Betreibungsamt Gaiserwald

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

Abtwil SG, 13.03.2026 Betreibung Nr. 25000908

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Golov Alexey, 02.07.1980, von Russland, Multergasse 12, 9000 St. Gallen

Pfandeigentümer: St. Galler Kantonalbank, St. Leonhardstrasse 25, 9001 St. Gallen

Tag und Zeit der Steigerung: Mittwoch, 15.04.2026, 10:30 Uhr

Steigerungslokal: Feuerwehrdepot Abtwil SG, 1. Stock, Sonnenbergstrasse 3, 9030 Abtwil SG

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

[_] Betreibung auf Pfändung

[_] Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes

[x] 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 Doppelaufruf 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 Betrage (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 Grundstückesohne 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 Lastenverzeichnisaufgenommen 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 Lastenbereinigungsverfahrenserklärter 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

Liegenschaft Nr. 2371

Plan Nr. 36, Sonnenbüel
Gesamtfläche 315m2, Gartenanlage (213m2), Gebäude (102m2), Gebäude (6m2)
Einfamilienhaus Vers.Nr. 2658, Sonnenbüelstrasse 14, 9030 Abtwil SG (96m2)
Tiefgarage (Teil) im Überbaurecht Vers.Nr. 2648 (unterirdisch) (78m2 von 1'781m2)
Mutationsnr. BB001584, 05.04.2023, Beleg 144

Eigentümer

Golov Alexey, 02.07.1980, Multergasse 12, 9000 St. Gallen

Erwerbstitel

Kauf 30.04.2013 Beleg 200

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 1'275'000.00

Zugehör

Keine

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Der bestehende Mietvertrag wurden von den aktuellen Mietern auf Ende März 2026 ordnungsgemäss gekündigt.

Nr.	Gläubiger, Forderungsgrund Hinweis auf den Pfandgegenstand, Rang	Zugelassene fällige, bar zu bezahlende	Bar zu bezahlen
	Grundpfandgesicherte Forderungen		
	A. Gesetzliche Pfandrechte zugunsten		
	Grundsteuer und Liegenschaftsabgaben 2026 (Rechnung-Nr. 24218), Rechnung vom 16.02.2026	945.35	945.35
	Prämienrechnung Gebäudeversicherung St. Gallen vom 15.01.2026 / Rechnungs-Nr. 3459518.91	224.70	224.70
	Dienstbarkeiten und Grundlasten: keine		
	Total gesetzliche Pfandrechte	**1‘170.05**	**1‘170.05**
	B. Vertragliche Pfandrechte		
	St. Galler Kantonalbank, St. Leonhardstr. 25, 9001 St. Gallen		
	Fordert:		
	1. Schuldensaldo Festhypothek IBAN FEHY.0000.0017.4318, fällig seit dem 30.09.2025	813‘000.00	813‘000.00
	2. Zinsausstand Festhypothek IBAN FEHY.0000.0017.4348 vom 31.03.2025 – 31.12.2025	30‘487.50	30‘487.50
	3. Verzugszins auf fällige Zinsen 5.00% vom 31.03.2025 – 31.12.2025	366.98	366.98
	4. Laufender Zins 5.00% a/CHF 813‘000.00 vom 31.12.2025 – 15.04.2026	11‘856.25	11‘856.25
	5. Gebühren	204.00	204.00
	Sicherungsmittel: CHF 970‘000.00 Register-Schuldbrief Nr. 4182 im 1. Rang, vorgangsfrei, datiert 14.11.2003. Unterpfand: Grundstück Nr. 2371, Sonnenbüelstrasse 14, 9030 Abtwil SG		
	Die Kapital- und Grundpfandforderungen sind per 15. April 2026 gekündigt.		
	Total vertragliche Pfandrechte	**855‘914.73**	**855‘914.73**
	Total grundpfandgesicherte Forderungen	**857‘084.78**	**857‘084.78**

	Bemerkungen betr. Sicherungsübereignung: Bezeichnung der durch die Sicherungsübereignung (Übereignung der oben erwähnten Schuldbriefe, gemäss Vereinbarung) 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 Liegenschaft Sonnenbüelstr. 14, 9030 Abtwil		

	Eigentümer des berechtigten Grundstückes oder berechtigten Person , Inhalt der Last, Hinweis auf das belastente Grundstück	Datum der Begründung (Eintragung), Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten	
Nr.	**Dienstbarkeiten und Grundlasten** keine **Vormerkung:** ID 441 Aufhebung Miteigentümer – Vorkaufsrecht 29.09.2003 Beleg 559 ID 442 Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer Frist bis: 29.09.2033 29.09.2003 Beleg 559 ID 917 Pfändung für Fr. 40‘314.00 plus Zins und Kosten 07.11.2024 Beleg 529 ID 920 Pfändung für Fr. 82‘319.85 plus Zins und Kosten 11.12.2024 Beleg 573 ID 926 Pfändung für Fr. 92‘029.50 plus Zins und Kosten 19.03.2025 Beleg 124 ID 929 Pfändung für Fr. 31‘518.95 plus Zins und Kosten 05.05.2025 Beleg 329 ID 930 Pfändung für Fr. 1‘151‘991.80 plus Zins und Kosten 14.05.2025 Beleg 260 ID 934 Pfandverwertung 18.06.2025 Beleg 331		

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 17.02.2026 mit, dass aus der zwangsweisen Verwertung des vorstehenden Grundstückes Steuern auf Grundstückgewinn 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 1‘138‘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.

Betreibungsamt Gaiserwald