



Entscheid vom 8. Juli 2026

mitgeteilt am 9. Juli 2026

Referenz	SBK 26 61
Instanz	Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
Besetzung	Bergamin, Vorsitz
Parteien	A. _____
	Beschwerdeführerin
	vertreten durch Rechtsanwalt Andrea Visani
	gegen
	B. _____
	Beschwerdegegner
	vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Grether
Gegenstand	Arresteinsprache
Anfechtungsobj.	Entscheid Regionalgericht Maloja, Einzelrichter, vom 23. April 2026, mitgeteilt am 29. April 2026 (Proz. Nr. 335-2025-57)

Sachverhalt

A. Mit Eingabe vom 20. Februar 2025 stellte die A.____, eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in O.1.____ gegen B.____, wohnhaft ebenfalls in O.1.____, beim Regionalgericht Maloja ein Arrestgesuch für eine Darlehensforderung von CHF 1'822'313.24 (entsprechend EUR 1'932'324.33). Der Einzelrichter am Regionalgericht Maloja bewilligte das Arrestgesuch mit Arrestbefehl vom 27. Februar 2025 (Proz. Nr. 335-2025-34). In der Folge verarrestierte das Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja verschiedene Vermögenswerte von B.____, nämlich Miteigentumsanteile an Grundstücken in O.2.____ sowie Guthaben und sonstige Vermögenswerte bei der Banca C.____, Zweigniederlassung O.3.____ (Arrestbefehl Nr. Z.1.____, Arresturkunde vom 10. März 2025).

C. Gegen den Arrestbefehl erhob B.____ mit Eingabe vom 20. März 2025 beim Regionalgericht Maloja Einsprache, zu der er am 10. April 2025 die Begründung nachreichte. Dazu nahm die A.____ mit Eingabe vom 12. Mai 2025 Stellung. Darauf reichte B.____ am 27. Mai 2025 eine Stellungnahme «*im Sinne einer Replik*» ein, wozu sich die A.____ mit Eingabe vom 6. Juni 2025 nochmals vernehmen liess.

Mit Arresteinspracheentscheid vom 23. April 2026 hob der Einzelrichter am Regionalgericht Maloja den Arrest auf (Proz. Nr. 335-2020-47).

D. Gegen diesen Entscheid erhob die die A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 11. Mai 2026 fristgerecht Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden. Sie stellte folgendes Rechtsbegehren:

1. *In Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositiv-Ziffern 1-5 des Entscheids des Einzelrichters SchKG am Regionalgericht Maloja vom 23. April 2026 (Proz. Nr. 335-2025-57) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:*
„1. Die Arresteinsprache im Verfahren Proz. Nr. 335-2025-57 wird abgewiesen. Der am 27. Februar 2025 angeordnete Arrest im Verfahren Proz. Nr. 335-2025-34 bleibt bestehen.
2. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 3'000.- gehen zulasten der Einsprachegegnerin.
3. Der Einsprecher hat der Einsprachegegnerin eine Parteientschädigung von CHF 17'158.91 (inkl. Spesen) zu bezahlen“
2. *Eventualiter werden in Gutheissung der Beschwerde die Dispositiv-Ziffern 1-5 des Entscheids des Einzelrichters SchKG am Regionalgericht Maloja vom 23. April 2026 (Proz. Nr. 335-2025-57) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:*

„1. Die Arresteinsprache im Verfahren Proz. Nr. 335-2025-57 wird abgewiesen. Der am 27. Februar 2025 angeordnete Arrest im Verfahren Proz. Nr. 335-2025-34 bleibt bestehen. Die Arrestforderung ist jedoch auf CHF 1'202'866.25 herabzusetzen.

2. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von CHF 3'000.- gehen zulasten der Einsprachegegnerin.

3. Der Einsprecher hat der Einsprachegegnerin eine Parteientschädigung von CHF 17'158.91 (inkl. Spesen) zu bezahlen"

3. Noch eventualiter sei der Entscheid des Einzelrichters SchKG am Regionalgericht Maloja vom 23. April 2026 (Proz. Nr. 335-2025-57) aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

E. Mit Verfügung vom 12. Mai 2026 wurde der Beschwerde einstweilen in dem Sinne die aufschiebende Wirkung erteilt, dass der Arrestbeschluss bis auf Weiteres bestehen bleibt. Zugleich wurden eine Beschwerdeantwort, die vorinstanzlichen Akten, sowie ein Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 4'000.00 eingeholt.

F. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2026 beantragte B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner), die Beschwerde kostenfällig abzuweisen und den Entscheid der Vorinstanz zu bestätigen. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Zur Beschwerdeantwort liess sich die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 15. Juni 2026 vernehmen.

G. Weitere prozessuale Anordnungen oder Eingaben sind nicht erfolgt. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

Erwägungen

1. Gegen den im summarischen Verfahren gefällten Entscheid der Vorinstanz in Arrestsachen ist die Beschwerde zulässig (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 6 ZPO). Über Beschwerden entscheidet das Obergericht in einzelrichterlicher Kompetenz (Art. 7 Abs. 2 lit. a EGzZPO [BR 320.100]). Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.1. Der Gläubiger kann, wenn einer der im SchKG vorgesehenen Arrestgründe gegeben ist, für eine fällige Forderung, soweit sie nicht durch ein Pfand gedeckt ist, Vermögensstücke des Schuldners, die sich in der Schweiz befinden, mit Arrest belegen lassen (Art. 271 SchKG). Der Arrest wird bewilligt, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, dass seine Forderung besteht, ein Arrestgrund vorliegt und

Vermögensgegenstände vorhanden sind, die dem Schuldner gehören (Art. 272 Abs. 1 SchKG).

Anlass zur Beschwerde gibt das Arrestgesuch der Beschwerdeführerin, das sich auf Art. 271 Abs. 1 Ziff. 4 SchKG («*Ausländerarrest*») stützt. Dieser Arrestgrund ist gegeben, wenn der Schuldner nicht in der Schweiz wohnt, kein anderer Arrestgrund gegeben ist, die Forderung aber einen genügenden Bezug zur Schweiz aufweist oder auf einer Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG beruht.

2.2. Dass der Beschwerdegegner nicht in der Schweiz wohnt, kein anderer Arrestgrund gegeben ist und die Forderung keinen genügenden Bezug zur Schweiz aufweist, ist zwischen den Parteien unbestritten. Der Streit dreht sich um die Frage, ob die Beschwerdeführerin gegen den Beschwerdegegner eine fällige Forderung hat und ob für diese Forderung eine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG vorliegt. Die Beschwerdeführerin macht gegen den Beschwerdegegner eine Darlehensforderung geltend und stützt sich dabei auf eine auf Italienisch verfasste und als «*Scrittura Privata*» bezeichnete Vereinbarung vom 23. Oktober 2023. Der Beschwerdegegner bestreitet, Schuldner der Darlehensforderung zu sein, beruft sich auf die Verjährung, stellt die Fälligkeit der Forderung und das Vorliegen eines provisorischen Rechtsöffnungstitels in Abrede und macht überdies geltend, dass die Forderung durch ein Pfand gedeckt sei. All dies steht nach Auffassung des Beschwerdegegners einem Arrest entgegen.

2.3. Nachdem die Vorinstanz das Arrestgesuch im Arrestbefehlsverfahren gutgeheissen hatte, kam sie im Einspracheverfahren zum Schluss, dass der geschuldete Betrag zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der «*Scrittura Privata*» nicht bestimmbar gewesen sei und deshalb keine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG vorliege. Aus Klausel 5 der «*Scrittura Privata*» ergebe sich, dass sich der massgebende Betrag aus EUR 1'935'482.08 und Zinsen zusammensetze, wobei der von der Beschwerdeführerin durch den Verkauf des Immobilienkomplexes tatsächlich eingenommene Geldbetrag abzuziehen sei. Wie viel die Beschwerdeführerin vom Verkauf tatsächlich einkassiert habe, sei aus diesem Schriftstück oder aus anderen Urkunden nicht ersichtlich. Vielmehr scheine der erwähnte Kaufvertrag zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der «*Scrittura Privata*» noch nicht abgeschlossen und erst recht nicht erfüllt gewesen zu sein. Im erwähnten Schriftstück werde nämlich lediglich von einem «*contratto preliminare*» sowie von «*brevi tempi tecnici successivi al perfezionamento della cessione*» gesprochen. All das deute darauf hin, dass die Summe, die vom Betrag von EUR 1'935'482.08 hätte abgezogen werden sollen, am 23. Oktober 2023 noch nicht bestimmt gewesen sei. Zudem müsse erwähnt werden, dass der vereinbarte Preis – selbst wenn er zu

diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen wäre – nicht unbedingt mit dem tatsächlich überwiesenen Betrag übereinstimmen müsse. Dies sei beispielsweise dann der Fall, wenn der Käufer den Betrag nicht (vollständig) erfülle (act. B.1 E. 2.1.4.4).

3. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in prozessualer Hinsicht vor, ihr Entscheid genüge den Anforderungen an eine rechtsgenügende Begründung nicht. Die Vorinstanz verweise zwar korrekterweise auf Art. 272 Abs. 1 SchKG, wonach der Arrest bewilligt werde, wenn der Gläubiger glaubhaft mache, dass ein Arrestgrund vorliege, und sie – die Vorinstanz – gebe anschliessend auch die allgemeinen Grundsätze zum Begriff des Glaubhaftmachens zutreffend wieder. Bei ihrem nachfolgenden Schluss, dass im vorliegenden Fall keine Schuldanerkennung vorliege, ergebe sich hingegen nicht mit hinreichender Klarheit, welches Beweismass sie tatsächlich angewendet habe, ob sie vom Erfordernis des strikten Beweises oder bloss der Glaubhaftmachung ausgegangen sei. Aufgrund der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 bestünden jedenfalls erhebliche und konkrete Elemente für das Vorliegen einer Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG. Mehr sei im Arrestverfahren nicht erforderlich gewesen. Die Vorinstanz scheine faktisch einen nahezu vollen Beweis verlangt zu haben, obwohl im Arrestverfahren lediglich eine summarische Prüfung unter dem Gesichtspunkt der Glaubhaftmachung stattzufinden habe.

Der Beschwerdegegner seinerseits äussert sich nicht zur Frage, ob die Vorinstanz die Begründungspflicht erfüllte und ob sie in Bezug auf die Schuldanerkennung das richtige Beweismass anwendete. Immerhin führt er in der Beschwerdeantwort aus, dass das Vorliegen einer Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG aus verschiedenen Gründen nicht einmal glaubhaft habe gemacht werden können, wie dies Art. 272 SchKG verlange.

3.1. Nach Art. 272 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG ist zur Bewilligung des Arrests unter anderem vorausgesetzt, dass der Gläubiger das Vorliegen eines Arrestgrunds glaubhaft macht. Dieses Glaubhaftmachen bezieht sich auf die sechs in Art. 271 Abs. 1 SchKG abschliessend aufgezählten Arrestgründe. Es genügt, die tatbeständlichen Voraussetzungen glaubhaft zu machen, die für einen der Arrestgründe konstitutiv sind (CHABLOZ/COPT, in: Foëx/Jeandin/Braconi/Chappuis [Hrsg.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2. Aufl. 2025, Art. 272 N. 9; STOFFEL, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 3. Aufl. 2021, Art. 272 N. 10). Das Glaubhaftmachen bezieht sich insbesondere auch auf die Schuldanerkennung, die der Arrestgrund des Art. 271 Abs. 1 Ziff. 4 SchKG nebst anderem voraussetzt (vgl.

REISER, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 3. Aufl. 2021, Art. 278 N. 10). Dabei muss die Schuldanerkennung als Urkunde mit dem Arrestgesuch eingereicht werden (CHABLOZ/COPT, a.a.O., Art. 272 N. 9).

3.2. Die Vorinstanz verwies in ihren Erwägungen zunächst auf Art. 272 Abs. 1 SchKG, wonach der Arrest bewilligt wird, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, dass seine Forderung besteht. Im Anschluss daran gab sie die allgemeinen Grundsätze, was unter Glaubhaftmachen zu verstehen ist, korrekt wieder (act. B.1 E. 2). In der nachfolgenden Würdigung des konkreten Falles kam sie dann, wie bereits ausgeführt (oben E. 2.3), zum Schluss, der geschuldete Betrag sei zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der «*Scrittura Privata*» nicht bestimmbar gewesen und folglich liege keine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG vor (act. B.1 E. 2.1.4.4). Dass sie dabei nicht das Beweismass erwähnte, das sie ihrer Würdigung zugrunde legte, kann ihr dabei nicht vorgeworfen werden. Die Frage, welches Beweismass anwendbar ist, betrifft die Sachverhaltsfeststellung. Je nach Forderung und Verfahren kommen diesbezüglich unterschiedliche Anforderungen an den Beweis zur Anwendung. Beim Schluss der Vorinstanz, die «*Scrittura Privata*» qualifiziere nicht als Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG, handelt es sich hingegen um Rechtsanwendung. Die Rechtsanwendung erfolgt von Amtes wegen (Art. 57 ZPO) und soll daher, auch im summarischen Verfahren und bei Dringlichkeit, möglichst mit voller Kognition stattfinden (vgl. DOMENIG/GÜNGERICH, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band III, Art. 219–352 ZPO und Art. 400–408 ZPO, 2. Aufl. 2025, Art. 261 N. 20). So mag es im Arrestbefehlsverfahren, in dem sofort (innert Stunden) entschieden werden muss, noch gerechtfertigt sein, dass sich das Gericht auf eine Plausibilitätsprüfung der rechtlichen Gesichtspunkte beschränkt. Im anschliessenden Einspracheverfahren hingegen ist es richtig, wenn es dem allgemeinen Grundsatz entsprechend das Recht mit voller Kognition anwendet, zumindest solange sich nicht komplizierte Rechtsfragen stellen, deren umfassende Prüfung sich mit dem Beschleunigungsgebot im summarischen Arrestverfahren nicht mehr vereinbaren liesse. Wenn die Vorinstanz im Einspracheverfahren mit voller Kognition prüfte, ob der von der Beschwerdeführerin vorgelegte Titel rechtlich als Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG taugt, kann ihr folglich kein Vorwurf gemacht werden. Da diese Vorgehensweise wie erwähnt dem allgemeinen Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen entspricht, war es zudem nicht nötig, dass sie in der Begründung ausführt, mit welcher Kognition sie die Frage prüft. Wie ihre weiteren Rügen zeigen (vgl. unten E. 4), war die Beschwerdeführerin durchaus in der Lage, sich gegen die

Erwägungen der Vorinstanz zur Qualifikation der «*Scrittura Privata*» als Rechtsöffnungstitel zur Wehr zu setzen.

4.1. Wie angetönt, rügt die Beschwerdeführerin in der Hauptsache die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die «*Scrittura Privata*» nicht als Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG qualifiziere. Das Dokument sehe in der massgeblichen Klausel 5 ausdrücklich einen Betrag von EUR 1'935'482.08 zuzüglich Zinsen vor, von welchem nachträglich lediglich jener Betrag in Abzug zu bringen gewesen wäre, den sie aus dem Verkauf des so genannten «*Complesso Immobiliare*» tatsächlich erhalten würde. Diese Klausel betreffe nicht die Entstehung oder den Bestand der Forderung, sondern ausschliesslich deren nachträgliche Reduktion infolge künftiger Teilzahlungen. Massgeblich sei dabei, dass die Parteien die Forderung im Zeitpunkt des Abschlusses der «*Scrittura Privata*» vom 23. Oktober 2023 festgelegt hätten. Allfällige zukünftige Teilzahlungen hätten naturgemäss noch nicht beziffert werden können und änderten nichts daran, dass die Forderung ursprünglich mit EUR 1'935'482.08 zuzüglich Zinsen konkret anerkannt worden sei. Mit anderen Worten sei vorgesehen, dass der Beschwerdegegner den Erlös aus dem Verkauf des «*Complesso Immobiliare*» an Drittparteien ihr – der Beschwerdeführerin – als Teilzahlung auf jene Schuld weiterleite, welche am 23. Oktober 2023 auf EUR 1'935'482.08 zuzüglich Zinsen festgelegt worden sei. Dass die «*Scrittura Privata*» genau diesem Regelungsmechanismus gefolgt sei, ergebe sich im Übrigen auch aus ihrer Präambel. Dort sei ausdrücklich festgehalten worden, dass der Beschwerdegegner mit einer Drittpartei einen Vorvertrag über den Verkauf des Immobilienkomplexes abgeschlossen gehabt (Präambel lit. b) und sich verpflichtet habe, den aus diesem Verkauf vereinnahmten Kaufpreis ihr – der Beschwerdeführerin – weiterzuleiten. Tatsächlich seien gestützt auf diese Regelung Zahlungen im Umfang von EUR 660'000.00 erfolgt, welche von beiden Parteien anerkannt würden. Bei zutreffender Betrachtung habe der Passus betreffend den Abzug der von ihr aus dem Verkauf des «*Complesso Immobiliare*» effektiv vereinnahmten Beträge lediglich bedeutet, dass sämtliche, vom Beschwerdegegner geleisteten Zahlungen – einschliesslich jener aus dem Verkaufserlös – die Forderung nachträglich reduziert hätten. Eine Forderung bleibe im Sinne von Art. 82 SchKG hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar, wenn ihr Umfang anhand objektiver Kriterien und mittels einfacher rechnerischer Operationen festgestellt werden könne. Der Umstand, dass nachträgliche Teilzahlungen vom anerkannten Betrag in Abzug zu bringen seien, nehme der Erklärung nicht den Charakter einer Schuldanerkennung. Die Forderung sei damit ohne Weiteres bestimmt. Ausgangspunkt hätte der ausdrücklich anerkannte Betrag von EUR 1'935'482.08 zuzüglich Zinsen gebildet. Davon seien

einzig die später effektiv geleisteten Zahlungen in Abzug zu bringen. Dass eine Forderung nachträglich durch Teilzahlungen reduziert werde, stehe weder ihrer Bestimmbarkeit noch ihrer Qualifikation als Schuldanerkennung entgegen. Die Vorinstanz verkenne damit den wirtschaftlichen und rechtlichen Regelungsgehalt der Vereinbarung. Die Parteien hätten den Bestand der Forderung gerade nicht vom zukünftigen Verkaufserlös abhängig gemacht, sondern hätten lediglich die Modalitäten der teilweisen Tilgung einer bereits anerkannten Schuld geregelt.

Der Beschwerdegegner hält die vorinstanzliche Würdigung demgegenüber für überzeugend. Der Betrag des abzuziehenden Kaufpreises sei weder erwähnt, d.h. nicht bestimmt und auch nicht bestimmbar. Nach den Behauptungen der Beschwerdeführerin sei es ursprünglich um EUR 2'227'749.26 zuzüglich Zinsen gegangen. Dieser Betrag solle sich gemäss den Schriftstücken vom 5. Juli 2021 und vom 23. Oktober 2023 auf EUR 1'935'482.08 und schliesslich gemäss Urkunde vom 15. Februar 2023 auch auf EUR 1'210'482.00 reduziert haben. Schon aufgrund dieser verschiedenen Beträge sei unklar, was nun gelten solle. Trotz dieser Unklarheiten stütze sich die Beschwerdeführerin in ihrem Arrestbegehren auf den Betrag von CHF 1'822'313.24, umgerechnet von EUR 1'932'324.33. Die Verwirrung, was nun wirklich gelten solle, werde damit noch einmal grösser, und durch diese Unklarheiten werde auch offensichtlich, dass eine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG im vorliegenden Fall nicht gegeben sei.

4.1.1. Eine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 Abs. 1 SchKG ist eine öffentliche oder eine eigenhändig von der betriebenen Person unterzeichnete Urkunde, aus welcher deren unmissverständlicher Wille hervorgeht, dem Betreibenden bei Fälligkeit ohne Vorbehalte und Bedingungen eine bestimmte oder zumindest leicht bestimmbare Summe zu bezahlen (BGE 136 III 627 E. 2; 132 III 480 E. 4.1; 131 III 268 E. 3.2). Die Schuldanerkennung kann sich auch aus einer Gesamtheit von Urkunden ergeben, sofern die notwendigen Elemente daraus hervorgehen. Das bedeutet nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass die unterzeichnete Urkunde auf die Schriftstücke, welche die Schuld betragsmässig ausweisen, klar und unmittelbar Bezug nehmen bzw. verweisen muss (BGE 139 III 297 E. 2.3.1; STÜCHELI, Die Rechtsöffnung, 2000, S. 329). Eine Bezugnahme kann jedoch nur dann konkret sein, wenn der Inhalt der verwiesenen Dokumente dem Erklärenden bekannt und von der unterzeichneten Willensäusserung gedeckt ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_142/2017 vom 18. August 2017 E. 3.1 m.w.H.). Das trifft bei (noch) nicht existierenden, sondern erst in Zukunft entstehenden Dokumenten nicht zu.

4.1.2. Ist die Forderung in den Urkunden, welche als – allenfalls zusammengesetzter – Rechtsöffnungstitel beigebracht werden, nicht ziffernmässig bestimmt, muss die genaue Forderungssumme zumindest leicht bestimmbar sein, und zwar bereits im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Schuldanerkennung (BGE 139 III 297 E. 2.3.1; STAEHELIN, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, Art. 82 N. 26). Ein erst nach Unterzeichnung der Schuldanerkennung bestimmbarer Forderungsbetrag gilt nicht als anerkannt im Sinne von Art. 82 SchKG (STÜCHELI, a.a.O., S. 191). Für einen Betrag, der im Zeitpunkt, in welchem der Schuldner seine Unterschrift auf die Schuldanerkennung setzte, weder bestimmt, d.h. beziffert, noch leicht bestimmbar war, kann somit keine Rechtsöffnung erteilt werden (BGE 139 III 297 E. 2.3.2; Urteile des Bundesgerichts 5A_142/2017 vom 18. August 2017 E. 3.1; 5A_14/2018 vom 11. März 2019 E. 3.5.2). Denn wird die genaue Summe der Schuld erst in Zukunft festgelegt, hat die Zwangsvollstreckung für die Forderung keinen hinreichenden Bezug mehr zu einer in der Schuldanerkennung bezifferten Forderung (Urteil des Bundesgerichts 5A_14/2018 vom 11. März 2019 E. 3.5.2).

4.1.3. Das Rechtsöffnungsgericht hat den Rechtsöffnungstitel objektiv anhand des Vertrauensprinzips auszulegen (Urteil des Bundesgerichts 5A_160/2021 vom 11. März 2022 E. 3.1.2). Das Rechtsöffnungsgericht kann nur eine objektive, auf dem Vertrauensprinzip beruhende Auslegung des Rechtsöffnungstitels vornehmen. Wenn der Sinn oder die Auslegung des geltend gemachten Rechtsöffnungstitels Anlass zu Zweifeln gibt oder wenn die Schuldanerkennung nicht aus schlüssigen Urkunden hervorgeht, ist die provisorische Rechtsöffnung zu verweigern (Urteil des Bundesgerichts 5A_595/2021 vom 14. Januar 2022 E. 6.2.1). Bei der Ermittlung des Parteiwillens ist nicht nur der reine Wortlaut, sondern auch der Vertragszweck zu beachten; eine abschliessende Ermittlung des Parteiwillens bzw. die abschliessende Vertragsauslegung ist jedoch nicht Sache des Rechtsöffnungsgerichts (Urteil des Bundesgerichts 5A_160/2021 vom 11. März 2022 E. 3.1.2; 5A_914/2020 vom 28. April 2021 E. 3.1; 5A_136/2020 vom 2. April 2020 E. 3.4.1). Ist der Sinn der Erklärung durch Auslegung nicht klar zu ermitteln, darf die provisorische Rechtsöffnung nicht erteilt werden. In diesem Fall ist es Sache des ordentlichen Gerichts, über die Schuldpflicht zu urteilen (Urteil des Bundesgerichts 4A_599/2024 vom 26. Mai 2025 E. 5.4; 5A_595/2021 vom 14. Januar 2022 E. 6.2.1; 5A_940/2020 vom 27. Januar 2021 E. 3.2.2).

4.2. Die Beschwerdeführerin legte, wie erwähnt, als Schuldanerkennung die «*Scrittura Privata*» ins Recht, welche die Parteien am 23. Oktober 2023

unterzeichnet hatten. Diese Vereinbarung enthält eine Präambel und sieben Vertragsklauseln.

Laut der Präambel hatten die Parteien bereits am 5. Juli 2021 eine Vereinbarung geschlossen, um unter anderem die Rückzahlungsmodalitäten in Bezug auf das von der Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner gewährte Darlehen zu regeln. Die Vereinbarung vom 5. Juli 2021 sei mit Vereinbarung vom 15. Februar 2023 integriert und modifiziert worden. Weiter nimmt die Präambel Bezug auf einen Vorvertrag über die Übertragung des «*Complesso Immobiliare*» vom Beschwerdegegner auf Dritte und hält fest, dass im Zusammenhang mit einer Suspensivbedingung in diesem Vorvertrag der Kaufpreis von ursprünglichen EUR 805'000.00 auf EUR 720'00.00 reduziert worden sei. Mit der vorliegenden Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 würden die Parteien beabsichtigen, so die Präambel weiter, die Vereinbarung vom 15. Februar 2023 zu integrieren und zu modifizieren.

Die auf die Präambel folgenden Klauseln 1 bis 4 der Vereinbarung handeln sodann von der Übertragung des Immobilienkomplexes und damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften der Parteien (Reduktion des Gewinnanteils des Beschwerdegegners [Klausel 1]; Verpflichtung des Beschwerdegegners, das Erforderliche zu tun, damit der Kaufpreis für den Immobilienkomplex an die Beschwerdeführerin bezahlt wird [Klausel 2]; Verpflichtung der Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner seinen Gewinnanteil zu überweisen [Klausel 3]; Verpflichtung des Beschwerdegegners, nach der Vollendung der Übertragung des Immobilienkomplexes die Gläubiger der Erbschaft zu befriedigen [Klausel 4]).

Daran schliesst die vorliegend umstrittene Klausel 5 mit folgendem Wortlaut an:

«Le Parti negozieranno in buona fede, le modalità e i termini con i quali B._____ [Beschwerdegegner] rimborserà a A._____ [Beschwerdeführerin] la quota residua del credito vantato da quest'ultima nei suoi confronti e pari a Euro 1.935.482,08 alla data del 5/07/2021, oltre interessi, meno gli importi effettivamente incassati da A._____ in seguito alla vendita del Complesso Immobiliare.»

Nach diesem Wortlaut werden die Parteien nach Treu und Glauben die Modalitäten und Bedingungen aushandeln, mit denen der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin den Restbetrag der Forderung gegen ihn in Höhe von EUR 1'935'482.08 per 5. Juli 2021, zuzüglich Zinsen und abzüglich der Beträge, die die Beschwerdeführerin nach dem Verkauf des Immobilienkomplexes tatsächlich erhalten hat, zurückzahlen wird. Wie sich aus den vorangehenden Vertragsklauseln ergibt, sollte der Beschwerdeführer den Immobilienkomplex verkaufen und dabei dafür sorgen, dass die Kaufpreiszahlungen der Beschwerdeführerin zukommen, dies in Anrechnung auf seine Darlehensschuld gegenüber der Beschwerdeführerin.

In den Klauseln 6 und 7 der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 werden schliesslich die weitere Gültigkeit der Vereinbarung vom 5. Juli 2021, soweit sie nicht ausdrücklich modifiziert werde, festgehalten (Klausel 6) sowie die Anwendbarkeit des italienischen Rechts und als Gerichtsstand O.1._____ bestimmt (Klausel 7).

4.3. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, sie und der Beschwerdegegner hätten die Darlehensschuld am 23. Oktober 2023 auf EUR 1'935'482.08 zuzüglich Zinsen festgelegt, überzeugt nicht. Klausel 5 in der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 bezieht die Summe von EUR 1'935'482.08 nämlich explizit auf den 5. Juli 2021, mithin auf ein Datum mehr als zwei Jahre vor Abschluss der fraglichen Vereinbarung. Bis zum Abschluss der Vereinbarung am 23. Oktober 2023 erfolgten, was die Beschwerdeführerin zugibt, Teilzahlungen. Damit steht fest, dass die in Klausel 5 der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 genannte Summe von EUR 1'935'482.08 höher als der zum damaligen Zeitpunkt geschuldete Betrag liegt. Tatsächlich entspricht der in der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 erwähnte Betrag von EUR 1'935'482.08 dem Betrag, auf den die Parteien die Darlehensschuld bereits in ihrer Vereinbarung vom 5. Juli 2021 beziffert hatten. In ihrer späteren Vereinbarung vom 15. Februar 2023 bezifferten die Parteien die Darlehensschuld dann auf EUR 1'210'482.00 (RG-act. II/10 [335-2025-34]). Der Beschwerdegegner machte auf diese Reduktion in seiner Arresteinsprache aufmerksam (RG-act. 1/2 Ziff. 8 [335-2025-57]) und die Beschwerdeführerin beschränkte sich in ihrer Stellungnahme darauf geltend zu machen, dass die Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 klar eine Schuldanerkennung in Höhe von EUR 1'935'482.08 enthalte (RG-act. 1/2 Ziff. 8 [335-2025-57]). Worauf die Differenz zum Betrag in der Schuldanerkennung vom 15. Februar 2023 zurückzuführen ist, obschon es sich um die identische Darlehensschuld handeln soll, erklärte die Beschwerdeführerin nicht und sie lässt sich auch nicht mit der von der Beschwerdeführerin anerkannten Teilzahlung von EUR 660'000.00 nachvollziehen, weil deren Berücksichtigung wiederum einen anderen Betrag, nämlich EUR 1'275'482.08 (= EUR 1'935'482.08 - EUR 660'000.00), ergeben würde. Dass die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass die «*Scrittura Privata*» vom 23. Oktober 2023 die Arrestforderung nicht hinreichend genau ausweist, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden.

5.1. Hinzu kommt ein weiterer Aspekt: Klausel 5 der «*Scrittura Privata*» vom 23. Oktober 2023 sieht vor, dass die Parteien die Rückzahlungsmodalitäten und -bedingungen noch aushandeln werden. Damit kann in der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 nach Treu und Glauben kein bedingungsloses Versprechen des

Beschwerdegegners erblickt werden, die Geldsumme zurückzubezahlen. Vielmehr scheinen die Parteien davon ausgegangen zu sein, dass sie sich über die Modalitäten und Bedingungen der Darlehensrückzahlung später noch verständigen werden. Es wird nicht behauptet und geht auch sonst nicht aus den Akten hervor, dass die Parteien seither eine solche Vereinbarung getroffen hätten. Somit fehlt es nicht nur an einer vorbehaltlosen Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG, sondern auch an der Fälligkeit der Arrestforderung, wie sie Art. 271 Abs. 1 SchKG beim Ausländerarrest voraussetzt. Dass die Gläubigerin die Darlehensschuld schon eintreiben können soll, obschon sie und der Schuldner sich noch eine Verständigung über die Rückzahlungsmodalitäten und -bedingungen vorbehalten haben, entspricht nicht dem, was vernünftige Vertragsparteien im Regelfall anstreben.

5.2. Der Beschwerdegegner führte bereits in seiner Arresteinsprache die hinausgeschobene Fälligkeit ins Feld (RG-act. I/2 Ziff. 10 [335-2025-57]). Die Beschwerdeführerin entgegnete dem in ihrer Stellungnahme, dass die Forderung bereits seit dem 21. Juli 2010 fällig sei (RG-act. I/3 Ziff. 10 [335-2025-57]). Selbst wenn dies zutreffen sollte, waren die Parteien später, am 23. Oktober 2023, nicht daran gehindert, die Fälligkeit wieder aufzuheben, indem sie die Forderung stunden. Das Argument überzeugt daher nicht. Weiter machte die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz geltend, die betreffende Passage in der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 sei in einem Kontext, in dem die Parteien die Fälligkeit immer anerkannt hätten, nicht geeignet, diese zu unterbrechen. Die Passage sei vielmehr nur als kommerzielle Bereitschaft von ihr (der Beschwerdeführerin) zu verstehen, eventuelle andere Zahlungsvorschläge auszuhandeln. Mit anderen Worten gebe es ohne Verhandlung keine zeitliche Verlegung oder Unterbrechung der Fälligkeit (RG-act. I/3 Ziff. 10 [335-2025-57]). Auch diesem Argument kann nicht gefolgt werden, denn in der Vereinbarung vom 23. Oktober 2023 finden sich keine Hinweise, dass die Beschwerdeführerin die Forderung trotz der vorbehaltenen Verhandlungen bezüglich der Rückzahlungsmodalitäten und -bedingungen schon einfordern können sollte.

5.3. Im Übrigen gibt es keine schlüssigen Anhaltspunkte, dass die Forderung anderswie als durch neue Vereinbarung fällig geworden wäre. Insbesondere fehlt der Nachweis, dass die Zahlungsaufforderung vom 28. Oktober 2024, die die Beschwerdeführerin ins Feld geführt hat (RG-act. I/3 Ziff. 10 [335-2025-57]), die Fälligkeit bewirkt hätte. Die Arrestforderung untersteht vorliegend italienischem Recht (vgl. RG-act. II/9 Ziff. 7 [335-2025-34]). Gemäss Art. 16 Abs. 1 IPRG ist der Inhalt des anwendbaren ausländischen Rechts grundsätzlich von Amtes wegen

festzustellen, wozu die Mitwirkung der Parteien verlangt und bei vermögensrechtlichen Ansprüchen sogar der Nachweis den Parteien überbunden werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist Art. 16 Abs. 1 IPRG im Rechtsöffnungsverfahren insofern eingeschränkt, als das ausländische Recht vom Betreibenden, soweit dies von ihm in zumutbarer Weise verlangt werden kann, nachgewiesen werden muss (BGE 145 III 213 E. 6.1.2; 140 III 456 E. 2.3 und 2.4). Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit beim Arrest rechtfertigt es sich, diese Praxis auf das Arrestverfahren zu übertragen (vgl. Urteil des Obergerichts Zürich PS230212 vom 23. Januar 2024 E. 3.7.1). Die Beschwerdeführerin hat vorliegend keine Nachweise zur Fälligkeit nach italienischem Recht erbracht. Dass eine Forderung trotz Stundungsabrede fällig wird, weil keine Einigung über die Zahlungsmodalitäten zustande kommt oder weil sich der Schuldner diesbezüglich illoyal verhält, ist nicht ohne Weiteres klar, auch nicht im Schweizer Recht. Die Fälligkeit war somit nicht glaubhaft dargetan, unabhängig von der genauen Forderungshöhe, was einem Arrest ebenfalls entgegensteht.

6. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin keine fällige Forderung und keinen Arrestgrund glaubhaft gemacht hat. Die Gutheissung der Arresteinsprache durch die Vorinstanz mit Aufhebung des Arrests hält der Überprüfung stand. Die Beschwerde ist abzuweisen.

7. Wird ein Arrest bewilligt und im Arresteinspracheverfahren gemäss Art. 278 SchKG vom erstinstanzlichen Gericht oder auf Beschwerde hin von der kantonalen Rechtsmittelinstanz aufgehoben, stellt sich regelmässig die Frage, wann das Betreibungsamt die arrestierten Vermögenswerte frei geben kann. Die Arrestgläubigerin hat naturgemäss ein Interesse daran, dass die Vermögenswerte nicht frei gegeben werden, solange eine Rechtsmittelfrist läuft, während der Arrestschuldner umgehend über die gesperrten Mittel verfügen können möchte. Gemäss Art. 278 Abs. 4 SchKG hemmen die Arresteinsprache und die Beschwerde die Wirkungen des Arrestes nicht, nach Art. 325 ZPO hemmt eine Beschwerde die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides nicht und im Verfahren vor Bundesgericht gilt Art. 103 Abs. 1 BGG, wonach die Beschwerde keine aufschiebende Wirkung hat. Die Arrestaufhebung durch das Betreibungsamt stellt sodann eine Verfügung dar, die gemäss Art. 17 SchKG mit Beschwerde angefochten werden kann. Eine solche hat nur auf besondere Anordnung der oberen Instanz aufschiebende Wirkung (Art. 36 SchKG). Es stellt sich mithin regelmässig die Frage, ab wann ein Arrest aufgehoben werden muss. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen und Rechtsschutzlücken für die Arrestgläubigerin zu vermeiden, ist mit der Aufhebung des Arrestbeschlags praxisgemäss noch

zuzuwarten (vgl. Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden KSK 23 114 vom 20. August 2024 E. 14). Konkret ist der Arrestbefehl vom 27. Februar 2025, vollzogen durch das Betreibungsamt der Region Maloja am 28. Februar 2025 (Arresturkunde vom 10. März 2025), erst nach Ablauf einer Frist von 40 Tagen ab Eröffnung des vorliegenden Entscheides aufzuheben (die Sommergerichtsferien finden im vorliegenden Verfahren keine Anwendung, vgl. Art. 46 Abs. 2 lit. a BGG). Das Betreibungsamt der Region Maloja ist dementsprechend anzuweisen, die verarrestierten Vermögenswerte erst mit Ablauf dieser Frist freizugeben. So wird sichergestellt, dass der Arrestschuldner durch das Wegführen der verarrestierten Vermögenswerte keine faktischen Verhältnisse schaffen und sich so einem wirksamen Rechtsmittel der Arrestgläubigerin entziehen kann.

8. Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu Lasten der Beschwerdeführerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angesichts des Streitwerts von knapp CHF 2 Mio. und des verursachten Aufwands wird die Spruchgebühr auf CHF 4'000.00 festgesetzt (Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 der Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [GebV SchKG; SR 281.25]). Die Parteientschädigung wird, da der Beschwerdegegner keine Honorarnote eingereicht hat, nach Ermessen festgesetzt (vgl. Art. 2 ff. der Honorarverordnung [HV; BR 310.250]). Unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Prozessstoff und die Streitfragen dem Rechtsvertreter bereits aus dem erstinstanzlichen Verfahren hinlänglich bekannt waren, scheint ein Aufwand von rund acht Stunden angemessen. Multipliziert mit dem vereinbarten Stundenansatz von CHF 270.00 (act. C.11) und zusammen mit den Spesen von praxisgemässen 3 % auf das Zeithonorar resultiert eine Parteientschädigung von CHF 2'225.00. Die Zusprechung der Mehrwertsteuer entfällt, weil der Beschwerdegegner im Ausland wohnt und das Anwaltshonorar, das er seinem Rechtsvertreter in der Schweiz schuldet, somit nicht der Mehrwertsteuer unterliegt (es gilt das Empfängerortprinzip, Art. 8 Abs. 1 i.V.m. Art. 18 Abs. 1 MWSTG).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Das Betreibungsamt der Region Maloja wird angewiesen, die mit Arrestbefehl Nr. Z.1._____ (Arresturkunde vom 10. März 2025) verarrestierten Vermögenswerte mit Ablauf einer Frist von 40 Tagen ab Eröffnung dieses Entscheids freizugeben.

Vorbehalten bleibt eine anderslautende Anordnung des Bundesgerichts.

3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in Höhe von CHF 4'000.00 gehen zu Lasten der A._____ und werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 4'000.00 verrechnet.
4. Die A._____ hat B._____ eine Parteientschädigung von CHF 2'225.00 (inkl. Spesen) zu bezahlen.
5. [Rechtsmittelbelehrung]
6. [Mitteilungen]