

## Betreibungsamtliche, öffentliche Liegenschaftssteigerung

**Steigerungstag:** Freitag, 26. Juni 2026 / 11.00 Uhr  
Landratsaal, Promenade 43, 7270 Davos Platz



**Grundstück:** Grundbuchamt Davos

Grundstück-Nr.: 52585, E-GRID: CH807801732486, Stamm-Grundstück: LIG Davos/4694

Wertquote: 54/1000 mit Sonderrecht an: **2-Zimmerwohnung Nr. 23 im 1. Stock,**

MIT Davos/100825 zu 1/1, Wertquote 1/64, Ausschliessliche und alleinige **Benützungsrecht an AEP Nr. 3,** Bobbahnstrasse 8, 7270 Davos Platz

**Betreibungsamtliche Schätzung: CHF. 555'000.00** (Verkehrswert amtl. Schätzung)

**Besichtigung:** Mittwoch, 10. Juni 2026 um 11.00 Uhr

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

**Betreibungsamt Prättigau / Davos**  
Hauptsitz Davos  
Tel. 081 414 32 40  
Mail: bakadavos@praettigau-davos.ch

# Inhaltsverzeichnis

- Lastenverzeichnis	S. 3 - 7
- Steigerungsbedingungen	S. 8 - 11
- Schätzungen	S. 12 - 15
- Fotos	S. 16 - 21

# Lastenverzeichnis

## I. Beschrieb und Schätzung des Grundstückes und der Zugehör

---

**Grundstück:** Grundbuch Davos

Grundstück-Nr.:52585, E-GRID: CH807801732486, Stamm-Grundstück: LIG Davos/4694  
Wertquote: 54/1000 mit Sonderrecht an: **2-Zimmerwohnung Nr. 23 im 1. Stock**,  
MIT Davos/100825 zu 1/1, Werquote 1/64, Ausschliessliche und alleinige **Benützungsrecht an**  
**AEP Nr. 3**, Bobbahnstrasse 8, 7270 Davos Platz

**Betriebsamtliche Schätzung:** CHF 555'000.00 (Verkehrswert amtl. Schätzung)

**Anmerkungen:**

22.08.2022 783                      Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
ID.1000/002710

**Zugehör:**

Das am Steigerungstag sich noch in den Räumlichkeiten befindende Mobilier geht mit dem Zuschlag an den Ersteigerer über.

**Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse**

Keine

**Mietzinseinnahmen / Pachtzinseinnahmen pro Monat / Jahr**

Keine

**Beschrieb der Gesamtliegenschaft:**

Grundstücknummer 4694, Objekt: Mehrfamilienhaus «Schiarain», Eigentumsart Stockwerkeigentum,  
Eigentümer/in StWEG Bobbahnstrasse 8, Plan Nr. 34, Fläche: 1'237 m2 Vorplatz,Bach, Gartenanlage, Vers.-Nr.  
71E

**Betriebsamtliche Schätzung der Gesamtliegenschaft:** CHF 3'203'699.00 (Zeitwert amtl. Schätzung)

**Anmerkungen:**

09.05.1978 506                      Öffentlich-rechliche Eigentumsbeschränkung  
ID.1000/005775

## II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	Bar zu bezahlen
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<b><u>A. Gesetzliche Pfandrechte:</u></b>				
	Gemeinde Davos Berglistutz 1, 7270 Davos Platz				
1	Liegenschaftssteuer 2022 def. def.Rechnung vom 23.5.2025 inkl. Mahn-und Betr.-Geb.u.Zins	830.30			
2	Liegenschaftssteuer 2023 def. def.Rechnung vom 23.5.2025 inkl. Mahngebühren u.Zins	578.05			
3	Liegenschaftssteuern 2024 prov. prov.Rechnung vom 27.1.2025 inkl. Verzugszinsen	526..35			
4	Liegenschaftssteuer 2025 prov. prov.Rechnung vom 31.10.2025 inkl. Verzugszins	507.90	2'442.60	--,--	2'442.60
	<b><u>B. Vertragliche Pfandrechte:</u></b>				
	Keine				
	<b>Ohne Pfandstelle, geht den Vormerkungen vom 16.1.2025 Gruppe 22500034 Betr.-Amt Thalwil-Rüschlikon-Kilchberg über CHF 38'057.73 plus Zinsen und Kosten, ranglich nach:</b>				
	StWEG „Scharain“ c/o Valär Immobilien-Treuhand AG Talstrasse 11, 7270 Davos Platz				
5	Betriebskosten Budgeraten 2026	8'809.05	8'809.05	--,--	8'809.05
	<b>Total Grundpfandbelastung</b>		<b>11'251.65</b>	<b>--,--</b>	<b>11'251.65</b>

<b>B. Andere Lasten</b> (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
	<b>Stockwerkseinheit 52585</b>		
	54/1000 Miteigentumsanteile <b>mit Sonderrecht an der 2-Zi-Wohnung Nr. 23 im 1.St.</b>		
	<b>Dienstbarkeiten:</b>	keine	
	<b>Grundlasten:</b>	keine	
	<b>Vormerkungen:</b> Verfügungsbeschränkung betr. Pfändungsauftrag des Betreibungsamt Thalwil-Rüschlikon-Kilchberg (Nr.22500006-Gr.22500034) für CHF 38'057.73 nebst Zins und Kosten (ID.2025/000015) z.G. Kant.Steuernamt Zürich z.G. Helvetia Schweizerische Vers.-Ges. AG, St.Gallen z.G. Creditreform Luzern Vogel AG, Luzern z.G. Steueramt Gem.Rüschlikon z.G. Huwyler Betriebs AG Affoltern am Albis z.G. WWZ Energie AG, Zug z.G. Sanitas Grundversicherungen AG, Zürich z.G. Allianz Suisse Versich.Ges. Zürich	16.01.2025 2025/50/0	
	<b>Grundstück Nr. 100825</b>		
	<b>1/64 Miteigentumsanteil</b> Mit diesem ME-Anteil ist das ausschliessliche u. alleinige Benützungsrecht am <b>Auto-Einstellplatz Nr.3</b> im 2.UG verbunden.		
	<b>Anmerkungen</b>	keine	
	<b>Vormerkungen</b>	keine	
	<b>Dienstbarkeiten</b>	keine	
	<b>Grundlasten</b>	keine	
	<b>Grundpfandrechte</b>	keine	
	<b>Grundstück Nr. 4695</b>		
	Üsseri Horlaubena, Bobbahnstrasse, Davos Platz Plan-Nr. 34, Fläche: 958 m2 Strasse, Vorplatz, Bach, Gartenanlage <b>Autoeinstellhalle</b> , Vers.-Nr. 71G		

### 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
	<p><b>Anmerkungen:</b> Nutzungs- und Verwaltungsordnung Miteigentumsanteile verpfändet</p>	<p>05.01.1978 58 26.10.1979 1346</p>	
(T)	<p><b>Dienstbarkeiten:</b> Recht: Fahrrecht zulasten Grundstück Nr. 642 ID.1000/013624</p>	08.05.1906 9/240f	
(R)	<p>Baurecht auf Grenze mit Höhenbeschränkung ID.1000/019263 z.L. LIG Davos/642</p>	08.05.1906 9/240f	
(T)	<p>Last. Höhenbauservitut Verbot von Feuerungsanlagen zG. Grundstück Nr.662, 663, 664 ID.1000/021633</p>	08.05.1906 9/240f	
(R)	<p>Benützungsrecht des Hofraumes ID.1000/012192 z.L. LIG Davos/639</p>	27.04.1923 12/326f	
(R)	<p>Wegrecht auf Treppe ID.1000/021643 z.L. LIG Davos/639</p>	27.04.1923 12/236f	
(T)	<p>Last: Verbot von Feuerungsanlagen und Höherbaubeschränkung z.G. Grundstück Nr. 1402, 6376 ID.1000/010462</p>	19.12.1968 1123 / 6.1.1994 35	
(L)	<p>Parkplatz- und Umgebungsrechte ID.1000/009859 z.G. LIG Davos/4696</p>	05.01.1979 57	
(R)	<p>Überbauungsbestimmungen und Zufahrtsrechte ID.1000/016913 z.L. LIG Davos/641 z.L. LIG Davos/4694 z.L. LIG Davos/4696</p>	05.01.1979 57	
(L)	<p>Recht auf Ausnützungsziffer ID.1000/021677 z.G. LIG Davos /4696</p>	05.01.1979 57	
	<p><b>Grundlasten:</b></p>	keine	
	<p><b>Vormerkungen:</b> Gesetzliches Miteigentümvorkaufsrecht ist aufgehoben ID.1000/027446</p>	05.01.1979 58	
	<p><b>Grundpfandrechte:</b></p>	keine	

### 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
<b>Gesamtliegenschaft 4694</b>			
	Bobbahnstrasse 8, Davos Platz Plan Nr. 34, Fläche 1'237 m2, Vorplatz, Bach, Gartenanlage, <b>Mehrfamilienhaus „Schiarain“</b> Vers.-Nr. 71E		
	<b>Anmerkungen:</b> Öffentlich-rechtliche Eigentums- Beschränkung ID.1000/005775	09.05.1978 506	
(L)	<b>Dienstbarkeiten:</b> Näherbaurecht ID.1000/015324 z.G. LIG Davos/1456	25.04.1977 329 09.05.1978 506	
(R)	Bauliche Ausnützung ID.100/024621 z.G. LIG Davos/4693	01.07.1977 547	
(L)	Zugangsrecht ID.1000/012222 z.G. LIG Davos/641	09.05.1978 506	
(L)	Überbauungsbestimmungen und Zufahrtsrechte ID.1000/016913 z.G. LIG Davos/4695	05.01.1979 57	
(L)	Durchleitungsrecht für elektrische Kabel ID.1000/017693 z.G. EWD	25.02.1981 269	
	<b>Grundlasten:</b>	keine	
	<b>Vormerkungen.</b>	keine	
	<b>Grundpfandrechte:</b>	keine	

# 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 5'000.00** 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 Schuldpflicht 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 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 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 Betreuungskosten;
  - b) die 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-, 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 (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 **50'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen 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, Berglistutz 8, 7270 Davos Platz (**Konto IBAN CH85 0900 0000 7000 4606 4**) 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 Betreibungsamtes 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 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 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 Grundstückerwerb 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 2019 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<sup>bis</sup>. 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<sup>bis</sup> 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 des Kantons Graubünden

## 21. Steuern

Eine aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn-, 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

Die Wohnung ist nicht vermietet

## 23. Beschwerde

### a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht 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, 7000 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.

# Schätzungen

## Stockwerkeinheit



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



Amt für Immobilienbewertung  
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Schmid-Keller Doris  
Urdorferstrasse 46  
8952 Schlieren

Datum Verfügung	03.08.2022
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Davos / Davos, Platz, Bobbahnstrasse 8
Grundstücksnummer	52585
Stammgrundstücks-Nr.	4694
Objekt	2 Zi-Whg Nr. 23 im 1. OG
Wertquote	54 / 1000
Eigentumsart	Alleineigentum
Eigentümer/in	Schmid-Keller Doris

## Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	<b>Total</b>
	<b>CHF</b>
Mietwert	17'340
Ertragswert	304'210
Verkehrswert	555'000

### 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 innert 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  
Talstrasse 2B  
7270 Davos Platz

Tel. 081 257 61 50  
davos@aib.gr.ch  
www.aib.gr.ch



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

#### Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
52585	Wohnung	1. OG	2	56	1979	Eigenmiete	15'900	5.70	278'947
52585	AEP 3	2.UG	1			Eigenmiete	1'440	5.70	25'263
<b>Total</b>				<b>56</b>			<b>17'340</b>		<b>304'210</b>

#### Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
52585	2 Zi-Whg Nr. 23 im 1. OG	525'000
-	Subj. dingl.: AEP 3	30'000
<b>Total</b>		<b>555'000</b>

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

## Gesamtliegenschaft



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



Amt für Immobilienbewertung  
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

---

STWEG Bobbahnstrasse 8  
Parz. Nr. 4694  
c/o Valär Immobilien-Treuhand AG  
Talstrasse 11  
7270 Davos Platz

Datum Verfügung	03.08.2022
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Davos / Davos, Platz, Bobbahnstrasse 8
Grundstücksnummer	4694
Objekt	Mehrfamilienhaus
Eigentumsart	Stockwerkeigentum
Eigentümer/in	STWEG Bobbahnstrasse 8 Parz. Nr. 4694

## Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	<b>Total CHF</b>
Neuwert	4'512'252
Zeitwert	3'203'699

---



### Neu- und Zeitwert<sup>1</sup>

SIA Norm 416

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m <sup>3</sup>	Neuwert CHF	Wertmind. %	Zeitwert CHF
71E	Mehrfamilienhaus	1979		4'401	4'512'252	29	3'203'699
<b>Total</b>					<b>4'512'252</b>		<b>3'203'699</b>

<sup>1</sup>Der Sonderausbau ist im Neu- und Zeitwert der Gebäude nicht enthalten.

### Übersicht Stockwerkeinheiten

StWE-Nr.	Wertquote	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Sonderausbau		
						Neuwert CHF	Wertmind. %	Zeitwert CHF
52582	85 / 1000	Wohnung AEP 15	EG 2.UG	4 1	91			
52583	83 / 1000	Wohnung AEP 14	1. OG 2.UG	3.5 1	85			
52584	38 / 1000	Wohnung	1. OG	1	40			
52585	54 / 1000	Wohnung AEP 3	1. OG 2.UG	2 1	56			
52586	83 / 1000	Wohnung AEP 8	1. OG 2.UG	3.5 1	85			
52587	83 / 1000	Wohnung AEP 10 AEP 19	2. OG 2.UG 2.UG	3.5 1 1	85			
52588	38 / 1000	Wohnung AEP 9	2. OG 2.UG	1 1	40			
52589	54 / 1000	Wohnung AEP 2	2. OG 2.UG	2 1	56			
52590	83 / 1000	Wohnung AEP 4	2. OG 2.UG	3.5 1	85			
52591	83 / 1000	Wohnung AEP 1	3. OG 2.UG	3.5 1	85			
52592	38 / 1000	Wohnung AEP 6	3. OG 2.UG	1 1	40			
52593	54 / 1000	Wohnung AEP 5	3. OG 2.UG	2 1	56			
52594	83 / 1000	Wohnung AEP 7	3. OG 2.UG	3.5 1	85			
52595	60 / 1000	Wohnung AEP 13	DG 2.UG	2 1	62			
52596	81 / 1000	Wohnung AEP 12 AEP 20	DG 2.UG 2.UG	3 1 1	110			
<b>Total</b>					<b>1'061</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

# Fotos

## Korridor



## Wohnzimmer





**Schlafzimmer:**





**Küche:**



**Badzimmer:**



**Balkon:**





**Keller:**



**Autoeinstellplatz:**

