

Betreibung Nr. 21901568

Beschrieb und Lastenverzeichnis

VZG 13a B

Beilage zu den am 17.10.2025 aufgelegten Steigerungsbedingungen.

Schuldner und Pfandeigentümer:

Erbengemeinschaft Hubacek Eduard, gest. am 27.04.2021 (vormals:
Breitenäckerstrasse 35, 8918 Unterlunkhofen) bestehend aus:

- Jaroslav Skrivanova, geb. 27.10.1938, Krizikova 35/46, Prague 8 Karlin
- Eva Kaderavkova, geb. 24.03.1942, Kaplicka 816/47, Prague 4
- Erben Zdenka Cizkova, geb. 22.02.1945, gest. 27.06.2025, vormals: Pricna 91, Pisec (delivery
adress Malovcu 491, Chynov)
- Pavla Bouckova, geb. 12.06.1965, Tryskovicka 1015/21, Prague 9 Cakovice
- Jan Boucek, geb. 03.03.1968, Prazska 129, Ondrejov
- Katerina Bouckova, geb. 11.02.1980, Vlkovec 62, Chocerady
- Marek Boucek, geb. 06.09.1966, Vodslivy 42, Chocerady

vd. Zuzak Rechtsanwälte AG, Rechtsanwalt Jaroslav Zuzak, Bahnhofplatz 1, 8001 Zürich

als Miteigentümerin zu ½

und

Erbengemeinschaft Aaltonen Kerstin Hildegard, 20.01.1945, gestorben am 25.12.2015
bestehend aus:

- Aaltonen Frank Runar, 10.11.1946, Vindgränden 6 B54, 02100 Esbo, Finnland
- Aaltonen Karin Gunilla, 27.06.1951, Högmovägen 51, 151 68 Södertälje, Schweden

vd. JSM Advokatur, Rechtsanwalt Gerhard Lanz, Gesellschaftsstrasse 27, Postfach, 3001 Bern

als Miteigentümerin zu ½

Ort und Tag der Steigerung:

Donnerstag, 13. November 2025, um 14:00 Uhr,
Restaurant Sternen, Bernstrasse 73, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

Beschrieb und Schätzung des Grundstückes und der Zugehör:

Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-27, E-GRID CH 33548 56132 30
Stockwerkeigentum, 38/1000 Miteigentum an der LIG Unterlunkhofen/482 mit Sonderrecht an
der 3.5-Zimmerwohnung im Dach- und Galeriegeschoss, mit Nebenräumen, Einheit Nr. C 9

Grundstück Unterlunkhofen / 482-28-29, E-GRID CH 88335 46185 54
1/45 Miteigentum am Grundstück LIG Unterlunkhofen 482-28 (Tiefgaragenplatz Nr. 29)

Grundstück Unterlunkhofen / 482-28-30, E-GRID CH 89548 53361 11
1/45 Miteigentum am Grundstück LIG Unterlunkhofen 482-28 (Tiefgaragenplatz Nr. 30)

Rechtskräftige Schätzung für die Stockwerkeinheit und die Garagenplätze: Fr. 630'000.00.

Beschrieb des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks:

Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482, E-GRID CH 65771 59250 52

Fläche: 5'294 m²

Kulturart: Gebäude, 1'167 m²
Strasse, Weg, 452 m²
Übrige befestigte Fläche, 225 m²
Gartenanlage, 3'450 m²

Gebäude: Gebäude, Vers.-Nr. 313, 387 m²,
Breitenackerstrasse 35, 8918 Unterlunkhofen
Gebäude, Vers.-Nr. 313, 391 m²,
Breitenackerstrasse 33, 8918 Unterlunkhofen
Gebäude, Vers.-Nr. 313, 389 m²,
Breitenackerstrasse 31, 8918 Unterlunkhofen

Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstücks:

Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-28, E-GRID CH 52854 35461 61

Stockwerkeigentum, 62/1000 Miteigentum an der LIG Unterlunkhofen/482 mit Sonderrecht
an der Tiefgarage im Untergeschoss, Einheit Nr. U

Rechtskräftige Schätzung der Gesamtliegenschaft: Fr. 13'022'000.00.

Die Verwertung erfolgt auf Verlangen der Pfandgläubigerin im 1. Rang.

Anmerkungen auf Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482:

31.05.1991	003-2164	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.003-2011/002360
31.05.1991	003-2164	Stockwerkanteile verpfändet ID.003-2011-002361
26.03.2021	023-2021/3728/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil STW Unterlunkhofen/482-27 ID.023-2021/001729

Anmerkungen auf Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-27:

31.05.1991	003-2164	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.003-2011/002362
25.11.2015	023-2015/12130/0	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.023-2016/000424
26.03.2021	023-2021/3728/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil Hubacek Eduard ID.023-2021/001751
26.03.2021	023-2021/3729/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil Erbgemeinschaft Aaltonen Kerstin Hildegard ID.023-021/001789

Anmerkungen auf Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-28:

31.05.1991	003-2164	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.003-2011/002362
31.05.1991	003-2164	Miteigentumsanteile verpfändet ID.003-2011-002365
08.07.1992	003-4125	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.003-2011/002364
25.11.2015	023-2015/12130/0	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.023-2016/000424
26.03.2021	023-2021/3728/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil MIT Unterlunkhofen/482-28-29, MIT Unterlunkhofen/482-29-30 ID.023-2021/001735

Anmerkungen auf Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-28-29:

08.07.1992	003-4125	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.003-2011/002368
26.03.2021	023-2021/3728/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil Hubacek Eduard ID.023-2021/001751
26.03.2021	023-2021/3729/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil Erbgemeinschaft Aaltonen Kerstin Hildegard ID.023-021/001789

Anmerkungen auf Grundstück Unterlunkhofen Nr. 482-28-30:

08.07.1992	003-4125	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.003-2011/002367
26.03.2021	023-2021/3728/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil Hubacek Eduard ID.023-2021/001751
26.03.2021	023-2021/3729/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil Erbgemeinschaft Aaltonen Kerstin Hildegard ID.023-021/001789

Mietverhältnisse: Die Liegenschaft ist nicht bewohnt; für diese werden keinerlei Erträge generiert.
Beide Tiefgaragenplätze sind vermietet.

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	A. Gesetzliche Pfandrechte: Keine				
	B. Vertragliche Pfandrechte: 1. <u>Im 1. Rang</u> UBS Switzerland AG, 8098 Zürich vertr. durch UBS Switzerland AG CRO R & C Credit Recovery Solutions, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich Inhaber-Papier-Schuldbrief im 1. Rang über nom. CHF 140'000.00, MZ 8 % Gesamtpfandrecht mit Unterlunkhofen/482- 28-29 und Unterlunkhofen/482-28-30 gekündigt Hypothek ex-Nr. 0251-814022.H1C 0002 -Kapital 140'000.00 -5% Verzugszins vom 01.07.2017-13.11.2025 58'586.10 Betreibungskosten <u>663.35</u>				
			199'249.45	0.00	199'249.45
	2. <u>Im 2. Rang</u> UBS Switzerland AG, 8098 Zürich vertr. durch UBS Switzerland AG CRO R & C Credit Recovery Solutions, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich Namen-Papier-Schuldbrief im 2. Rang über nom. CHF 355'000.00, MZ 12 % Gesamtpfandrecht mit Unterlunkhofen/482- 28-29 und Unterlunkhofen/482-28-30 gekündigt Hypothek ex-Nr. 0251-814022.H1C 0002 -Kapital 130'000.00 -5% Verzugszins vom 01.07.2017-13.11.2025 54'401.40 Hypothek ex-Nr. 0251-814022.H1K 0003 -Kapital 44'000.00 -5% Verzugszins vom 1.10.2022-13.11.2025 <u>6'862.80</u>				
			235'264.20	0.00	235'264.20
	Total Grundpfandbelastung UBS		<u>434'513.65</u>	<u>0.00</u>	<u>434'513.65</u>

3	Grundpfandgesicherte Forderungen STWEG Breitanäckerstrasse 31/33/35/ 8918 Unterlunkhofen Fällige Beitragsforderungen Jahr 2022 9'107.55 Fällige Beitragsforderungen Jahr 2023 6'573.85 Fällige Beitragsforderungen Jahr 2024 6'068.40 Fällige Beitragsforderungen Jahr 2025 bis 13.11.2025 <u>5'640.26</u> Total Grundpfandbelastung STWEG Breitanäckerstrasse 31/33/35/ 8918 Unterlunkhofen Total Grundpfandbelastung:				
			27'390.06	0.00	27'390.06
			<u>461'903.71</u>	<u>0.00</u>	<u>461'903.71</u>
4.	Beschwerdefähig abgewiesen: Stockwerkeigentümergeinschaft Breitanäckerstrasse 31/33/35, Unterlunkhofen v.d. JB Immobilientreuhand GmbH, 5630 Muri v.d. RA lic.iur. Thomas Schmid, Schmid Sutter Rechtsanwälte AG, Dübendorf Fällige Beitragsforderungen 2019 5'945.55 Fällige Beitragsforderungen 2020 5'900.25 Fällige Beitragsforderungen 2021 5'606.50 Fällige Beitragsforderungen 2025, Forderung 14.11.2025 – 31.12.2025 <u>847.74</u> Total <u>18'300.04</u> Begründung: Als nicht das Grundstück belastend sind Ansprüche abzuweisen, wenn der entsprechende Entscheid keine materiellrechtliche Überprüfung der angemeldeten Last erfordert und wenn sich bereits aus der Darstellung des anmeldenden Gläubigers ergibt, dass das behauptete Recht das Grundstück nicht belasten kann. Gemäss Art. 712i ZGB hat die Stockwerkeigentümergeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil. Als mittelbares gesetzliches Pfandrecht erhält das Gemeinschaftspfandrecht erst dann dingliche Wirkung, wenn es im Grundbuch eingetragen ist. Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden (Art. 36 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken VZG).				

B. Andere Lasten

[illegible]

	Liegenschaft Unterlunkhofen 482-27 Dienstbarkeiten: Keine Grundlasten: Keine Vormerkungen: 26.03.2021 023-2021/3728/0 26.03.2021 023-2021/3729/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zinsen und Kosten (Betr. Nr. 21901568) CHF 140'000.00 ID.023-2021/001736 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zinsen und Kosten (Betr. Nr. 21901569) CHF 140'000.00 ID.023-2021/001791	Sämtlichen Grundpfand-rechten nachgehend Sämtlichen Grundpfand-rechten nachgehend
	Liegenschaft Unterlunkhofen 482-28 Dienstbarkeiten: Keine Grundlasten: Keine Vormerkungen: Keine		
	Liegenschaft Unterlunkhofen 482-28-29 Dienstbarkeiten: Keine Grundlasten: Keine Vormerkungen: 31.05.1991 003-2164 31.05.1991 003-2164 26.03.2021 023-2021/3728/0 26.03.2021 023-2021/3729/0	Aufhebung des Miteigentümer-vorkaufsrechts zum Grundstück 482.28 ID.003-2011/002368 Aufhebung des Teilungs-anspruchs der Miteigentümer des Grundstücks 482.28, bis 31.05.2021 ID.003-20112/002369 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zinsen und Kosten (Betr. Nr. 21901568) CHF 140'000.00 ID.023-2021/001736 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zinsen und Kosten (Betr. Nr. 21901569) CHF 140'000.00 ID.023-2021/001791	Sämtlichen Grundpfand-rechten vorgehend Sämtlichen Grundpfand-rechten vorgehend Sämtlichen Grundpfand-rechten nachgehend Sämtlichen Grundpfand-rechten nachgehend

	Liegenschaft Unterlunkhofen 482-28-29 Dienstbarkeiten: Keine Grundlasten: Keine Vormerkungen: 31.05.1991 003-2164 31.05.1991 003-2164 26.03.2021 023-2021/3728/0 26.03.2021 023-2021/3729/0	Aufhebung des Miteigentümer- vorkaufsrechts zum Grundstück 482.28 ID.003-2011/002368 Aufhebung des Teilungs- anspruchs der Miteigentümer des Grundstücks 482.28, bis 31.05.2021 ID.003-20112/002369 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zinsen und Kosten (Betr. Nr. 21901568) CHF 140'000.00 ID.023-2021/001736 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zinsen und Kosten (Betr. Nr. 21901569) CHF 140'000.00 ID.023-2021/001791	Sämtlichen Grundpfand- rechten vorgehend Sämtlichen Grundpfand- rechten vorgehend Sämtlichen Grundpfand- rechten nachgehend Sämtlichen Grundpfand- rechten nachgehend
--	---	---	---

8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, 14. Oktober 2025

Reg. Betreibungsamt Mutschellen-Kelleramt

Esther Stocker

