Form. VZG 9a B

Betreibungsamt Wartau
Poststrasse 51
9478 Azmoos

Beschrieb und Lastenverzeichnis

als Beilage zu den am 26. November 2026 bis am 7. Dezember 2026 aufgelegten Steigerungsbedingungen

Schuldnerin: Querkraft AG, UID: CHE-386.038.587, Reichenauerstrasse 8, 7013 Domat/Ems

Beschrieb und Schätzung der Grundstücke

Grundbuchamt Gemeinde Wartau
Grundstück Nr. 1374, Müliwingert, 9478 Azmoos

Gesamtfläche 577 m2, Strasse/Weg (63 m2), Acker/Wiese/Weide (514 m2)

Bauland in der Wohnzone W2, Müliwingertweg 5, 9478 Azmoos

Betreibungsamtliche Schätzung vom 20. Januar 2026: Fr. 525'000.00

Für die Beschreibung des Grundstückes und der Berechtigungen sowie der darauf haftenden dinglichen Lasten wird im Weiteren auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

A. Grundpfandversicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge In CHF	Gesamtbetrag In CHF	Zu überbinden In CHF	Bar zu bezahlen In CHF
	I. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte				
	Zugunsten				
1	Politische Gemeinde Wartau, vertreten durch Gemeindekassieramt Wartau, Poststrasse 51, 9478 Azmoos				
	Gewässerschutzbeitrag ARA vor Baubeginn				
	Rg. 1015483 vom 04.12.2023	20'000.00			
	5% Zins 03.01.2024 – 12.01.2027	3'025.00			
	Umtriebsspesen	100.00			
	Kosten Rechtsöffnung Kreisgericht	350.00			
	Kosten Bezirksgericht Imboden	300.00			
	Betreibungskosten	197.80	23'972.80		23'972.80
	Grundsteuern 2024				
	Rg. 1018420 vom 16.05.2024	660.10			
	5% Zins 15.06.2024 – 12.01.2027	84.99			
	Umtriebsspesen	100.00			
	Betreibungskosten	132.20	977.29		977.29
	Grundsteuern 2025				
	Rg. 1025324 vom 13.05.2025	660.10			
	5% Zins 12.06.2025 – 12.01.2027	52.26	712.36		712.36
	Grundsteuern 2026				
	Rg. 1031814 vom 19.05.2026	660.10			
	5% Zins 01.07.2026 – 12.01.2027	17.51	677.61		677.61
	Pfandrecht gemäss Art. 167 Abs. 2 Ziff. 1 EGzZGB (sGS 911.1)				
	Total der gesetzlichen Pfandrechte		26'340.06		26'340.06

A. Grundpfandversicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge In CHF	Gesamtbetrag In CHF	Zu überbinden In CHF	Bar zu bezahlen In CHF
	II. Vertragliche Pfandrechte				
	Pfandstelle 1				
2	Raiffeisenbank Werdenberg, Bahnhofstrasse 50, 9470 Buchs				
	Kapital SARON Flex-Hypothek Nr. 165.617.104.0 gemäss Produktvereinbarung SARON-Flex-Hypothek vom 09.12.2022 (Laufzeit 08.12.2022 – 03.06.2026), Teilbetrag aus Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021 über CHF 790'000.00	138'500.00			
	Entschädigung infolge vorzeitiger Fälligkeit SARON Flex-Hypothek per 14.10.2024 gemäss Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021, Ziffer 6 in Verbindung mit Ziffer 18 (0.90 % p.a. auf CHF 138'500.00 für 589 Tage)	2'039.40			
	Kapital Festhypothek Nr. 782.423.825.1 gemäss Produktvereinbarung Festhypothek vom 09.12.2022 (Laufzeit 08.12.2022 bis 03.06.2026), Teilbetrag aus Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021 über CHF 790'000.00	395'000.00			
	Entschädigung infolge vorzeitiger Fälligkeit Festhypothek per 14.10.2024 gemäss Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021, Ziffer 6 in Verbindung mit Ziffer 18 (1.15 % p.a. auf CHF 395'000.00 für 589 Tage)	2'444.10			
	Kapital SARON Flex-Hypothek Nr. 321.598.382.3 gemäss Produktvereinbarung SARON-Flex-Hypothek vom 09.12.2022 (Laufzeit 08.12.2022 – 03.06.2026), Teilbetrag aus Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021 über CHF 790'000.00	244'000.00			
	Entschädigung infolge vorzeitiger Fälligkeit SARON Flex-Hypothek per 14.10.2024 gemäss Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021, Ziffer 6 in Verbindung mit Ziffer 18 (0.75 % p.a. auf CHF 244'000.00 für 589 Tage)	2'994.10			
	Bearbeitungsgebühr gemäss Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021, Ziffer 6 in Verbindung mit Ziffer 14 sowie im Internet publizierte Preisliste	250.00			
	Total Forderung per 30.09.2024 aus Basiskreditvertrag Hypothek vom 01./03.06.2021 (GB Wartau, Parz. 1374)	*785'227.60*			
	Verzugszins zu 5% p.a. auf CHF 785'227.60 vom 11.10.2024 bis 27.02.2026 (496 Tage) gemäss Abrechnung vom 09.10.2024	54'093.45			
	Verrechnung Überschuss aus Rückzahlung der Finanzierung GB Domat/Ems, Parz. 4729	./. 302'989.66			
	Verrechnung Guthaben auf Baukonto Nr. CH27 8080 8007 4826 1735 1 "Azmoos" (Konto wird saldiert)	./. 955.97			
	Verrechnung Guthaben auf Kontokorrent Nr. CH98 8080 8008 2890 6893 2	./. 16'273.52			

A. Grundpfandversicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge In CHF	Gesamtbetrag In CHF	Zu überbinden In CHF	Bar zu bezahlen In CHF
	Betreibungsgebühren / Kosten Zahlungsbefehl	204.00			
	Gerichtskosten/Entscheidgebühr im Rechtsöffnungsverfahren gemäss Entscheid vom 26.06.2025	1'000.00			
	Parteientschädigung im Rechtsöffnungsverfahren gemäss Entscheid vom 26.06.2025	100.00			
	Parteientschädigung im Beschwerdeverfahren gemäss Rechtsöffnungsentscheid vom 08.12.2025	1'200.00			
	Total Forderung per 27.02.2026 (per Verkauf der zweiten Liegenschaft)	*521'605.90*			
	Verzugszins zu 5% p.a. auf CHF 519'101.90 vom 27.02.2026 bis 12.01.2027	22'710.70			
	Anteilschein Raiffeisenbank Werdenberg	./. 200.00			
	Forderung per Datum der Steigerung 12. Januar 2027		544'116.60		544'116.60
	Gemäss Sicherungsübereignung vom 01./03.06.2021, unterzeichnet durch die Querkraft AG CHF 790'000.00 Registerschuldbrief im 1. Rang, dat. 07.05.2018. Das Kapital ist gekündigt und zur Rückzahlung fällig. <u>Bemerkung</u> Geht dem nachgehend eingetragenen Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuchrang vor. Vorbehalten bleibt ein allfälliges gesetzliches Vorrecht des Bauhandwerkers im Sinne von Art. 841 ZGB im Rahmen der späteren Erlösverteilung.				
	<u>III. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte</u>				
3	<u>Meisterbau (Schweiz) AG, Schwettiweg 2, 9477 Trübbach</u> <u>v.d. Rechtsanwalt Severin Gabathuler, Glaus Gabathuler AG, Bahnhofstrasse 9, 7320 Sargans</u> Bauhandwerkerpfandrecht Werklohn Verzugszins Betreibungskosten	 135'893.59 18'638.20 378.20	 154'909.99		 154'909.99
	Ohne feste Pfandstelle eingetragen; CHF 157'758.75, Nr. 3860, Gläubiger: Meisterbau (Schweiz) AG, mit Sitz in Wartau SG, UID: CHE-388.675.256 Baupfandrecht für CHF 158'188.15 mit 5% Zins seit dem 20.01.2024 auf CHF 53'850.00, 5% Zins seit dem 02.03.2024 auf CHF 83'718.15 und 5% seit dem 09.03.2024 auf CHF 15'501.90, 16.09.2025 Beleg 344; Rang des Pfandrechts: 22.03.2024 16.09.2025 Beleg 344				

A. Grundpfandversicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge In CHF	Gesamtbetrag In CHF	Zu überbinden In CHF	Bar zu bezahlen In CHF
	Bemerkung Steht im Grundbuchrang nach dem Registerschuldbrief im 1. Rang. Ein allfälliges Vorrecht auf den Verwertungsanteil vorangehender Pfandgläubiger gemäss Art. 841 ZGB bildet nicht Gegenstand des Lastenverzeichnisses und wird erst im Kollokations- bzw. Verteilungsverfahren geprüft.				
	Total Grundpfandgesicherte Forderungen	**725'366.65**	**725'366.65**	**0**	**725'366.65**

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
	Anmerkungen		
	keine		
	Vormerkungen		
	Vorläufige Eintragung Baupfandrecht für CHF 158'188.15 mit 5% Zins seit dem 20.01.2024 auf CHF 53'850.00, 5% Zins seit dem 02.03.2024 auf CHF 83'718.15 und 5% seit dem 09.03.2024 auf CHF 15'501.90 zugunsten Meisterbau (Schweiz) AG, mit Sitz in Wartau SG, UID: CHE-388.675.256	dat. 22.03.2024, Beleg 92, ID 655	Dem unmittelbaren gesetzlichen Pfandrecht und dem Grundpfandrecht an der 1. Pfandstelle nachgehend.
	Pfandverwertung	dat. 26.11.2025 Beleg 456, ID 682	
	Dienstbarkeiten und Grundlasten		
	Last: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht zugunsten Grundstück Nr. 227	dat. 07.04.1954 Beleg 77, 02.10.2014 Beleg 548, 02.10.2014 Beleg 552, ID E/247	
	Last: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht zugunsten Grundstück Nr. 227	dat. 15.04.1954 Beleg 85, 02.10.2014 Beleg 548, 02.10.2014 Beleg 552, ID E/251	
	Recht: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht zulasten Grundstück Nr. 3514	dat. 15.04.1954 Beleg 87, ID E/253	
	Hinweis zu den Steuern und öffentlichen Abgaben: Da die Schuldnerin eine juristische Person ist, unterliegt ein allfälliger Veräusserungsgewinn am Ort der gelegenen Sache (Wartau SG) nach St. Galler Steuerrecht nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der ordentlichen Gewinnsteuer (dualistisches System). Für die ordentliche Gewinnsteuer besteht kein gesetzliches Grundpfandrecht; sie wird weder im Lastenverzeichnis kolloziert noch dem Ersteigerer überbunden. Die durch die Zwangsverwertung ausgelöste Handänderungssteuer (Art. 241 ff. StG SG) wird gemäss den Steigerungsbedingungen dem Ersteigerer zur Bezahlung auferlegt.		

9478 Azmoos, 18. November 2026

BETREIBUNGSAMT WARTAU

BETREIBUNGSAMT WARTAU · 9478 AZMOOS

Eliane Wüst, Leiterin Betreibungsamt