

Beschrieb und Lastenverzeichnis VZG 13a B

als Beilage zu den an 21. Januar 2026 bis 30. Januar 2026 aufgelegten Steigerungsbedingungen.

Schuldnerin und Pfandeigentümerin: **Erbengemeinschaft Emmenegger Oskar**, Stöcklistrasse 11,
7205 Zizers GR

bestehend aus den Erben: Emmenegger-Aebi Raphael Gregor, Stöcklistrasse 11,
7205 Zizers GR, und

Emmenegger Correia Rufino, Apto. 2102 Casa Forte,
56061.420 Recife Brasilien

im Alleineigentum

Tag und Zeit der Steigerung:
Ort der Steigerung:

Donnerstag, 5. März 2026, 14:00 Uhr
Hotel Sportcenter Fünf-Dörfer AG, Oberauweg 186 D, 7205 Zizers

Beschrieb und Schätzung des Grundstücks und der Zugehör:

Grundbuch der Gemeinde Zizers

Grundstück Nr. 813

Lagebezeichnung: Stöckli
Fläche: 1'361 m²
Plan Nr.: 23
Gebäude/Bauten: Wohnhaus mit Atelier, Nummer: 19 D
Garage / Lager, Nummer: 19 D-A

Adresse: Stöcklistrasse 11, 7205 Zizers

Rechtskräftige betreibungsrechtliche Schätzung: **CHF 1'972'000.00**

Anmerkungen

03.09.2007	2007/1487/0	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Grenzanbaurecht für eine Garage Zulasten Zizers / CH338978009544 / 446 / - / 3947 / -
	2007/643	

Dienstbarkeiten (Recht)

keine

Zugehör

gemäss Grundbuchauszug: keine (ausgenommen ortsübliche)

Miet-/Pachtverhältnisse

Die Wohnung wird von Emmenegger-Aebi Raphael Gregor und seiner Ehefrau bewohnt.
Ein Miet-/Pachtverhältnis ist dem Betreibungsamt nicht bekannt.

Das Atelier wird derzeit von der Emmenegger Solutions GmbH genutzt.
Ein Miet-/Pachtverhältnis liegt dem Betreibungsamt nicht vor.

A. Grundpfandgesicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	<p>Unmittelbar gesetzliche Pfandrechte keine</p> <p>Mittelbar gesetzliche Pfandrechte keine</p> <p>Vertragliche Pfandrechte</p> <p><u>1. Pfandstelle</u></p> <p>SIX SIS AG, Aktiengesellschaft, Olten CHE-106.842.854</p> <p>Register-Schuldbrief vom 14.12.2007 Maximalzins: 10% Kapital 720'000.00 Effektive Zinsen und Spesen 13'456.94</p> <p><u>2. Pfandstelle</u></p> <p>Graubündner Kantonalbank, Postfach, 7001 Chur:</p> <p>Register-Schuldbrief vom 14.12.2007 Maximalzins: 10% Kapital 180'000.00 Effektive Zinsen</p> <p>Pfandsicherheit gem. Art. 818 ZGB 913'456.94</p> <p>Fällige und zugelassene Forderung der Graubündner Kantonalbank, 7001 Chur:</p> <p>Hypothekendarlehen CH 107.966.200 per 05.03.2026 712'282.50 Effektive Zinsen und Spesen 13'456.94 Indikative Ausstiegskosten Verfall vom 11.08.2026 3'181.50 Indikative Ausstiegskosten Verfall vom 20.01.2027 3'244.10 Betreibungskosten 418.00</p> <hr/>				
			732'583.04		732'583.04

Übertrag		732'583.04		732'583.04
<u>3. Pfandstelle</u>				
Graubündner Kantonalbank, Postfach, 7001 Chur				
Grundpfandverschreibung (Maximalhypo- thek) dat.14.12.2007	240'000.00 3'831.05			
Kapital				
Effektive Zinsen	243'831.05			
Pfandsicherheit gem. Art. 818 ZGB				
Fällige und zugelassene Forderung:				
Kontokorrent-Kredit CK 250.875.300 per 05.03.2026	206'644.55			
Kapitalschuld (Limite CHF 200'000.00)				
Sollzins	3'831.05			
Kreditkommission	889.70	211'365.30		211'365.30
Total Grundpfandgesicherte Forderung		943'948.34		943'948.34

B. Andere Lasten			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
Dienstbarkeiten (Last)			
103 1998/1977	Last: Fuss- und Fahrwegrecht 14.12.2007, 2007/2065/0 Zugunsten Zizers / CH338978009544 / 446 / - / 3947 / - Zugunsten Zizers / CH198978780069 / 812 / - / 3947 / -	13.06.1977	Sämtlichen Pfandrechten vorgehend
122 1998/1978	Last: Recht zur Erstellung und zum Betrieb von unterirdischen elektrischen Kabelleitungen 27.07.2015, 2015/1206/0 Zugunsten Repower AG, Aktiengesellschaft, CHE-103.176.251, EGBPID: CH488111678836, mit Sitz in Brusio	13.06.1980	Sämtlichen Pfandrechten vorgehend
Vormerkungen			
10 1998/1979	Nachrückungsrecht für Pfandrecht an 2. Pfandstelle	12.01.1982	Den Pfandrechten an 1. und 2. Pfandstelle gleichstehend, dem Pfandrecht an 3. Stelle vorgehend
196 1998/1980	Nachrückungsrecht für Pfandrecht an 3. Pfandstelle	26.07.1989	Den Pfandrechten an 1. und 2. Pfandstelle nachgehend, dem Pfandrecht an 3. Pfandstelle gleichstehend
2022/128/0 2022/64	V.B. Pfändung Gruppe Nr. 20211682 Fr. 102'300.00 plus Zins und Kosten	25.01.2022	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
2024/196/0 2024/98	V.B. Pfändung Gruppe Nr. 20240150 Fr. 72'200.00 plus Zins/Kosten	13.02.2024	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
2024/1478/0 2024/680	V.B. Pfändung Gruppe Nr. 20241094 Fr. 6'500.00 plus Zins/Kosten	12.09.2024	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
Langfristige Miet- und/oder Pachtverträge keine bekannt			

Diese Vormerkungen werden nach durchgeführter Versteigerung im Grundbuch gelöscht.

