Form. VZG 9 B

Pfändung Nr. 77'155

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Ausfertigung für das ausstellende Betreibungsamt

In Ihrer Eigenschaft als „Grundpfandgläubigerin"
erhalten Sie umstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des am **24. März 2026**

infolge Betreibung einer Pfändungsgläubigerin, zur Verwertung gelangenden Grundstückes des

Grundstückeigentümers und Schuldners:

Kirnyák János, 15.11.1981
A'rpa'd utca 6, 4232 Gesztered (Ungarn)

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 hiezu 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, 21. Januar 2026
Eliane Ammann, Gruppenleiterin Pfändungen Thal
Betreibungsamt Thal-Gäu
062 311 90 36
eliane.ammann@fd.so.ch

Betreibungsamt Thal-Gäu

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 Mümliswil-Ramiswil/2535

Betreibungsamtliche Schätzung CHF 487'400.00

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Mümliswil-Ramiswil
Grundstück-Nr.	2535
E-GRID	CH982932069197
Stammgrundstück	LIG Mümliswil-Ramiswil/441
Wertquote	560/1000
Sonderrecht	6-Zimmerwohnung 1 im Erd- und Obergeschoss
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Amtlicher Wert CHF	43'900.00

Eigentum

Alleineigentum, ID 006.2021/003070
Kirnyák János, 15.11.1981

01.05.2019 006-K 2019/153 Kauf
17.09.2020 006-D 2020/82 Begründung Stockwerkeigentum
17.12.2021 006-K 2021/581 Kauf

Anmerkungen

17.09.2020 006-D 2020/82	Reglement Stockwerkeigentum ID.006.2020/000726
17.09.2020 006-D 2020/82	Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung Gebäude ID.006-2020/000727
14.07.2023 006-B 2023/533	Veräusserungsbeschränkung BVG ID.006-2023/000450

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

17.09.2020 006-D 2020/82	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer ID.006-2020.000728
20.09.2024 006-B 2024-712	Pfändung Nr. 77'155 für den Betrag von Fr. 114'062.95 nebst Zins und Kosten ID.006-2024/000556
07.11.2025 006-B 2025/760	Pfandverwertungsbegehren Betreibung Nr. 407'543 für den Betrag von CHF 370'000.00 nebst Zins und Kosten ID.006-2025/000504

Grundpfandrechte

07.01.2022 006-P 2022/9	Register- Schuldbrief, Fr. 270'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10.000%, ID.006-2022/000008, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)
21.04.2023 006-P 2023/139	Register- Schuldbrief, Fr. 130'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10.000%, ID.006-2023/000131, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)

Das gemeinschaftliche Grundstück Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/441, an welchem das Steigerungsobjekt Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/2535 mit 560/1'000 Miteigentumsanteilen beteiligt ist, ist im Grundbuch wie folgt aufgenommen:

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Mümliswil-Ramiswil
Grundstück-Nr.	441
E-GRID	CH640632754711
Fläche	313 m²
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	Keine
Lagebezeichnung	Dorf
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Nebengebäude, Vers. Wert (100%): 41'300.00 Hintere Gasse 16A Wohnhaus, Vers. Wert (100%): 324'000.00 Hintere Gasse 16
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Amtlicher Wert CHF	78'400.00

Eigentum

STW Mümliswil-Ramiswil/2535 zu 560/1000, ID 006-2020/002469	17.09.2020 006-D 2020/82 Begründung Stockwerkeigentum
STW Mümliswil-Ramiswil/2536 zu 440/1000, ID 006-2020/002472	17.09.2020 006-D 2020/82 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen

17.09.2020 006-D 2020/82	Stockwerkanteile verpfändet ID.006-2020/000725
17.09.2020 006-D 2020/82	Reglement Stockwerkeigentum ID.006-2020/000726
17.09.2020 006-D 2020/82	Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung Gebäude ID.006-2020/000727
20.09.2024 006-B 2024/712	Besonderes-nicht-öffentlich: Stockwerkeinheit gepfändet, Art. 23a VZG ID.006-2024/000557

Dienstbarkeiten

16.02.1983 006-D 9	(L) Grenzbaurecht ID.006-1000/009224 z.G. LIG Mümliswil-Ramiswil/1031
16.02.1983 006-D 9	(R) Grenzbaurecht ID.006-1000/009225 z.L. LIG Mümlisiwil-Ramiswil/1031

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbetrag CHF	Gesamtbetrag CHF	Zu überbinden CHF	Bar zu bezahlen CHF
	Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/2535				
	I. Gesetzliche Pfandrechte				
	ohne Eintragung:				
	keine				
	mit Eintragung:				
	keine				
	II. Vertragliche Pfandrechte				
1	**UBS Switzerland AG** Bahnhofstrasse 45 8001 Zürich				
	Register-Schuldbrief für CHF 270'000.00 vom 07.01.2022 1. Pfandstelle, Max. 10 %, Nachrückungsrecht Grundpfandgläubiger gemäss Grundbuch: SIX SIS AG Baslerstrasse 100 4600 Olten				
	Register-Schuldbrief für CHF 130'000.00 vom 21.04.2023 2. Pfandstelle, Max. 10 %, Nachrückungsrecht Grundpfandgläubiger gemäss Grundbuch: SIX SIS AG Baslerstrasse 100 4600 Olten				
	Saron-Hypothek Nr. 0231-159537.H1B 0003				
	1 Kapital 2 offene Zinsen 01.01.2024 – 31.10.2024	370'000.00 6'348.00			
	Übertrag	**376'348.00**			

A. Grundpfandgesicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbetrag CHF	Gesamtbetrag CHF	Zu überbinden CHF	Bar zu bezahlen CHF
	Übertrag	**376'348.00**			
	3 5% Verzugszins auf CHF 370'000.00 01.11.2024 – 24.03.2026	25'900.00			
	4 Saldierungsspesen	300.00			
	5 Mahnspesen	240.00			
	6 Betreibungskosten B-Nr. 407'543	322.00			
	Total Wert per 24.03.2026	**403'110.00**	**403'110.00**		**403'110.00**
	Total vertragliche Pfandrechte Wert per 24.03.2026		**403'110.00**		**403'110.00**
	Zusammenzug:				
	I. gesetzliche Pfandrechte		**0.00**		**0.00**
	II. vertragliche Pfandrechte		**403'110.00**		**403'110.00**
	Total gesetzliche und vertragliche Pfandrechte lastend auf Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/2535		**403'110.00**		**403'110.00**

Stammgrundstück Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/441

I. Gesetzliche Pfandrechte

ohne Eintragung:

keine

mit Eintragung:

keine

II. vertragliche Pfandrechte

keine

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
	Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/2535		
	Dienstbarkeiten		
	keine		
	Vormerkungen		
	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer ID.006-2020/000728	17.09.2020 006-D 2020/82	Den Pfandrechten im 1. und 2. Rang vorgehend.
	Pfändung Nr. 77'155 für den Betrag von Fr. 114'062.95 nebst Zins und Kosten ID.006-2024/000556	20.09.2024 006-B 2024/712	Den Pfandrechten im 1. und 2. Rang nachgehend.
	Pfandverwertungsbegehren Betreibung Nr. 407'543 für den Betrag von CHF 370'000.00 nebst Zins und Kosten, ID.006-2025/000504	07.11.2025 006-B 2025/760	Den Pfandrechten im 1. und 2. Rang nachgehend.
	Stammgrundstück Grundbuch Mümliswil-Ramiswil/441		
	Dienstbarkeiten		
	(L) Grenzbaurecht ID.006-1000/009224 z.G. LIG Mümliswil-Ramiswil/1031	16.02.1983 006-D 9	Den Pfandrechten im 1. und 2. Rang vorgehend.