Regionalgericht Maloja
Tribunale regionale Maloja
Dretgira regiunala Malögia

Plazza da Scoula 16
7500 St. Moritz

Tel: +41 81 257 59 55

St. Moritz, 2. Juli 2026 Proz. Nr. 335-2025-201

Entscheid in Sachen

A._____ (Einsprecherin)
vertreten durch Rechtsanwältin Bortolani-Slongo und Rechtsanwalt Boller

gegen

B._____ (Arrestgläubiger und Einsprachegegner 1)
vertreten durch die Rechtsanwälte Meier und Schwaibold

und

C._____ (Arrestschuldner und Einsprachegegner 2)
vertreten durch Rechtsanwalt Infanger und Rechtsanwältin Fassbind

betr. Arresteinsprache

Sehr geehrte Frau Kolleginnen und sehr geehrte Herren Kollegen

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

A. Mit Arrestgesuch vom 29. Januar 2025 liess B._____ gegen C._____ beim Regionalgericht Maloja als Arrestgericht folgende Rechtsbegehren stellen:

> *1. „Es sei die Liegenschaft Nr. ___X, E-Grid CH_____ gemäss beiliegendem Grundbuchauszug in O.1._____, Via _____, lautende auf den Namen "D._____" - zu Gunsten des Gesuchstellers zu verarrestieren bis zur Deckung der Arrestforderung von CHF 237'500.00 zuzüglich 5 % Zins seit 01.11.2024;*
>
> *2. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass für die Forderung bereits ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl besteht. Entsprechend ist das Betreibungsamt anzuweisen, direkt die Pfändung vorzunehmen.*
>
> *unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten des Gesuchgegners."*

B. Zur Begründung stützte sich der Gesuchsteller auf den Arrestgrund des sogenannten Ausländerarrests. Eine Forderung für ausstehende Mietzinsen bildete die Arrestforderung. Gegenstand des Arrests bildete ein Grundstück in O.1._____. Im Grundbuch der Gemeinde O.1._____ war die Ehefrau des Gesuchsgegners, A._____, als Eigentümerin des Arrestgegenstandes eingetragen. Der Gesuchsteller machte geltend, dass der Gesuchsgegner faktisch und wirtschaftlich Eigentümer des Grundstücks sei und das Grundstück nur vom Ehemann auf die Ehefrau übertragen worden sei, um das Grundstück dem Zugriff der Gläubiger rechtsmissbräuchlich zu entziehen. Daher könne darauf zugegriffen werden. Zur Begründung des Begehrens wurde weiter ausgeführt, dass der Gesuchsteller bereits über einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl verfüge (Gesuch, Ziff. 5). Entsprechend lag dem Arrestgesuch als Beilage 4 der Zahlungsbefehl des Betreibungsamtes O.2._____ in der Betreibung Nr. _____ vom 20. November 2024 bei.

B.a. Zudem erfolgte im Arrestgesuch der Hinweis, das Gesuch solle besonders beförderlich behandelt werden, weil das Grundstück schon gepfändet worden sei und eine Teilnahme an der Pfändungsgruppe angestrebt werde.

C. Mit Arrestbefehl vom 30. Januar 2025, mitgeteilt am 3. Februar 2025, wurde dem Ersuchen im Wesentlichen stattgegeben (Arrestbefehl Nr. _____).

D. Der Arrest wurde vollzogen.

E. Unter Datum vom 8. September 2025 richtete A._____ eine Arresteinsprache an das Regionalgericht Maloja mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Arrestbefehl vom 30. Januar 2025 (Arrest Nr. _____) sei aufzuheben.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten des Einsprachegegners.

F. Zur Begründung führte die Einsprecherin aus, dass ihr die Arresturkunde am 28. August 2025 zugestellt worden sei; sie sei als Eigentümerin des Arrestgegenstandes betroffen. Im Übrigen ersuchte die Einsprecherin um Akteneinsicht und um Fristansetzung für die Begründung der Einsprache.

G. Während in der Begründung der Einsprache vom 6. November 2025 die Forderung nicht infrage gestellt wurde, wurde der behauptete Wohnsitz des Arrestschuldners im Ausland angezweifelt. Die Einsprecherin stellte sich auf den Standpunkt, der Arrestschuldner habe Wohnsitz in O.1._____. Insbesondere aber stellte sie sich auf den Standpunkt, dass der Arrestschuldner nicht substanziiert dargelegt und glaubhaft gemacht habe, dass er über Eigentumsrechte am verarrestierten Grundstück verfüge.

H. Die Begründung der Arresteinsprache vom 6. November 2025 wurde dem Arrestgläubiger und dem Arrestschuldner zur Stellungnahme zugestellt.

I. Der Arrestschuldner liess in seiner Eingabe vom 8. Januar 2026 ausführen, er wohne in O.1._____, was der Einsprecherin bekannt sei. Er sei Eigentümer der Parzelle Nr. ___X, Grundbuch O.1._____, zumal er und seine Ehefrau die schenkungsweise Grundstücksübertragung nur simuliert hätten. Der Arrestschuldner dokumentierte sowohl die Schenkung, als auch die Simulation mit einer Urkunde. Er beantragte einzig, den Arrestbefehl infolge fehlenden Arrestgrundes aufzuheben.

J. Der Arrestgläubiger liess sich mit Eingabe vom 21. Januar 2026 vernehmen. Er beantragte im Wesentlichen, auf die Einsprache sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen – immer unter Aufrechthaltung des Arrestes. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einsprecherin. Der Arrestgläubiger hielt der Einsprecherin vor, dass die Einsprache verspätet sei, weil sie bereits Monate vor ihrer Einsprache in Kenntnis aller für die Einsprache nötigen Informationen gewesen sei und überdies die Zustellung der Arresturkunde vereitelt habe, sodass die Zustellfiktion greife. So habe das Grundbuchamt die Einsprecherin am 11. Februar 2025 von der Verfügungsbeschränkung in Kenntnis gesetzt. Weiter führte der Arrestgläubiger aus, dass er infolge des rechtskräftigen Zahlungsbefehls wenige Tage nach der Arrestlegung die definitive Pfändung habe erwirken können, wofür er die Pfändungsurkunde vom 11. Februar 2025 als Beweis angeboten hat (Stellungnahme Rz 10). Der Einsprecherin sei die Pfändungsurkunde am 27. Juni 2025 zugestellt worden. Schliesslich betonte der Arrestgläubiger, dass der Arrest durch den Vollzug der Pfändung ersetzt worden sei (Stellungnahme Rz 12). Der Arrestgläubiger äusserte sich einlässlich zur Vereitelung der Zustellung der

Arresturkunde durch die Einsprecherin, welche nach Vorladung auf dem Betreibungsamt erschienen sei, aber die Sendung trotzdem nicht habe in Empfang nehmen wollen. Die Zustellung der Arresturkunde sei schliesslich durch die Polizei erfolgt.

K. Am 27. Mai 2026 fand die Verhandlung in der Sache statt. Die Parteien vertieften im Wesentlichen ihre Argumentationen bzw. liessen sich zu den Ausführungen der weiteren Parteien vernehmen.

K.a. Die Einsprecherin liess die Zulässigkeit der Noven seitens des Arrestgläubigers bestreiten. So habe der Arrestgläubiger in seinem Arrestgesuch keineswegs behauptet, dass die Übertragung des Eigentums am streitgegenständlichen Grundstück vom Ehemann auf die Ehefrau nur simuliert gewesen sei. In seiner Stellungnahme könne er diese Behauptung nicht nachschieben. Ebenso unwirksam seien wegen des Novenverbots die Nachbesserungsversuche betreffend den fehlenden schweizerischen Wohnsitz des Arrestschuldners. Die Einsprache sei fristgerecht erfolgt, weil das Bundesgericht in einem Leitentscheid gefordert habe, dass der betroffenen Person die Arresturkunde zuzustellen sei. Dies sei erst mit der polizeilichen Aushändigung erfolgt. Der Arrestschuldner habe Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in O.1._____, wofür zahlreiche Indizien vorlägen. Der Arrestgegenstand stehe nicht im Eigentum des Arrestschuldners, weil der Eintrag im Grundbuch die Einsprecherin als Eigentümerin ausweise. Der Arrestbefehl – so der Antrag der Einsprecherin – sei aufzuheben, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Einsprachegegners. Die Einsprecherin legte eine Honorarnote mit einem Total über CHF 20'665.25 ein. Den Zeitaufwand bezifferte sie mit 46.4 Stunden, wobei sie von einem Stundenansatz von CHF 400.- ausging. Dazu addierte sie eine Kleinspesenpauschale von 3% auf der Honorarsumme und von der entsprechend totalisierten Summe den Betrag für die Mehrwertsteuer (8.1 %).

K.b. Der Arrestgläubiger liess ausführen, mit der Simulation sei auch der Grund von Art. 271 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG gesetzt und die Legitimation der Einsprecherin falle dahin, weil der Grundbucheintrag nichtig sei. Die Einsprecherin berufe sich auf Unrecht, das sie selber gesetzt habe, was rechtsmissbräuchlich sei. Er wies darauf hin, dass für die Fristauslösung seitens der Dritteinsprecherin zu differenzieren sei; anders als für die Fristauslösung beim Arrestschuldner sei nicht die Zustellung der Arresturkunde, sondern die ausreichende Kenntnisnahme des Arrestes massgeblich. Und die Einsprecherin habe Monate vor dem Einreichen der Einsprache umfassende Kenntnis vom Arrest gehabt. Unter anderem habe das Grundbuchamt der Einsprecherin im Februar 2025 vom Arrest Kenntnis gegeben. Zudem habe die Einsprecherin die Entgegennahme der Urkunde im Juni 2025 verweigert, womit die Zustellungsfiktion greife.

K.c. Der Arrestschuldner machte geltend, die Einsprecherin habe aufgrund der vollzogenen Pfändung kein Interesse an der Beurteilung der Arresteinsprache, weil die Pfändung den Arrest verdränge. Entsprechend stellte er den Antrag, auf das Gesuch sei nicht einzutreten und die Einsprecherin habe die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu tragen. Unter Einlage einer Honorarvereinbarung machte der Arrestschuldner 17.9

Stunden zum Ansatz von CHF 270.- pro Stunde sowie Kleinspesen im Umfang von 3% der Honorarsumme sowie 8.1% MwSt, total CHF 5'381.20 geltend.

K.d. Im Übrigen wird für den Gang der Verhandlung auf das separate Protokoll verwiesen.

L. Auf die übrigen Ausführungen der Parteien wird – soweit notwendig – in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

A. Zuständigkeit, Verfahren, Beweismass

1. Zuständig für die Behandlung der Arresteinsprache ist das zuständige, erstinstanzliche Arrestgericht. Dessen Zuständigkeit knüpft am Betreibungsort oder am Belegenheitsort von Vermögenswerten an (Art. 272 Abs. 1 SchKG). Das streitgegenständliche Grundstück ist im Sprengel des angerufenen Arrestgerichts belegen, sodass die örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ohne Weiteres gegeben ist. Das Verfahren ist summarisch (Art. 251 lit. a SchKG), womit auch die sachliche Zuständigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. a EGzZPO bestimmt ist. Das Beweismass ist auf Glaubhaftmachung reduziert (BSK-SchKG Reiser, Art. 278 N 38).

B. Noven

2. Die Einsprecherin hat die Frage der Zulässigkeit von Noven im Arresteinspracheverfahren aufgeworfen. Sie stützt sich dafür auf Lehre und Rechtsprechung zu gewöhnlichen Summarverfahren. In Arresteinspracheverfahren herrscht demgegenüber ein besonderes Novenregime. Echte und unechte Noven sind im Arresteinspracheverfahren zulässig (KG GR KSK 20 118, E. 5.3.1 mit Hinweis auf BGE 140 III 466 E. 4.2.3; ebenso Boller, Abwehrmassnahmen: Arresteinsprache und Beschwerde, ZZZ 2017/18, S. 50). Von daher sind Noven zulässig.

C. Rechtsschutzinteresse

3. Als weitere Prozessvoraussetzung ist das Vorliegen eines Rechtsschutzinteresses zu prüfen, zumal unter Verweis auf BGE 130 III 661, E. 1.3, geltend gemacht wird, die Pfändung des Arrestgegenstandes sei vollzogen, womit das Interesse am Entscheid über eine Arresteinsprache dahingefallen sei. Das Rechtsschutzinteresse nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO ist von Amtes wegen zu prüfen (Art. 60 ZPO).

3.1. Das Bundesgericht hat dazu in BGE 130 III 661, E. 1.3,[1] folgendes ausgeführt:

---

[1] Ähnlich das Obergericht Zürich in PS210162, E. 3.4.2, und in PS130041, E. 3.2.

Eine Arrestlegung hat hinsichtlich der Verfügungsbeschränkung des Schuldners zwar die gleichen Wirkungen wie eine Pfändung (Art. 96 i.V.m. Art. 275 SchKG; BGE 113 III 34 E. 1a S. 36), trotzdem ist der Arrest keine Pfändung. Der Arrest ist im Gegensatz zur Pfändung keine Vollstreckungshandlung, sondern nur eine vorsorgliche Massnahme, welche den Schuldner daran hindern soll, über sein Vermögen zu verfügen und es einer künftigen Vollstreckung seines Gläubigers zu entziehen (BGE 115 III 28 E. 4b S. 35; BGE 116 III 111 E. 3 S. 115 f.; BGE 120 III 159 E. 3a S. 160). Erfolgt in der Prosequierungsbetreibung die Pfändung, fällt der Arrest dahin und wird durch den Pfändungsbeschlag ersetzt. Daraus ergibt sich, dass durch die Pfändung nicht einfach der durch den Arrest erfolgte Beschlag fortgeführt wird, sondern eine neue Beschlagnahme erfolgt, deren Wirkungen dem Schuldner in Anwendung von Art. 96 Abs. 1 SchKG (neu) mitgeteilt werden müssen.

Gemäss der Rechtsprechung fallen die Wirkungen des Arrests bei Zustellung der Pfändungsurkunde dahin. Entsprechend ist zu prüfen, ob eine Pfändung erfolgt bzw. eine Pfändungsurkunde zugestellt worden ist.

3.2. Bezüglich Betreibung und Pfändung ergibt sich folgendes:

- Der Arrestgläubiger hat den Arrestschuldner für die Arrestschuld betrieben, was unbestritten geblieben ist. Der Zahlungsbefehl wurde am 27. November 2024 zugestellt (Beilage 4 des Arrestgesuchs).

- Der Arrestschuldner hat unbestrittenermassen keinen Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl erhoben.

- Die Pfändung des Grundstücks ist unbestrittenermassen am 6. Januar 2025 auf Anstoss eines weiteren Gläubigers vollzogen worden (Beilage 3 des Arrestgläubigers im Einspracheverfahren).

- Der Arrestgläubiger konnte sich unbestrittenermassen dieser Pfändungsgruppe anschliessen (Beilage 3 des Arrestgläubigers im Einspracheverfahren).

- Die Pfändungsurkunde vom 11. Februar 2025 wurde der Einsprecherin am 27. Juni 2025 zugestellt, was diese zwar bestreitet, was aber mit dem Track & Trace-Auszug hinreichend belegt ist; dafür muss die handschriftliche Notiz auf dem Auszug nicht bemüht werden (Plädoyer der Einsprecherin Rz 34; Beilage 4 des Arrestgläubigers im Einspracheverfahren).

    - Der Track & Trace-Auszug dokumentiert die Postaufgabe am 25. Juni 2025 in O.3._____ und die Zustellung am 27. Juni 2025 in O.4._____. Von den Örtlichkeiten her besteht ein starker Bezug zum Betreibungsamt O.5._____, Sitz O.3._____, und zur Einsprecherin, Wohnsitz O.4._____. Andere involvierte Personen lassen sich diesen Orten nicht ohne

Weiteres zuordnen; weder B._____ mit Wohnsitz in O.2._____, noch C._____ mit (bestrittenem) Wohnsitz in O.1._____.

- Weiter besteht seitens des Betreibungsamts O.5._____ Anlass zur Zustellung bzw. ein Sachzusammenhang. Die im Falle von betroffenen Dritten gebotene Zustellung nach Art. 276 Abs. 2 SchKG ist an anderer Stelle Thema bzw. kann im vorliegenden Fall gegen weitere Zustellungen abgegrenzt werden (vgl. dazu auch Urkunde 2 der Einsprecherin). Insofern kann es seitens des Betreibungsamts nur noch um die Zustellung der Pfändungsurkunde an die Einsprecherin gehen, zumal Art. 275 SchKG für den Arrestvollzug auf die sinngemässe Anwendung der Bestimmungen über die Pfändung verweist und jene Bestimmung dazu anhält, den Dritteigentümer zu informieren. Denn weitere Urkunden hatte das Betreibungsamt O.5._____ der Einsprecherin gemäss den Ausführungen der Parteien nicht zuzustellen.

- Die Chronologie steht dem nicht entgegen. Die Urkunden an die Dritte, die Einsprecherin, sind alle mit ähnlicher Verzögerung zugestellt worden, wobei die Arresturkunde nach den insoweit deckungsgleichen Ausführungen der Parteien nicht unverzüglich zugestellt werden konnte.

3.3. Um Arrest wurde ersucht. Der Arrest wurde befohlen. Der Arrestgegenstand wurde gepfändet. Der Arrest wurde prosequiert. Der Dritten wurden die Arresturkunde sowie die Pfändungsurkunde zugestellt. Sie hat im Nachgang an die Zustellungen Einsprache erhoben.

3.4. Die vollzogene Pfändung samt Notifikation an die Dritte hat bei dieser Sachlage den Arrest bzw. die vorsorgliche Massnahme dahinfallen lassen. Die Einsprecherin hat kein Rechtsschutzinteresse an der Arresteinsprache. Auf die Einsprache ist nicht einzutreten, zumal das Interesse schon bei Erhebung der Einsprache nicht vorhanden gewesen ist.

D. Kosten- und Entschädigungen

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten gemäss GebVSchKG zu Lasten der Einsprecherin, welche die Gegenparteien angemessen zu entschädigen hat (BGE 139 III 195). Der Arrestgläubiger hatte weder eine Honorarvereinbarung, noch eine Kostennote eingereicht, sondern die Bemessung der Entschädigung in das gerichtliche Ermessen gestellt.

III. Dispositiv

1. Auf die Arresteinsprache wird nicht eingetreten.

2. Die Kosten werden auf CHF 1'500.- festgelegt (Gerichtsgebühr). Sie gehen zu Lasten von A._____, welche die Summe dem Kanton Graubünden zu bezahlen hat.

3. A._____ hat C._____ als Entschädigung CHF 5'381.20 zu bezahlen.

4. A._____ hat B._____ als Entschädigung CHF 7'500.00 zu bezahlen.

5. [Rechtsmittel]

Freundliche Grüsse

Dr. iur. Peter Guyan