

Betreibungsamt Würenlos

Feldstr. 3 5436 Würenlos Telefon 056 424 22 22 Postkonto 50-17455-7

Briefadresse:
Postfach 260
5436 Würenlos

Würenlos, 06. März 2025

Betreibung Nr. 4040009
Pfändung Nr.

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Kostic Viktor, geb. 26.03.1985, Büntenstrasse 25, 5436 Würenlos
Ref.

Pfandeigentümer: UBS Switzerland AG, 8001 Zürich

Tag und Zeit der Steigerung: 2. Mai 2025, 10:00 Uhr

Steigerungsort: Gmeindschäller Würenlos, im Untergeschoss des Alten Schulhauses (Schulhaus I)
an der Schulstrasse 36, 5436 Würenlos

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des/der infolge

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle

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 Betreuung 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 Doppelauftrag 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 Schätzungsbetrages, 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 vorgezeichnete 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 Anmeldefrist 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 Würenlos LIG 340-17

Stockwerkeigentum; 14/1000 Miteigentum an LIG Würenlos 4048/340 mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung Nr. 221 im 1. Stock mit Nebenräumen

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung

Fr. 400'000.00 für Grundstück Würenlos LIG GB 340-17 (Stockwerkeinheit)

Zugehör

Keine

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung

Fr. 0.00

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Keine

Mietzinseinnahmen / Pachtzinseinnahmen pro Monat / Jahr

Fr. 0.00

Anmerkungen

09.02.2024 021-2024/1185/0 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.002-2011/001274

Beschrieb des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks Grundstück Würenlos LIG 340, Plan 63

11'098 m2 Fläche, Bünten
Gebäude, 2'202 m2
Strasse, Weg, 1'808 m2
Trottoir, 238 m2
Übrige befestigte Fläche, 459 m2
Gartenanlage, 6'391 m2

Gebäude, Vers.-Nr. 968, 130 m2, Büntenstrasse 35, 5436 Würenlos
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 942, 159 m2, Büntenstrasse 17, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, 76 m2, Büntenstrasse 31, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, 338 m2, Büntenstrasse 29, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, 257 m2, Büntenstrasse 25, 5436 Würenlos
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 942, 158, Büntenstrasse 15, 5436 Würenlos
Gebäude, 158 m2, Büntenstrasse 27, 5436 Würenlos
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 942, 230 m2, Büntenstrasse 19, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, 159 m2, 159 m2, Büntenstrasse 21, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, 255 m2, Büntenstrasse 23, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, 282 m2, Büntenstrasse 33, 5436 Würenlos
Gebäude, Vers.-Nr. 968, Gesamtfläche 2'671 m2 (unterirdisch)
Grillpavillon, Ver.-Nr. 2073, 33 m2

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung

Fr. 2'500'000.00 für GB 340 (Mehrfamilienhaus 2); Fr. 18'000'000.00 für Mehrfamilienhaus 1, 2, 3, 4, Einstellhalle, Heizung

Anmerkungen

11.07.1974 002-3462 Stockwerkanteile verpfändet, 002-2011/001273
09.02.2024 021-2024/1185/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung
auf Anteil 340-17, ID.0212024/000739

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	A. Gesetzliche Pfandrechte				
	Keine				
	B. Vertragliche Pfandrechte				
	UBS Switzerland AG, Postfach, 8098 Zürich				
1	1. Pfandstelle Kapital laut Namen-Papier-Schuldbrief per nom. Fr. 355'000.00 dat. 24.08.1994 Maximalzinsfuss 9%				
	Festhypothek: Fr. 280'000.00 Die Wohnung betreffend und gekündigt per 12.06.2023	280'000.00			
	Verzugszins auf Fr. 280'000.00 vom 01.10.2023 – 02.05.2025 zu 5.00%	22'244.44			
	a-Conto Verzugszins auf Fr. 280'000.00 vom 01.10.2023 – 31.12.2023	- 1'330.00	300'914.44	0.00	300'914.44
2	2. Pfandstelle Kapital laut Inhaber-Schuldbrief per nom. Fr. 85'000.00 dat. 03.04.1994 Maximalzinsfuss 9%				
	Festhypothek: Fr. 70'000.00 Die Wohnung betreffend und gekündigt Per 12.06.2023	70'000.00			
	Verzugszins auf Fr. 70'000.00 vom 01.10.2023 – 02.05.2025 zu 5.00%	5'561.11			
	a-Conto Verzugszins auf Fr. 70'000.00 vom 01.10.2023 – 30.06.2024	- 682.50	74'878.61	0.00	74'878.61
	Mahnspesen	180.00			
	Betreibungskosten	448.60	628.60	0.00	628.60
	Zwischentotal		376'421.65	0.00	376'421.65

Lastenverzeichnis

Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	Übertrag		376'421.65	0.00	376'421.65
3	Stockwerkeigentümerbeiträge gemäss Art. 712i ZGB				
	STWEG Obere Bünthen, Bünthenstrasse 15-35, 5436 Würenlos, vertr. durch MLaw Nicolai Brugger, Notter Advokatur & Notariat AG, Rechtsanwlat, Badstrasse 17, Postfach, 5400 Baden				
	Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft				
	Beitragsforderung, fällig 01.01.2022	2'180.00			2'180.00
	Verzugszins von 02.01.2022 – 02.05.2025 zu 5%	363.10			363.10
	Beitragsforderung, fällig am 01.04.2022	2'180.00			2'180.00
	Verzugszins vom 02.04.2022 – 02.05.2025 zu 5%	336.25			336.25
	Beitragsforderung, fällig am 01.07.2022	2'180.00			2'180.00
	Verzugszins vom 02.07.2022 – 02.05.2025 zu 5%	309.10			309.10
	Beitragsforderung, fällig am 01.10.2022	2'180.00			2'180.00
	Verzugszins vom 02.10.2022 – 02.05.2025 zu 5%	281.60			281.60
	Beitragsforderung, fällig am 19.11.2023	4'252.15			4'252.15
	Verzugszins vom 20.11.2023 – 02.05.2025 zu 5%	308.10			308.10
	Beitragsforderung, fällig am 01.01.2023	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.01.2023 – 02.05.2025 zu 5%	202.85			202.85
	Beitragsforderung, fällig am 01.04.2023	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.04.2023 – 02.05.2025 Zu 5% Zins	181.40			181.40
	Beitragsforderung, fällig am 01.07.2023	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.07.2023 – 02.05.2025 Zu 5%	159.70			159.70
	Beitragsforderung, fällig am 01.10.2023	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.10.2023 – 02.05.2025 Zu 5%	137.75			137.75
	Beitragsforderung, fällig am 25.10.2023	5'083.05			5'083.05
	Verzugszins vom 26.10.2023 – 02.05.2025 Zu 5%	385.75			385.75
	Beitragsforderung, fällig am 01.01.2024	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.01.2024 – 02.05.2025 Zu 5%	115.85			115.85
	Beitragsforderung, fällig am 01.04.2024	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.04.2024 – 02.05.2025 Zu 5%	94.15			94.15
	Beitragsforderung, fällig am 01.07.2024	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.07.2024 – 02.05.2025 Zu 5%	72.45			72.45
	Beitragsforderung, fällig am 01.10.2024	1'740.00			1'740.00
	Verzugszins vom 02.10.2024 – 02.05.2025 Zu 5%	50.55			50.55
	Zwischentotal		34'973.80	0.00	34'973.80
	Gesamttotal Grundpfandgesichert		411'395.45	0.00	411'395.45

Lastenverzeichnis

B. Andere Lasten			
(Dienstbarkeiten, Grundlasten, 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
4	Dienstbarkeiten Keine		
5	Grundlasten Keine		
6	Vormerkungen		
	Verfügungsbeschränkung	Infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 4040009) Fr. 350'000.00 ID.021-2024/1185/0	09.02.2024 allen Grundpfandrechten nachgehend
	Verfügungsbeschränkung	Infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 4040487) Fr. 5'800.00 ID.021-2024/9633/0	01.11.2024 allen Grundpfandrechten nachgehend
	Verfügungsbeschränkung	Stockwerkeigentümergepfandrecht (Gerichts-Nr. SZ.2025.22) ID.2021-2025/978/0	31.01.2025 allen Grundpfandrechten nachgehend
	Verfügungsbeschränkung	Infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Gruppen-Nr. 9114), Fr. 12'000.00 ID.021-2025/1017/0	03.02.2025 allen Grundpfandrechten nachgehend
	Verfügungsbeschränkung	Infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Gruppen-Nr. 9211), Fr. 8'000.00 ID.021-2025/1781/0	26.02.2025 allen Grundpfandrechten nachgehend

Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Würenlos

Ladina Brunner