Betriebsamt sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräumen 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.

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	<p>I. Gesetzliche Pfandrechte</p> <p>Es sind keine Eingaben beim Betreibungsamt Altstätten eingegangen.</p>				
	<p>II. Vertragliche Pfandrechte</p>				
1	<p>Bank für Tirol und Vorarlberg AG, Stadtforum, A-6020 Innsbruck</p> <p>Kapital laut Namen-Papierschuldbrief Nr. 13/2427, per nom. CHF 300'000.00, Höchstzins 10.00 %, im 1. Rang, Dat. 17.06.1996, ohne Kapitalvorgang</p> <p>Das Kapital ist gekündigt und zur Rückzahlung fällig.</p>	239'868.10	239'868.10		239'868.10
	<p>III. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte</p>				
2	<p>Stockwerkeigentümergeinschaft Bahnhofstrasse 66, 9450 Altstätten Beitragsforderung Stockwerkeigentum Dat. 18.08.2023, Beleg 807 Ohne Pfandstelle</p> <p>Beiträge 2020, 2021 und 2022</p> <p>Zins von 5% von 01.01.2020 bis 20.03.2025</p> <p>Betriebskosten</p>	18'219.25 3'431.50 104.00	21'754.75		21'754.75
3	<p>*Beiträge 2023</p> <p>Zins von 5% von 01.01.2024 bis 20.03.2025</p> <p>Betriebskosten</p>	5'783.20 352.60 183.20	6'319.00		6'319.00
4	<p>*Beiträge 2024</p> <p>Zins von 5% von 01.01.2025 bis 20.03.2025</p>	9'000.00 96.15	9'096.15		9'096.15
	<p><i>*Ohne Grundbucheintrag; aufgenommen gemäss Art. 712i ZGB i.V.m. BGE 106 II 183; allen Pfandrechten und Pfändungen nachgehend</i></p>				
	Total	277'038.00	277'038.00		277'038.00

Lastenverzeichnis

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
	<p>Liegenschaft-Nr. S40304</p> <p><u>Vormerkungen</u></p> <p>Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer</p> <p>Pfändung</p> <p>Pfändung</p> <p>Pfändung</p> <p>Pfändung</p> <p>Pfändung</p> <p>Pfändung</p> <p>Pfändung</p> <p><u>Dienstbarkeiten und Grundlasten</u></p> <p>Keine</p> <p>Liegenschaft-Nr. 2662 (Stammgrundstück)</p> <p><u>Vormerkungen</u></p> <p>Keine</p> <p><u>Dienstbarkeiten und Grundlasten</u></p> <p>Recht: Grenzhag mit Unterhaltsanspruch. Gesamtwert Fr. 1'000.00 Zugunsten Grundstück-Nr. 3858 und 4066</p> <p>Last: Näherbaurecht Zugunsten Grundstück-Nr. 3858 und 4066</p> <p>Recht: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten Grundstück-Nr. 2905 und 2931</p> <p>Recht: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten Grundstück-Nr. 2905</p> <p>Recht: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten Grundstück Nr. 5070</p> <p>Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Grundstück Nr. 5068</p> <p>Last: Baurecht für Verteilkabine mit Durchleitungsrecht für Leitungen und Zugangsrecht Zugunsten der Politischen Gemeinde Altstätten</p>	<p>Dat. 27.12.1989 Beleg 1501 ID 6/173</p> <p>Dat. 29.11.2022 Beleg 1173 ID 969</p> <p>Dat. 01.02.2024 Beleg 119 ID 1046</p> <p>Dat. 04.03.2024 Beleg 197 ID 1051</p> <p>Dat. 03.07.2024 Beleg 560 ID 1069</p> <p>Dat. 27.08.2024 Beleg 762 ID 1083</p> <p>Dat. 15.10.2024 Beleg 925 ID 1086</p> <p>Dat. 20.01.2025 Beleg 67 ID 1099</p> <p>Dat. 04.11.1960 Beleg 367 ID 29/60</p> <p>Dat. 04.11.1960 Beleg 367 ID 29/61</p> <p>Dat. 02.02.1968 Beleg 93 ID 30/82</p> <p>Dat. 09.01.1979 Beleg 38 ID 32/89</p> <p>Dat. 12.01.1979 Beleg 78 ID 32/90</p> <p>Dat. 14.06.1983 Beleg 487 ID 15/24</p> <p>Dat. 08.09.2020 Beleg 773 ID 68/66</p>	<p>Nach den Pfandrechten</p> <p>Vor den Pfandrechten</p>

Hinweis

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). Dies ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagpreises, resp. Deckungsprinzips geltenden Bestimmungen.

Das Kantonale Steueramt teilt mit Schreiben vom 15. Oktober 2024 mit, dass aus der zwangsweisen Verwertung des vorstehenden Grundstückes Steuern auf Grundstücksgewinn anfallen können. Da der Veräusserungserlös derzeit noch nicht feststeht, beschränkt sich die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerabattes.

- Die anrechenbaren Anlagekosten betragen CHF 323'000.00
- Die Ermässigung gemäss Art. 141 StG beträgt 10.5% (22 Jahre)

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

Gemäss Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 4. Dezember 2024 ist der Schuldner nicht mehrwertsteuerpflichtig.

Betreibungsamt Altstätten

Janojan Thambirajah
Leiter