

Betreibungsamt Niederbüren

Gossauerstrasse 5 9246 Niederbüren Telefon 071 424 24 08 CH87 0900 0000 8450 4463 5

Alpha Rheintalbank AG
Bahnhofstrasse 2
9435 Heerbrugg

Niederbüren, 22. Oktober 2025

Betreibung Nr. 24000100 und 24000101

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

- Schuldner:**
- A. Stucki Tabita Michaela, geb. 27.06.1980, von Silenen UR, Glarus Nord GL, Neugasse 12, 9220 Bischofszell, ½ Miteigentum
 - B. Stucki Martin, geb. 15.07.1978, von Glarus Nord GL, Gossauerstrasse 41, 9246 Niederbüren, ½ Miteigentum

Pfandeigentümer: do.

Tag und Zeit der Steigerung: Dienstag, 25. November 2025, 10:00 Uhr

Steigerungsort: Gemeindesaal, Gossauerstrasse 25, 9246 Niederbüren

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

- ☐ Betreuung auf Pfändung
- ☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- ☒ Betreuung 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 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 hiavor), 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 hiavor) 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 hiavor) 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 hiavor 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 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 Ausschluss 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

Liegenschaft Nr. 1360

Plan Nr. 22, Hof

Gesamtfläche 609m², Gebäude (157 m²), übrig befestigte Fläche (123m²), Gartenanlage (329m²)

Einfamilienhaus Vers. Nr. 1207, Gossauerstrasse 41, 9246 Niederbüren (157m²)

Mutationsnr. BBPNF017, 19.06.2024 Beleg 107

Eigentümer

A. Stucki Tabita Michaela, geb. 27.06.1980, von Silenen UR, Glarus Nord GL, Neugasse 12, 9220 Bischofszell, ½ Miteigentum

B. Stucki Martin, geb. 15.07.1978, von Glarus Nord GL, Gossauerstrasse 41, 9246 Niederbüren, ½ Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 13.06.2012 Beleg 71

Kauf 07.09.215 Beleg 136

Anmerkungen

ID 570

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera B
31.05.2016 Beleg 57

ID 571

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera B
03.06.2016 Beleg 58

ID 572

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera A
23.06.2016 Beleg 67

ID 636

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera A
02.06.2023 Beleg 60

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung

Fr. 1'750'000.00

Zugehör

Keine

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

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

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 Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	A. Gesetzliche Pfandrechte <u>Rechtsgrundlagen</u> Art. 836 ZGB (SR 210) Art. 167 EGzZGB (sGS 911.1) Art. 231 StG (sGS 811.1) Gemeinde Niederbüren vertreten durch: Finanzverwaltung Niederbüren Gossauerstrasse 5 9246 Niederbüren				
1	Liegenschafts-Abgaben Nr. 6622 vom 11.03.2025	596.65			
2	Liegenschafts-Abgaben Nr. 6623 vom 11.03.2025	596.65			
3	Liegenschafts-Abgaben Nr. 5856 vom 30.10.2024	614.80			
4	Liegenschafts-Abgaben Nr. 5857 vom 30.10.2024	614.80			
5	Liegenschafts-Abgaben Nr. 4489 vom 10.06.2023	1'259.45			
6	Liegenschafts-Abgaben Nr. 3081 vom 15.05.2022	1'239.10			
7	Liegenschafts-Abgaben Nr. 1900 vom 30.06.2021	1'226.65			
	Betreibungssepsen, Stucki Martin (Betr.-Nr. 25000125 / 24000178)	266.45			
	Betreibungsspesen Stucki Tabita (Betr.-Nr. 525308353)	74.00	6'488.55	0.00	6'488.55
	Gebäudeversicherung St.Gallen Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen				
8	Prämienrechnung Nr. 3187946.86 vom 18. Januar 2024	370.65			
8.1	5% Verzugszins ab 18.03.2024 – 25.11.2025	31.25			
9	Prämienrechnung Nr. 3328385.86 vom 16. Januar 2025	377.75			
9.1	5% Verzugszins ab 01.03.2025 – 25.11.2025	13.85			
10	Einzugsspesen (Betr.-Nr. 24000116 / 24000117)	20.00			
11	Betreibungsspesen (Betr.-Nr. 24000116 / 24000117)	149.80	963.30	0.00	963.30
	Total der gesetzlichen Pfandrechte	7'451.85	7'451.85	0.00	7'451.85

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	B. Vertragliche Pfandrechte				
	Alpha RHEINTAL Bank AG, Bahnhofstrasse 2, Postfach, 9435 Heerbrugg				
11	Alpha Privat 742.040.100.01				
	Schuldsaldo per 30.04.2024	927.60			
11.1	Ausstehender Zins vom 31.12.2023 - 30.04.2024	37.50			
11.2	Laufender Zins zu 4.50% auf CHF 965.10 vom 30.04.2024 -25.11.2025	68.30	1'033.40	0.00	1'033.40
12	Alpha SARON Fix Hypothek Nr. 742.040.300.04				
	Schuldsaldo per 30.04.2024	1'144'180.00			
12.1	Ausstehender Zins auf CHF 1'144'180.00 vom 31.03.2023 – 30.06.2023	8'518.20			
12.2	Verzugszins per 30.06.2023	90.70			
12.3	Mahnspesen per 30.06.2023	50.00			
12.4	Ausstehender Zins auf CHF 1'144'180.00 vom 30.06.2023 – 30.09.2023	9'380.25			
12.5	Verzugszins per 30.09.2023	97.95			
12.6	Mahnspesen per 30.06.2020	100.00			
12.7	Ausstehender Zins auf CHF 1'144'180.00 vom 30.09.2023 – 31.12.2023	9'371.45			
12.8	Verzugszins per 30.09.2020	205.85			
12.9	Mahnspesen per 30.09.2020	50.00			
12.10	Ausstehender Zins auf CHF 1'144'180.00 vom 31.12.2023 – 31.03.2024	9'208.85			
12.11	Verzugszins per 31.03.2024	310.20			
12.12	Ausstehender Zins auf CHF 1'144'180.00 vom 31.03.2024 – 30.04.2024	2'817.55			
	Verzugszins per 30.04.2024	136.80			
	Mahnspesen per 30.04.2024	50.00			
12.13	Laufender Zins zu 5.50% auf CHF 1'184'575.80 vom 30.04.2024 – 25.11.2025	102'465.15			
	zuzüglich Betreuungskosten	1'286.00	1'288'318.95	0.00	1'288'318.95
	Sicherstellung durch Registerschuldbrief Nr. 1744, im 1. Rang ohne Vorgang, datiert 14.07.2022, über nom. CHF 1'150'000.00 (Pfandsicherheit gem. Art. 818 ZGB)				
	Die Forderung ist sicherungsübereignet, gekündigt und zur Rückzahlung fällig.				
	Total der vertraglichen Pfandrechte	1'289'352.35	1'289'352.35	0.00	1'289'352.35

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	C. Zusammenzug				
	Total der gesetzlichen Pfandrechte	7'451.85	7'451.85	0.00	7'451.85
	Total der vertraglichen Pfandrechte	1'289'352.35	1'289'352.35	0.00	1'289'352.35
	Total aller auf dem Grundstück lastenden Forderungen	1'296'804.20	1'296'804.20	0.00	1'296'804.20

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
	Dienstbarkeiten und Grundlasten ID 13/1116 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1263, 1264 01.04.2016 Beleg 35 Anmerkungen ID 570 Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera B 31.05.2016 Beleg 57 ID 571 Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera B 03.06.2016 Beleg 58 ID 572 Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera A 23.06.2016 Beleg 67 ID 636 Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG betreffend Miteigentumsanteil Litera A 02.06.2023 Beleg 60 Vormerkungen ID 211 Pfändung für Fr. 21'660.10 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 15.02.2024 Beleg 38 ID 212 Pfändung für Fr. 48'874.80 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 13.03.2024 Beleg 47 / 25.03.2025 Beleg 29 ID 213 Pfändung für Fr. 25'392.00 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 13.03.2024 Beleg 48 / 25.03.2025 Beleg 30 ID 214 Pfändung für Fr. 2'893.60 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 13.03.2024 Beleg 49 / 25.03.2025 Beleg 31 ID 218 Pfändung für Fr. 29'749.46 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A 17.05.2024 Beleg 99 ID 222 Pfändung für Fr. 30'947.90 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. A 12.09.2024 Beleg 160 ID 223 Pfändung für Fr. 16'875.75 plus Zins betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 12.09.2024 Beleg 160 ID 224 Pfändung für Fr. 48'806.50 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 06.12.2024 Beleg 196 ID 225 Pfändung für Fr. 40'114.55 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 06.12.2024 Beleg 197 ID 226 Pfändung für Fr. 1'986.90 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. A 11.02.2025 Beleg 10 ID 227 Pfandverwertung 20.03.2025 Beleg 28 ID 228 Pfändung für Fr. 6'407.30 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. B 25.03.2025 Beleg 32 ID 229 Pfändung für Fr. 81'534.00 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. A 23.05.2025 Beleg 50 ID 231 Pfändung für Fr. 2'648.55 plus Zins und Kosten betreffend Miteigentumsanteil Bst. A 25.09.2025 Beleg 86	Sämtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten sind den Pfandrechten vorgehend

Hinweis

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 120 III 128, 120 III 152, 122 II 221 und 122 III 64) 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.

Gemäss Vorausberechnung des Kantonalen Steueramtes St. Gallen vom 9. Juli 2025 fällt ab einem Zuschlagspreis von Fr. 1'280'000.00 eine Steuer auf Grundstücksgewinn an. Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes St. Gallen beschränkt sich auf die Mitteilung der anrechenbaren Anlagekosten sowie eines allfälligen Eigentumsdauerrabattes. Vorbehalten bleibt die definitive Veranlagung durch das Kantonale Steueramt St. Gallen, sobald der Zuschlagspreis feststeht.

Niederbüren, 22. Oktober 2025

Betreibungsamt Niederbüren

Michael Ziegler
Leiter Betreibungsamt

