

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Ausfertigung für das
ausstellende Betreibungsamt

In Ihrer Eigenschaft als "Grundeigentümer"
erhalten Sie umstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des am **13. November 2025**
infolge Betreibung einer Pfändungsgläubigerin, zur Verwertung gelangenden Grundstückes des

Grundstückeigentümers und Schuldners:

Spichiger Andreas, 10.06.1944
Schulhausstrasse 32, 4715 Herbetswil

Dabei 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 binnen **10 Tagen nach Empfang dieser Anzeige** schriftlich beim unterzeichneten 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 hierzu 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 der Grundstücke** 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 10 Tagen seit Zustellung dieser Anzeige gerichtlich Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

4710 Klus-Balsthal, 1. Oktober 2025

Eliane Ammann, Gruppenleiterin Pfändungen Thal
Betreibungsamt Thal-Gäu
062 311 90 36
eliane.ammann@fd.so.ch



Betreibungsamt Thal-Gäu


Sascha Berger, Abteilungsleiter

Auszug aus der Verordnung vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):

Art. 34 Abs. 1 lit.b. 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 besondern 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. 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 lit. a VZG).

Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolgedessen 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. 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 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.

Schätzung und Beschrieb des Grundstückes

Grundbuch Balsthal/2201

Betreibungsamtliche Schätzung CHF 810'000.00

Grundstückbeschreibung

Gemeinde:	Balsthal
Grundstück-Nr.:	2201
E-GRID:	CH307606243216
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung:	Oberfeld
Plan-Nr.:	
Fläche:	661 m2
Gebäude:	Wohn- und Geschäftshaus, Vers. Wert (100%): CHF 451'800.00 Gysshlossweg 2
Katasterwert:	CHF 244'100.00
Bemerkungen:	

Eigentum

Alleineigentum	15.06.1983 006-K 228 Kauf
Spichiger Andreas, 10.06.1944,	

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

keine

Grundlasten

keine

Vormerkungen

28.03.1989 006-P 345; P 909/1991	Nachrücksungsrecht ID.006-1000/002550 gehört zu: Pfandrecht ID 006-1000/005435
25.02.1992 006-P 114	Nachrücksungsrecht ID.006-1000/002549 gehört zu: Pfandrecht ID 006-1000/005436
03.08.2023 006-B 2023/576	Pfändung Nr. 73'683 für den Betrag von CHF 9'738.90 nebst Zins und Kosten ID.006-2023/000485
14.08.2024 006-B 2024/616	Pfändung Nr. 76'449 für den Betrag von CHF 34'615.70 nebst Zins und Kosten ID.006-2024/000488
12.12.2024 006-B 2024/931	Pfändung Nr. 77'908 für den Betrag von CHF 1'050.00 nebst Zins und Kosten ID.006-2024/000717
27.06.2025 006-B 2025/440	Pfändung Nr. 79'635 für den Betrag von CHF 13'805.50 nebst Zins und Kosten ID.006-2025/000267
29.09.2025 006-B 2025/653	Pfändung Nr. 80'386 für den Betrag von CHF 5'534.45 nebst Zins und Kosten ID.006-2025/000424

Grundpfandrechte

16.04.1984 006-P 247

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 330'000.00, Max. 9.000%, ID.006-1000/005434,
Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Balsthal-Lau-
persdorf Genossenschaft, Balsthal

28.03.1989 006-P 345;P
909/1991

2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 250'000.00, Max. 9.000%, ID.006-1000/005435,
Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Balsthal-Lau-
persdorf Genossenschaft, Balsthal
gehört zu: Vormerkung ID 006-1000/002550

25.02.1992 006-P 114

3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 250'000.00, Max. 9.000%, ID.006-1000/005436,
Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Balsthal-Lau-
persdorf Genossenschaft, Balsthal
gehört zu: Vormerkung ID 006-1000/002549

weitere Lasten

Auf dem zu verwertenden Grundstück lasten folgende, nicht m Grundbuch vorgemerkte Mietverträge:

Mietvertrag vom:	26. Januar 2022
Mieter:	Karahan Halise, geb. 04.12.1959 Karahan Kübra, geb. 02.07.1996 Flury Benjamin, geb. 01.02.1992
Mietobjekt:	4-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss
Mietbeginn:	1. Februar 2022
Erstmals kündbar:	3. April 2022
Mietzins pro Monat:	CHF 2'200.00 (zuzüglich Nebenkosten)

Der vorstehende Mietvertrag wurde auf unbefristete Dauer abgeschlossen und ist unter Einhaltung der gesetzli-
chen Kündigungsfrist (Art. 266c OR) auf jedes Monatsende, ausgenommen 31. Dezember, kündbar.

Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbetrag CHF	Gesamtbetrag CHF	Zu überbinden CHF	Bar zu bezahlen CHF
1	<u>I. Gesetzliche Pfandrechte</u>				
	<u>ohne Eintragung:</u>				
	Solothurnische Gebäudeversicherung				
	Baselstrasse 40				
	4502 Solothurn				
	Grundlage: § 283 lit. c EG ZGB (BGS 211.1)				
	i.V.m. § 30 Abs. 3 Gebäudeversicherungsgesetz (BGS 618.111)				
	Jahresprämienrechnung 2025 vom 02.01.2025	322.50			
	Mahngebühr	50.00			
	Betreibungskosten Nr. 412'021	50.00			
2	Total Wert per 13.11.2025	422.50	422.50		422.50
	Einwohnergemeinde Balsthal				
	Goldgasse 13				
	4710 Balsthal				
	Grundlage: § 283 lit. b EG ZGB (BGS 211.1)				
	Wasser-/Abwasserrechnung 2. Semester 2024	569.45			
	Mahngebühren	50.00			
	Bearbeitungsgebühren	100.00			
	Betreibungskosten Nr. 411'476	70.00			
	Wasser-/Abwasserrechnung 1. Semester 2025	345.00			
	Total Wert per 13.11.2025	1'134.45	1'134.45		1'134.45
	<u>mit Eintragung:</u>				
	keine				
Total gesetzliche Pfandrechte Wert per 13.11.2025			1'556.95		1'556.95

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbetrag CHF	Gesamtbetrag CHF	Zu überbinden CHF	Bar zu bezahlen CHF
3	<u>II. Vertragliche Pfandrechte</u>				
	Raiffeisenbank Balsthal-Laupersdorf Genossenschaft Goldgasse 16 470 Balsthal				
	Namen-Papier-Schuldbrief für CHF 330'000.00 vom 16.04.1984 1. Pfandstelle, Max. 9.000%				
	Namen-Papier-Schuldbrief für CHF 250'000.00 vom 28.03.1989 2. Pfandstelle, Max. 9.000%				
	Namen-Papier-Schuldbrief für CHF 250'000.00 vom 25.02.1992 3. Pfandstelle, Max. 9.000%				
	Variable Hypothek Nr. 839686936				
	1. Kapital	536'000.00			
	2. Zinsen auf CHF 540'000.00 vom 31.03.2025 – 19.05.2025 (3%)	2'205.00			
	3. Zinsen auf CHF 536'000.00 vom 19.05.2025 – 30.06.2025 (3%)	1'831.35			
	4. Verzugszins auf CHF 4'036.35 vom 30.06.2025 – 21.08.2025 (10%)	57.18			
	5. Zinsen auf CHF 536'000.00 vom 30.06.2025 – 21.08.2025 (3%)	2'278.00 500.00			
	6. Bearbeitungsgebühr				
	7. Verzugszins auf CHF 542'814.35 vom 21.08.2025 – 13.11.2025 (5%)	6'182.05			
	Total Wert per 13.11.2025	549'053.58	549'053.58		549'053.58
	Übertrag	549'053.58	549'053.58		549'053.58

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbetrag CHF	Gesamtbetrag CHF	Zu überbinden CHF	Bar zu bezahlen CHF
	Übertrag	549'053.58	549'053.58		549'053.58
	Total vertragliche Pfandrechte				
	Wert per 13.11.2025	549'053.58	549'053.58		549'053.58
	Zusammenzug:				
	I. gesetzliche Pfandrechte		1'556.95		1'556.95
	II. vertragliche Pfandrechte		549'053.58		549'053.58
	Total gesetzliche und vertragliche Pfandrechte		550'610.53		550'610.53

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkung, Verfügungsbeschränkung, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechts und Datum der Begründung	Rang
	<u>Dienstbarkeiten</u> Keine <u>Vormerkungen</u> Nachrückungsrecht ID.006-1000/002550 gehört zu: Pfandrecht ID 006-1000/005435 Nachrückungsrecht ID.006-1000/002549 gehört zu: Pfandrecht ID 006-1000/005436 Pfändung Nr. 73'683 für den Betrag von CHF 9'738.90 nebst Zins und Kosten ID.006-2023/000485 Pfändung Nr. 76'449 für den Betrag von CHF 34'615.70 nebst Zins und Kosten ID.006-2024/000488 Pfändung Nr. 77'908 für den Betrag von CHF 1'050.00 nebst Zins und Kosten ID.006-2024/000717 Pfändung Nr. 79'635 für den Betrag von CHF 13'805.50 nebst Zins und Kosten ID.006-2025/000267 Pfändung Nr. 80'386 für den Betrag von CHF 5'534.45 nebst Zins und Kosten ID.006-2025/000424	28.03.1989 006-P 345; P 909/1991 25.02.1992 006-P 114 03.08.2023 006-B 2023/576 14.08.2024 006-B 2024/616 12.12.2024 006-B 2024/931 27.06.2025 006-B 2025/440 29.09.2025 006-B 2025/653	dem Pfandrecht im 1. Rang nachgehend mit jenem im 2. Rang gleichgestellt, dem Pfandrecht im 3. Rang vorgehend den Pfandrechten im 1. + 2. Rang nachgehend, mit jenem im 3. Rang gleichgestellt den Pfandrechten im 1. – 3. Rang nachgehend den Pfandrechten im 1. – 3. Rang nachgehend den Pfandrechten im 1. – 3. Rang nachgehend den Pfandrechten im 1. – 3. Rang nachgehend den Pfandrechten im 1. – 3. Rang nachgehend