

Betreibungs- und Gemeindeammannamt Meilen-Herrliberg-Erlenbach

Dorfstrasse 100 8706 Meilen Telefon 044 925 92 92 Postkonto 80-10950-1

Briefadresse:
Postfach 878
8706 Meilen

Meilen, 30.07.2025

Betreibung Nr. 79'715

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner: Alexander Frédéric Jönsson, geb. 03.08.1982, Bürgerort: Uetikon am See ZH, wohnhaft Bahnweg 1, 8700 Küsnacht

Pfandeigentümer: Alexander Frédéric Jönsson, geb. 03.08.1982, Bürgerort: Uetikon am See ZH, wohnhaft Bahnweg 1, 8700 Küsnacht

Tag und Zeit der Steigerung: Mittwoch, 27.08.2025, 14:30 Uhr

Steigerungsort: Gasthof zum Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen, Gewölbekeller

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend der infolge Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle zur Verwertung gelangenden Grundstücke.

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 Doppelaufwurf 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 vorgemerkte 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 der Grundstücke

In der **Gemeinde Erlenbach** an der **Lerchenbergstrasse 51**:

1.)

Grundbuchblatt 50090, Stockwerkeigentum,
235/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 751, Kat.-Nr. 4555,
Sonderrecht an der Wohnung "WHG06" im Ober- und Dachgeschoss, mit Wasch- und Abstellraum im
Kellergeschoss, in den Aufteilungsplänen grasgrün bemalt,
laut Begründungsurkunde Beleg 2021/136 und Aufteilungsplänen Belege 2021/137-141

Anmerkungen:

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gemäss Beleg 2021/142
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung des Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis
Veräusserungsbeschränkung nach BVG
Dat. 15.12.2022, Bel. 366

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Keine

2.)

Grundbuchblatt 50099, Miteigentumsanteil,
1/18 Miteigentum am Grundstück Blatt 50093

Anmerkung:

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Beleg 2021/143
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Keine

3.)

Grundbuchblatt 50100, Miteigentumsanteil,
1/18 Miteigentum am Grundstück Blatt 50093

Anmerkung:

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Beleg 2021/143
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Keine

4.)

Grundbuchblatt 50101, Miteigentumsanteil,
1/18 Miteigentum am Grundstück Blatt 50093

Anmerkung:

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Beleg 2021/143
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Keine

5.)

Grundbuchblatt 50102,
Miteigentumsanteil, 1/18 Miteigentum am Grundstück Blatt 50093

Anmerkung:

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Beleg 2021/143
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Keine

Zu 2-5:

Beschrieb des in Miteigentum aufgeteilten Grundstückes Grundbuchblatt 50093:

Grundbuchblatt 50093, Stockwerkeigentum
32/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 751, Kat.-Nr. 4555

Sonderrecht an der Tiefgarage im Garagengeschoss,
in den Aufteilungsplänen grau-blau bemalt,
laut Begründungsurkunde Beleg 2021/136 und Aufteilungsplänen Belege 2021/137-141

Anmerkungen:

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Miteigentumsanteile verpfändet
Dat. 07.05.2021, Bel. 135

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft gemäss Beleg 2021/142
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Vormerkungen / Dienstbarkeiten / Grundlasten:

Keine

Zu 1-5:

Beschrieb des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstückes Grundbuchblatt 751:

Grundbuchblatt 751, Kat.-Nr. 4555, Plan 11, Vogelsang, 1708 m2 Gesamtfläche

Gebäude Wohnen, Nr. 15101884, Lerchenbergstrasse 51
Unterirdisches Gebäude, Nr. 15101884

Bodenbedeckung
36 m2 Wasserbecken
47 m2 befestigte Fläche
1117 m2 Gartenanlage
508 m2 Gebäude

Anmerkungen:

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Bauteile im Baulinienbereich
Dat. 11.12.2020, Bel. 355

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Kinderspielplatz und Ruheflächen
Dat. 17.02.2021, Bel. 55

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung des Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Stockwerkanteile verpfändet
Dat. 07.05.2021, Bel. 136

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Flüssiggaslagertank im Baulinienbereich
Dat. 29.09.2022, Bel. 292

Vormerkungen und Grundlasten:

Keine

Dienstbarkeit (Recht: Last siehe hinten)

Grunddienstbarkeit
Recht auf den Fortbestand einer Sickerleitung z.L. Kat.-Nr. 4556
Dat. 29.12.1934, Bel. 545

Rechtskräftige betriebsamtliche Schätzung:

Fr. 4'030'000.00

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse / Gebrauchsüberlassung

Die Wohnung wird von der Ex-Frau des Schuldners sowie den drei gemeinsamen Kindern bewohnt, ohne dass dafür ein Mietzins entrichtet werde.

Mietzinseinnahmen / Pachtzinseinnahmen pro Monat / Jahr

Fr. 0.00

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
	<u>Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte</u>				
	Keine				
	<u>Vertragliche Pfandrechte:</u>				
1	<p>EFG Bank AG Bleicherweg 8 8001 Zürich</p> <p>Register-Schuldbrief an 1. Pfandstelle über Fr. 3'000'000.00 Maximalzinsfuss 10 % Dat. 14.12.2022, Bel. 365</p> <p>Gesamtpfandrecht auf: GB 50090, 50099, 50100, 50101, 50102</p> <p>Zins- und Zahlungsbestimmungen: «Diese Schuld ist aufgrund einer separaten Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger zu verzinsen, abzuzahlen und zu kündigen. Sofern diese Vereinbarung nichts anderes vorsieht, ist die Schuld vom Entstehungstag an vierteljährlich auf den 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zum durch den Gläubiger jeweils festgesetzten Satz zu verzinsen und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar.»</p> <p>Fällige Forderung:</p> <p><u>Kapitalforderung:</u> Fr. 3'112'388.38; abzüglich Teilzahlung v. 12.05.2025, Teilzahlung über Fr. 291'137.95: Fr. 2'821'250.43</p> <p><u>Zins</u> 7 % vom 20.12.2023 bis 12.05.2025: Fr. 303'803.68</p> <p><u>Zins</u> 7 % vom 13.05.2025 bis 27.08.2025: Fr. 57'051.95</p> <p>Total zugelassene grundpfandgesicherte Forderung an 1. Pfandstelle:</p>	<p>2'821'250.43</p> <p>303'803.68</p> <p>57'051.95</p> <p>3'182'106.06</p>	<p>3'182'106.06</p>	<p>0.00</p>	<p>3'182'106.06</p>

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge Fr.	Gesamtbetrag Fr.	zu überbinden Fr.	bar zu bezahlen Fr.
2	<p>Doronzo Michele Roosstrasse 39 8832 Wollerau</p> <p>Register-Schuldbrief an 2. Pfandstelle über Fr. 900'000.00 Maximalzinsfuss 10 % Dat. 04.06.2025, Bel. 219</p> <p>Gesamtpfandrecht auf: GB 50090, 50099, 50100, 50101, 50102</p> <p>Zins- und Zahlungsbestimmungen: «Diese Schuld ist zu den zwischen Gläubiger und Schuldner separat vereinbarten Bestimmungen zu verzinsen und zurück-zu bezahlen. Das Pfandrecht für die vertraglichen Zinsen wird im Sinne von Art. 818 Abs. 2 ZGB bis höchstens 10 % gewahrt».</p> <p>Nicht fällige Forderung: <u>Kapital</u> <u>Zins</u> seit 04.06.2025 bis 27.08.2025</p> <p>Total zugelassene grundpfandgesicherte Forderung an 2. Pfandstelle</p> <p>Total grundpfandgesicherte Forderungen</p>	<p>900'000.00 9'268.00</p> <p>909'268.00</p> <p>4'091'374.06</p>	<p>909'268.00</p> <p>4'091'374.06</p>	<p>909'268.00</p>	<p>0.00</p> <p>3'182'106.06</p>

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
	Vormerkung Auf den Grundstücken Grundbuchblätter 50099, 50100, 50101, 50102:		
3	Persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechts	07.05.2021	Sämtlichen Pfandrechten vorgehend
	Vormerkung Verfügungsbeschränkung Auf den Grundstücken Grundbuchblätter 50090, 50099, 50100, 50101, 50102:		
4	Betreibung auf Pfandverwertung für CHF 3'112'388.38 nebst Zins und Kosten z.G. EFG Bank AG, Zürich	23.07.2024	Dem Pfandrecht an 2. Pfandstelle vorgehend.
	Dienstbarkeit Auf der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Grundbuchblatt 751:		
5	Grunddienstbarkeit Last Anbaurecht für Autogarage und Anschlussrecht an Sickerleitung z. G. Kat.-Nr. 4556	29.12.1934	Allen Pfandrechten vorgehend
	Zur Anmerkung «Veräusserungsbeschränkung»: Ein allfälliger Verwertungsüberschuss kann Zur Rückzahlung an die Vorsorgeeinrichtung verwendet werden (Art. 30d Abs. 1 BVG)		

Freundliche Grüsse

Betreibungsamt Meilen-Herrliberg-Erlenbach

S. Vogel, ord. Stellvertreterin

