

Betreibungsamt Gaiserwald

Hauptstrasse 21 9030 Abtwil SG Telefon 071 313 86 78 IBAN: CH97 0900 0000 9001 6412 3

Abtwil SG, 03.12.2025

Betreibung Nr. 24001590 + 24000489

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Maloku Hysen, geb. 21.12.1972, von Kosovo, Hauptstrasse 16, 9030 Abtwil SG,

Pfandeigentümer: Migros Bank Zürich AG, Seidengasse 12, 8001 Zürich

Tag und Zeit der Steigerung: Mittwoch, 21.01.2026, 11:00 Uhr

Steigerungslokal: Gemeindeverwaltung Gaiserwald, Sitzungszimmer Sonnenberg,
2. Stock, 9030 Abtwil SG

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

☒ [x] Betreibung auf Pfändung

☐ [] Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes

☐ [] Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes des Grundpfandgläubigers 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 angerechnet, 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 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 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 Anmeldungsfrist 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 und der Zugehör

Grundstück

Stockwerkeigentum Nr. S15416

91/1000 Miteigentum an Grundstück 858

Bildstr. 16, 9030 Abtwil SG

Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss West mit Kellerabteil Nr. 3 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan Beleg 94/1988

Eigentümer

Maloku Hysen, geboren 21.12.1972, verheiratet, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil SG

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 07.03.1988 Beleg 33/22

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 275'000.00

Zugehör

Keine

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Es bestehen keine Mietverträge. Der Miteigentümer bewohnt das Grundstück selbst.

Gemäss Art. 19VZG 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.

Nr.	Gläubiger, Forderungsgrund Hinweis auf den Pfandgegenstand, Rang	Zugelassene fällige, bar zu bezahlende	Bar zu bezahlen
	Grundpfandgesicherte Forderungen		
	A. Gesetzliche Pfandrechte zugunsten		
	Vorläufiger Eintragung Pfandrecht für Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergemeinschaft	10'640.80	10'640.80
	5% Zins seit 01.01.2025 – 21.01.2026 auf Fr. 4'102.24	216.35	216.35
	Grundsteuer und Liegenschaftsabgaben 2025 (Rechn.-Nr. 20346)	163.20	163.20
	Zins 5% von 07.06.2025 bis 21.01.2026	5.10	5.10
	Dienstbarkeiten und Grundlasten: keine		
	Total gesetzliche Pfandrechte	11'025.45	11'025.45
	B. Vertragliche Pfandrechte		
	Migros Bank AG, Bahnhofstrasse 4, 9001 St. Gallen		
	Fordert:		
	1. Hypothek Nr. 501.002.38 / IBAN CH16 0840 1000 0501 0023 8, ltd. auf Maloku Hysen & Maloku Kimete, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil SG	147'000.00	147'000.00
	2. Zinsen 2.75% vom 30.06.2025 bis 11.08.2025 auf CHF 148'000.00	463.55	463.55
	3. Zinsen 2.75% vom 12.08.2025 bis 31.12.2025 auf CHF 147'000.00	1'560.85	1'560.85
	4. Zinsen 2.75% vom 01.01.2026 bis 21.01.2026 auf CHF 147'000.00	235.80	235.80
	5. Verzugszinsen vom 01.01.2026 bis 21.01.2026 zu 8% auf CHF 2'024.40	9.45	9.45
	6. Gebühren	410.00	410.00
	Sicherungsmittel: CHF 178'000.00 Inhaberschuldbrief im 1. Rang, datiert vom 04.01.2010, vorgansfrei, haftend auf GB Gaiserwald GBBI. Nr. S15416, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil SG		
	Die Kapital- und Grundpfandforderungen sind per 21. Januar 2026 gekündigt.		
	Total vertragliche Pfandrechte	149'679.65	149'679.65
	Total grundpfandgesicherte Forderungen	160'705.10	160'705.10

	Bemerkungen betr. Sicherungsübereignung: Bezeichnung der durch die Sicherungsübereignung (=Übereignung der oben erwähnten Schuldbriefe, gemäss Vereinbarung vom 28.07.2014 Beleg 358 Die anerkannten Grundpfandforderungen dienen zur Sicherung der effektiven Gesamtforderung der Gläubigerschaft. Die Gläubigerschaft erhält aus dem auf die Grundpfandforderungen entfallenden Verwertungserlös, nur denjenigen Betrag, welcher zur Deckung ihrer im Kollokationsplan erwähnten Sicherungsforderungen zuzüglich der dort (infolge Art. 209 Abs. 1 SchKG) nicht zugelassenen, von der Gläubigerschaft geltend gemachten Zinsen bis zur Verwertung des Grundpfandes, nötig ist. Für einen Ausfall der Grundpfandforderung wird im Kollokationsplan keine zusätzliche Pfandausfallforderung aufgenommen. Pfandgegenstände für sämtliche grundpfandversicherten Forderungen Grundstücke STWE-Nr. <i>S15416</i> (Stammparzelle Nr. 858)		
	Eigentümer des berechtigten Grundstückes oder berechtigten Person , Inhalt der Last, Hinweis auf das belastete Grundstück	Datum der Begründung (Eintragung), Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten	
Nr.	Dienstbarkeiten und Grundlasten keine Vormerkung: ID 919 Pfändung für Fr. 73'717.00 plus Zins und Kosten 09.12.2024 Beleg 567 ID 933 Pfändung für Fr. 132'739.35 plus Zins und Kosten 04.06.2025 Beleg 312		

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. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen.

Das Kantonale Steueramt teilt mit Schreiben vom 28. November 2025 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 Eigentumsdauerrabattes.

- Die anrechenbaren Anlagekosten betragen CHF 225'000.00
- Die Ermässigung gemäss Art. 141 StG beträgt 0.00%

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

Handänderungssteuer sind vollumfänglich vom Ersteigerer zu bezahlen.

Gemeinde Gaiserwald