

Betreibungsamtliche, öffentliche Liegenschaftssteigerung

Steigerungstag: Freitag, 06. Februar 2026 / 11.00 Uhr
Hotel Alpina, Schiers



Grundstück: Grundbuch Prättigau

Einfamilienhaus 1, Vers.-Nr. 3C und Einfamilienhaus 2 mit Garagen, Vers.-Nr. 3C-A

Plan Nr. 16, mit 429 m² Gebäudegrundfläche, Garten, Platz, Quadara, 7220 Schiers

Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 1'272'000.00 (Verkehrswert der amtlichen Schätzung)

Besichtigung: Freitag, 23. Januar 2026 / 11.00 Uhr

Anzahlung vor dem Zuschlag: Fr. 50'000.00 in bar
oder Vorauszahlung gemäss Steigerungsbedingungen (Ziff.14)

Betreibungsamt Prättigau / Davos
Aussenstelle Schiers
Tel. 081 414 32 50
Mail: bakaschiers@praettigau-davos.ch

Inhaltsverzeichnis

- Lastenverzeichnis S. 3 - 7
- Steigerungsbedingungen S. 8 - 11
- Schätzungen S. 12 - 13
- Fotos S. 14 - 41

Lastenverzeichnis

I. Beschrieb und Schätzung des Grundstückes und der Zugehör

Grundstück: Grundbuch Prättigau

Einfamilienhaus 1, Vers.-Nr. 3C und Einfamilienhaus 2 mit Garagen, Vers.-Nr. 3C-A

Plan Nr. 16, mit 429 m² Gebäudegrundfläche, Garten, Platz, Quadara, 7220 Schiers

Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 1'272'000.00 (Verkehrswert der amtlichen Schätzung)

Anmerkungen:

26.10.2021 1263

(R) **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:**
Näherbaurecht für Wohnhausaufstockung
ID. 1000/006722
z.L. LIG Schiers/570

26.10.2021 1265

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Absatz 1 Buchstabe a des Zweitwohnungsgesetzes (EGID: 193418459/EWID:02)
ID. 1000/006723

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

EFH 1 (3 ½ Zimmer Haus)

Andreas und Veronica Meier-Derungs, Tersierstrasse 21, 7220 Schiers

EFH 2 (5 ½ Zimmer Haus) Untermietvertrag der Partnerin des Pfandeigentümers und Schuldners
Pamela J.Sivak, Tersierstrasse 21, 7220 Schiers

Mietzinseinnahmen / Pachtzinseinnahmen pro Monat / Jahr

EFH 1 CHF 1'000.00 / Mt. plus à Kto. Nebenkosten CHF 250.00 / Total CHF 1'250.00

EFH 2 CHF 900.00 / Mt. plus à Kto. Nebenkosten CHF 160.00 / Total CHF 1'060.00

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungskunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	Bar zu bezahlen
	A. Gesetzliche Pfandrechte: keine	CHF.	CHF.	CHF.	CHF.
	B. Vertragliche Pfandrechte:				
	<u>1.Pfandstelle:</u> Valiant Bank AG Inkasso, Mattenstrasse 8, Postfach 3073 Gümligen <u>gekündigt per 30.9.2024</u>				
1	Kapital Hypothekardarlehen Nr. 50.605.105.451.6 gem.Registerschuldbrief v.18.2.2015	561'640.00			
2	1.908% Zins bis 31.12.2024	2'742.35			
3	10% Verzugszins 1.1.25 – 6.2.26	301.65			
4	1.908% Zins 1.1.25 – 31.3.25	2'682.75			
5	10% Verzugszins 1.4.25 – 6.2.26	228.05			
6	1.908% Zins 1.4.25 – 30.6.25	2'712.55			
7	10% Verzugszins 1.7.25 – 6.2.26	162.75			
8	1.908% Zins 1.7.25 – 30.9.25	2'742.35			
9	10% Verzugszins 1.10.25 – 6.2.26	96.00			
10	1.908% Zins 1.10.25 – 31.12.25	2'738.55			
11	10% Verzugszins 1.1.26 – 6.2.26	26.80			
12	1.908 laufender Zins 1.1.26 - 6.2.26	1'101.40			
13	Spesen und Betreibungskosten	739.60			
14	Gerichtskosten u.Parteientschädig.	2'800.00	580'714.80	--.--	580'714.80
15	Kapital Hypothekardarlehen Nr. 50.605.105.450.8 gem.Registerschuldbrief v.18.2.2015	224'000.00			
16	1.233% Zins bis 31.3.2025	690.50			
17	10% Verzugszins 1.4.25 – 6.2.26	58.70			
18	1.233% Zins 1.4.25 – 30.6.25	690.50			
19	10% Verzugszins 1.7.25 – 6.2.26	41.45			
20	1.233% Zins 1.7.25 – 30.9.25	690.50			
21	10% Verzugszins 1.10.25 – 6.2.26	24.15			
22	1.233% Zins 1.10.25 – 31.12.25	690.50			
23	10% Verzugszins 1.1.26 – 6.2.26	6.90			
24	1.233% laufender Zins 1.1.26-6.2.26	276.20			
25	Spesen und Vorfälligkeitsentschädig.	8'059.55	235'228.95	--.--	235'228.95
26	Verrechnung Guthaben auf Privatkonto Nr.50.605.105.510.5	15.10			
Total Grundpfandbelastung			815'928.65	--.--	815'928.65
			=====	=====	=====

B. Andere Lasten

(Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer bzw. anderer Berechtigter	Inhalt der Last und Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
Recht	Dienstbarkeiten: z.L LIG Schiers /570 26.02.1998 49SC	Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/009696 30.07.1986 174SC	den Grundpfandrechten vorgehend
Last	Grundlasten: keine	Näherbaurecht für beliebige Bauten ID.1000/018376 26.10.2021 1264	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Vormerkungen: Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v.29.11.23 über CHF 879.70 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000129 z.G. Kanton Graubünden	24.1.2024 2024/66/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v.29.11.23 über CHF 3'849.35 nebst Zins. u. Kosten ID.2024/000130 z.G. Politische Gem. Küblis	24.01.2024 2024/67/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfdg.-Anschluss v.20.3.2024 über CHF 5'047.35 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000223 z.G. Kanton Graubünden	08.04.2024 2024/283/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 26.2.24 über CHF 11'100.00 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000254 z.G. Adank André	08.04.2024 2024/284/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss v. 19.3.24 über CHF 1'229.05 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000255 z.G. Kanton Graubünden	08.04.2024 2024/285/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 15.5.24 über CHF 86'196.05 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000271 z.G. Auer Georg Niklaus	16.05.2024 2024/392/0	den Grundpfandrechten nachgehend

Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 13.9.24 über CHF 6'305.50 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000361 z.G. Politische Gemeinde Küblis	16.09.2024 2024/851/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 13.09.24 über CHF 4'000.00 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000362 z.G. Auer Georg Niklaus	16.09.2024 2024/852/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 13.9.24 über CHF 1172.70 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000363 z.G. Politische Gemeinde Schiers	16.09.2024 2024/853/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 13.9.24 über CHF 368.25 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000364 z.G. infoscore AG, Schlieren	16.09.2024 2024/854/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 13.9.24 über CHF 534.30 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000399 z.G. Kanton Graubünden	11.10.2024 2024/974/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 28.10.24 über CHF 1'989.10 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000428 z.G. Kanton Graubünden	01.11.2024 2024/1061/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 28.10.24 über CHF 4'797.40 nebst Zins u. Kosten ID.2024/000489 z.G. Adank André	21.11.2024 2024/1155/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 23.01.25 über CHF 24'860.05 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000155 z.G. Politische Gemeinde Schiers	24.01.2025 2025/112/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss v. 17.02.25 über CHF 733.90 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000156 z.G. Kanton Graubünden	18.02.2025 2025/207/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Begehrum um Pfandverwertung v. 11.04.25 über CHF 787'820.00 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000210 z.G. Valiant Bank AG, Bern	14.04.2025 2025/430/0	

Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 16.06.25 über CHF 2'147.50 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000273 z.G. Kanton Graubünden	17.06.2025 2025/665/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung v. 16.06.25 über CHF 930.75 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000274 z.G. AXA Versicherungen AG, Winterthur	17.06.2025 2025/666/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss v. 09.07.25 über CHF 10'975.20 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000295 z.G. Kanton Graubünden	10.07.2025 2025/781/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss v. 09.07.25 über CHF 36'931.90 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000296 z.G. Swiss Photovoltaik GmbH, Oberriet	10.07.2025 2025/782/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss v. 10.07.25 über CHF 15'513.35 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000298 z.G. Politische Gemeinde Schiers	11.07.2025 2025/787/0	den Grundpfandrechten nachgehend
Last	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung v. 10.09.25 über CHF 170.00 nebst Zins u. Kosten ID.2025/000446 z.G. Politische Gemeinde Schiers	11.09.2025 2025/988/0	den Grundpfandrechten nachgehend

Steigerungsbedingungen

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird 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 Schuldspflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs.1 SchKG).
4. Jeder Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer 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 verbeiständigte/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 deren Beginn 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 (vgl. hinten Ziff. 19) ist der Grundstückserwerb 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 Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgnissen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn-, Gewinn- 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 (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
- c) Handänderungsabgaben

13. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen 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 50'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamt Prättigau/Davos, 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, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG)

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung auf das Konto des Betreibungsamtes Prättigau/Davos, Aussenstelle, Dorfstrasse 42, 7220 Schiers

(**Konto IBAN CH98 0900 0000 7000 1372 3**) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar 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 zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung 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.

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

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens 10 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer 30-tägigen Zahlungsfrist. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufspreises 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 Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung.

D. Wichtige Hinweise

19. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückserwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):

- a. Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben und
 1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation oder
 2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 201914 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden, sind.
- 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 Handwerkbetriebes 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 des Kantons Graubünden

21. Steuern

Eine aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstücksgewinn-, Wertzuwachs- und Mehrwertsteuer, werden nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Betreibungsamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttoerlös vorab bezahlt.

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Der Mietvertrag mit der Familie Meier-Derungs betreffend dem Hausteil EG/UG ist vom Ersteigerer zu übernehmen.

Der Schuldner und Pfandeigentümer wurde mit Anzeige vom 24.11.2025 angewiesen, die von ihm bewohnten Räumlichkeiten per Steigerungstag zu verlassen und zu räumen. Verbunden mit diesem Datum erlischt sein Wohnrecht sowie der Untermietvertrag seiner Mitbewohnerin.

23. Beschwerde

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Kantonsgericht Graubünden, Poststrasse 14, 7000 Chur, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht des Kantons Graubünden, Grabenstrasse 30, 7001 Chur, als Beschwerde zu erfolgen.

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

Schiers, 5. Januar 2026

Betreibungsamt Prättigau/Davos
Aussenstelle Schiers

Schätzung



Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari



Amt für Immobilienbewertung
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Datum Verfügung	16.08.2023
Bewertungsgrund	Antrag mit Bewertungspflicht
Antragssteller	Eigentümer
Adresse Grundstück	Schiers / Schiers, Tersierstrasse 21
Grundstücksnummer	601
Objekt	Einfamilienhaus 1 und Einfamilienhaus 2 mit Garagen
Eigentumsart	Alleineigentum
Eigentümer/in	Meier Fabian

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Neuwert	1'390'739
Zeitwert	1'204'590
Mietwert	41'100
Ertragswert	794'596
Verkehrswert	1'272'000

Rechtsmittelbelehrung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innerhalb 30 Tagen seit Mitteilung beim **Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur**, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.



Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

Neu- und Zeitwert							Investitionsbetrag:	CHF 781'000
Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m ³	Neuwert CHF	Wertmind. %	SIA Norm 416	
3C	Einfamilienhaus 1	1968	2003	358	439'818	38	272'687	
3C-A	Einfamilienhaus 2 mit Garagen	2015	2023	1'398	950'921	2	931'903	
Total							1'390'739	1'204'590

Sachwert

Bezeichnung	Fläche m ²	Landwert CHF/m ²	Sachwert CHF
Gebäude			1'204'590
Zusatzkosten			106'285
Landwert, absolut	429	340.00	145'860
Total	429		1'456'735

Miet- und Ertragswert

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
3C	Einfamilienhaus 1	UG/EG	2.5	52	Vermietet	10'200	5.55	183'784
3C	Parkplatz		1		Vermietet	600	5.55	10'811
3C-A	Einfamilienhaus 2	EG/OG/DG	5.5	179	Eigenmiete	26'100	5.05	516'832
3C-A	Doppelgarage	EG	2		Eigenmiete	2'400	5.05	47'525
3C-A	Garage für Wohnmobil	EG	1		Eigenmiete	1'800	5.05	35'644
Total				231		41'100		794'596

Verkehrswert

Bezeichnung	Verkehrswert CHF
Einfamilienhaus 1 und Einfamilienhaus 2 mit Garagen	1'272'000
Total	1'272'000

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

Fotos

Aussenansichten

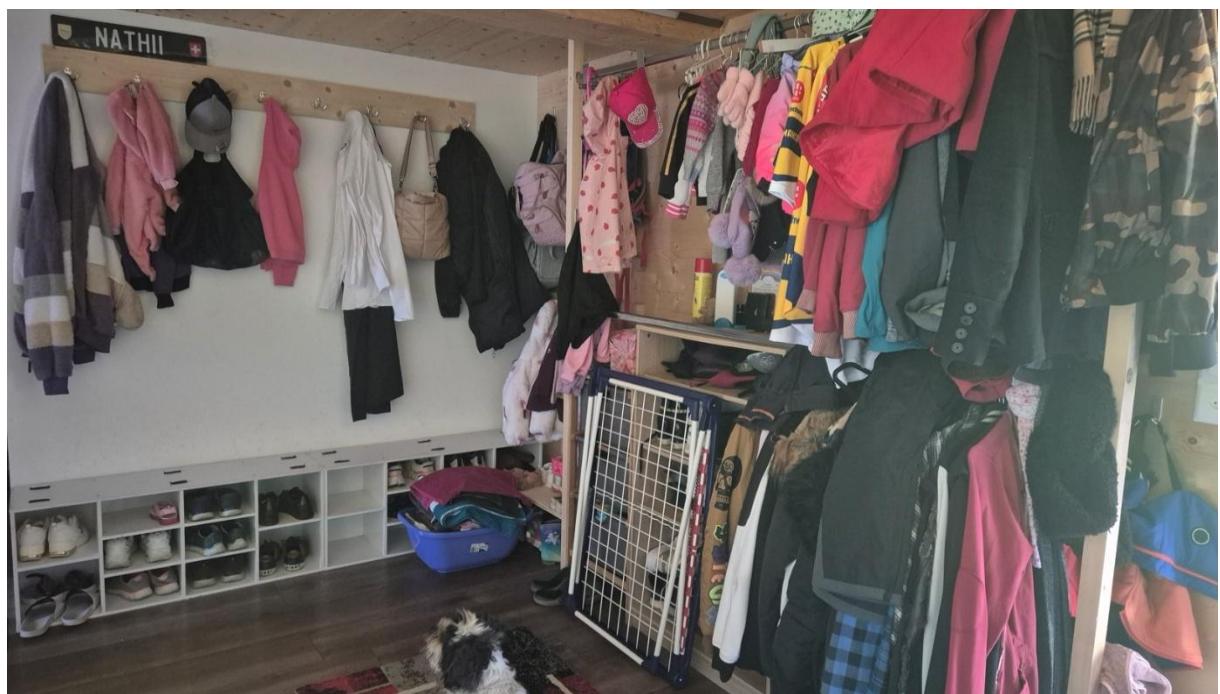




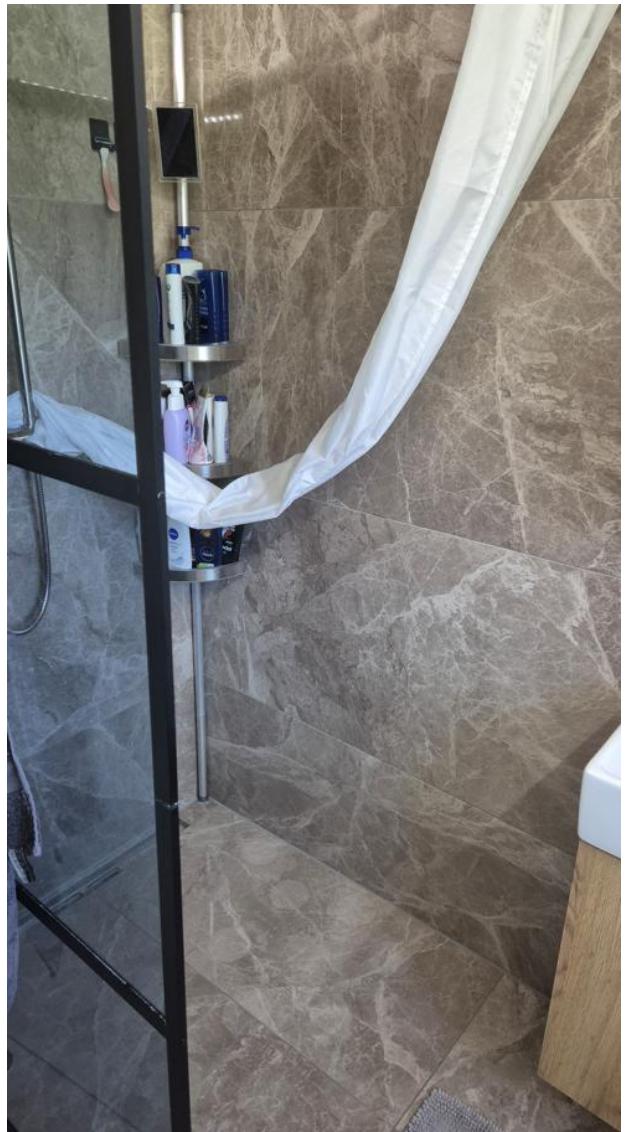
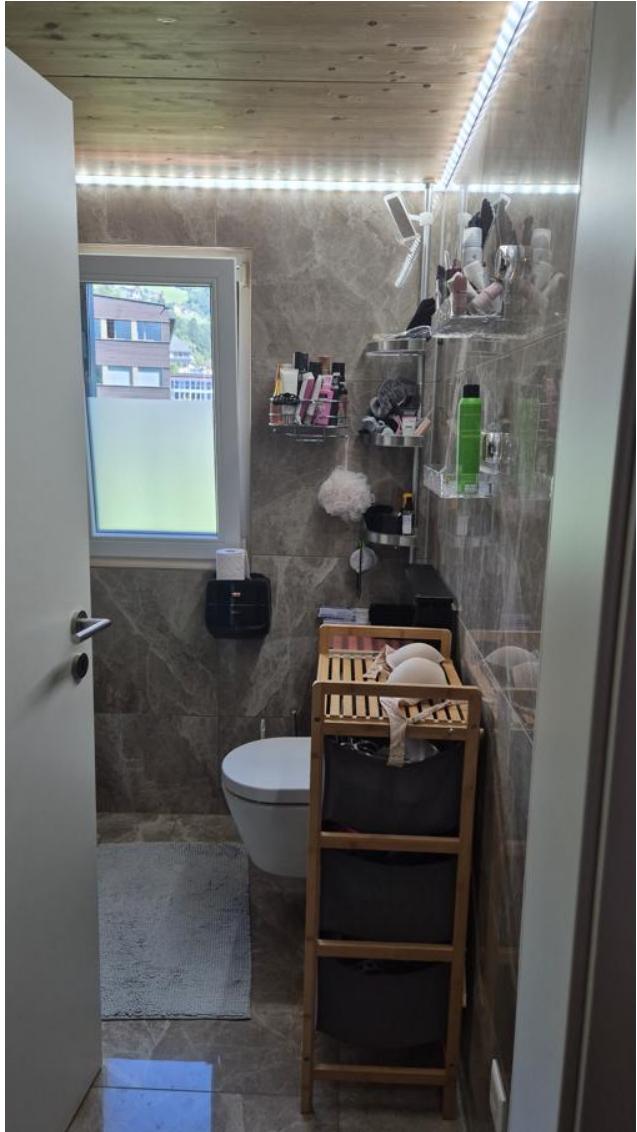
Einfamilienhaus 1



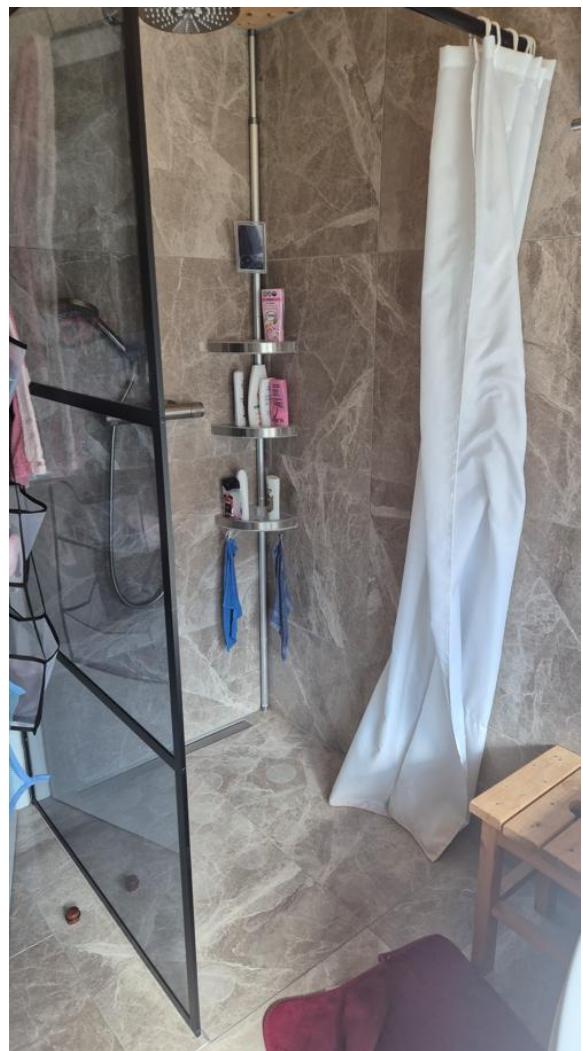
Einfamilienhaus 2 – Eingangsbereich / Garderobe – 1. Stock



Badezimmer mit Dusche und WC im 1. Stock



Badezimmer mit Badewanne und Dusche im 1. Stock



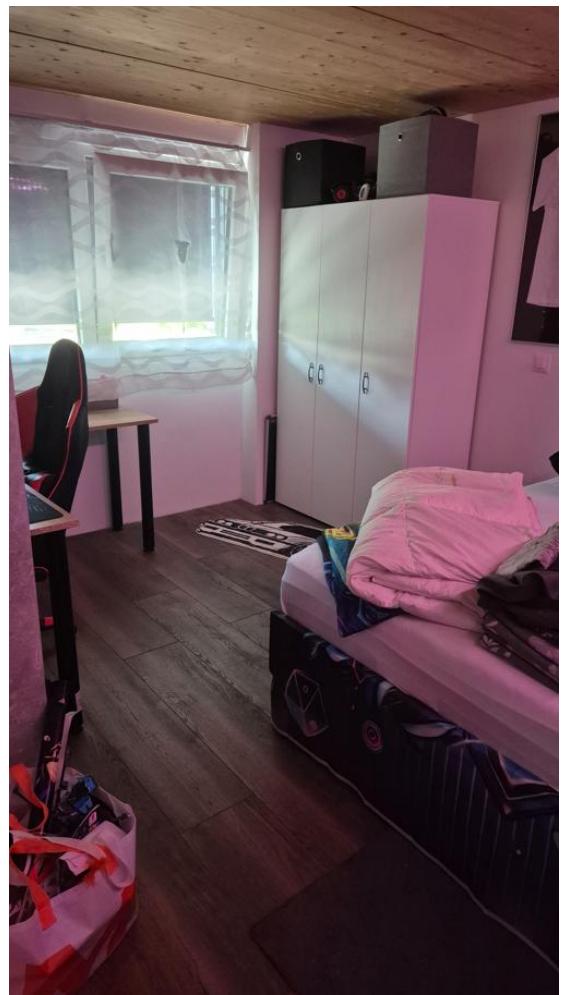
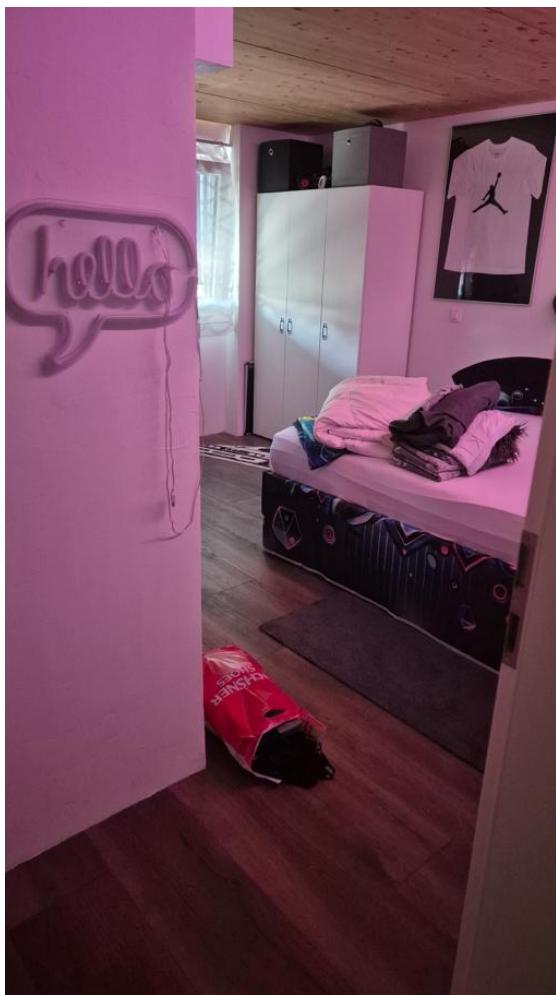
Heizungs- und Waschmaschinenraum im 1. Stock



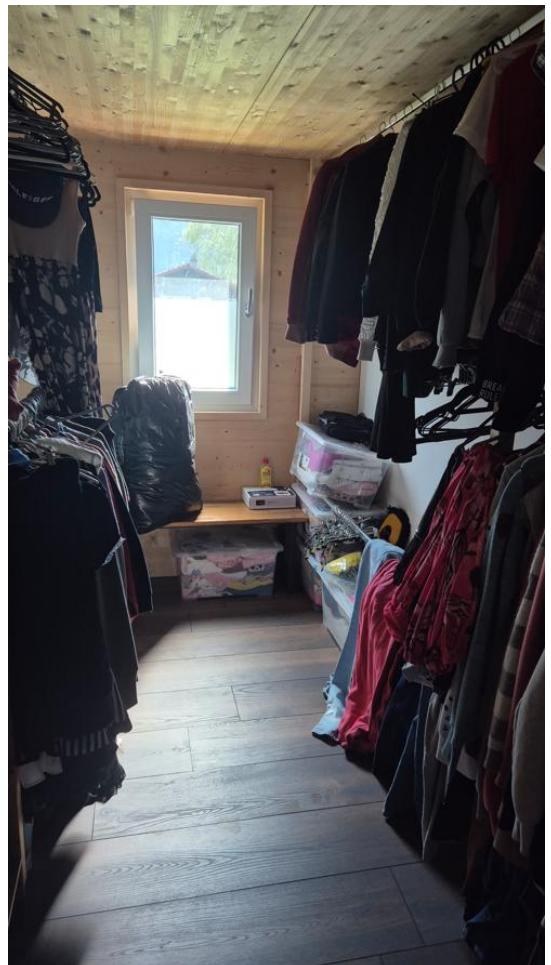
Zimmer 1 im 1. Stock



Zimmer 2 im 1. Stock



Zimmer 3 im 1. Stock mit Ankleideraum



Küche und Wohnzimmer im 2. Stock



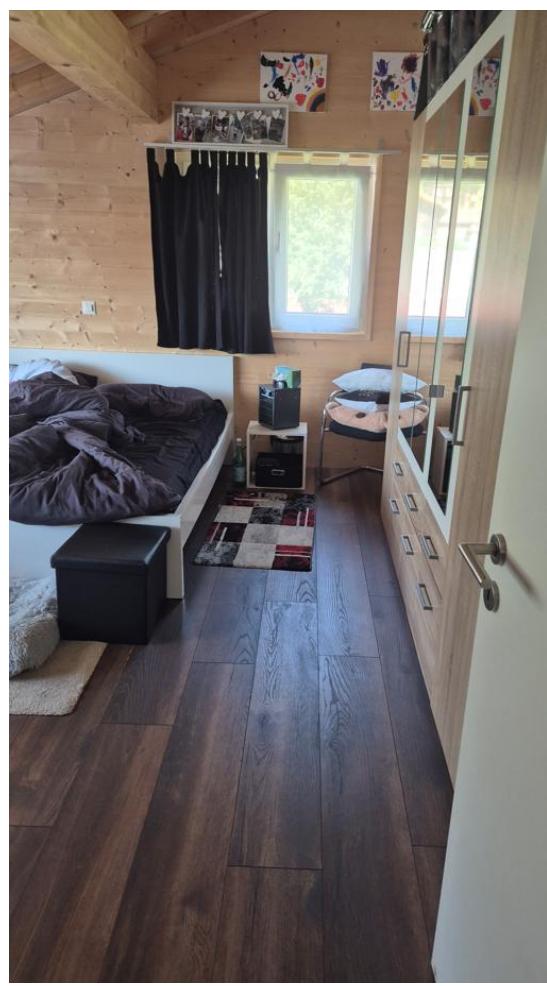




Spensa im 2. Stock



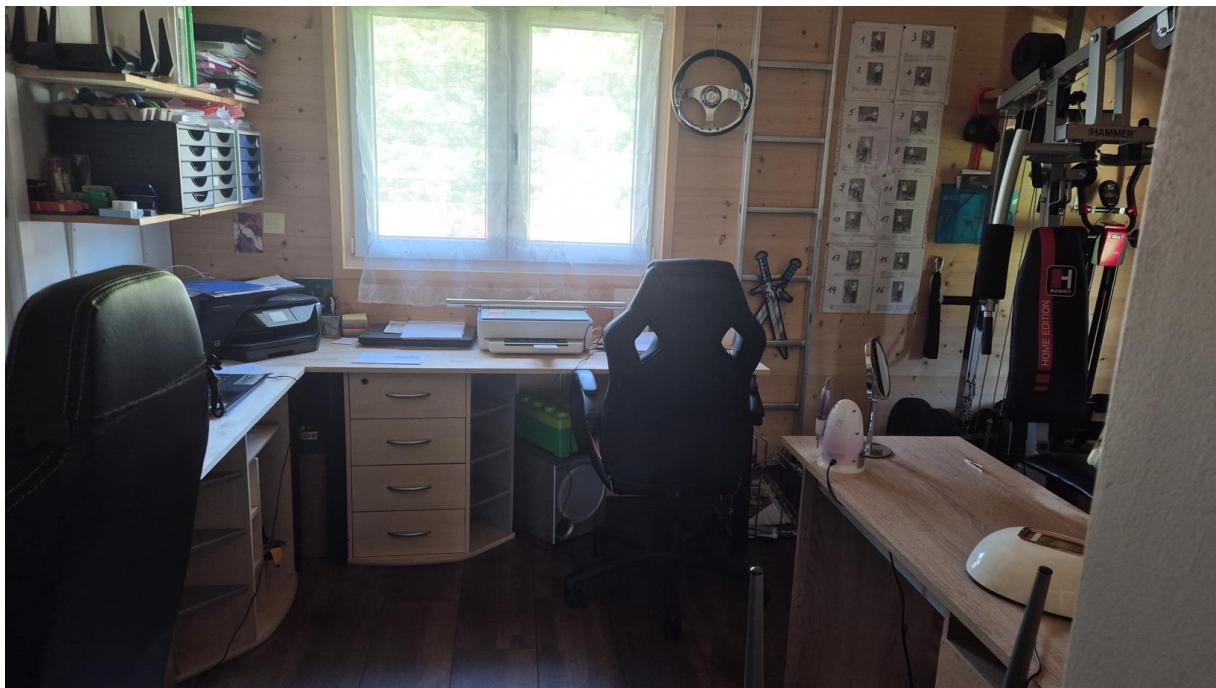
Zimmer 1 im 2. Stock



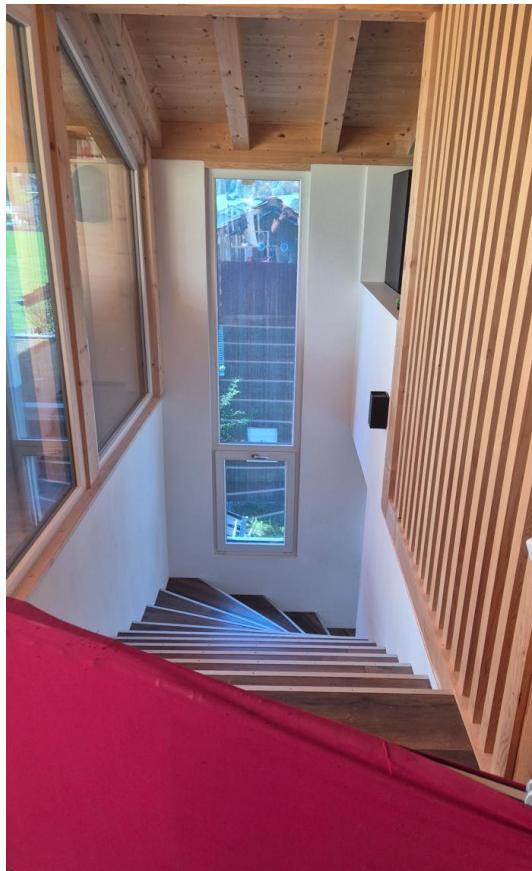
WC im 2. Stock



Zimmer 2 oder Büro im 2. Stock



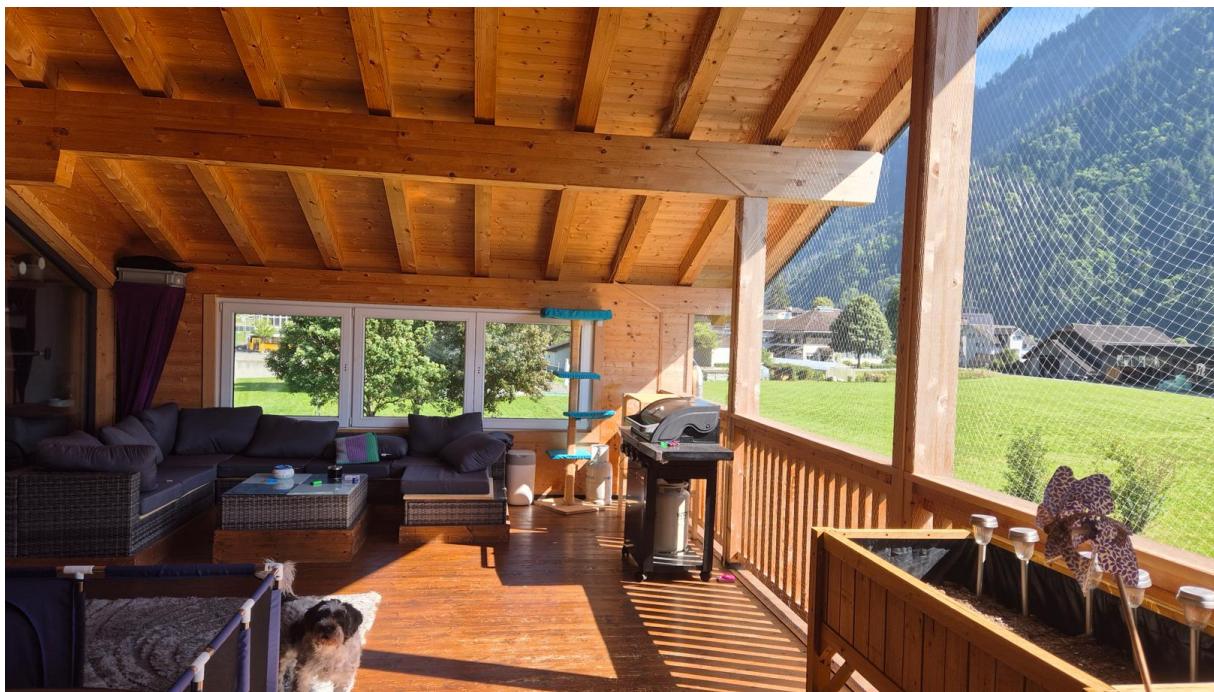
Treppe vom 1. in den 2. Stock



Terrasse im 2. Stock

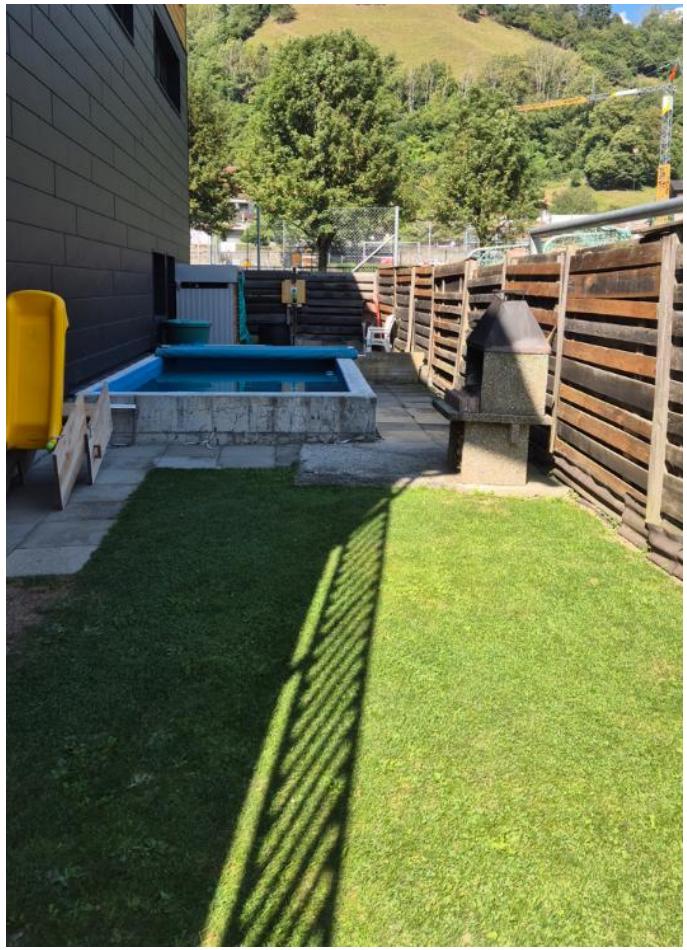
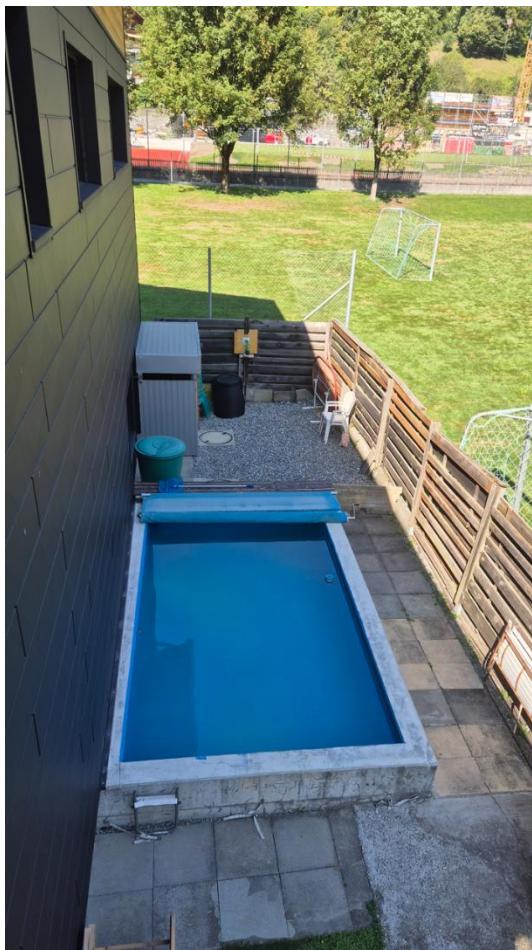
Mit Whirlpool (fix montiert)







Gartenbereich







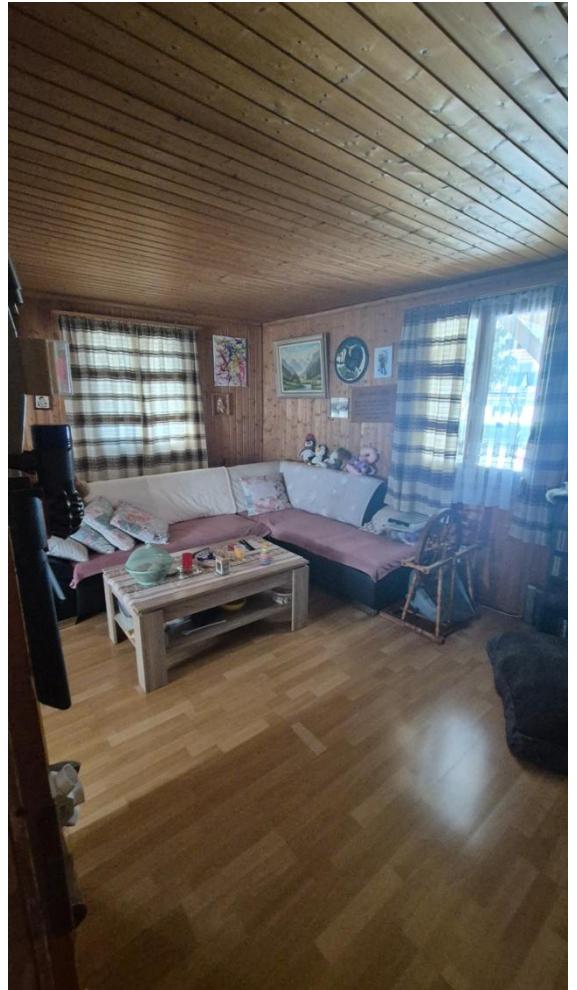
Einfamilienhaus 1



Essbereich - EG



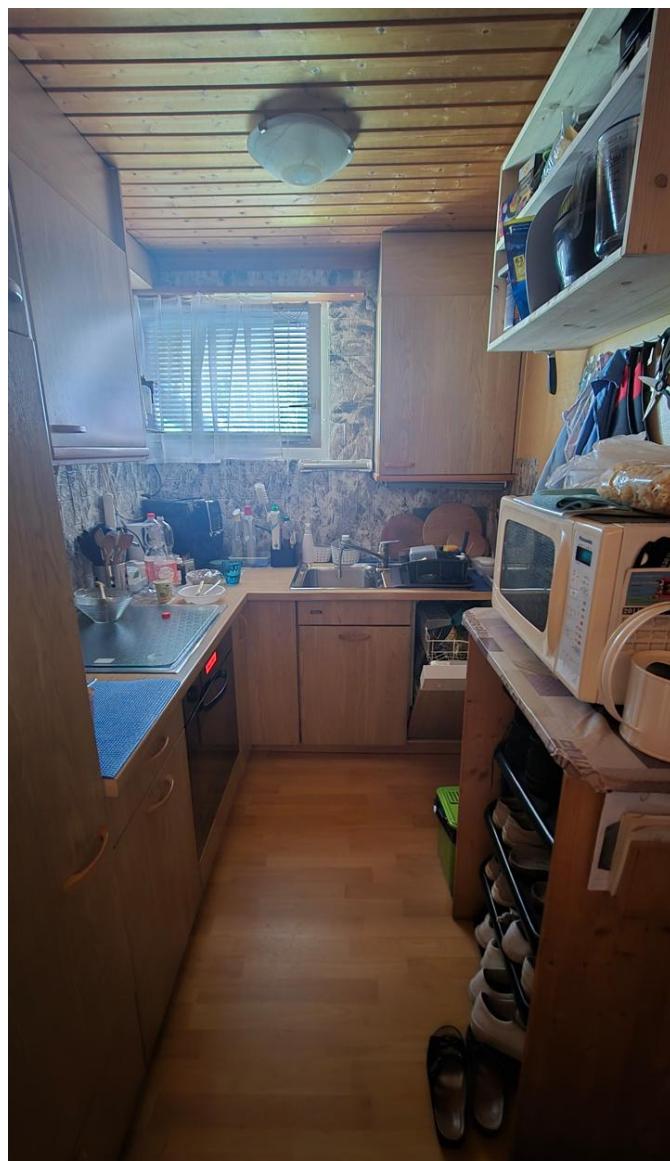
Wohnbereich - EG



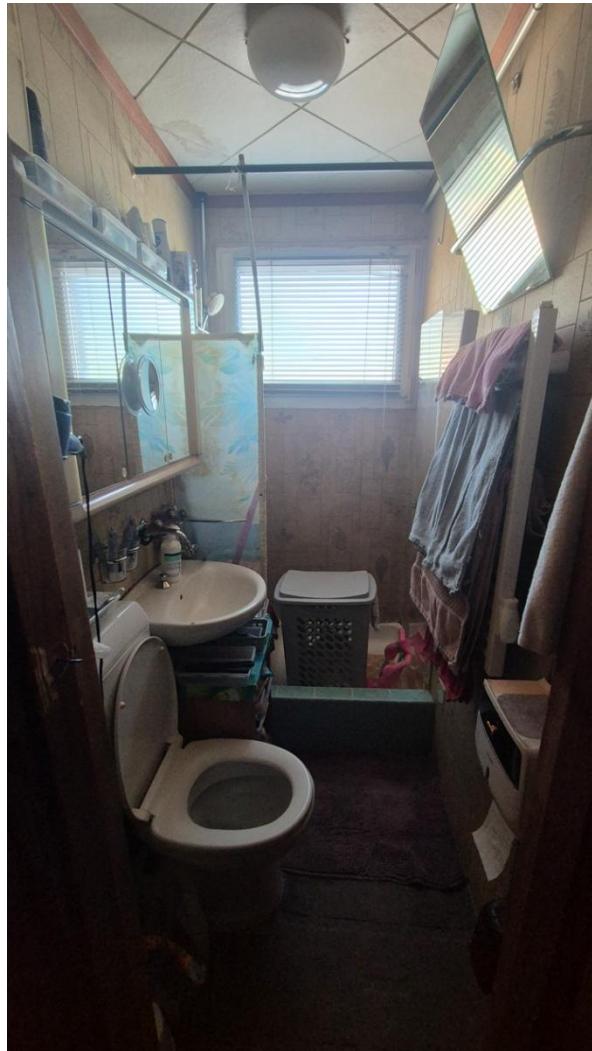
Zimmer - EG



Küche



Badezimmer mit WC und Dusche - EG



Zimmer 1 im UG



Zimmer 2 im UG



Badezimmer mit Badewanne im UG



WC im UG



Waschraum / Heizungsraum im UG



Treppe vom EG ins UG

