

Gemeinde Flawil

Einschreiben

Betreibungsamt
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Tel. 071 394 17 80
betreibungsamt@flawil.ch
www.flawil.ch

Flawil, 6. Oktober 2026

Betr.-Nr. 133'640

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner	Blumenthal-Kircher Irmgard sel., Krankenhausstrasse 5, 9230 Flawil
Pfandeigentümer:	Blumenthal-Kircher Irmgard sel., Krankenhausstrasse 5, 9230 Flawil Blumenthal Andrea, Bernstrasse 52, 3053 Münchenbuchsee Miteigentum zu je ½-Anteil
Tag und Zeit der Steigerung:	Mittwoch, 11. November 2026, 11:00 Uhr
Steigerungsort:	Lindensaal, Lindenstrasse 6b, 9230 Flawil

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. bis 3. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücks (Nr. 2547, Mühlebachstrasse 49, 9230 Flawil).

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 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 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:

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 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 Grundstückes

A. Beschrieb und Schätzung des zur Verwertung gelangenden Grundstückes

Im Grundbuch Flawil SG

Liegenschaft Nr. 2547

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M40028, M40029

Plan Nr. 64, Flawil

Gesamtfläche 602 m², Gebäude (76 m²), Strasse/Weg (47 m²), Gartenanlage (479 m²)

Nebengebäude Assek.Nr. 2722 (8 m² von 11 m²)

Wohnhaus Assek.Nr. 2511, Mühlebachstrasse 49, 9230 Flawil (68 m² von 71 m²)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M40028, 1/2 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M40029, 1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Schenkung 06.07.1987 Beleg 338

Namensänderung 02.09.1998 Beleg 553

Schenkung 04.02.2010 Beleg 50

Eröffnung Miteigentumsgrundstücke 23.05.2017 Beleg 294

Anmerkungen

ID 2742

Miteigentumsanteile verpfändet

23.05.2017 Beleg 294

Vormerkungen

ID 1361

Pfandverwertung

16.04.2026 Beleg 248

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 09/286

Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung

zugunsten Technische Betriebe Flawil (TBF), mit Sitz in Flawil SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-114.918.790, öffentlich-rechtliche Anstalt

03.05.1961 Beleg 204

ID 11/071

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 38, 39, 2544, 2545, 2546

zugunsten Grundstück Nr. 2513

02.11.1967 Beleg 466

ID 11/072

Recht/Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung

zulasten Grundstück Nr. 38, 39, 2544, 2545, 2546

zugunsten Grundstück Nr. 2513

02.11.1967 Beleg 467

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 150'000.--

Namen-Papierschuldbrief Nr. D/584

Gläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-105.845.146

Höchstzinsfuss 8.00 %, Pfandsummen-Erhöhung auf Fr. 150'000.--, 9.7.1975, Bel. 230

Pfandvermehrung von Nr. 2690, 2691, 9.7.1975, Bel. 230

09.10.1968 Beleg 371

Pfandstelle 2

Fr. 100'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. E/238

Höchstzinsfuss 8.00 %, Pfandsummen-Erhöhung auf Fr. 100'000.--, 24.3.1981, Bel. 184

Pfandvermehrung von Nr. 2690, 2691, 9.7.1975, Bel. 230

20.03.1974 Beleg 77

Pfandstelle 3

Fr. 70'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 4392

Faustpfandgläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-105.845.146

Höchstzinsfuss 10.00 %, Besondere Bestimmungen

17.02.2010 Beleg 66

Schätzung vom 24. Juni 2026

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 650'000.00

Mietverhältnisse

Es bestehen keine Mietverhältnisse. Die Liegenschaft befindet sich im Leerstand.

Zugehör

Keines

B. Beschrieb der Miteigentumsanteile des zur Verwertung gelangenden Grundstückes

Im Grundbuch Flawil SG

Miteigentumsanteil Nr. M40028

1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. 2547
Mühlebachstrasse 49
23.05.2017 Beleg 294

Eigentümer

Blumenthal-Kircher Irmgard, geboren 23.09.1944, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Winterthur ZH und Degen GR, Krankenhausstrasse 5, 9230 Flawil
(Zusatzinfo: Gestorben am 31.12.2025 in Flawil SG)

Erwerbstitel

Schenkung 04.02.2010 Beleg 50

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Miteigentumsanteil Nr. M40029

1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. 2547
Mühlebachstrasse 49
23.05.2017 Beleg 294

Eigentümer

Blumenthal Andrea Susanne, geboren 10.11.1969, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Winterthur ZH, Lumnezia GR und Grabs SG, Bernstrasse 52, 3053 Münchenbuchsee

Erwerbstitel

Schenkung 06.07.1987 Beleg 338
Namensänderung 02.09.1998 Beleg 553

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 500'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 5263
Gläubiger: Ramseier Hans, geb. 14.03.1957, männlich, von Rüderswil BE
Höchstzinsfuss 10.00 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,
23.05.2017 Beleg 294

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				
	II. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch (Stammgrundstück Nr. 2547) zugunsten von:				
	<u>1. Pfandstelle</u>				
1	St.Galler Kantonalbank AG , St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen; vertreten durch Fachzentrum Spezial- finanzierungen, Mz-mr, St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen Kapital laut Namen-Papierschuldbrief Nr. D/584 per nom. Fr. 150'000.00, Höchstzinsfuss 8.00 %, dat. 09.10.1968, 09.07.1975				
	<u>2. Pfandstelle</u>				
2	St.Galler Kantonalbank AG , St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen; vertreten durch Fachzentrum Spezial- finanzierungen, Mz-mr, St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen Kapital laut Inhaber-Papierschuldbrief Nr. E/238, per nom. Fr. 100'000.00, Höchstzinsfuss 8.00 %, dat. 20.03.1974, 09.07.1975, 24.03.1981				
	<u>3. Pfandstelle</u>				
3	St.Galler Kantonalbank AG , St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen; vertreten durch Fachzentrum Spezial- finanzierungen, Mz-mr, St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen Kapital laut Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 4392, per nom. Fr. 70'000.00, Höchstzinsfuss 10.00 %, dat. 17.02.2010				
	Kapitalforderung aus variabler Hypothek per 11.11.2026	320'000.00			
	Laufender Ratazins zu 3% vom 31.10.2024 – 11.11.2026	19'893.33			
	Verzugszins auf Zinsaufwand 5.00 % ab 31.10.2024	820.79			
	Kostenvorschuss für Instandstellung (Wasserschaden)	15'0000.00	355'714.12	0.00	355'714.12
	Das Kapital ist per 31. August 2025 gekündigt und somit zur Rückzahlung fällig.				
	Total der vertraglichen Grundpfandrechte		355'714.12	0.00	355'714.12
	III. Zusammenzug				
	Total der vertraglichen Pfandrechte		355'714.12	0.00	355'714.12
	Total der gesetzlichen Pfandrechte		0.00	0.00	0.00
	Total aller auf dem Grundstück lastenden Forderungen per Steigerungstag		355'714.12	0.00	355'714.12

1	IV. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch (Miteigentumsanteil Nr. M40029) Den Grundpfandrechten des Gesamtgrundstückes (Nr. 2547) nachgehendes Einzelpfandrecht im Umfang von ½-Anteil des allfälligen Übererlöses (VZG Art. 106a Abs. 3). zugunsten von: <u>1. Pfandstelle</u> Ramseier Hans, Flawil SG Kapital laut Namen-Papierschuldbrief Nr. 5263, per nom. Fr. 500'000.00, Höchstzinsfuss 10.00 %, dat. 23.05.2017 Das Kapital ist gekündigt und somit zur Rückzahlung fällig. Kapitalforderung per 11.11.2026	500'000.00	500'000.00	0.00	500'000.00
	Total der vertraglichen Grundpfandrechte		500'000.00	0.00	500'000.00
	V. Zusammenzug				
	Total der vertraglichen Pfandrechte		500'000.00	0.00	500'000.00
	Total der gesetzlichen Pfandrechte		0.00	0.00	0.00
	Total aller auf dem Miteigentumsanteil Nr. M40029 lastenden Forderungen per Steigerungstag		500'000.00	0.00	500'000.00
	V. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch (Miteigentumsanteil Nr. M40028)				
	Keine				

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

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke, ihrer Eigentümer und anderer Berechtigter, Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
	<p>Dienstbarkeiten und Grundlasten</p> <p>Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung zugunsten Technische Betriebe Flawil (TBF), mit Sitz in Flawil SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.918.790, öffentlich-rechtliche Anstalt 03.05.1961 Beleg 204</p> <p>Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 38, 39, 2544, 2545, 2546 zugunsten Grundstück Nr. 2513 02.11.1967 Beleg 466</p> <p>Recht/Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zulasten Grundstück Nr. 38, 39, 2544, 2545, 2546 zugunsten Grundstück Nr. 2513 02.11.1967 Beleg 467</p> <p>Anmerkungen</p> <p>Miteigentumsanteile verpfändet 23.05.2017 Beleg 294</p> <p>Vormerkungen</p> <p>Pfandverwertung, 16.04.2026 Beleg 248</p> <p>Hinweis</p> <p>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 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 Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzips geltenden Bestimmungen.</p> <p>Das Kantonale Steueramt teilt mit Schreiben vom 4. Juni 2026 mit, dass aus der zwangsweisen Verwertung des vorstehenden Grundstückes (Nr. 2547) 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 Eigentumsdauerrabattes.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die anrechenbaren Anlagekosten betragen Fr. 454'000.00- Die Ermässigung gemäss Art. 141 StG beträgt 5 % <p>Vorbehalt bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St. Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.</p>	<p>Sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten sind allen Grundpfandrechten vorgehend</p> <p>allen Grundpfandrechten nachgehend</p> <p>allen Grundpfandrechten nachgehend</p>

Betreibungsamt Flawil

Remo Hutter
Amtsleiter