

Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja

Quadratscha 1 7503 Samedan Telefon 081 852 52 66 Postkonto 70-2875-4

Briefadresse:

Postfach 330
7503 Samedan

Andrea Fanconi

Samedan, 30.10.2025

Betreibungen Nr. 2230213, 2230214
Verwertungen Nr. 223007, 223008

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Holzer, Peider, Via Cuorta 2, 7500 St. Moritz
Holzer, Daniela, Via Maistra 54, 7525 S-chanf
Pfandeigentümerin: Holzer, Peider, Via Cuorta 2, 7500 St. Moritz
Holzer, Daniela, Via Maistra 54, 7525 S-chanf

Tag und Zeit der Steigerung: 01.12.2025 um 14:00 Uhr

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift der Lastenverzeichnisse betreffend der infolge

- ☐ Betreibung auf Pfändung
- ☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- ☒ Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes zur Verwertung gelangenden Grundstücke.

Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis 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 innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, schriftlich beim 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 Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den doppelten Ausruf des Grundstücks 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 von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Auszug aus der Verordnung 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 Abs. 1 lit. a VZG).

Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolge dessen 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 Ausschluss 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 im Grundbuchauszug 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.

I. Beschrieb und Schätzung der zu verwertenden Grundstücke

Grundbuch S-chanf

Liegenschaft Nr. 640

Plan Nr. 1, Davous Chesas

Gesamtfläche: 806 m²

Wohnhaus Vers.-Nr. 9C, Davous Chesas 42

Garage und Aussentreppe Vers.-Nr. 9C-A (unterirdisch)

Gartenanlage, übrige befestigte Fläche, Gebäude

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten (Rechte)

Recht: Abwasserdurchleitungsrecht und Recht zur Erstellung von 2 Schächten

zulasten Grundstück Nr. 13, 596

17.03.1943 Beleg 14.88

04.10.1979 Beleg 38.88, ID 19430317.0

Recht: Wasser-, Abwasser- und Kabeldurchleitungsrecht

zulasten Grundstück Nr. 4

17.03.1943 Beleg 15.88

04.10.1979 Beleg 38.88, ID 19430317.2

Vormerkungen, Dienstbarkeiten (Lasten) und Grundlasten **siehe B. andere Lasten / Forderungen**

Betreibungsamtliche Schätzung

Verkehrswert als Erst-/ Hauptwohnsitz:	CHF	1'940'000.00
---	------------	---------------------

Verkehrswert ohne Nutzungsbeschränkung	CHF	2'385'000.00
---	------------	---------------------

Zum jetzigen Zeitpunkt ist gemäss der Gemeinde S-chanf nicht klar, ob die zur Verwertung gelangende Liegenschaft gänzlich, teilweise oder gar nicht als Erst- / Hauptwohnsitz anzusehen ist.

Bei beiden Schätzungen wird ausserdem das limitierte Vorkaufsrecht zu Gunsten von Frau Ladina Godly geb. Holzer nicht beziffert und nicht wertmindernd berücksichtigt:

«limitiertes Vorkaufsrecht, Frist bis: 15.07.2035, zugunsten Ladina Godly geb. Holzer, 03.07.1975, weiblich, von Zerneß GR, 19.07.2010 Beleg 1827, ID 7746.3788»

II. Lastenverzeichnis

Lastenverzeichnis 640 im Grundbuch S-chanf

A. Grundpfandgesicherte Forderungen 180, M101386, M101387 im Grundbuch Zuoz					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	GESETZLICHE PFANDRECHTE (EGZZGB 131 Abs. 2)				
1.	Gebäudeversicherung Graubünden Ottostrasse 22 7001 Chur <u>Fällige, zugelassene Forderung gemäss Anmeldung:</u> Gebäudeversicherungsprämie 2023 (Betreibung Nr. 2231831) Rechnung Nr. 232053993 Prämienrechnung vom 05.01.2023 Zins 4 % vom 05.02.2023 bis 01.12.2025 Mahn- und Betreibungsspesen Kosten Pfandrechtsverfügung	403.50 45.60 192.60 150.00	791.70	0.00	791.70
	VERTRAGLICHE PFANDRECHTE				
2.	1. & 2. Pfandstelle Graubündner Kantonalbank Bahnhofstrasse 45 8001 Zürich Sicherheiten: Maximal-Grundpfandverschreibung im 1. Rang über CHF 860'000.00 und Register- Schuldbrief im 2. Rang über CHF 100'000.00 <u>Fällige, zugelassene Forderung gemäss Anmeldung:</u> Kapitalforderung Hypothek 10 081.793.901 Zinsen und Spesen per 01.12.2025 Vorfalligkeitsentschädigung für die am 01.10.2030 auslaufende Festzinstranche über CHF 155'000.00 Kosten Betreibung Nr. 22300973 Kosten Betreibung Nr. 22300972	879'000.00 82'073.20 7'921.60 425.90 425.90	969'846.60	0.00	969'846.60
3.	3. Pfandstelle Graubündner Kantonalbank Bahnhofstrasse 45 8001 Zürich Sicherheit: Register-Schuldbrief im 3. Rang über CHF 70'000.00 Kontokorrent 10 389.828.101 Kapitalschuld per 01.12.2025 Kosten Betreibung Nr. 22300974	77'235.75 219.60	77'455.35	0.00	77'455.35
	Total grundpfandgesicherte Forderungen		1'047'301.95	0.00	1'047'301.95

B. Andere Lasten / Forderungen			
Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke	Datum der Begründung	Rang
	VORMERKUNGEN		
4.	limitiertes Vorkaufsrecht, Frist bis: 15.07.2035, zugunsten Ladina Godly geb. Holzer, 03.07.1975, weiblich, von Zernez GR, 19.07.2010 Beleg 1827, ID 7746.3788	19.07.2010	Dem gesetzlichen Pfandrecht und dem Pfandrecht an 1. Pfandstelle nachgehend, den Pfandrechten an 2. – 3. Pfandstelle vorgehend
5.	19963493.3788: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19963493.3788, 15.10.2015 Beleg 1982, 15.10.2015 Beleg 1983	15.10.2015	Dem Pfandrecht an 1. Pfandstelle nachgehend, dem Pfandrecht an der 2. Pfandstelle gleichgestellt
6.	19965727.3788: Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 19965727.3788, 24.02.2021 Beleg 527, 24.02.2021 Beleg 528	24.02.2021	Dem Pfandrecht an 1. und 2. Pfandstelle nachgehend, dem Pfandrecht an der 3. Pfandstelle gleichgestellt
7.	Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2230217, Preis: CHF 72'092.50 <u>Auf Miteigentumsanteil Peider Holzer, 100232</u>	06.09.2023	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
8.	Verfügungsbeschränkung Pfändungsgruppe Nr. 2225670, Preis: CHF 56'948.80 04.11.2022, 2731; 06.09.2023, 1919	15.09.2022	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
9.	Verfügungsbeschränkung Pfändungsgruppe Nr. 2225848, Preis: CHF 360'747.73 06.09.2023, 1919	15.11.2022	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
10.	Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2223773, Pfändungsgruppe Nr. 2230171, Preis: CHF 102'600.21 03.04.2023, 732; 06.09.2023, 1919	01.03.2023	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
11.	Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2230213, Preis: CHF 888'345.60 <u>Auf Miteigentumsanteil Daniela Holzer, 100233</u>	06.09.2023	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
12.	Verfügungsbeschränkung Betreibung Nr. 2230214, Preis: CHF 888'345.60	06.09.2023	Sämtlichen Pfandrechten nachgehend
	DIENTBARKEITEN (LASTEN) UND GRUNDLASTEN		
	Keine		

Freundliche Grüsse



Andrea Fancionl

Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja