



Verwertung Nr. 225002

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

VZG 13 Betreibungsamt

Schuldnerin & Pfandeigentümerin:

Baumgartner Lina Maria Margheritta, 11.08.1950, Via dals Ers 42, 7504 Pontresina

Schuldner:

Baumgartner Thomas, 26.05.1965, Via dals Ers 42, 7504 Pontresina

Grundstück:

Grundbuch Pontresina

Stockwerkeinheit-Nr. 50663, LIG Pontresina / 1725, 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 19 im Dachgeschoss des Hauses D, Keller 19, im Erdgeschoss Haus D, 31/1000 Miteigentum Pontresina, Via dals Ers 42, 7504 Pontresina

Miteigentumsanteil-Nr. 100083, LIG Pontresina / 1725, Autoeinstellhalle 50645, 1/10 Miteigentum Pontresina, Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 24

Gläubiger:

Graubündner Kantonalbank, Postfach, 7001 Chur

Ort und Tag der Steigerung:

Hotel Sonne, Seminarraum, 7500 St. Moritz, Freitag, 09. Oktober 2026, 14:00 Uhr

Auflegung der Steigerungsbedingungen:

18.08.2026 bis 27.08.2026

Betreibungsamtliche Schätzung:

Stockwerkeinheit-Nr.	50663	CHF	1'865'000.00	
Miteigentumsanteil-Nr.	100083	CHF	45'000.00	
Total zusammen		CHF	1'910'000.00	(rechtskräftig)

Für die **Beschreibung** der Grundstücke und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis¹ verwiesen.



A. Angebote und Zuschlag

1. Die Grundstücke werden zusammen nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.

Die an 1. Pfandstelle gesamthaft verpfändeten Grundstücke (Grundstück-Nr. 50663 Stockwerkeinheit und Grundstück-Nr. 100083 Miteigentumsanteil an Grundstück) werden gesamthaft ausgerufen: Es erfolgt kein Einzelruf (Art. 107 Abs. 3 VZG).
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 10'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Die Grundstücke werden mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG).
4. Jede Bieterin und jeder Bieter hat ihren bzw. seinen Namen sowie den Namen der allfälligen Vollmachtgeberin bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
5. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
6. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
7. Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor Beginn des mündlichen Ausrufs bekannt zu geben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und danach gemeinsame Ausrufung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).

B. Kosten und Zahlung

11. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:
 - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreibungskosten;
 - b) die Inventur- und Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
 - a) die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG);



- b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (obligatorische Gebäudeversicherung, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
 - c) die gesamte Handänderungssteuer gemäss kantonaler Gesetzgebung
13. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:
Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen.
14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung von CHF 100'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

Die Zahlung muss wie folgt erfolgen:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungs- und Konkursamtes der Region Maloja, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
- b) bis maximal CHF 100'000.00 in bar, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000.00 bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs.2 SchKG)
- c) Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung auf das Konto lautend auf das Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja, CH12 0900 0000 7000 2875 4 hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert fünf Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 50.00 zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.

Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden. Ist die betreibende Grundpfandgläubigerin eine dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehende Bank, so hat sie keine Anzahlung zu leisten.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Betreibungsamtes hin zu leisten, welche spätestens 10 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer 20 tägigen Zahlungsfrist. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5% zu verzinsen.

Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betreibungsamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.



17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich der Grundstücke und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

D. Wichtige Hinweise

19. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.31, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückerwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig ist (Art. 5-7 BewG):

- a. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder, der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
- a^{bis}. Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis} und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt (Art. 19 BewG).

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5% zu entrichten ist;
- c. die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.



20. Schadensversicherungen

Gebäudeversicherung Graubünden (GVG)

Es wird zudem auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für die Grundstücke bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, wenn dieser nicht innert 14 Tagen seit der Eigentumsübertragung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne.

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungs- und Konkursamt nicht bekannt.

21. Steuern

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit 01.01.2001 der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Hingegen entsteht für die geschuldete Grundstückgewinnsteuer auf dem durch die Zwangsversteigerung veräusserten Grundstück kein gesetzliches Grundpfandrecht. Der Ersteigerer verzichtet daher auf die Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer. Diese wird nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Betreibungsamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttosteigerungserlös vorab beglichen (Art. 157 Abs. 1 SchKG).

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Die Stockwerkeinheit wird von der Schuldnerin und vom Schuldner bewohnt. Dem Betreibungs- und Konkursamt sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Bewohnt der/die Schuldner/in das Grundstück selbst, kann er/sie gemäss Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm/ihr benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden.

Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes (Art. 665, Abs. 2 ZGB). Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.

Eine allfällige Ausweisung der Eigentümer (und ihren Angehörigen) aus dem zu versteigernden Grundstück obliegt dem Ersteigerer, (Basler Kommentar zum SchKG Art. 126 N 28 - Urteil Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, vom 10.09.1998).

23. Besondere Hinweise

Die Liegenschaftsparzelle Nr. 1725 im Grundbuch Pontresina ist in Stockwerkeinheiten eingeteilt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft Überbauung Ers wird durch die Niggli Zala & Partner AG, 7504 Pontresina verwaltet. Eine Liste der Einheiten und Eigentümer ist zusammen mit den Steigerungsbedingungen auf unserem Amt aufgelegt.

Das im Grundbuch angemerkte Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die Nachträge zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft werden dem Ersteigerer überbunden.

Die Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft bis zum Steigerungstermin sind nicht geschuldet. Die Beiträge ab Steigerungsdatum sind pro Rata für das laufende Abrechnungsjahr geschuldet.

Die jährlichen Beiträge für die Nebenkosten der drei letzten Abrechnungsperioden beliefen sich laut Angaben der Verwaltung auf durchschnittlich CHF 5'885.05. Zukünftig werden die Kosten bei ca. CHF 7'400.00 sein, da die Äufnung in den Erneuerungsfonds wieder aufgenommen wurde.

24. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht von Graubünden, Grabenstrasse 30, 7000 Chur, einzureichen.



REGION MALOJA
REGIUN MALÖGIA
REGIONE MALOJA

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

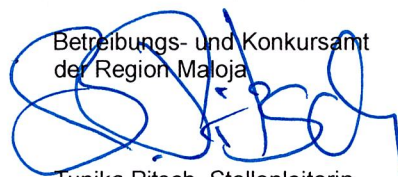
Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht von Graubünden, Grabenstrasse 30, 7000 Chur, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Besichtigung der Grundstücke:

Dienstag, den 22.09.2026 11:00 Uhr
Freitag, den 02.10.2026 14:00 Uhr

Samedan, den 10. August 2026

Betreibungs- und Konkursamt
der Region Maloja

Tunika Pitsch, Stellenleiterin

