

**Betreibungsamt**  
**Appenzeller Vorderland**  
Paradiesweg 2  
Postfach 42  
9410 Heiden AR  
Tel. +41 71 898 88 60  
www.heiden.ch



Grub



Heiden



Lutzenberg



Rehetobel



Reute



Wald



Walzenhausen



Wolfhalden



IBAN-Nummer:  
CH70 0900 0000 9001 6286 3

**Michael Bischof**  
Amtsleiter

Informationen sind unter [www.ar.ch/grundstueckverwertungen](http://www.ar.ch/grundstueckverwertungen) abrufbar.

### **Steigerungsgrundstück:**

**Im Grundbuch der Gemeinde Walzenhausen AR, Liegenschaft Nr. 606, Lachen, Plan Nr. 21, Gesamtfläche 1'243 m<sup>2</sup>, Remise Vers. Nr. 738, Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737, Wiese, Weide, Gartenanlage, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR**



### **Mitteilung des Lastenverzeichnisses**

Es handelt sich hiermit um das Lastenverzeichnis der Betreibung auf Grundpfandverwertung, Betreibung Nr. 20223284, des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, Paradiesweg 2, 9410 Heiden AR.

**Schuldner und Pfand Eigentümer:** Stocker Baldur Johannes, geboren am 15. September 1983, geschieden, Cham ZG, unbekanntes Aufenthalts, letzte bekannte Wohnadresse: Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR

**Tag und Zeit der Steigerung:** Dienstag, 4. Juni 2024, um 14.00 Uhr

**Steigerungsort:** Kursaal Heiden AR, Festsaal, Seeallee 3, 9410 Heiden AR

**Auflage des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen:** Auf dem Büro des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, Paradiesweg 2, 9410 Heiden AR, vom 23. April 2024 bis 3. Mai 2024.

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des zur Verwertung gelangenden Grundstücks, infolge:

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes eines Grundpfandgläubigers

**Bitte beachten Sie die rechtlichen Hinweise hinten in diesem Lastenverzeichnis.**

## I. Beschrieb und Schätzung der Grundstücke und der Zugehör

**Grundstück:** Im Grundbuch der Einwohnergemeinde 9428 Walzenhausen AR

**Liegenschaft Nr. 606**, Lachen, Plan Nr. 21, Gesamtfläche 1'243 m<sup>2</sup>, Remise Vers. Nr. 738, Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737, Wiese, Weide, Gartenanlage, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR

**Eigentümer:** Stocker Baldur Johannes, geboren am 15. September 1983, geschieden, Cham ZG, unbekanntes Aufenthalts, letzte bekannte Wohnadresse: Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR

**Erwerbstitel:** Kauf, 04.09.2012 Beleg 224

**Anmerkungen:** Mehrwert-Revers betr. Längsparkplatz, 28.07.2014 Beleg 157, ID 3233

Planungszone gemäss Art. 54 und 55 Baugesetz AR, 24.09.2018 Beleg 275, ID 3393

**Vormerkungen:** Pfandverwertung, 06.10.2022 Beleg 233, ID 952

Pfändung für Fr. 285.25, zuzüglich Zinsen und Kosten, 13.12.2022 Beleg 275, ID 954

Pfändung für Fr. 135.55, zuzüglich Zinsen und Kosten, 13.12.2022 Beleg 276, ID 955

Pfändung für Fr. 280.00, zuzüglich Zinsen und Kosten, 13.12.2022 Beleg 277, ID 956

Pfändung für Fr. 165'000.00, nebst Zins und Kosten, 27.04.2023 Beleg 77, ID 961

Pfändung für Fr. 494.20, nebst Zins und Kosten, 31.10.2023 Beleg 213, ID 965

Pfändung für Fr. 36'804.65, nebst Zins und Kosten, 13.11.2023 Beleg 2020, ID 966

Pfändung für Fr. 1'305.05, nebst Zins und Kosten, 11.03.2024 Beleg 59, ID 972

**Dienstbarkeiten  
und Grundlasten:**

Last: beschränktes Überlaufwasserbezugsrecht zugunsten Grundstück Nr. 593, 03.11.1949 Beleg E493, ID 19491103

Recht: Quellenrecht zulasten Grundstück Nr. 957, 1748, 20.12.1952 Beleg E1510, 04.08.2020 Beleg 159, ID 1952122f

Last: Mitbenützungsberechtigung am Brunnen zugunsten Grundstück Nr. 607, 20.12.1952 Beleg E1510, ID 1952122r

Last: Quellenrecht zugunsten Grundstück Nr. 1225, 19.12.1952 Beleg E1505, ID 195212ah

Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 1219, 23.10.1967 Beleg 197, ID 19671023

Recht: Bauverbot beschränkt zulasten Grundstück Nr. 1219, 23.10.1967 Beleg 198, ID 1967102a

Recht: beschränktes Baumpflanzverbot zulasten Grundstück Nr. 1219, 23.10.1967 Beleg 198, ID 1967102b

Recht: Fahrwegrecht landwirtschaftlich zulasten Grundstück Nr. 607, 05.11.1985 Beleg 280, ID 19851105

Recht: Durchleitungsrecht für Quelleleitung zulasten Grundstück Nr. 1591, 07.11.2000 Beleg 251, ID 19970260

Last: Leitungsbaurecht für Erdgasleitung zugunsten Gravag Erdgas AG, St. Margrethen SG, 05.09.2005 Beleg 206, ID 19970440

**Zugehör:**

Keine

Betreibungsamtliche Schätzung:

Marktwert geschätzt Fr. 740'000.00

Schätzungsexperte:

Heller AG Immo-Service

9410 Heiden AR

Bewertungs-Stichtag:

6. Oktober 2023

Amtliche Schätzung:

Verkehrswert Fr. 314'000.00

Schätzungsdatum:

26. Januar 2021

## II. Lastenverzeichnis

### A. Grundpfandgesicherte Forderungen

#### Forderungen mit unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

Es wurden keine Forderungen mit unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten angemeldet.

### B. Grundpfandgesicherte Forderungen

#### Forderungen mit vertraglichen Pfandrechten

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

1 und 2 **Biene Bank im Rheintal Genossenschaft**  
**Rorschacherstrasse 9**  
**9450 Altstätten SG**

#### Angemeldete Forderung

##### Pfandstelle 1

##### **Festhypothek Nr. 60.509.776.455.7**

Kapital laut Inhaberschuldbrief im 1. Rang, dat. 07.04.2021 70'000.00

laufender Jahreszins zu 10% vom 01.10.2023 bis 04.06.2024 4'744.45

3 verfallene Jahreszinse zu 10% vom 01.10.2020 bis 30.09.2023 21'000.00

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp
	<b>Pfandstelle 2</b>			
	<b>Festhypothek Nr. 60.509.776.455.7</b>			
	Kapital laut Register-Schuldbrief über CHF	170'798.20		
	205'000.00 im 2. Rang, dat. 04.09.2012			
	(Restzinsbetreffnis)			
			266'542.65	
			<hr/>	
	<b>Total grundpfandgesicherte Forderungen</b>		<b>266'542.65</b>	
	<b>per 4. Juni 2024</b>			
			<hr/> <hr/>	
	<b>Zugelassene Forderung</b>			
	<b>Biene Bank im Rheintal Genossenschaft</b>			<b>266'542.65</b>
				<hr/>
	<b>Total Beanspruchung der Forderungen per</b>			<b>266'542.65</b>
	<b>4. Juni 2024 (zugelassene Forderung)</b>			<hr/> <hr/>
	<u>Diese Forderung ist sichergestellt</u>			
	<u>durch:</u>			
	Inhaberschuldbrief im 1. Rang und			
	Register-Schuldbrief im 2. Rang über			
	total Fr. 275'000.00, lastend auf			
	Grundbuch Walzenhausen Nr. 606,			
	Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR.			
	 Inhaberschuldbrief Nr. 5661,			
	07.04.2011 Beleg 72			
	Register-Schuldbrief Nr. 5712,			
	04.09.2012 Beleg 225			
	 <b>Vorgehende Pfandrechte und Pfändungsrechte:</b>			
	<b>Keine</b>			
3	<b>Renata Gertrud Hoffmann</b>			
	<b>Sonder 641</b>			
	<b>9427 Wolfhalden AR</b>			
	<b>Pfandstelle 3</b>			
	<b>Register-Schuldbrief Nr. 5714</b>	60'000.00		<b>60'000.00</b>
	Kapital			

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

Keine Forderungsanmeldung,  
aufgenommen gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG

Bemerkung:  
Nach der Versteigerung wird ein allfälliger Erlös  
beim Betreibungsamt hinterlegt und das Pfandrecht  
im Grundbuch gelöscht (Art. 69 VZG, im Konkurs  
Art. 74 KOV)

**Den Pfandrechten an 1. bis 2. Pfandstelle nachgehend.**

<b>Total Forderung mit vertraglichen Pfandrechten</b>	<b>326'542.65</b>
---	-------------------

<b>C. Grundpfandgesicherte Forderungen</b>
--

<b>Forderungen mit mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten</b>
--

Es wurden keine Forderungen mit mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten angemeldet.

<b>D. Pfändungsforderungen (Art. 101 SchKG)</b>
---

4	<p>Pfändungsgruppe Nr. 20220578, bestehend aus Arcosana AG, Tribschenstrasse 21, 6005 Luzern, vertreten durch : Arcosana AG, Inkasso D-CH, Postfach 2568, 6002 Luzern, Ausgleichskasse und IV-Stelle Appenzell Ausserrhoden, Neue Steig 15, 9102 Herisau, Kanton St. Gallen, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen SG, vertreten durch: Staatsanwaltschaft des Kantons St. Gallen, Rechnungswesen, St. Georgen-Strasse 13, 9001 St. Gallen</p> <p><u>Diese Forderung ist sichergestellt</u> <u>durch:</u></p> <p>Vormerkung Pfändung (Verfügungsbeschränkung) auf Grundstück Nr. 606, Lachen 737, in der Einwohnergemeinde, 9428 Walzenhausen AR.</p> <p>Pfändung für Fr. 285.25, zuzüglich Zinsen und Kosten, 13.12.2022 Beleg 275, ID 954</p> <p>Pfändung für Fr. 135.55, zuzüglich Zinsen und Kosten, 13.12.2022 Beleg 276, ID 955</p> <p>Pfändung für Fr. 280.00, zuzüglich Zinsen und Kosten, 13.12.2022 Beleg 277, ID 956</p>	1'787.30	<b>1'787.30</b>
---	--	----------	-----------------

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp
<b>Den Pfandrechten an 1. bis 3. Pfandstelle nachgehend.</b>				
5	<p>Pfändungsgruppe Nr. 20230064, bestehend aus medica MEDIZINISCHE LABORATORIEN Dr. F. KAEPELI AG, Hottingerstrasse 9, 8032 Zürich vertreten durch: Inkasso Med AG, Eschenstrasse 12, 8603 Schwerzenbach, (3x) CSS Kranken-Versicherung AG, Tribtschenstrasse 21, Postfach 2568, 6005 Luzern, vertreten durch: (3x) CSS Kranken-Versicherung AG, Inkasso D-CH, Postfach 2568, 6002 Luzern, Ausgleichskasse und IV-Stelle Appenzell Ausserrhoden, Neue Steig 15, 9102 Herisau, Arztpraxis Dr. Langer GmbH, Werdstrasse 1a, 9410 Heiden AR, vertreten durch: Inkasso Med AG, Eschenstrasse 12, 8603 Schwerzenbach, Kanton Appenzell Ausserrhoden, Regierungsgebäude, 9102 Herisau, vertreten durch: Kanton Appenzell Ausserrhoden, Amt für Finanzen, Regierungsgebäude, 9102 Herisau, STOCKER-HOHL Barbara, Sonder 649, 9427 Wolfhalden, vertreten durch: VOLK Wera Bettina, Büelachen 377, 9426 Lutzenberg, STOCKER Lukas Fabian, Sonder 645, 9427 Wolfhalden, STOCKER Matthias, Sonder 642, 9427 Wolfhalden, STOCKER-KUNTZE Katja Margrit, Kuntzestrasse 3, DE-73079 Sussen, Trawa Immobilien AG, c/o Ernst Züst, Lachen 773, 9428 Walzenhausen, vertreten durch: ZÜST Ernst, Mühlebachstrasse 23, 8810 Horgen ZH</p>	168'725.35		168'725.35

Diese Forderungen sind sichergestellt durch:

Vormerkung Pfändung (Verfügungsbeschränkung) auf Grundstück Nr. 606, Lachen 737, in der Einwohnergemeinde, 9428 Walzenhausen AR.

Pfändung für Fr. 165'000.00, nebst Zins und Kosten, 27.04.2023 Beleg 77, ID 961

**Den Pfandrechten an 1. bis 3. Pfandstelle sowie vorgenannten Pfändungsverfahren nachgehend.**

6	<p>Pfändungsgruppe Nr. 20230433, bestehend aus Ausgleichskasse und IV-Stelle Appenzell Ausserrhoden, Neue Steig 15, 9102 Herisau</p>	567.10		567.10
---	--	--------	--	--------

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

Diese Forderungen sind sichergestellt durch:

Vormerkung Pfändung  
(Verfügungsbeschränkung) auf  
Grundstück Nr. 606, Lachen 737, in  
der Einwohnergemeinde, 9428  
Walzenhausen AR.

Pfändung für Fr. 494.20, nebst Zins  
und Kosten, 31.10.2023 Beleg 213, ID  
965

**Den Pfandrechten an 1. bis 3. Pfandstelle sowie vorgenannten Pfändungsverfahren nachgehend.**

7	<p>Pfändungsgruppe Nr. 20230562, bestehend aus (2x) CSS Kranken-Versicherung AG, Tribtschenstrasse 21, Postfach 2568, 6005 Luzern, vertreten durch: (2x) CSS Kranken-Versicherung AG, Inkasso D-CH, Postfach 2568, 6002 Luzern, Kanton AR, Polit. Gemeinde Walzenhausen, vertreten durch: Kantonale Steuerverwaltung, Natürliche Personen, Gutenberg-Zentrum, Kasernenstrasse 2, 9100 Herisau AR, WISMER Nadine Nicole, Rüti 680, 9428 Walzenhausen AR, vertreten durch: WISMER Franz, Weideggstrasse 16, 9230 Flawil, Einwohnergemeinde Walzenhausen, Dorf 84, Postfach 12, 9428 Walzenhausen, vertreten durch: Soziale Dienste Vorderland AR, Kirchplatz 4, Postfach 246, 9410 Heiden, WISMER Nadine Nicole, Rüti 680, 9428 Walzenhausen AR, vertreten durch: Soziale Dienste Vorderland AR, Kirchplatz 4, Postfach 246, 9410 Heiden</p>	24'395.15		<b>24'395.15</b>
---	--	-----------	--	------------------

Diese Forderungen sind sichergestellt durch:

Vormerkung Pfändung  
(Verfügungsbeschränkung) auf  
Grundstück Nr. 606, Lachen 737, in  
der Einwohnergemeinde, 9428  
Walzenhausen AR.

Pfändung für Fr. 36'804.65, nebst Zins  
und Kosten, 13.11.2023 Beleg 220, ID  
966

**Den Pfandrechten an 1. bis 3. Pfandstelle sowie vorgenannten Pfändungsverfahren nachgehend.**

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp
8	Pfändungsgruppe Nr. 20240094, bestehend aus CSS Kranken-Versicherung AG, Tribschenstrasse 21; Postfach 2568, 6005 Luzern, vertreten durch: CSS Kranken-Versicherung AG, Inkasso D-CH, Postfach 2568, 6002 Luzern	1'352.25		1'352.25

Diese Forderungen sind sichergestellt durch:

Vormerkung Pfändung (Verfügungsbeschränkung) auf Grundstück Nr. 606, Lachen 737, in der Einwohnergemeinde, 9428 Walzenhausen AR.

Pfändung für Fr. 1'305.05, nebst Zins und Kosten, 11.03.2024 Beleg 59, ID 972

Den Pfandrechten an 1. bis 3. Pfandstelle sowie vorgenannten Pfändungsverfahren nachgehend.

<b>Total Pfändungsforderungen (Art. 101 SchKG)</b>	<b>196'827.15</b>
--	-------------------

<b>E. Ungesicherte und noch nicht in Betreuung gesetzte Forderungen, ohne Pfand- und Pfändungsrechte.</b>
---

Es wurden keine ungesicherten und noch nicht in Betreuung gesetzten Forderungen, ohne Pfand- und Pfändungsrechte angemeldet.

<b>F. BVG-Gelder</b>
----------------------

<b>Aufnahme der Veräusserungsbeschränkungen, gemäss Art. 30e BVG</b>
--

Es wurden keine Forderungen i.S. BVG-Gelder angemeldet.

<b>Gesamttotal Forderungen im Lastenverzeichnis</b>	<b>523'369.80</b>
---	-------------------

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

<b>G. Andere Lasten – für die Liegenschaft Nr. 606 / GB Walzenhausen AR (Dienstbarkeiten und Grundlasten)</b>
---

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter; und/oder Anstösser zum Grundstück	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
1	Last: beschränktes Überlaufwasserbezugsrecht zugunsten Grundstück Nr. 593, 03.11.1949 Beleg E493, ID 19491103		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
2	Recht: Quellenrecht zulasten Grundstück Nr. 957, 1748, 20.12.1952 Beleg E1510, 04.08.2020 Beleg 159, ID 1952122f		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
3	Last: Mitbenützungsrecht am Brunnen zugunsten Grundstück Nr. 607, 20.12.1952 Beleg E1510, ID 1952122r		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
4	Last: Quellenrecht zugunsten Grundstück Nr. 1225, 19.12.1952 Beleg E1505, ID 195212ah		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
5	Last: Näherbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 1219, 23.10.1967 Beleg 197, ID 19671023		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
6	Recht: Bauverbot beschränkt zulasten Grundstück Nr. 1219, 23.10.1967 Beleg 198, ID 1967102a		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
7	Recht: beschränktes Baumpflanzverbot zulasten Grundstück Nr. 1219, 23.10.1967 Beleg 198, ID 1967102b		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
8	Recht: Fahrwegrecht landwirtschaftlich zulasten Grundstück Nr. 607, 05.11.1985 Beleg 280, ID 19851105		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.
9	Recht: Durchleitungsrecht für Quelleitung zulasten Grundstück Nr. 1591, 07.11.2000 Beleg 251, ID 19970260		Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp
10	Last: Leitungsbaurecht für Erdgasleitung zugunsten Gravag Erdgas AG, St. Margrethen SG, 05.09.2005 Beleg 206, ID 19970440			Sämtlichen Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechten und Pfändungen im Range vorgehend.

#### H. Andere Lasten – für die Liegenschaft Nr. 606 / GB Walzenhausen AR (Dienstbarkeiten und Grundlasten)

Gemäss Verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 11.08.2020/15.12.2020 zwischen dem Schuldner und Pfand Eigentümer sowie der Einwohnergemeinde Walzenhausen AR, wurde eine bezeichnete Fläche von 385 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 606 im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung dem Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone) zugeteilt.

#### I. Mietverhältnisse, Pachtverhältnisse

Mietverhältnisse und/oder Pachtverhältnisse gemäss Art. 253 ff. OR sind dem Betreibungsamt Appenzeller Vorderland keine bekannt.

#### J. Familienwohnung

Die Liegenschaft Nr. 606, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR, dient nicht als Familienwohnung, im Sinne von Ar. 266m OR und/oder Art. 273a OR.

#### K. Generelle Verfügungen

- a) Es wird festgestellt, dass in diesem Lastenverzeichnis **keine** "Zugelassene nicht fällige, zu **überbindende Beträge**" aufgenommen und kolloziert sind.
- b) Aus dem Pfanderlös werden vorweg die Kosten für die Verwaltung, die Verwertung und die Verteilung sowie eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt.
- c) Nach ständiger bundesrechtlicher Rechtsprechung zählen die **Grundstückgewinnsteuern** zu den Verwertungskosten. Verfahren nach erfolgter Verwertung: Steht fest, dass Grundstückgewinnsteuern entstanden sind, hat das Betreibungsamt nach erfolgter Verwertung die steuerpflichtige Person (Stocker Baldur Johannes) mit separater Verfügung anzuweisen, innerhalb dreissig Tagen nach der Handänderung, der Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden eine Steuererklärung für Grundstückgewinnsteuern einzureichen. Der von der Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden veranlagte Betrag ist vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös in Abzug zu bringen.

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

### L. Spezielle Verfügungen

Keine

### M. Rechtliche Hinweise

**Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis werden Sie, d.h. die Empfänger dieses Lastenverzeichnisses, darauf aufmerksam gemacht:**

1. dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als auch nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von Ihnen anerkannt gelten, wenn und soweit sie nicht innerhalb von 10 Tagen nach 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.

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

**Auszug aus der Verordnung des BGer über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):**

**Art. 34 Abs. 1 lit. b) VZG**

In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

Die im Grundbuch eingetragenen, sowie die aufgrund 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 VZG**

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 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 VZG**

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 vor-her gelöscht worden ist.

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

### Doppelaufruf / Nachgehende Lasten:

Auf Verlangen des vorgehenden Pfandgläubigers können die nachstehenden Lasten gelöscht werden, wenn ihr Bestand bei der Pfandverwertung den vorstehenden Pfandgläubiger schädigt (ZGB 812 Abs. 2). Ob dies der Fall ist, wird mit dem Verfahren des Doppelaufrufs festgestellt (SchKG 142, VZG 56). Im Sinne von VZG 104 Abs. 1 und SchKG 142 Abs. 1 erfolgt mit der Auflage dieses Lastenverzeichnis ab 23. April 2024 der Beginn der 10-tägigen Frist:

VZG 104 Abs. 1: Haften auf dem Grundstück Dienstbarkeiten, Grundlasten oder im Grundbuch nach Artikel 959 ZGB vorgemerkte persönliche Rechte (Vorkaufs-, Kaufs-, Rückkaufsrechte, Miet- (Pacht-) rechte usw.), so zeigt das Betreibungsamt den Grundpfandgläubigern gleichzeitig mit der Zustellung des Lastenverzeichnisses an, dass die Inhaber derjenigen Pfandrechte, die diesen Lasten im Range vorgehen, binnen zehn Tagen beim Betreibungsamt schriftlich den doppelten Aufruf nach Artikel 142 SchKG verlangen können, sofern der Vorrang des Pfandrechts sich aus dem Lastenverzeichnis ergibt und nicht mit Erfolg bestritten wird.

SchKG 142 Abs. 1: Ist ein Grundstück ohne Zustimmung des vorgehenden Grundpfandgläubigers mit einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder einem vorgemerkten persönlichen Recht belastet und ergibt sich der Vorrang des Pfandrechts aus dem Lastenverzeichnis, so kann der Grundpfandgläubiger innert zehn Tagen nach Zustellung des Lastenverzeichnisses den Aufruf sowohl mit als auch ohne die Last verlangen.

### N. Auflage des Lastenverzeichnisses

Auf dem Büro des Betreibungsamtes Appenzeller Vorderland, Paradiesweg 2, 9410 Heiden AR,  
vom 23. April 2024 bis 3. Mai 2024.

### O. Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Derjenige, der einen im Verzeichnis aufgeführten Anspruch nach Bestand, Umfang, Rang oder Fälligkeit bestreiten will, muss dies innerhalb von zehn Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Betreibungsamt schriftlich unter genauer Bezeichnung des bestrittenen Anspruchs erklären, widrigenfalls der Anspruch für die betreffende Betreibung als von ihm anerkannt gilt (Art. 140 Abs. 2 und 107 Abs. 2 und 4 SchKG).

### P. Verfügung betreffend im Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737 und/oder im Remise Vers. Nr. 738, in der Liegenschaft Nr. 606, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR, lagerndem Inventar = bewegliche Sachen, von Stocker Baldur Johannes

Stocker Baldur Johannes ist nicht mehr in ihrer Liegenschaft Nr. 606 in Walzenhausen AR wohnhaft. Aber es lagert noch diverses Inventar = bewegliche Sachen von ihm und ggf. Dritten. Bezüglich diesem Inventar, d.h. bezüglich diesen beweglichen Sachen erlässt das Betreibungsamt Appenzeller Vorderland hiermit folgende Verfügung an Stocker Baldur Johannes, unbekanntem Aufenthaltes sowie betroffene Dritte:

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzel-	Gesamt-	Bar zu bezahlen
		beträge	betrag	
		Fr./Rp	Fr./Rp	Fr./Rp

a) Bis zum Steigerungstag vom 4. Juni 2024 hat Stocker Baldur Johannes sowie betroffene Dritte ihr Inventar = bewegliche Sachen, im Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737, und im Remise Vers. Nr. 738, in der Liegenschaft Nr. 606, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR, auf eigene Kosten, abzuholen. Stocker Baldur Johannes und betroffene Dritte werden hiermit aufgefordert, mit dem Betreibungsamt unverzüglich einen Abholtermin zu vereinbaren. Zu diesem Zweck öffnet das Betreibungsamt am vereinbarten Abholtermin das Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737 und das Remise Vers. Nr. 738, in der Liegenschaft Nr. 606, 9428 Walzenhausen AR, damit Stocker Baldur Johannes und betroffene Dritte ihre Sachen abholen können.

b) Sofern Stocker Baldur Johannes und betroffene Dritte bis spätestens am 4. Juni 2024 ihr Inventar, d.h. ihre beweglichen Sachen, lagernd im Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737, und im Remise Vers. Nr. 738, in der Liegenschaft Nr. 606, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR, nicht abholen, so geht das Betreibungsamt und der Ersteigerer davon aus, dass Stocker Baldur Johannes sowie betroffene Dritte auf dieses Inventar = bewegliche Sachen verzichten. Ab 5. Juni 2024 gilt das Inventar = bewegliche Sachen von Stocker Baldur Johannes und betroffener Dritter, im Wohnhaus Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 737, und im Remise Vers. Nr. 738, in der Liegenschaft Nr. 606, Lachen 737, 9428 Walzenhausen AR, als herrenlos. In einem solchen Fall kann der Ersteigerer frei darüber verfügen.

c) Es werden durch das Betreibungsamt für den Ersteigerer (und/oder auch für Stocker Baldur Johannes) absolut keinerlei Reinigungskosten, Räumungskosten, Entsorgungskosten, Reparaturkosten, Servicekosten, Instandstellungskosten etc. sowie Kosten und Aufwand für eine allfällige Ausweisung von Personen, Mietern etc. getragen, organisiert, aufgewendet und bezahlt.

**Q. Zusätzliche Bemerkungen und Hinweise**

Informationen sind unter [www.ar.ch/grundstueckverwertungen](http://www.ar.ch/grundstueckverwertungen) abrufbar.

Heiden AR, 23. April 2024

**BEREIBUNGSAMT APPENZELLER VORDERLAND**

*M. V. Bischof*  
 Michael Bischof  
 Amtsleiter



Dieses Lastenverzeichnis wird zusammen mit den Steigerungsbedingungen versandt.