

Betreibungsamtliche, öffentliche Liegenschaftssteigerung

Steigerungstag: Mittwoch, 28. Mai 2025 / 11.00 Uhr
"Sprützenhüschi", Klosters Platz



Grundstück: Grundbuchamt Klosters

StWE Nr. 53181, **Sonderrecht an 4.5 Zimmerwohnung** Nr. 1.1 im EG West mit Waschküche/Keller Nr. 1.1 im UG, sowie **Benützungsrechte an den Autoeinstellplätzen Nr. 3 und 17**, Pardennweg 6, 7250 Klosters

Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 2'450'000.00 (Verkehrswert der amtl. Schätzung)

Besichtigung: Freitag, 2. Mai 2025 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 - 9
- Steigerungsbedingungen	S.	10 - 14
- Schätzungen	S.	15 - 22
- Fotos	S.	23 - 28

Lastenverzeichnis

I. Beschrieb und Schätzung des Grundstückes und der Zugehör

Grundstück: Grundbuch Klosters

StWE Nr. 53181, **Sonderrecht an 4.5 Zimmerwohnung** Nr. 1.1 im EG West mit Waschküche/Keller Nr. 1.1 im UG, sowie **Benützungsrechte an den Autoeinstellplätzen Nr. 3 und 17**, Pardennweg 6, 7250 Klosters

Betreibungsamtliche Schätzung: CHF 2'450'000.00 (Verkehrswert amtl. Schätzung)

Anmerkungen StWE 53181 (Wohnung):

23.11.2007 770

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:

23.12.2010 776

**Erstwohnung gemäss Kontingentierungsgesetz und
gemäss Baugesuch Nr. 2006-0099**

25.11.2010 730

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Anmerkungen StWE 42109 und 42123 (Parkplätze):

25.11.2010 729

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

Zugehör: keines

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Keine

Beschrieb der Gesamtliegenschaft:

Grundstück Nr. 4650, 1'250 m² Hofraum, Garten, **Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle**, Vers.-Nr. 446Q, Pardennweg 6, Klosters Platz

Betreibungsamtliche Schätzung der Gesamtliegenschaft: CHF 11'100'550.00
(Zeitwert amtl. Schätzung)

Anmerkungen: keine

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	Bar zu bezahlen
		CHF	CHF	CHF	CHF
	<u>A. Gesetzliche Pfandrechte:</u>				
	<u>B. Vertragliche Pfandrechte:</u>				
	<u>1. Pfandstelle:</u>				
	VP Bank AG Aeulestrasse 6, FL-9490 Vaduz v.d. RA Ronny Pers, Kunz Schmid Gäuggelistrasse 1, 7001 Chur				
	Register-Schuldbrief vom 16.7.2013 Gekündigt per 27.2.2024				
1	Kapital per 27.3.2025 (50.346.508, nachfolgend A)	1'410'000.00			
2	Sollsaldo per 27.3.2025 (50.344.352, nachfolgend B)	16'240.50			
3	Zinnsausstand per 27.3.2025 (A)	36'687.50			
4	Zinssausstand per 27.03.2025 (B) Zinsfuss 10%	382.65			
5	Verzugszins auf Gesamtforderung A per 27.3.2025 / 5% seit 1.6.2024	58'982.10			
6	Zinnsausstand 28.3.2025 – 28.5.2025 Fordrung A / 2.29% à 1.41 Mio.	5'650.55			
7	Zinnsausstand Forderung B 28.3.2025 – 28.5.2025 / 10%	277.60			
8	Verzugszins auf Gesamtforderung A 27.03.2025 – 28.5.2025 / 5%	12'515.75			
9	Verzugszins Forderung B 3.4.2025 – 28.5.2025 5% à CHF 16765.15	126.30			
10	Betreibungskosten	700.45			
	Zugelassen an 1. Pfandstelle		1'541'563.40	--	1'541'563.40
11	Anwaltskosten (siehe Abweisungsverfügung)	3'092.80			

A. Grundpfandgesicherte Forderungen

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbetrag	Zu überbinden	Bar zu bezahlen
		CHF	CHF	CHF	CHF
	Hertrag		1'541'563.40	--.--	1'541'563.40
	<u>2. Pfandstelle:</u> Geht den Vormerkungen vom 27.03.2023 (CHF 117'016.00 nebst Zins u. Kosten) und 05.08.2024 (CHF 44'125.05 nebst Zins und Kosten) ranglich nach.				
	StWEG Pardennweg 6 v.d. Ambühl Immobilien AG Landstrasse 36, 7252 Klosters Dorf				
	Gesetzliches Pfandrecht datiert 27.01.2025				
12	Fällige Betriebskost.per 30.09.2022	10'346.40			
13	Fällige Betriebskost.per 30.09.2023	10'887.25			
		21'233.65	21'233.65	--.--	21'233.65
14	Fällige Betriebsost.per 30.09.2024	15'794.10			
15	Budgetrate 1.10.2024 – 31.3.2025	6'766.90			
	Pos.14+15 siehe Abweisungsverfügung				
	Total Grundpfandbelastung		1'562'797.05	--.--	1'562'797.05

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
StWE Nr. 53181 / Wohnung			
	Dienstbarkeiten:	keine	
	Grundlasten:	keine	
	Vormerkungen: Verfügungsbeschränkung zufolge Arrest vom 24.03.2023, Arrest Nr. 22300004 (nebst Zins und Kosten) CHF 117'016.00	27.03.2023 196	den Grundpfandrechten an 1.Pfandstelle, nachgehend und der 2.Pfandstelle vorgehend
	Verfügungsbeschränkung zufolge Arrest vom 05.08.2024, Arrest Nr. 22400005 (nebst Zins und Kosten) CHF 44'125.05	05.08.2024 2024/563/0	den Grundpfandrechten an 1.Pfandstelle nachgehend und der 2.Pfandstelle vorgehend
ME-Anteile Nr. 42109 u. 42123 / Benützungsrechte Autoeinstellplatz Nr. 3 und 17			
	Dienstbarkeiten:	keine	
	Grundlasten:	keine	
	Vormerkungen: Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer	25.11.2010 729	den Grundpfandrechten an 1. u. 2. Pfandst. vorgehend
	Verfügungsbeschränkung zufolge Arrest vom 24.03.2023, Arrest Nr. 22300004 (nebst Zins und Kosten) CHF 117'016.00	27.03.2023 196	den Grundpfandrechten an 1.Pfandstelle, nachgehend
	Verfügungsbeschränkung zufolge Arrest vom 05.08.2024, Arrest Nr. 22400005 (nebst Zins und Kosten) CHF 44'125.05	05.08.2024 2024/563/0	den Grundpfandrechten an 1.Pfandstelle nachgehend und der 2.Pfandstelle vorgehend
Gesamtliegenschaft 4650			
Last	Dienstbarkeiten: 11.10.1928 98 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht z.G. LIG Klosters/25	23.02.1951 44 15.06.1959 142 15.12.1972 841	
Last	28.06.1930 85 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht z.G. LIG Klosters/258	15.06.1959 139 15.12.1972 841	
Last	28.06.1930 85 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht z.G. LIG Klosters/280	15.06.1959 143 15.12.1972 841	

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
Last	30.07.1931 146 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/281	30.06.1931 6/270 17.06.1955 170 15.06.1959 144 15.12.1972 841	
Last	14.09.1937 205 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/282	14.09.1937 206 14.09.1937 207 15.06.1959 145 15.12.1972 842	
Last	18.06.1948 102 Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Klosters/559	15.12.1972 841	
Recht	25.10.1956 297 Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Klosters/559	15.12.1972 841	
Last	15.06.1959 137 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/255	15.12.1972 841	
Last	15.06.1959 138 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/256	15.12.1972 841	
Last	15.06.1959 140 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/259	15.12.1972 841	
Last	15.06.1959 140 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/4555	15.12.1972 841	
Last	15.06.1959 140 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/685	15.12.1972 841	
Last	15.06.1959 141 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/53070	20.05.1953 75 15.12.1972 841	
Last	01.07.1959 193 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/257	15.12.1972 841	

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
Last	02.02.1962 30 Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht z.G. LIG Klosters/1887	15.12.1972 841	
Last	Kabeldurchleitungsrecht z.G. Repower AG Brusio (UID:CHE-103.176.251)		
Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. LIG Klosters/254 z.G. LIG Klosters/4699		
Recht	15.12.1972 841 Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Klosters/254 z.L. LIG Klosters/4699		
Last	04.05.1983 329 Ausweichplatzbenützung z.G. LIG Klosters/259	26.02.2008 136	
Last	11.06.1985 311 Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Klosters/1833		
Last	11.01.20058.38 Mitbenützung an Ausweich- stellen z.G. LIG Klosters/254		
Recht	25.01.2008 70 AZ-Transport von 177.80 m2 BGF z.L. LIG Klosters/250		
Last	25.01.2008 70 AZ-Transport von 116.57 m2 BGF z.G. LIG Klosters/4700		
Recht	25.01.2008 70 Überbaurecht für Autoeinstellhalle z.L. LIG Klosters/250		
Last	25.01.2008 70 Überbaurecht für Autoeinstellhalle z.G. LIG Klosters/4700		
Recht	25.01.2008 70 Näherbaurecht z.L. LIG Klosters/4700		
Last	25.01.2008 70 Gegenseitige Durchleitungs- und Anschlussrechte für Werk- leitungen aller Art z.G. LIG Klosters/250, 559 u.4700		

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	25.012008 70 Gegenseitige Durchleitungs- und Anschlussrechte für Werk-Leitungen aller Art z.L. LIG Klosters/250, 559 u.4700		
Recht	25.01.2008 70 Unbeschränkte Fuss- und Fahr- Wegrechte mit besonderer Unter- halts- und Einkaufregelung z.L. LIG Klosters 250	26.02.2008 139 25.11.2010 728	
Last	25.01.2008 70 Unbeschränktes Fuss- und Fahr- wegrechte mit besonderer Unter- haltsregelung z.G. LIG Klosters/559 z.G. LIG Klosters/4700		
Last	25.01.2008 71 Durchleitungsrecht für Kanalisa- tionsleitungen mit besonderer Verlegungskostenordnung z.G. Gemeinde Klosters (UID: CHE-115.065.204)		
Recht	09.05.2008 324 Überbaurecht für Anker mit Beseitigungspflicht z.L. LIG Klosters/257		
Recht	21.05.2008 344 Überbaurecht für Anker mit Beseitigungspflicht z.L. LIG Klosters/251		
Last	25.11.2010 729 Benützungsrecht am Parkplatz Nr.1 im Freien z.G. Ferraris Delia, 19.04.1979 z.G. Vegni Ferdinando Emanuele Giulio, 05.06.1969	21.12.2022 891 21.12.2022 891	
Last	Benützungsrecht am Parkplatz Nr.2 im Freien z.G. Huggenberg Hans-Kaspar, 15.09.1966	20.12.2022 887	
	Grundlasten:	keine	
	Vormerkungen:	keine	
	Grundpfandrechte:	keine	

Steigerungsbedingungen

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Zufolge: Betreuung auf Pfändung

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:

Mittwoch 28. Mai 2025, 11.00 Uhr, "Sprützenhüschi" 7250 Klosters

Auflegung der Steigerungsbedingungen: **28.04.2025 – 07.05.2025**

im Büro des Betreibungsamtes (nach tel.Vereinbarung)

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom

Neu aufgelegt am

Beschreibung des Grundstückes

Grundstück: Grundbuch Klosters

StWE Nr. 53181, **Sonderrecht an 4.5 Zimmerwohnung** Nr. 1.1 im EG West mit Waschküche/Keller Nr. 1.1 im UG, sowie **Benützungsrechte an den Autoeinstellplätzen Nr. 3 und 17**, Pardennweg 6, 7250 Klosters

Für die 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, sofern dieses den **Mindestzuschlagspreis von CHF 1'541'563.40 übersteigt.**
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 Grundstücksgewinn-, 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 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 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 Betriebsamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttoerlös vorab bezahlt.

22. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet

24. 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, Kantonsgericht Graubünden, Poststrasse 14, 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



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



Amt für Immobilienbewertung
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Richards Geoffrey
Auring 52
9490 Vaduz

Datum Verfügung	05.11.2024
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Klosters / Klosters, Platz, Pardenweg 6 / STWEG
Grundstücksnummer	53181
Stammgrundstücks-Nr.	4650
Objekt	4.5 Zi-Whg Nr. 1.1 im EG West
Wertquote	118 / 1000
Eigentumsart	Alleineigentum
Eigentümer/in	Richards Geoffrey

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	31'200
Ertragswert	594'286
Verkehrswert	2'370'000

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 ²	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
53181	Whg. 1.1	EG	4.5	127	2013	Eigenmiete	31'200	5.25	594'286
Total				127			31'200		594'286

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
53181	4.5 Zi-Whg Nr. 1.1 im EG West	2'121'000
-	Sonderausbau: Sonderausbau	249'054
-	Zuschlag/Abzug	-54
Total		2'370'000

Bemerkungen

Erstwohnung gemäss Kontingentierungsgesetz und gemäss Baugesuch Nr. 2006-0099

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung



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



Amt für Immobilienbewertung
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Richards Geoffrey
Auring 52
9490 Vaduz

Datum Verfügung	05.11.2024
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Klosters / Klosters, Platz, Pardennweg 6 / ME
Grundstücksnummer	42109
Stammgrundstücks-Nr.	53189
Objekt	Autoeinstellplatz Nr. 3
Wertquote	1 / 17
Eigentumsart	Alleineigentum
Eigentümer/in	Richards Geoffrey

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	1'560
Ertragswert	29'714
Verkehrswert	40'000

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
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
42109	AEP 3	UG	1		2013	Eigenmiete	1'560	5.25	29'714
Total				0			1'560		29'714

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
42109	Autoeinstellplatz Nr. 3	40'000
Total		40'000

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung



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



Amt für Immobilienbewertung
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

Richards Geoffrey
Auring 52
9490 Vaduz

Datum Verfügung	05.11.2024
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Klosters / Klosters, Platz, Pardennweg 6 / ME
Grundstücksnummer	42123
Stammgrundstücks-Nr.	53189
Objekt	Autoeinstellplatz Nr. 17
Wertquote	1 / 17
Eigentumsart	Alleineigentum
Eigentümer/in	Richards Geoffrey

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Mietwert	1'560
Ertragswert	29'714
Verkehrswert	40'000

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
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

Miet- und Ertragswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Baujahr	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
42123	AEP 17	UG	1		2013	Eigenmiete	1'560	5.25	29'714
Total				0			1'560		29'714

Verkehrswert

StWE Nr.	Bezeichnung	Verkehrswert CHF
42123	Autoeinstellplatz Nr. 17	40'000
Total		40'000

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung



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



Amt für Immobilienbewertung
Talstrasse 2B, 7270 Davos Platz

STWEG Pardenn
Parz. Nr. 4650
c/o Ambühl Immobilien AG
Landstrasse 36a
7252 Klosters Dorf

Datum Verfügung	05.11.2024
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Klosters / Klosters, Platz, Pardennweg 6 / STWEG
Grundstücksnummer	4650
Objekt	Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle
Eigentumsart	Stockwerkeigentum
Eigentümer/in	STWEG Pardenn Parz. Nr. 4650

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Neuwert	11'936'075
Zeitwert	11'100'550

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.



Neu- und Zeitwert ¹						SIA Norm 416	
Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m ³	Neuwert CHF	Wertmind. %	Zeitwert CHF
446Q	Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle	2013		6'908	9'169'375	7	8'527'519
Total					9'169'375		8'527'519

¹Der Sonderausbau ist im Neu- und Zeitwert der Gebäude nicht enthalten.

Übersicht Stockwerkeinheiten

StWE-Nr.	Wertquote	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Sonderausbau	Neuwert	Wertmind.	Zeitwert
							CHF	%	CHF
4650PDB01		PP 1		1					
4650PDB02		PP 2		1					
53181	118 / 1000	Whg. 1.1	EG	4.5	127		267'800	7	249'054
53182	116 / 1000	Whg. 1.2	UG/ EG	4.5	128		344'800	7	320'664
53183	120 / 1000	Whg. 2.1	1. OG	4.5	124				
53184	118 / 1000	Whg. 2.2	1. OG	4.5	121		244'200	7	227'106
53185	122 / 1000	Whg. 3.1	2. OG	4.5	123		140'700	7	130'851
53186	120 / 1000	Whg. 3.2	2. OG	4.5	123		162'200	7	150'846
53187	169 / 1000	Whg. 4.1	3. OG/ DG	4.5	170		1'152'400	7	1'071'732
53188	96 / 1000	Whg. 4.2	3. OG	3.5	86		454'600	7	422'778
53189	17 / 1000	Autoeinstellhalle mit 17 AEP's im UG							
53190	1 / 1000	Disponibelraum 1	UG		14				
53191	2 / 1000	Disponibelraum 2 (ausgebaut)	UG		20				
53192	1 / 1000	Disponibelraum 3 (ausgebaut)	UG		13				
Total					1'049		2'766'700		2'573'031

Bemerkungen

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

Fotos

Aussenansichten



Terrasse



Wohnzimmer / Küche / Schlafzimmer



Nasszellen



Eigene Waschküche / Keller



Ski- / Veloraum / Autoeinstellplätze

