

BETREIBUNGSAMT DES SENSEBEZIRKS
 Schwarzseestrasse 5
 1712 Tafers
 026/305.74.44

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

In Ihrer Eigenschaft als Schuldner / Pfandgläubiger des Grundstücks Nr. 126-14 und 126-28-26 der Gemeinde Schmitten erhalten Sie umstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des am **20. November 2024 um 09.30 Uhr im Amthaus, Schwarzseestrasse 5, 1712 Tafers**

zur Verwertung gelangenden Grundstücks der **Latino Sabrina, 07.03.1976 und Latino Garardo, 16.10.1971, Bahnhofstrasse 34, 3185 Schmitten im Miteigentum zu je 1/2**

Dabei 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 binnen **10 Tagen nach Empfang dieser Anzeige** schriftlich beim unterzeichneten Betriebsamt von Ihnen bestritten worden ist;
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 hiezu 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 Betriebsamt schriftlich den **doppelten Ausruf der Grundstücke** 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 10 Tagen seit Zustellung dieser Anzeige gerichtlich Klage auf Feststellung des Vorranges anzustrengen.

Tafers, den 21. Oktober 2024

Betriebsamt des Sensebezirks

B. Jörg, Vorsteher

Auszug aus der Verordnung vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG):

Art. 34 Abs. 1 lit b. - In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen: die im Grundbuch eingetragenen sowie die aufgrund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 VZG) 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 VZG) oder aus der Anmeldung 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 von dem 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 Betriebsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

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 Betriebsamtes 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 VZG).

Art. 35 - Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Art. 13 VZG in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 lit a. VZG).

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

Art. 36 - 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 Betriebsamt hat den Anspruchsrichtern sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Im Übrigen ist das Betriebsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuchamt 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 Grundstückes und des Zugehørs

Gemeinde Schmitten:

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-14 und 126-28-26

Bezeichnung: Einheit B05, 4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss (Wertquote 35/1000), Abstellplatz Nr. 26 (Wertquote 1/51)

Betriebsamtliche Schätzung, gemäss Expertenbericht: CHF 670'000.00

Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge	Gesamtbeträge	zu überbinden	bar zu bezahlen
		CHF	CHF	CHF	CHF
	<p>a. Verwertungskosten <u>Betriebsamt des Sensebezirks,</u> <u>Schwarzseestrasse 5, 1712 Tafers</u></p> <p>Verwertungskosten soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, ca. CHF 7'500.00 (+ eine evtl. Liegenschaftsgewinnsteuer).</p> <p>Die Kosten finden Deckung aus dem Pfanderlös (SchKG 157), sofern der Zuschlagspreis zur Deckung ausreicht.</p> <p>Andernfalls ist der Fehlbetrag von dem die Verwertung verlangenden Gläubiger zu tragen.</p>				
	<p>b. unmittelbare gesetzliche Pfandrechte</p>				
1.	<p>Staat Freiburg, v/d Kantonale Steuerverwaltung, Rue Joseph-Piller 13, 1700 Freiburg Liegenschaftssteuer 2022 Liegenschaftssteuer 2023 Liegenschaftssteuer 2024</p>	<p>7.50 8.60 8.00</p>	<p>24.10</p>		<p>24.10</p>
	<p>Total gesetzliche Pfandrechte</p>		<p>24.10</p>		<p>24.10</p>
	<p><u>Bemerkung</u> Mindestangebot gemäss Art. 53 VZG + Art. 126 SchKG: CHF 24.10. (siehe Steigerungsbedingungen)</p>				
	<p>c. vertragliche Pfandrechte</p>				
2.	<p>UBS Switzerland AG, Postfach, 8098 Zürich 1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief vom 06.01.2021, CHF 550'000.00, Max. 10% Nachrückungsrecht, Kündigung vom 16.08.23</p> <p>Fälliges UBS Baukonto Private Nr. 0235-241994.02Q (Grundpfandbetreibungen Nr. 811815 und 811816)</p> <p>Fälliges Kapital per 31.12.2023 5% Verzinsung vom 01.01.2024 – 20.11.2024 Ablösekosten gemäss Vertrag Bisherige Betriebskosten</p>	<p>512'607.42 22'711.36 300.00 623.20</p>	<p>536'241.98</p>		<p>536'241.98</p>
	<p>Total vertragliche Pfandrechte</p>		<p>536'241.98</p>		<p>536'241.98</p>

	d. mittelbar gesetzliche Pfandrechte (nachgehend)			
3.	Stockwerkeigentümergeinschaft Bahnhofstrasse 30-32-34, Schmitten, vertreten durch die JFAG Immobilien AG, 3186 Düringen			
	Heiz- und Betriebskosten 2022 (inkl. Zins+Kosten)	1'224.45		
	Heiz- und Betriebskosten 2023 (inkl. Zins+Kosten)	353.50		
	Heiz- und Betriebskosten 2024	3'695.70	5'273.65	5'273.65
	Total mittelbare gesetzliche Pfandrechte (nachgehend)		5'273.65	5'273.65
	Total Pfandrechte		541'539.73	541'539.73
	e. Pfändungen, Latino Gerardo (das Gläubigerdetail kann der Abrechnung im Anhang entnommen werden)			
4.	Gruppe Nr. 2 Betreibungen Nr. 803473, 805374, 805195, 801908, 803890 und 811143		11'078.00	11'078.00
5.	Gruppe Nr. 3 Betreibungen Nr. 810925 und 805375		10'178.95	10'178.95
6.	Gruppe Nr. 4 Betreibungen Nr. 814178, 798969, 816780 und 817166		141'509.10	141'509.10
7.	Gruppe Nr. 5 Betreibungen Nr. 817212 und 820114		8'774.10	8'774.10
	Total Pfändungen Latino Gerardo		171'540.15	171'540.15
	f. Pfändungen Latino Sabrina (das Gläubigerdetail kann der Abrechnung im Anhang entnommen werden)			
8.	Gruppe Nr. 6 Betreibungen Nr. 802026, 804040, 804578, 804654, 804995, 805382, 805383, 806028, 806346, 806398, 808400, 809258, 811157, 812581, 812618, 813866 und 814335		195'648.85	195'648.85
9.	Gruppe Nr. 7 Betreibungen Nr. 798968, 813731, 813734, 814240, 814799, 815732, 816107 und 816682		16'459.60	16'459.60
10.	Gruppe Nr. 8 Betreibung Nr. 814782		445.65	445.65
	Total Pfändungen Latino Sabrina		212'554.10	212'554.10

B. Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)

Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihre Eigentümer, anderer Berechtigter	Inhalt des Rechtes und Datum der Begründung	Rang
Art. 126-14			
<u>ANMERKUNGEN</u>			
11.	Begründung von StWE vor Erstellung des Gebäudes, ID.012-2020/000916	03.07.2020	
12.	Nutzungs- und Verwaltungsreglement des Stockwerkeigentums ID.012-2020/000917	03.07.2020	
13.	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo) ID.012-2021/000705	31.05.2021	
14.	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina) ID.012-2022/000115	12.01.2022	
<u>DIENSTBARKEITEN</u>			
keine			
<u>GRUNDLASTEN</u>			
keine			
<u>VORMERKUNGEN</u>			
15.	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo), ID.012-2024/000273	02.04.2024	
16.	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina), ID.012-2024/000274	02.04.2024	
17.	Verfügungsbeschränkung, Pfandverwertung (Betreibung Nr. 811815/811816), ID.012-2024/000689	24.07.2024	
18.	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 7. Juni 2024 (Betr. Nr. 814178 ff., Gruppe Nr. 4), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo), ID.012-2024/000748	09.08.2024	
19.	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 7. Juni 2024 (Betr. Nr. 815732 ff., Gruppe Nr. 7), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina), ID.012-2024/000749	09.08.2024	
20.	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 23. August 2024 (Betr. Nr. 814782, Gruppe Nr. 8), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina), ID.012-2024/000957	25.09.2024	

GRUNDPFANDRECHTE

21. Register-Schuldbrief, Fr. 550'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2020/000777, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht, mit Schmitten (FR)/126-28-26 06.01.2021

Art. 126-14

ANMERKUNGEN

22. Reglement Miteigentum für die unterirdische Autoeinstellhalle ID.012-2020/000919 03.07.2020

DIENSTBARKEITEN

keine

GRUNDLASTEN

keine

VORMERKUNGEN

23. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer ID.012-2020/000915 03.07.2020

24. Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo), ID.012-2024/000273 02.04.2024

25. Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina), ID.012-2024/000274 02.04.2024

26. Verfügungsbeschränkung, Pfandverwertung (Betreibung Nr. 811815/811816), ID.012-2024/000689 24.07.2024

27. Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 7. Juni 2024 (Betr. Nr. 814178 ff., Gruppe Nr. 4), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo), ID.012-2024/000748 09.08.2024

28. Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 7. Juni 2024 (Betr. Nr. 815732 ff., Gruppe Nr. 7), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina), ID.012-2024/000749 09.08.2024

29. Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 23. August 2024 (Betr. Nr. 814782, Gruppe Nr. 8), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina), ID.012-2024/000957 25.09.2024

GRUNDPFANDRECHTE

30. Register-Schuldbrief, Fr. 550'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2020/000777, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht, mit Schmitten (FR)/126-14 06.01.2021