

Gemeinde Flawil

**Einschreiben**  
mima-immo & trade AG  
Schnaren 31  
9467 Frümsen

**Betreibungsamt**  
Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

Tel. 071 394 17 80  
Fax 071 394 17 88  
betreibungsamt@flawil.ch  
www.flawil.ch

Flawil, 15. Januar 2024

Betr.-Nr. 124'554

### **Mitteilung des Lastenverzeichnisses**

Schuldner und Pfandeigentümer: mima-immo & trade AG, Schnaren 31, 9467 Frümsen

Tag und Zeit der Steigerung: Freitag, 23. Februar 2024, 15.00 Uhr

Steigerungsort: Lindensaal, Lindenstrasse 6b, 9230 Flawil

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücke.

#### **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 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:**

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 (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 VZG) 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 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).

### **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 Abs. 1 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 im Grundbuchauszug 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**

---

### **Beschrieb und Schätzung des zur Verwertung gelangenden Grundstückes**

#### **Im Grundbuch Flawil SG**

**Liegenschaft Nr. 553**, EGRID CH434377508653

Plan Nr. 75, Flawil

Gesamtfläche 357 m<sup>2</sup>, Gebäude (110 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (94 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (153 m<sup>2</sup>)

Wohnhaus Assek.Nr. 438, Bachstrasse 10, 9230 Flawil (110 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

#### **Eigentümer**

mima-immo & trade AG, EGBPID CH954143775036, mit Sitz in Sennwald SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-361.204.266, Schnaren 31, 9467 Frümsen

#### **Erwerbstitel**

Kauf 23.03.2018 Beleg 170

#### **Anmerkungen**

Keine

#### **Vormerkungen**

Pfandverwertung, 08.09.2023 Beleg 328

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 547 EGRID CH475077864357, 548 EGRID CH488643507763, 549 EGRID

CH494377865077, 550 EGRID CH407750864341, 551 EGRID CH415086437772, 552 EGRID

CH427786435065, 3010 EGRID CH675077074332

26.07.1939 Beleg 259, ID 06/248, EREID CH83761090669

Recht: Näherbaurecht

zulasten Grundstück Nr. 550 EGRID CH407750864341, 552 EGRID CH427786435065, 3010 EGRID

CH675077074332

17.06.1966 Beleg 486, ID 11/023, EREID CH8376933674

#### **Schätzung vom 4. Oktober 2023**

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung                      Fr.        850'000.00

## **Mietverhältnisse**

Es bestehen nachfolgende Mietverhältnisse, die, unter Vorbehalt des Lastenbereinungsverfahrens, mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übergehen (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

- 4.5-Zimmer-Wohnung im HP, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 1'000.00 inkl. Nebenkosten.
- 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 870.00 inkl. Nebenkosten.  
Das Mietverhältnis wurde fristgerecht per 31. März 2024 gekündigt.
- 2.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG, vermietet, monatlicher Mietzins CHF 670.00 inkl. Nebenkosten.

Die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG befindet sich im Umbau und ist unbewohnt.

## **Zugehör**

Keines

## II. Lastenverzeichnis

<b>A. Grundpfandgesicherte Forderungen</b>					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	<b>I. Gesetzliche Pfandrechte ohne Eintrag im Grundbuch</b>				
	zugunsten von:				
1	<b>Gemeinde Flawil SG, vertreten durch Bau und Infrastruktur, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil</b>				
	Abwassergebühren 01.01.2022 – 30.06.2022, Rechnung-Nr. 734'975 vom 29.07.2022	425.20	425.20		425.20
	Abwassergebühren 01.07.2022 – 31.12.2022, Rechnung-Nr. 741'380 vom 27.01.2023	358.85	358.85		358.85
	Abwassergebühren 01.01.2023 – 30.06.2023, Rechnung-Nr. 743'502 vom 27.07.2023	332.30	332.30		332.30
	<b>Sicherheiten:</b> Gem. Art. 167 Abs. 2 Ziff. 3 EG-ZGB besteht für die Abwassergebühren ein gesetzliches Pfandrecht.				
2	<b>Gemeinde Flawil SG, vertreten durch Bau und Infrastruktur, Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil</b>				
	Grundsteuern 2023, Rechnung-Nr. 351'514 vom 24.08.2023	504.00	504.00		504.00
	<b>Sicherheiten:</b> Gem. Art. 231 StG i.V.m. Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EG-ZGB besteht für die Grundsteuern das gesetzliche Pfandrecht.				
3	<b>Gebäudeversicherung St. Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St. Gallen</b>				
	Jahresprämie 2024, Rechnung-Nr. 9999999.80 vom 18. Dezember 2023	547.80	547.80		547.80
	<b>Sicherheiten:</b> Gem. Art. 167 Abs. 2 Ziff. 1 EG-ZGB besteht für die Gebäudeversicherungsprämien ein gesetzliches Pfandrecht.				
	<b>Total der gesetzlichen Grundpfandrechte</b>	<b>2'168.15</b>	<b>2'168.15</b>	<b>0.00</b>	<b>2'168.15</b>

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	<b>II. Vertragliche Pfandrechte mit Eintrag im Grundbuch</b>				
	zugunsten von:				
	<u>1. Pfandstelle</u>				
1	<b>VP Bank AG, Aeulerstrasse 6, FL-9490 Vaduz,</b> vertreten durch RA Michael Manser, Oberer Graben 26, 9000 St. Gallen				
	Kapital laut Register-Schuldbrief Nr. 5362 per nom. Fr. 800'000.00, Höchstzinsfuss 10.00 %, dat. 23.03.2018				
	Kapitalforderung per 31.08.2022	782'000.40			
	Zins auf Fr. 785'000.00 zu 5.00 % vom 01.01.2022 – 18.01.2022	1'962.50			
	Zins auf Fr. 782'000.00 zu 5.00 % vom 18.01.2022 – 31.08.2022	24'116.67			
	Verzugszins auf Fr. 808'079.57 zu 8 % vom 01.09.2022 – 31.08.2023	64'646.36			
	Verzugszins auf Fr. 808'079.57 zu 8 % vom 01.09.2023 – 23.02.2024	31'604.89			
	Betreibungskosten Betr.-Nr. 124'554	519.40	904'850.22		904'850.22
	<b>Das Kapital ist per 31. August 2022 gekündigt und somit zur Rückzahlung fällig.</b>				
	<b>Total der vertraglichen Grundpfandrechte</b>	<b>904'850.22</b>	<b>904'850.22</b>	<b>0.00</b>	<b>904'850.22</b>
	<b>III. Zusammenzug</b>				
	<b>Total der vertraglichen Pfandrechte</b>	<b>904'850.22</b>	<b>904'850.22</b>	<b>0.00</b>	<b>904'850.22</b>
	<b>Total der gesetzlichen Pfandrechte</b>	<b>2'168.15</b>	<b>2'168.15</b>	<b>0.00</b>	<b>2'168.15</b>
	<b>Total aller auf den Grundstücken lastenden Forderungen, Wert 23.02.2024 per Steigerungstag</b>	<b>907'018.37</b>	<b>907'018.37</b>	<b>0.00</b>	<b>907'018.37</b>

**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><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b></p> <p>Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 547 EGRID CH475077864357, 548 EGRID CH488643507763, 549 EGRID CH494377865077, 550 EGRID CH407750864341, 551 EGRID CH415086437772, 552 EGRID CH427786435065, 3010 EGRID CH675077074332 26.07.1939 Beleg 259, ID 06/248, EREID CH83761090669</p> <p>Recht: Näherbaurecht zulasten Grundstück Nr. 550 EGRID CH407750864341, 552 EGRID CH427786435065, 3010 EGRID CH675077074332 17.06.1966 Beleg 486, ID 11/023, EREID CH8376933674</p> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>Keine</p> <p><b>Vormerkungen</b></p> <p>Pfandverwertung, 08.09.2023 Beleg 328</p> <p><b>Hinweis</b></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).</p> <p>Gemäss Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes St.Gallen vom 14.09.2023 kennt das Steuergesetz des Kantons St.Gallen 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.</p>	<p>Sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten sind allen Grundpfandrechten vorgehend</p> <p>allen Grundpfandrechten nachgehend</p>

Betreibungsamt Flawil




Sara Gerber  
Amtsleiter-Stv.