

R

5610 Wohlen

PP



98.37.100540.01220688

Post CH AG
Uneingeschrieben
zurück

Regionales Betreibungsamt Wohlen, Kapellstr. 1, 5610 Wohlen

Black Jack GmbH
Tägerhardstrasse 92
5430 Wettingen

Brunner Nicole

Wohlen, 26.06.2026

Betreibung Nr. 25003935

**Mitteilung des Lastenverzeichnisses
VZG 9 B****Schuldnerin und Pfandeigentümerin:** Black Jack GmbH, Tägerhardstrasse 92, 5430 Wettingen**Steigerung am:** Mittwoch, 19. August 2026, 10:00 Uhr**Ort und Lokal:** Sitzungszimmer gross im 1. OG am Bankweg 2, 5610 Wohlen

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

 Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin im 1. Rang zur Verwertung gelangenden Grundstücks.**Sie werden 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 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 Rechte im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den **doppelten Aufruf 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.

Freundliche Grüsse
Regionales Betreibungsamt Wohlen

J. Sammut

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 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

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.

Lastenverzeichnis

Beschrieb und Schätzung Grundstück(s) und der Zugehör

Liegenschaft GB Wohlen, Grundstück Nr. 2953, Aargauerstrasse 4, 5610 Wohlen, E-GRID CH188915500718, Fläche 877 m2, Plan-Nr. 92, Lagebezeichnung Wil, Gebäude, 201 m2, übrige befestigte Fläche, 524 m2, Gartenanlage 152 m2, Restaurant, Versicherungs-Nr. 37, 201 m2, Alleineigentum der Black Jack GmbH, Tägerhardstrasse 92, 5430 Wettingen

Betriebsamtliche Schätzung (rechtskräftig)

CHF 816'000.00 (Marktwert der Parzelle 2953)

Anmerkungen

13.02.1985 003-780 Abstellplätze ID.003-2011/009470

13.02.1985 003-780 Spiel- und Freiflächen ID.003-2011/009471

26.07.1985 003-4055 Ausnahmegewilligung: Für die Ausnutzungsziffer massgebliche Fläche 466 m2 ID.003-2011/009472

Mietverträge / Erträge

Das Restaurant in der Liegenschaft ist gemäss Pachtvertrag (erstmalig kündbar auf den 31.12.2030) für CHF 4'500.00 pro Monat an Gastro Service Wichmann Michael verpachtet. Das Mobiliar in den Pächträumen wird nicht mitversteigert.

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	<u>Gesetzliche Pfandrechte:</u> Keine				
	<u>Vertragliche Pfandrechte:</u> 1. Pfandstelle				
1.	Namen-Papier-Schuldbrief, per nom. CHF 650'000.00 vom 29.03.2007, Max. 10%, ID.003- 2011/008522, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger: UBS Switzerland AG, Zürich Kapital aus Hypothek ex-Nr. 0242 00132785.90U 0001 (Festhypothek mit Laufzeitende 29.06.2029)				
	Schuldkapital	419'500.00			
	Offene Zinsen 31.01. - 31.05.2026	2'622.00			
	Zinsen vom 01.06. - 19.08.2026	1'380.85			
	Ausstiegskosten per 19.08.2026	11'196.05			
	Gebühr für vorzeitige Auflösung gem. Rahmenvertrag	1'000.00			

	Kreditsaldierungskosten	500.00			
	Aktueller Soll-Saldo inkl. Dienstleistungspreisabschluss	51.67			
	Vorgeschossene Betreuungskosten	204.00			
	Total Forderung UBS Switzerland AG per 19.08.2026	436'454.57	436'454.57		<u>436'454.57</u>
	2. Pfandstelle				
2.	Inhaber-Papier-Schuldbrief, per nom. CHF 100'000.00 vom 15.06.2011, Max. 10%, ID.003-2011/008523, Einzelpfandrecht				
	Grundpfandgläubiger: Yüce Veli Keine Forderungseingabe.				
	<u>Aufgenommen gemäss Art. 34 Abs. 1 Lit. b VZG.</u>				
	Bemerkung: Nach der Versteigerung wird ein allfälliger Erlös beim Betreibungsamt hinterlegt und das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht (Art. 69 VZG)				
	Kapital	100'000.00	100'000.00		<u>100'000.00</u>
	3. Pfandstelle				
3.	Inhaber-Papier-Schuldbrief, per nom. CHF 100'000.00 vom 15.06.2011, Max. 10%, ID.003- 2011/008524, Einzelpfandrecht				
	Eigentümergepfandtitel (Der Schuldbrief befindet sich in amtlicher Verwahrung beim Betreibungsamt Wohlen.)				
	Keine Berücksichtigung (Art. 35 Abs. 1 VZG)				
	4. Pfandstelle				
4.	Inhaber-Papier-Schuldbrief, per nom. CHF 100'000.00 vom 15.06.2011, Max. 10%, ID.003-2011/008525, Einzelpfandrecht				
	Eigentümergepfandtitel (Der Schuldbrief befindet sich in amtlicher Verwahrung beim Betreibungsamt Wohlen.)				
	Keine Berücksichtigung (Art. 35 Abs. 1 VZG)				

Total grundpfandgesicherte Forderungen	536'454.57	536'454.57	<u>536'454.57</u>
---	------------	------------	-------------------

B. Andere Lasten			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
	<u>Dienstbarkeiten:</u>		
5.	Öffentliches Fusswegrecht, z.G. Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen	13.06.1985 003-3198 (L) ID.003-2011/006161	vorgehend
6.	Fuss- und Fahrwegrecht, z.L. LIG Wohlen (AG)/1547, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	13.06.1985 003-3199 (R) ID.003-1955/038014	vorgehend
7.	Fusswegrecht, z.L. LIG Wohlen (AG)/1547, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	13.06.1985 003-3199 (R) ID.003-1955/038017	vorgehend
8.	Benützungsrecht Gartenwirtschaft, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (R) ID.003-1955/038022	vorgehend
9.	Fusswegrecht, z.G. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (L) ID.003-1955/038028	vorgehend
10.	Benützungsrecht 8 Parkplätze, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (R) ID.003-1955/038030	vorgehend
11.	Benützungsrecht 3 Parkplätze, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (R) ID.003-1955/038033	vorgehend
12.	Benützungsrecht 14 Parkplätze, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (R) ID.003-1955/038035	vorgehend
13.	Näherbaurecht, z.L. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (R) ID.003-1955/038036	vorgehend
14.	Näherbaurecht, z.G. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (L), ID.003-1955/038037	vorgehend
15.	Näherbaurecht, z.G. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (L), ID.003-1955/038039	vorgehend
16.	Grenz- und Näherbaurecht, z.G. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (L), ID.003-1955/038040	vorgehend
17.	Baupolizeiliche Ausnutzungsbeschränkung an 387 m2, z.G. LIG Wohlen (AG)/2060	26.07.1985 003-4055 (L), ID.003-1955/038041	vorgehend
18.	Überbaurecht, z.G. STW Wohlen (AG)/2060-25	19.02.2003 003-929 (L), ID.003-1955/038099	vorgehend

	<p><u>Grundlasten:</u> Keine</p> <p><u>Vormerkungen:</u></p> <p>19. Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 25003935) CHF 439'170.30</p> <p><u>Pachtvertrag:</u></p> <p>20. Das Restaurant in der Liegenschaft ist gemäss Pachtvertrag (erstmalig kündbar auf den 31.12.2030) für CHF 4'500.00 pro Monat an Gastro Service Wichmann Michael verpachtet. Das Mobiliar in den Pachträumen wird nicht mitversteigert.</p>	<p>13.11.2025 023-2025/13082/0, ID.023-2025/004599</p> <p>Pachtvertrag vom 05.02.2025</p>	<p>Die Last unter Nr. 19 geht den Pfandrechten unter Nrn. 1 bis 4 im Range nach</p> <p>Die Last unter Nr. 20 geht den Pfandrechten unter Nrn. 1 bis 4 im Range nach</p>
--	--	---	---

Wohlen, 26.06.2026



Sauer

Regionales Betreibungsamt Wohlen