

Betreibungs- und Gemeindeamtsamt Embrach

Bahnstrasse 1 8424 Embrach Telefon 044 866 36 70 IBAN CH74 0900 0000 8533 7755 7

Briefadresse:
Postfach 2271
8424 Embrach

Embrach 10. Dezember 2025

Betreibung Nr. 111'346

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner:

Ref.

Pfandeigentümer:

[REDACTED], im Alleineigentum

Tag und Zeit der Steigerung: Donnerstag, 12. März 2026, 14.00 Uhr

Steigerungskanal: Gemeindehaussaal, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des infolge

- Betreibung auf Pfändung
 Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
 Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücks.

Mit Bezug auf das Lastenverzeichnis werden Sie darauf aufmerksam gemacht:

1. dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von Ihnen anerkannt gelten, wenn und soweit sie nicht innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, schriftlich beim Betreibungsamt von Ihnen bestritten worden sind;
2. dass namentlich auch die im Verzeichnis angegebenen Zugehörgegenstände als solche anerkannt gelten, wenn nicht innerhalb der gleichen Frist eine Bestreitung erfolgt;
3. dass Sie ferner berechtigt sind, innert der gleichen Frist die Aufnahme anderer Gegenstände als Zugehör in das Lastenverzeichnis zu verlangen, wenn Sie bei der Pfändung dazu keine Gelegenheit gehabt haben;
4. dass, falls die Verwertung in einer Betreibung auf Pfandverwertung erfolgt, die Inhaber derjenigen Grundpfandrechte, die den im Lastenverzeichnis enthaltenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und nach Art. 959 ZGB vorgemerkten Rechten im Range vorgehen, innert der gleichen Frist beim Betreibungsamt schriftlich den Doppelaufruf des Grundstücks nach Art. 142 SchKG verlangen können. Ergibt sich der Vorrang nicht aus dem Lastenverzeichnis selbst, so ist eine ihn anerkennende Erklärung des Inhabers des betreffenden Rechtes beizubringen oder vorerst innerhalb von 10 Tagen, vom Empfang dieser Anzeige an gerechnet, gerichtliche Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Auszug aus der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):

Art. 34:

¹ In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- a. die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör (Art. 11 hiervor), mit Angabe des Schätzungsbeitrages, wie in der Pfändungsurkunde enthalten;
- b. die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor) angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgenannte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

² Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hiernach).

Art. 35:

¹ Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 Abs. 1 Bst. a hiernach).

² Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolge dessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

Art. 36:

¹ Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldungsfrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschließung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

² Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

I. Beschrieb und Schätzung des Grundstücks und der Zugehör

Grundstück

Gemeinde Rorbas

GB Rorbas Blatt 1183, Liegenschaft, EGRID CH727780606152, Kataster 1893, Plan 10, Hinterwiler

521 m² Gesamtfläche

Gebäude

62 m² Gebäude Wohnen, Nr. 06800801, Grundstrasse 67
Unterirdisches Gebäude, Nr. 06800801

Bodenbedeckung

62m² Gebäude

156m² befestigte Fläche

303m² Gartenanlage

Anmerkungen

öffentlicht-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung

Ausnützungsübertragung zugunsten Kat.-Nr. 1891, dat. 08.05.2009, Beleg 48,
EREID CH8847-0000-0005-96677

dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung

¼ subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 178, Kataster 1894,
EGRID CH736077618047, Rorbas, dat. 08.05.2009, Beleg 48, EREID CH8847-0000-0005-96980

dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung

¼ subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 326, Kataster 1630,
EGRID CH527787606157, Rorbas, dat. 08.05.2009, Beleg 48, EREID CH8847-0000-0005-97476

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 1'100'000.00

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft wird von der Erbenvertreterin bewohnt. Es besteht kein Mietverhältnis.

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
I.	Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte Keine Eingaben				
II.	Vertragliche Pfandrechte				
1.	1. Pfandstelle UBS Switzerland AG Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich Papier-Inhaberschuldbrief vom 26.01.2010 Maximalzinsfuss 10% Kapital Fr. 500'000.00 Effektive Zinsen Fr. 43'312.50 Verzugszins Fr. 184.65				
	Total Pfandsicherheit Fr 543'497.15 gemäss Art. 818 ZGB				
	<u>Angemeldete, fällige, sicherheitsüber-eignete und zugelassene Forderungen:</u> Hypothek Nr. 0144-938729-31-1				
	Kapital	500'000.00		500'000.00	
	3.55 % Zinsen vom 01.04.2024 – 30.06.2024	4'437.50		4'437.50	
	3.55 % Zinsen vom 01.07.2024 – 30.09.2024	4'437.50		4'437.50	
	3.55 % Zinsen vom 01.10.2024 – 31.12.2024	4'437.50		4'437.50	
	5 % Zinsen vom 01.01.2025 – 31.03.2025	6'250.00		6'250.00	
	5 % Zinsen vom 01.04.2025 – 30.06.2025	6'250.00		6'250.00	
	5 % Zinsen vom 01.07.2025 – 30.09.2025	6'250.00		6'250.00	
	5 % Zinsen vom 01.10.2025 – 12.03.2026	11'250.00		11'250.00	
	5.55 % Verzugszinsen vom 01.07.2024 – 30.09.2024 auf Fr. 4'437.50	61.55		61.55	
	5.55 % Verzugszinsen vom 01.10.2024 – 31.12.2024 auf Fr. 8'875.00	123.10		123.10	
	Betreibungskosten in der Betreibung- Nr. 111'346	204.00	543'701.15		204.00
	Total grundpfandgesicherte Forderungen	543'701.15	543'701.15		543'701.15

Lastenverzeichnis

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)			
Nr.	Inhalt der Last	Datum der Begründung	Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten
1.	Vormerkungen Verfügungsbeschränkung, Beleg 24, EREID CH8847-0000-0009-19777 Betreibung auf Pfandverwertung für CHF 513'497.15 nebst Zins und Kosten zugunsten UBS Switzerland AG, Aktiengesellschaft (AG), Zürich, CHE-412.669.376 Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich Grundlasten keine Eintragungen	11.02.2025	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfandstelle <u>nachgehend</u>
2.	Dienstbarkeiten Recht/Last: Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für sämtliche Leitungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit Anschlussrecht	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>
3.	Recht/Last: Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>
4.	Recht/Last: Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht für die Böschungsbewirtschaftung	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>
5.	Recht: Grunddienstbarkeit Mitbenutzungs- und Fortbestandsrecht an Heizungs- und Technikraum	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>
6.	Recht/Last: Grunddienstbarkeit Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>
7.	Recht: Grunddienstbarkeit Mitbenützung an Briefkastenanlage	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>
8.	Recht/Last: Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Überbaurecht für Schopf	08.05.2009	Dem vertraglichen Grundpfandrecht an 1. Pfand-Stelle <u>vorgehend</u>

Freundliche Grüsse
Betreibungs- und Gemeindeammannamt
Embrachertal

Désirée Giger, Pfändungsbeamtin