

## Konkursamt der Region Surselva

# Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Konkurs

über

**Monti Autohandel AG, Badenerstrasse 655, 8048 Zürich**

*Tag, Zeit und Ort der Steigerung*

**Am Freitag, 08. August 2025, um 15.00 Uhr**

**Rathaus, 1. Stock, Rathaussaal, Piazza Cumin 9, 7130 Ilanz**

*Auflegung der Steigerungsbedingungen*

**Von 04.07.2025 bis 13.07.2025**

**Büro Konkursamt Surselva, Glennerstrasse 22a, 7130 Ilanz**

*Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom*

*Neu aufgelegt am*

### Beschreibung des Grundstückes in der Gemeinde Disentis/Mustér

|                               |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundbuchname:</b>         | <b>Disentis/Mustér;</b>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Grundstück-Nr.:</b>        | <b>1002-39;</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>E-GRID:</b>                | <b>CH192379882640;</b>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stamm-Grundstück:</b>      | <b>LIG Disentis/Mustér/1002</b>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Adresse:</b>               | <b>Via Disentiserhof 3;</b>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Beschreibung:</b>          | <b>2-Zimmerappartement Nr. A 111<br/>im 1. Obergeschoss, Haus A<br/>und Kellerabteil Nr. A111,<br/>sowie ausschliessliches und alleinige<br/>Benützungsrecht am Autoeinstellplatz<br/>Nr. A 111 in der Autoeinstellhalle;</b> |
| <b>Belastete Grundstücke:</b> | <b>480/100000 Miteigentum Disentis/Mustér / CH572679352350;</b>                                                                                                                                                               |
| <b>Eigentum:</b>              | <b>1/1, Alleineigentum Monti Autohandel AG</b>                                                                                                                                                                                |

Konkursamtliche Schätzung: CHF 230'000.00

Für eine vollständige **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis verwiesen.

## 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 (fünftausend)** 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 und 259 SchKG). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG)
4. Jede 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 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 Betreuungskosten;
  - 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 Grundstücksgewinn- 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 und 130 Abs. 1 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) Handänderungssteuer
13. Hinsichtlich der laufenden Zinsen 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 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 Konkursamtes Surselva, 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)

**Die Anzahlung kann auch beim Konkursamt im Voraus mittels Überweisung** auf das Konto des Konkursamtes Surselva, Glennerstrasse 22a, 7130 Ilanz IBAN **CH13 0900 0000 9072 7321 3** mit dem Vermerk Req. Konkurs 2023001 oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 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, unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 25.00, 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.

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

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Konkursamtes hin zu leisten, welche spätestens 10 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer 30-tägigen Zahlungsfrist seit dem Steigerungstag. 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 Konkursamt 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 und 130 VZG).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Konkursamt 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 Konkursamtes (Art. 137/259 SchKG).

### **C. Gewährleistung**

18. Das Konkursamt 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 im Ausland bewilligungspflichtig (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten (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 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

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 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne.

### 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

Unter Vorbehalt des Lastenbereinigungsverfahrens gehen die im Zeitpunkt der Steigerung bestehenden Miet- und Pachtverträge grundsätzlich mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

Mietverträge sind dem Konkursamt keine bekannt.

## 23. Besondere Hinweise

Das Inventar, welches sich in der Wohnung befindet, wird zusammen mit dem Grundstück veräussert.

Der Besichtigungstermin der Wohnung in Disentis/Mustér findet am Donnerstag, 31. Juli 2025, zwischen 14:00 und 15:00 Uhr statt. **Voranmeldung zwingend erforderlich unter [betreibungsamt@surselva.ch](mailto:betreibungsamt@surselva.ch).**

## 24. Beschwerde

### a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht des Kantons Graubünden, Aufsichtsbehörde SchKG, Poststrasse 14, 7001 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, Aufsichtsbehörde SchKG, Poststrasse 14, 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.