



Entscheid vom 16. September 2026

mitgeteilt am 21. September 2026

Referenz	SBK 26 74
Instanz	Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs
Besetzung	Cavegn, Vorsitz Bergamin und Michael Dürst Theus Simoni, Aktuarin
Parteien	A._____ Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Robert Simmen Klosbachstrasse 103, 8032 Zürich Neumünster B._____ Beschwerdeführerin vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Robert Simmen Klosbachstrasse 103, 8032 Zürich Neumünster gegen C._____ Beschwerdegegnerin vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Marco B. Biancotti Via Maistra 39, 7500 St. Moritz
Gegenstand	Lastenverzeichnis
Anfechtungsobj.	Verfügung Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja vom 23. Juni 2026 (Lastenverzeichnis) sowie Steigerungsbedingungen vom 24. Juni 2026

Sachverhalt

A.a. Die B._____ ist Eigentümerin der im Grundbuch der Gemeinde O.1._____ eingetragenen Stockwerkeinheiten Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____, an denen zugunsten der C._____ an erster Pfandstelle ein Register-Schuldbrief besteht.

A.b. A._____ ist Eigentümer der fünf Miteigentumsanteile Z.4._____, Z.5._____, Z.6._____, Z.7._____ und Z.8._____, Grundbuch der Gemeinde O.1._____. Dabei handelt es sich um Autoeinstellplätze (Nrn. 31, 38, 39, 42 und 44) im Parkhaus D._____ (H._____, Grundbuch der Gemeinde O.1._____).

B. Am 30. Juni 2023 wurde über A._____, Inhaber des Einzelunternehmens G._____, mit Urteil des Konkursgerichts des Bezirksgerichts Zürich der Konkurs eröffnet.

C. In der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ (Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. 2162693) des Betreibungs- und Konkursamts der Region Maloja (nachfolgend: Betreibungs- und Konkursamt Maloja), an welchem die C._____ als Gläubigerin, A._____ als Schuldner und die B._____ als (Dritt-)Pfand Eigentümerin der Grundstücke Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ beteiligt sind, wurde mit Publikation vom 11. Oktober 2024 die Versteigerung der Stockwerkeinheiten Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ angekündigt. Es wurde kein Steigerungsdatum festgelegt, die angemeldeten Forderungen wurden jedoch in den Lastenverzeichnissen festgehalten, welche ab dem 27. November 2024 öffentlich auflagen.

D. Am 27. März 2025 wurde in der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ für die Grundstücke Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ die betreibungsamtliche Grundstückssteigerung publiziert, wobei festgehalten wurde, dass die Grundstücke Z.1._____ und Z.2._____ eine Einheit bilden und zusammen versteigert würden. Die betreibungsamtlichen Schätzungen wurden für die zusammengelegten Einheiten Z.1._____ und Z.2._____ mit CHF 5'100'000.00 und für das Grundstück Z.3._____ mit CHF 1'120'000.00 angegeben. Als Tag der Steigerung wurde der 16. Juni 2025 festgelegt. Die Grundstücksteigerung wurde zudem am 28. März 2025 mittels Publikation im SHAB angekündigt. Ankündigungsgemäss lagen die Steigerungsbedingungen (vom 24. März 2025) ab dem 31. März 2025 zur Einsicht auf.

E. Gegen die Steigerungsbedingungen erhoben A._____ und die B._____ am 9. April 2025 Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG an das Obergericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen:

1. Die in der Verwertung Nr. Z.9.____ von der Beschwerdegegnerin aufgelegten Steigerungsbedingungen für die Grundstücke GB O.1.____ Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ seien aufzuheben.
2. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, Ziff. 1. lit. a der Steigerungsbedingungen in Nachachtung von Art. 108 VZG mit folgendem Wortlaut neu zu fassen: "Die Grundstücke Z.1.____ und Z.2.____ werden in einem ersten Schritt im Einzelruf und in einem zweiten Schritt im Gruppenruf versteigert. Der Zuschlag wird je nachdem, ob der Einzelruf oder der Gruppenruf den höheren Gesamtpreis ergibt, den Meistbietenden beim Einzelruf oder dem bzw. den Meistbietenden beim Gruppenruf erteilt".
3. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, zusätzlich zur vorliegenden betreibungsamtlichen Gesamtschätzung der zusammengelegten Grundstücke Z.1.____ und Z.2.____ Einzelschätzungen der beiden Grundstücke einzuholen.
- 4.1. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, vom Konkursamt O.2.____ (p.A. Mobile Equipe Konkurs, Notariatsinspektorat Kanton Zürich) den Auftrag/ die Ermächtigung einzuholen, die als Pflichtparkplätze mit den Grundstücken GB O.1.____ Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ verbundenen, im Parkhaus D.____/O.1.____ gelegenen Einstellhallenplätze (Miteigentumsanteile GB O.1.____ H.____) Z.4.____, Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____ gemeinsam / an demselben Grundstücksteigerungstermin mit den Grundstücken Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ zunächst im Einzelruf anschliessend in Gruppenrufe wie folgt zu versteigern: Gruppenrufe 1: Z.4.____ zusammen mit dem Grundstück Z.3.____, Z.5.____ und Z.6.____ zusammen mit dem Grundstück Z.1.____, Z.7.____ und Z.8.____ zusammen mit dem Grundstück Z.2.____, sowie nachher Gruppenruf 2: Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____ zusammen mit den Grundstücken Z.2.____ und Z.3.____, und die Beschwerdegegnerin habe gemäss diesem Auftrag/dieser Ermächtigung vorzugehen.
- 4.2. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, Ziff. 1 der Steigerungsbedingungen mit diesen in Antragsziffer 3.1 vorstehend genannten zusätzlichen Versteigerungsobjekten zu ergänzen und entsprechend anzupassen.
- 4.3. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, zusätzlich zu der in Antragsziff. 3 vorstehend beantragten Einholung von Einzelschätzungen der Grundstücke Z.1.____ und Z.2.____ noch Gruppenschätzungen des Grundstücks Z.1.____ zusammen mit den Einstellhallenplätzen Z.5.____ und Z.6.____, des Grundstücks Z.2.____ zusammen mit den Einstellhallenplätzen Z.7.____ und Z.8.____, des Grundstücks Z.3.____ zusammen mit dem Einstellhallenplatz Z.4.____, sowie schliesslich der zusammengelegten Grundstücke Z.1.____/Z.2.____ zusammen mit den Einstellhallenplätzen Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____ einzuholen.
5. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, die entsprechend den vorstehenden Anträgen abgeänderten/ergänzten Steigerungsbedingungen in Verbindung mit der neuen Bekanntmachung eines neuen Grundstückstermins neu aufzulegen, und es seien in der Steigerungs-Bekanntmachung die zusätzlich

gemäss Anträgen 3 und 4.3 vorstehend eingeholten weiteren betreibungsamtlichen Schätzwerte anzugeben.

6. es sei der vorliegenden Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen.

F. Mit Entscheid SBK 25 29 vom 4. September 2025 hiess das Obergericht die Beschwerde teilweise gut und wies das Betreibungs- und Konkursamt Maloja an, die Steigerungsbedingungen insoweit anzupassen, als die Grundstücke Z.1._____ und Z.2._____ gemäss dem Verfahren nach Art. 108 Abs. 1^{bis} VZG wie folgt aufzurufen seien: In einem ersten Schritt im Einzelruf und einem zweiten Schritt im Gruppenruf. Der Zuschlag sei sodann, je nachdem, ob der Einzelruf oder der Gruppenruf den höheren Gesamtpreis ergebe, den Meistbietenden beim Einzelruf oder dem bzw. den Meistbietenden beim Gruppenruf zu erteilen. Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen.

G. Dagegen erhob die B._____ am 15. September 2025 Beschwerde an das Bundesgericht, welches diese mit Urteil 5A_782/2025 vom 4. Juni 2026 abwies.

H. Mit Eingabe vom 19. Juni 2026 an das Betreibungs- und Konkursamt Maloja beantragten A._____ und die B._____, im Rahmen der neuen Steigerungspublikation sei auch Frist zur Eingabe von Forderungen/Lasten zur Erstellung des Lastenverzeichnisses anzusetzen. Es fehle ein zwischen der B._____ als Vermieterin und A._____ bzw. E._____ als Mieter abgeschlossener Mietvertrag vom 15. März 2017. Dieser sei bereits im Jahre 2024 aktenkundig gewesen und hätte von Amtes wegen in das Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 aufgenommen werden müssen. Indem dieser Vertrag pflichtwidrig nicht aufgenommen worden sei, sei das Lastenverzeichnis bezüglich dieses Mietvertrags nicht in Rechtskraft erwachsen.

I. Mit Verfügung vom 23. Juni 2026 wies das Betreibungs- und Konkursamt Maloja den Antrag auf nachträgliche Aufnahme des Mietvertrages vom 15. März 2017 ins Lastenverzeichnis ab.

J. Am 24. Juni 2026 publizierte das Betreibungs- und Konkursamt Maloja einerseits die auf Betreiben der Grundpfandgläubigerin im ersten Rang auf dem Wege der Grundpfandverwertung veranlasste Grundstückversteigerung (Verwertung Nr. Z.9._____) über die Stockwerkeinheiten Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ (Schuldner A._____) und andererseits die konkursamtliche Grundstückversteigerung über die Miteigentumsanteile Z.4._____, Z.5._____, Z.6._____, Z.7._____ und Z.8._____ im über A._____ eröffneten Konkursverfahren (rechtshilfeweise Verwertung im Auftrag des Konkursamtes O.2._____);

Rechtshilfeauftrag Nr. Z.10.____). Die Steigerungen wurde in beiden Verfahren auf den 30. Oktober 2026 festgelegt. In der Publikation zur Grundstücksversteigerung in der Grundpfandverwertung wurde darauf hingewiesen, dass die Steigerungsbedingungen ab dem 24. Juni 2026 beim Betreibungs- und Konkursamt Maloja zur Einsicht aufliegen würden und das Lastenverzeichnis bereits im Zuge der Publikation vom 11. Oktober 2024 in Rechtskraft erwachsen sei. In der Publikation zur konkursamtlichen Grundstücksversteigerung wurde festgehalten, dass die Steigerungsbedingungen ab dem 24. Juli 2026 beim Betreibungs- und Konkursamt Maloja aufliegen würden und das Lastenverzeichnis vom 29. November 2024 nach Abweisung der Beschwerde in Rechtskraft erwachsen sei. Die Steigerungsbedingungen wurden vom 24. Juni 2026 bis zum 3. Juli 2026 auf dem Betreibungs- und Konkursamt Maloja aufgelegt.

K. Gegen die Verfügung des Betreibungs- und Konkursamtes Maloja vom 23. Juni 2026 sowie gegen die Steigerungsbedingungen in den beiden am 24. Juni 2026 publizierten Verfahren erhoben A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) und die B.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin; gemeinsam: die Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 6. Juli 2026 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen:

1. Die in der Verwertung Nr. Z.9.____ ergangene Verfügung des Betreibungs- und Konkursamtes Maloja vom 23. Juni 2026 sei aufzuheben;
2. die Steigerungsanzeige des Betreibungs- und Konkursamtes Maloja in der Verwertung Nr. Z.9.____ vom 24. Juni 2026 sei aufzuheben und das Betreibungs- und Konkursamt Maloja sei anzuweisen, die Steigerungsanzeige zusammen mit einem neu aufgelegten nachgeführten Lastenverzeichnis erneut zu publizieren;
3. das Betreibungs- und Konkursamt Maloja sei anzuweisen, in der Verwertung Nr. Z.9.____ vorgängig der erneuten Publikation mit Auflage des nachgeführten Lastenverzeichnisses Frist zur Eingabe von Forderungen/Lasten zur Erstellung des Lastenverzeichnisses anzusetzen;
4. in das Lastenverzeichnis der Verwertung Nr. Z.9.____ sei insbesondere ein zwischen der Beschwerdeführerin 2 als Vermieterin und A.____/E.____ als Mieter für die Stockwerkeinheiten GB O.1.____ Z.1.____ und Z.2.____ abgeschlossener Mietvertrag vom 15. März 2017 (Beilage 4) aufzunehmen;
5. die in der Verwertung Nr. Z.9.____ von der Beschwerdegegnerin aufgelegten Steigerungsbedingungen für die Stockwerkeinheiten Grundstücke GB O.1.____ Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ sowie die in der Verwertung Konkurs Rechtshilfeauftrag Z.10.____ für die die Grundstücke GB O.1.____ Z.4.____, Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____ (Miteigentumsanteile an GB O.1.____ H.____, Mitbenützungsrechte an Autoeinstellplätzen) aufgelegten Steigerungsbedingungen seien aufzuheben;

6. das Betreibungs- und Konkursamt Maloja sei anzuweisen, die als Pflichtparkplätze mit den Grundstücken GB O.1.____ Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ verbundenen, im Parkhaus D.____/O.1.____ gelegenen Einstellhallenplätze (Miteigentumsanteile an Grundstück GB O.1.____ H.____) Z.4.____, Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____ gemeinsam/an demselben Grundstücksteigerungstermin mit den Grundstücken Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ zunächst im Einzelruf und anschliessend in Gruppenrufen wie folgt zu versteigern: Gruppenrufe 1: Z.4.____ zusammen mit dem Grundstück Z.3.____, Z.5.____ und Z.6.____ zusammen mit dem Grundstück Z.1.____, Z.7.____ und Z.8.____ zusammen mit dem Grundstück Z.2.____, sowie nachher Gruppenruf 2: Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____ zusammen mit den Grundstücken Z.2.____ und Z.3.____;
7. das Betreibungs- und Konkursamt Maloja sei anzuweisen, die Steigerungsbedingungen in den Verwertungen Z.9.____ und im Rechtshilfeauftrag Z.10.____ mit diesen in Antragsziffer 6. vorstehend genannten Doppelaufrufen zu ergänzen und entsprechend anzupassen.
8. das Betreibungs- und Konkursamt Maloja sei anzuweisen, die entsprechend den vorstehenden Anträgen abgeänderten/ergänzten Steigerungsbedingungen in Verbindung mit der neuen Bekanntmachung eines neuen Grundstücksteigerungstermins erneut aufzulegen;
9. es sei der vorliegenden Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen.

L. Mit Beschwerdeantwort vom 3. August 2026 beantragte das Betreibungs- und Konkursamt Maloja die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

M. Mit Beschwerdeantwort vom 6. August 2026 beantragte die C.____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerdeanträge, soweit darauf einzutreten sei.

N. Mit Stellungnahme vom 21. August 2026 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest.

O. Die Verfahrensakten wurden beigezogen. Die Sache ist spruchreif.

Erwägungen

1. Vorab ist auf die Beschwerde gegen die Verfügung vom 23. Juni 2026 einzugehen.

1.1. Gemäss Art. 17 Abs. 1 und 2 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung

eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes innert zehn Tagen seit dem Tag, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde geführt werden. Als einzige kantonale Beschwerdeinstanz ist im Kanton Graubünden das Obergericht für die Beurteilung solcher Beschwerden zuständig (Art. 13 EGzSchKG [BR 220.000]). Innerhalb des Obergerichts ist die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zuständig (Art. 11 Abs. 1 OGV [BR 173.010]).

1.2. Die gegen die Verfügung des Betreibungs- und Konkursamts Maloja vom 23. Juni 2026 erhobene Beschwerde vom 6. Juli 2026 erfolgte rechtzeitig. Auf diesen Punkt der Beschwerde ist einzutreten.

2.1. Die Beschwerdeführer rügen, der Mietvertrag vom 15. März 2017 zwischen der Beschwerdeführerin als Vermieterin und dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau als Mieter betreffend die Eigentumswohnungen Z.1._____ und Z.2._____ in O.1._____ hätte vom Betreibungs- und Konkursamt Maloja von Amtes wegen ins Lastenverzeichnis aufgenommen werden müssen oder das Amt hätte bezüglich dieses, ihm bekannten Mietvertrages eine abweisende Verfügung erlassen müssen. Der Mietvertrag vom 15. März 2017 sei beim Betreibungs- und Konkursamt Maloja seit April 2024 aktenkundig gewesen. Es sei diesem vom Konkursamt O.2._____ mit Schreiben vom 24. April 2024 zugestellt worden. Weil das Betreibungs- und Konkursamt Maloja weder eine abweisende Verfügung erlassen noch den Mietvertrag vom 15. März 2017 ins Lastenverzeichnis aufgenommen habe, habe es eine Verfügung pflichtwidrig nicht erlassen. Damit sei das Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 bezüglich des Mietvertrages vom 15. März 2017 nicht in Rechtskraft erwachsen (act. A.1, S. 8).

2.2. Das Betreibungs- und Konkursamt Maloja verzichtete am 3. August 2026 auf eine Stellungnahme und hielt an der Verfügung vom 23. Juni 2026 fest (act. A.2). Darin hatte das Amt auf Art. 65 VZG verwiesen, wonach das rechtskräftige Lastenverzeichnis der ersten Versteigerung grundsätzlich auch für eine neue Versteigerung massgebend sei (act. B.1). Der geltend gemachte Mietvertrag habe nach den Vorbringen des Beschwerdeführers bereits vor der Auflage des Lastenverzeichnisses vom 21. November 2024 bestanden. Die erstmalige Geltendmachung im Zusammenhang mit der erneuten Publikation der Steigerungsbedingungen stelle eine verspätete Anmeldung dar. Aus dem eingereichten Schreiben des Konkursamts O.2._____ lasse sich nichts zugunsten des Beschwerdeführers ableiten. Dem Schreiben sei weder eine Anmeldung des behaupteten Mietvertrags als Last im vorliegenden Betreibungs- bzw.

Verwertungsverfahren noch ein entsprechendes Begehren um Aufnahme ins Lastenverzeichnis zu entnehmen. Ebenso wenig ergebe sich daraus, dass der Mietvertrag im Rahmen der Lastenbereinigung geltend gemacht worden wäre. Mangels Anmeldung oder anderweitiger verfahrensrechtlich relevanter Geltendmachung des Mietvertrags habe für das Betreibungs- und Konkursamt kein Anlass bestanden, über dessen Aufnahme ins Lastenverzeichnis zu befinden oder eine entsprechende Verfügung zu erlassen (act. B.1).

2.3. Gemäss Art. 140 Abs. 1 SchKG sind im Rahmen der öffentlichen Versteigerung von Grundstücken (Art. 133 ff. SchKG) die auf dem Grundstück ruhenden "*Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte)*" anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch in das Lastenverzeichnis aufzunehmen. Obligatorische Rechte werden nur berücksichtigt, soweit sie mit dem zu verwertenden Grundstück "*subjektiv-dinglich*" verknüpft sind, d.h. die eine Vertragspartei aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung am Grundstück definiert wird, und zwar nur, soweit das betreffende Recht im Grundbuch vorgemerkt ist; alle übrigen obligatorischen Rechte sind von der Aufnahme in das Lastenverzeichnis ausgeschlossen (Urteil des Bundesgerichts 2P.90/2006 vom 13. Juli 2006 E. 2.7; vgl. BGE 151 III 505 E. 5.1.4 m.w.H.).

Die Steigerung wird mindestens einen Monat vorher öffentlich bekanntgemacht (Art. 138 Abs. 1 SchKG). Die Bekanntmachung der Versteigerung muss die Aufforderung an die Pfandgläubiger und andere Beteiligte enthalten, ihre Ansprüche auf die Liegenschaft innert zwanzig Tagen beim Betreibungsamt geltend zu machen; andernfalls werden sie von der Verteilung ausgeschlossen, sofern ihre Ansprüche nicht im Grundbuch eingetragen sind (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG). Ansprüche, die nach Ablauf der zwanzig Tage dauernden Anmeldefrist geltend gemacht werden, können nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden (Art. 36 Abs. 1 VZG). Diese Anmeldefrist ist zwingend (BGE 151 III 505 E. 5.1.2 m.w.H.). Wird gegen einen im Lastenverzeichnis aufgeführten Anspruch kein Einspruch erhoben, wird das Lastenverzeichnis rechtskräftig, und die darin aufgeführten Rechte gelten für das laufende Betreibungsverfahren als von allen Beteiligten anerkannt (Art. 37 Abs. 2 VZG; BGE 151 III 505 E. 5.1.3 m.w.H.). Soweit formelle Fehler bei der Erstellung des Lastenverzeichnisses gerügt werden, kann gegen das Lastenverzeichnis Beschwerde nach Art. 17 SchKG erhoben werden (BGE 141 III 141 E. 4.2, in: Pra 2016 Nr. 6).

Nicht unbestritten ist die Auffassung, das Betreibungsamt sei berechtigt, nicht aber verpflichtet, von Amtes wegen Lasten aufzunehmen, die sich weder aus dem

Grundbuch ergeben, noch angemeldet worden sind, sofern es von diesen auf andere Weise Kenntnis erhalten hat (BERNHEIM/GEIGER, in: Hunkeler [Hrsg.], Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 3. Aufl. 2025, Art. 140 N. 7; zustimmend: PKG 2003 Nr. 21 E. a; STAEHELIN, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, in: Angst/Cometta/Gasser [Hrsg.], Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, 2000, S. 291 und S. 315; FEUZ, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, Art. 140 N. 44b). So sollen die nicht im Grundbuch vorgemerkten langfristigen Miet- und Pachtverträge im Lastenverzeichnis aufgeführt werden (vgl. BGE 126 III 290 E. 2a, in: Pra 2001 Nr. 51), weil in Bezug auf diese allenfalls ein Doppelaufrufverfahren (Art. 142 SchKG) stattfinden könne. Dies solle ebenfalls für die befristeten Miet- und Pachtverträge gelten. Habe das Betreibungsamt gestützt auf die Zwangsverwaltung des Grundstückes Kenntnis von solchen Miet- oder Pachtverhältnissen, seien diese *ex officio* ins Lastenverzeichnis aufzunehmen (SCHLEGEL/ZOPFI, in: Kren Kostkiewicz/Vock, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 2017, Art. 140 N. 6). Nach anderer Ansicht ist es unzulässig, wenn das Betreibungsamt ohne entsprechenden Grundbucheintrag und ohne Anmeldung Mietverträge von Amtes wegen ins Lastenverzeichnis aufnimmt. Unerlässlich sei es hingegen, dass Mieter und Pächter ausdrücklich zur Anmeldung der betreffenden Verträge aufgefordert würden (JENT-SØRENSEN, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstücksverwertung in der Spezialexécution, 2003, Rz. 295).

Das Betreibungsamt ist aber nur ermächtigt, Lasten ins Lastenverzeichnis aufzunehmen, die weder im Grundbuch eingetragen sind noch angemeldet wurden, sofern es davon innert der zwanzigtägigen Anmeldefrist von Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG auf andere Weise Kenntnis erhält (vgl. BGE 113 III 17 E. 2; 101 III 36 E. 2). Es ist aber nicht verpflichtet, Ansprüche, die ihm aus einer anderen Betreibung bekannt sind, von Amtes wegen aufzunehmen (BGE 31 I 153 E. 3; STAEHELIN, a.a.O., S. 291). Grundsätzlich kann und muss von den Berechtigten verlangt werden, dass sie ihre Rechte in jedem Verfahren erneut anmelden (JENT-SØRENSEN, a.a.O., Rz. 208).

An anderer Stelle hat das Bundesgericht ausgeführt, dass ein Betreibungsamt, das ein Benützungsrecht an einer Liegenschaft nicht auf Begehren einer der Parteien, sondern aus eigenem Antrieb ins Lastenverzeichnis aufnehme, seine sachliche Zuständigkeit überschreite. Denn die Aufnahme zusätzlicher Belastungen ins Lastenverzeichnis gehöre unzweifelhaft nicht zur Verwaltung, Bewirtschaftung und Verwertung des Grundstücks, die dem Betreibungsamt in der Betreibung auf

Pfandverwertung obliegen würden. Solche Verfügungen, welche die sachliche Zuständigkeit des Betreibungsamtes offensichtlich überschreiten würden, seien nichtig (vgl. BGE 113 III 42 E. 2; 97 II 89 E. 5d).

Ein Lastenverzeichnis wird nicht hinfällig, weil die bereits einmal angesetzte Versteigerung abgesetzt worden ist. Die blossе Ansetzung eines neuen Steigerungstermins im selben Verfahren ändert nichts am bereits bereinigten und rechtskräftigen Lastenverzeichnis (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_702/2021 vom 7. Oktober 2021 E. 2.3). Wenn das Betreibungsamt in der erneuten Publikation und Spezialanzeige darauf hinweist, dass die Änderungen einzig den Steigerungstermin betreffen, kann das Lastenverzeichnis inhaltlich nur beschränkt abgeändert werden. In Frage kommen (abgesehen von Nichtigkeitsfällen: vgl. BGE 120 III 20 E. 1) echte Noven, d.h. Tatsachen oder Beweismittel, die erst nach dem massgeblichen Zeitpunkt entstanden sind und zu einer wesentlichen und dauerhaften Veränderung der Grundlage führen, auf welcher das Lastenverzeichnis erstellt worden ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_702/2021 vom 7. Oktober 2021 E. 2.3).

2.4. Wie aus den Akten hervorgeht, waren Mietgegenstand des Mietvertrages vom 15. März 2017 die Eigentumswohnungen Z.1._____ und Z.2._____ «sowie die dazu gehörigen Parkplätze im Parkhaus D._____» (act. B.4, Ziff. 1.1). In Ziff. 8 des Mietvertrags vom 15. März 2017 war vorgesehen, dass dieser im Grundbuch vorgemerkt werde (act. B.4). Die Beschwerdeführer behaupten nicht, dass sie den Mietvertrag vom 15. März 2017 im Grundbuch haben vormerken lassen. Im Gegenteil führt der Beschwerdeführer in seinem Schreiben vom 19. Juni 2026 an, er werde den Mietvertrag vom 15. März 2017 als Last anmelden (act. B.5, S. 2). Demzufolge hat der Beschwerdeführer den Mietvertrag vom 15. März 2017 bisher nicht als Last in der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ angemeldet. Die diesbezügliche Anmeldefrist, welche vom 11. bis zum 31. Oktober 2024 dauerte (BKA-act. E.3/56), hat er nicht wahrgenommen.

Im letzten Lastenverzeichnis vom 21. November 2024, welcher basierend auf dem Grundbuchauszug erstellt worden ist, ist der Mietvertrag bei den zu verwertenden Liegenschaften Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ nicht aufgeführt (act. C.3). Das Betreibungs- und Konkursamt Maloja hat dem Beschwerdeführer als Schuldner und der Beschwerdeführerin als Drittpfandeigentümerin am 21. November 2024 das Lastenverzeichnis in der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ mitgeteilt (act. C.3; BKA-act. E.3/60; BKA-act. E.3/61; s. auch BKA-act. E.3/64). Die Beschwerdeführer haben damals nicht verlangt, dass das Lastenverzeichnis dahingehend zu korrigieren sei, dass der Mietvertrag vom 15. März 2017 darin aufzunehmen sei. In

der Folge ist das Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 in Rechtskraft erwachsen.

Demzufolge bildet das Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 gestützt auf Art. 65 VZG auch die Grundlage für die Versteigerung vom 30. Oktober 2026 (act. C.5). Denn bei dieser Versteigerung handelt es sich um den zweiten Steigerungstermin. In der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ erfolgte nämlich eine erste Steigerungspublikation *mit* Angabe eines Steigerungstermins am 27. März 2025 (BKA-act. E.3/65). Darin war als Steigerungstermin der 16. Juni 2025 angegeben. Diese Steigerung konnte wegen einer Beschwerde der Beschwerdeführer vom 9. April 2025 nicht stattfinden (s. Entscheid des Obergerichts des Kantons Graubünden SBK 25 29 vom 4. September 2025). Die vorliegende Beschwerde vom 6. Juli 2026 erfolgte im Zusammenhang mit dem neu auf den 30. Oktober 2026 festgelegten, zweiten Steigerungstermin. Art. 65 VZG und die diesbezügliche Rechtsprechung des Bundesgerichts sind daher vorliegend anwendbar.

Ein Novum, das gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts zu einer Änderung des Lastenverzeichnisses vom 21. November 2024 führen könnte, liegt mit dem Mietvertrag vom 15. März 2017 nicht vor. Denn dieser Mietvertrag datiert lange vor dem Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 und war den Beschwerdeführern schon während der Eingabefrist für das Lastenverzeichnis im Grundpfandverwertungsverfahren bekannt.

2.5.1. Der Beschwerdeführer argumentiert, der Mietvertrag vom 15. März 2017 sei dem Betreibungs- und Konkursamt Maloja seit April 2024 aktenkundig gewesen, nachdem das Konkursamt O.2._____ diesen Mietvertrag dem Betreibungs- und Konkursamt Maloja mit Schreiben vom 24. April 2024 habe zukommen lassen (act. B.5). Der Leiter des Betreibungs- und Konkursamts Maloja hätte den Mietvertrag nach Ansicht der Beschwerdeführer von Amtes wegen entweder ins Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 aufnehmen oder eine abweisende Verfügung erlassen müssen.

2.5.2. Beim Schreiben des Konkursamts O.2._____ handelt es sich um einen Rechtshilfeauftrag an das Betreibungs- und Konkursamt Maloja. Damit wurde das Betreibungs- und Konkursamt Maloja vom Konkursamt O.2._____, welches das Konkursverfahren über den Beschwerdeführer abwickelt, mit der Verwaltung (inkl. Vermietung) und Verwertung der dem Beschwerdeführer gehörenden Autoeinstellplätze Z.4._____, Z.5._____, Z.6._____, Z.7._____ und Z.8._____ beauftragt. Gleichzeitig geht aus diesem Rechtshilfeauftrag hervor, dass das

Konkursamt O.2._____ die Vereinbarung des Beschwerdeführers mit der Beschwerdeführerin vom 7. November 2022 betreffend dauerhafte Zurverfügungstellung der Parkplätze als Pflichtparkplätze am 9. April 2024 gekündigt habe und die Parkplätze für die Dauer des Konkursverfahrens vom Betreibungs- und Konkursamt Maloja zu verwalten seien (act. B.8, S. 2). Der Rechtshilfeauftrag enthält ferner eine Bemerkung, wonach der Beschwerdeführer im Weiteren einen Mietvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und der einfachen Gesellschaft Simmen (bestehend aus dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau) vom 15. März 2017 vorgelegt habe und gemäss mündlicher, am 9. April 2024 protokollierter Aussage des Beschwerdeführers vier Parkplätze im Parkhaus D._____/O.1._____ an die einfache Gesellschaft AE._____ vermietet seien und der fünfte Parkplatz der Beschwerdeführerin für die Wohnung Z.3._____ zur Verfügung stehe (act. B.8, S. 2). Bei diesem Rechtshilfeauftrag ging es allein um die Autoeinstellplätze Z.4._____, Z.5._____, Z.6._____, Z.7._____ und Z.8._____, welche im Konkursverfahren zu verwerten waren. Der gleichzeitig übermittelte Mietvertrag vom 15. März 2017 war in diesem Zusammenhang nur relevant, weil darin ebenfalls erwähnt ist, dass die Beschwerdeführerin dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau zusammen mit den Stockwerkeinheiten Z.1._____ und Z.2._____ auch «*die dazu gehörigen Parkplätze im Parkhaus D._____*» vermietet hatte (act. B.4, Ziff. 1.1).

Aus dem Schreiben des Konkursamts O.2._____ vom 24. April 2024 konnte und kann entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer keine Pflicht des Betreibungs- und Konkursamts Maloja abgeleitet werden, den Mietvertrag vom 15. März 2017 im Grundpfandverwertungsverfahren Nr. Z.9._____ als Last ins Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 aufzunehmen. Denn das Schreiben des Konkursamts O.2._____ vom 24. April 2024 betraf allein die Verwertung der Parkplätze im Konkursverfahren über den Beschwerdeführer und nicht die Verwertung der Stockwerkeinheiten Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ im Grundpfandverwertungsverfahren Nr. Z.9._____. Obwohl der Beschwerdeführer im gegen ihn geführten Konkursverfahren den Mietvertrag vom 15. März 2017 eingereicht hatte, hätte er dafür besorgt sein müssen, dass dieser auch im Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 aufgeführt wird, welches die Verwertung der Stockwerkeinheiten Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____ im Grundpfandverwertungsverfahren Nr. Z.9._____ betraf. Denn es handelt sich hier um zwei verschiedene Verfahren (Konkursverfahren einerseits und Grundpfandverwertungsverfahren andererseits) und die Verwertung der Parkplätze erfolgte zwar durch das Betreibungs- und Konkursamt Maloja, aber rechtshilfeweise im Auftrag des Konkursamts O.2._____ (BKA-act. E.1/1). Gestützt auf den

Rechtshilfeauftrag des Konkursamts O.2._____ vom 24. April 2024 kann daher keine Pflicht des Betreibungs- und Konkursamts Maloja abgeleitet werden, das Lastenverzeichnis in der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ von Amtes wegen um den Mietvertrag vom 15. März 2017 zu ergänzen (vgl. BGE 31 I 153 E. 3; JENT-SØRENSEN, a.a.O., Rz. 208; STAEHELIN, a.a.O., S. 291).

2.6. Sogar wenn man den Lehrmeinungen folgen würde, wonach der Mietvertrag vom 15. März 2017 vom Betreibungsamt von Amtes wegen im Grundpfandverwertungsverfahren Nr. Z.9._____ ins Lastenverzeichnis aufzunehmen wäre und demzufolge das Lastenverzeichnis vom 21. November 2021 angepasst werden müsste, steht dieser Schlussfolgerung *in casu* der Grundsatz des Rechtsmissbrauchsverbots entgegen (Art. 2 Abs. 2 ZGB; BGE 129 III 493 E. 5.1 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 5A_91/2024 vom 8. Juli 2024 E. 5). Denn der Beschwerdeführer ist in der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ des Betreibungs- und Konkursamts Maloja der Schuldner und die Beschwerdeführerin die Drittpfand Eigentümerin der zu versteigernden Grundstücke Z.1._____, Z.2._____ und Z.3._____. Zudem ist der Beschwerdeführer einziges Mitglied des Verwaltungsrates und einziger Zeichnungsberechtigter der Beschwerdeführerin. Sodann wurde der Mietvertrag vom 15. März 2017 zwischen der Beschwerdeführerin als Vermieterin und dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau als Mieter abgeschlossen. Der Beschwerdeführer, welcher im Grundpfandverwertungsverfahren Nr. Z.9._____ als Schuldner beteiligt ist, hätte schon während der Auflage des Lastenverzeichnisses im Grundpfandverwertungsverfahren Nr. Z.9._____ mittels SchKG-Beschwerde monieren können, dass das Betreibungs- und Konkursamt Maloja den auf ihn und seine Ehefrau lautenden Mietvertrag vom 15. März 2017, welcher die beiden Stockwerkeinheiten Z.1._____ und Z.2._____ betrifft, von Amtes wegen ins Lastenverzeichnis hätte aufnehmen müssen. Dass der Beschwerdeführer dies nicht getan hat und erst jetzt mittels SchKG-Beschwerde geltend macht, das Betreibungs- und Konkursamt Maloja hätte den Mietvertrag vom 15. März 2017 von Amtes wegen ins Lastenverzeichnis aufnehmen müssen, ist als rechtsmissbräuchliches Verhalten zu werten, das keinen Rechtsschutz verdient. Es zeigt vielmehr, dass es dem Beschwerdeführer und der vom Beschwerdeführer vertretenen Beschwerdeführerin nur darum geht, das Verwertungsverfahren zu verzögern, wie es das Obergericht bereits an anderer Stelle festgehalten hat, damit der Beschwerdeführer so u.a. möglichst lange von der Nutzung der Grundstücke Z.1._____ und Z.2._____ (räumlich vereinigte Wohnungen) als Ferienwohnung profitieren kann (vgl. Entscheid des Obergerichts des Kantons Graubünden SBK 25 29 vom 4. September 2025 E. 7.3.2; Urteil des Bundesgerichts 5A_561/2014 vom

27. November 2014 E. 2.1). Ein solches rechtsmissbräuchliches Verhalten verdient keinen Rechtsschutz. Das Lastenverzeichnis vom 21. November 2024 in der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ des Betreibungs- und Konkursamts Maloja ist folglich nicht anzupassen. Antrag Nr. 1 der vorliegenden Beschwerde ist daher abzuweisen.

2.7. Es sind vorliegend auch keine Nichtigkeitsgründe i.S.v. Art. 22 Abs. 1 SchKG ersichtlich, die an diesem Resultat etwas ändern würden. Solche würden voraussetzen, dass Verfügungen gegen Vorschriften verstossen, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht beteiligten Personen erlassen worden sind (Art. 22 Abs. 1 SchKG). Eine Verletzung von öffentlichen Interessen ist zu verneinen. Dritte wie allfällige Ersteigerer können ihre Rechte als Eigentümer gegenüber einem allfälligen Mieter gestützt auf Art. 261 Abs. 2 OR wahrnehmen. Dass der Mietvertrag vom 15. März 2017 nicht im Lastenverzeichnis aufgeführt ist, tangiert den betreibenden Grundpfandgläubiger nicht, weil so kein tieferer Steigerungserlös (als mit im Lastenverzeichnis aufgeführtem Mietvertrag) befürchtet werden muss.

Wie in E. 2.3 ausgeführt gibt es hinsichtlich der *Pflicht* der Beamten, nicht im Grundbuch vorgemerkte Mietverträge von Amtes wegen ins Lastenverzeichnis aufzunehmen, verschiedene Lehrmeinungen und Rechtsprechung. Jedoch hat das Bundesgericht an anderer Stelle auch entschieden, die Aufnahme zusätzlicher Belastungen ins Lastenverzeichnis gehöre unzweifelhaft nicht zur Verwaltung, Bewirtschaftung und Verwertung des Grundstücks, die dem Betreibungsamt in der Betreibung auf Pfandverwertung obliegen würden. Solche Verfügungen, mit denen das Amt seine sachliche Zuständigkeit offensichtlich überschreite, seien schlechthin nichtig (vgl. BGE 113 III 42 E. 2; 97 II 89 E. 5d). Dies weist darauf hin, dass wohl keine *Pflicht* des Betreibungsamtes besteht, nicht im Grundbuch vorgemerkte Mietverträge *von Amtes wegen* ins Lastenverzeichnis aufzunehmen bzw. dass von keiner Nichtigkeit auszugehen ist, falls das Betreibungsamt einen nicht im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrag nicht von Amtes wegen ins Lastenverzeichnis aufnimmt.

2.8. Weil das Lastenverzeichnis in der Grundpfandverwertung Nr. Z.9._____ nicht angepasst werden muss, sind auch die Beschwerdeanträge Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 abzuweisen.

3. Die Beschwerdeführer wenden sich sodann gegen die Steigerungsbedingungen des Betreibungs- und Konkursamtes Maloja vom 24. Juni 2026 (Beschwerdeanträge Nr. 5-8).

3.1. Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist ihre am 6. Juli 2026 der Post übergebene Beschwerde fristgerecht erfolgt, weil die an sie gerichtete Spezialanzeige am 24. Juni 2026 zugestellt worden und die Auflage vom 24. Juni 2026 an erfolgt sei (act. A.1, S. 4 f.). Denn der erste Tag der Beschwerdefrist sei dann der 25. Juni 2026 gewesen und die Beschwerde vom 6. Juli 2026 sei demzufolge rechtzeitig eingereicht worden (act. A.4, S. 3).

3.2. Das Betreibungs- und Konkursamt Maloja hielt in seiner Stellungnahme vom 3. August 2026 fest, die Beschwerde sei nach der Auflagefrist eingereicht worden, weshalb sie verspätet sei (act. A.2).

3.3. Die Beschwerde gegen die Auflage der Steigerungsbedingungen ist innert der zehntägigen Auflagefrist zu erheben und beginnt in Abweichung von Art. 31 i.V.m. Art. 142 ZPO mit dem Tag der öffentlichen Auflage zu laufen, unabhängig davon, ob die Beschwerdeführer von der Publikation der Steigerung Kenntnis genommen haben (BGE 105 III 4 E. 2; 51 III 175 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A_853/2014 vom 23. März 2015 E. 6.1.1; Entscheid des Obergerichts des Kantons Graubünden SBK 25 29 vom 4. September 2025 E. 1.2; SCHLEGEL/ZOPFI, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 2017, Art. 134 N. 6). In BGE 51 III 175 E. 3 hat das Bundesgericht unter Hinweis auf noch ältere Entscheide ausgeführt, die Frist zur Anfechtung der Steigerungsbedingungen dürfe nach der bestehenden Rechtsprechung nicht über die Auflagefrist hinaus ausgedehnt werden, sondern beginne vom Tage ihrer öffentlichen Auflegung an zu laufen. Es müsse nämlich am Tage der Steigerung mit Sicherheit feststehen, ob die Steigerung auf Grund der aufgelegten Bedingungen vorgenommen werden dürfe oder ob dagegen Beschwerde erhoben worden sei (BGE 51 III 175 E. 3).

Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht in BGE 94 III 25 E. 2 in dem Sinne korrigiert, dass es festgehalten hat, dass der erste Tag, der für die Beschwerdefrist gezählt werde, der Tag nach der Auflegung sei (Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 142 Abs. 1 ZPO; ebenso Urteile des Bundesgerichts 5A_464/2023 vom 31. August 2023 E. 3.1.2; 5A_30/2012 vom 12. April 2012 E. 4.2; offen gelassen in Urteil des Bundesgerichts 5A_853/2014 vom 23. März 2015 E. 6.2.1).

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist daher im Punkt des Beginns des Fristenlaufs uneinheitlich.

3.4. Vorliegend erfolgte die Auflage der Steigerungsbedingungen mit der Publikation im Kantonsamtsblatt vom 24. Juni 2026 am Mittwoch, den 24. Juni

2026. Sie endete am Freitag, den 3. Juli 2026 (vgl. act. B.2b). Die Beschwerdeführer gaben ihre Beschwerde unbestrittenermassen erst am 6. Juli 2026 bei der Post auf. Gestützt auf BGE 105 III 4 E. 2 wäre daher die Beschwerde verspätet eingereicht worden und auf sie nicht einzutreten.

3.5. Würde man demgegenüber als ersten Tag der Beschwerdefrist den 25. Juni 2026 erachten, so wäre die zehntägige Beschwerdefrist am 4. Juli 2026 abgelaufen. Weil dies ein Samstag war, wäre die Beschwerdefrist bis zum 6. Juli 2026 verlängert worden (Art. 31 i.V.m. Art. 142 Abs. 3 ZPO). Die Beschwerde vom 6. Juli 2026 wäre daher rechtzeitig erfolgt. Aber sogar, wenn man dieser Auffassung folgen und auf die vorliegende Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen gemäss Steigerungspublikationen vom 24. Juni 2026 eintreten würde, wäre die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen, wie nachfolgend aufgezeigt wird (s. E. 3.6).

3.6.1. Die Beschwerdeführer monieren, dass das Lastenverzeichnis – anders als die Steigerungsbedingungen – nicht im Portal www.justiz-gr.ch veröffentlicht worden sei (act. A.1, S. 6 f.).

3.6.2. Das entsprechend dem Ausgang allfälliger Prozesse oder Beschwerden berichtigte oder ergänzte Lastenverzeichnis ist den Steigerungsbedingungen als Anhang beizufügen (Art. 45 Abs. 2 VZG). Die Steigerungsbedingungen werden mindestens zehn Tage vor der Steigerung im Lokal des Betreibungsamts zur jedermanns Einsicht aufgelegt (Art. 156 i.V.m. Art. 134 Abs. 2 SchKG; Art. 33 VZG). Die Steigerungsbedingungen müssen nicht publiziert werden, die öffentlich zugängliche Auflage im Betreibungsamt ist ausreichend (BERNHEIM/GEIGER, in: Hunkeler [Hrsg.], Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 3. Aufl. 2025, Art. 134 N. 3; POSSA/GASSER/STÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, Art. 134 N. 5). Das Lastenverzeichnis ist sämtlichen Gläubigern, zu deren Gunsten das Grundstück gepfändet ist, allen Grundpfandgläubigern sowie den aus Vormerkungen Berechtigten (Art. 959 ZGB) und dem Schuldner mitzuteilen (Art. 37 Abs. 1 VZG).

3.6.3. Die Steigerungsbedingungen samt bereinigtem Lastenverzeichnis müssen nicht publiziert werden, sondern nur zur Einsicht aufgelegt werden (Art. 156 i.V.m. Art. 134 Abs. 2 SchKG). Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer ist daher nicht begründet.

3.7. Vorliegend unterscheiden sich die Beschwerdeanträge Nr. 5-8 inhaltlich kaum von den Beschwerdeanträgen Nr. 1, Nr. 4.1, Nr. 4.2 und Nr. 5 in der Beschwerde vom 9. April 2025. Mit diesen Anträgen hat sich das Obergericht

bereits in seinem Entscheid SBK 25 29 vom 4. September 2025, welcher vom Bundesgericht im Urteil 5A_782/2025 vom 4. Mai 2026 geschützt worden ist, befasst.

Die seinerzeitige Begründung für die Abweisung dieser Anträge gilt nach Ansicht des Obergerichts grundsätzlich nach wie vor: Die Eigentümerschaft der Parkplätze (der Beschwerdeführer) stimmt nicht mit der Eigentümerschaft der Stockwerkeigentumseinheiten (die Beschwerdeführerin) überein (vgl. act. B.2b; act. B.8). Eine subjektiv dingliche Verbindung der Autoeinstellplätze mit den Stockwerkeigentumseinheiten besteht nicht, fehlt doch eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch. Demgegenüber sind die Miteigentumsanteile mit einem Kaufrecht zu Gunsten von F.____, welches bis 4. August 2032 befristet ist, verbunden. Die Vereinbarung vom 7. November 2022 zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdeführerin betreffend dauerhafte Zurverfügungstellung der Parkplätze als Pflichtparkplätze hat das Konkursamt O.2.____ am 9. April 2024 gekündigt (act. B.8, S. 2). Dazu kommt, dass die Vereinbarung vom 7. November 2022 gemäss deren Ziff. 3 Abs. 2 sowieso dahinfallen würde, wenn die Autoeinstellplätze im Verbund mit den Stockwerkeinheiten Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ verkauft würden (act. B.10, S. 3), was mit der nacheinander stattfindenden Versteigerung vom 30. Oktober 2026 erreicht werden soll. Mit der am 30. Oktober 2026 nacheinander stattfindenden Versteigerung sowohl der Stockwerkeinheiten Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ als auch der Autoeinstellplätze (Miteigentumsanteile Z.4.____, Z.5.____, Z.6.____, Z.7.____ und Z.8.____) können allfällige Erwerber der Stockwerkeinheiten Z.1.____, Z.2.____ und Z.3.____ auch bei der danach stattfindenden Versteigerung der Autoeinstellplätze mitbieten. So wird der Gesamterlös voraussichtlich höher ausfallen, weil jeder Interessent nach seiner jeweiligen Interessenlage bei jedem Objekt mitbieten kann. Demgegenüber beantragen die Beschwerdeführer in ihrem Beschwerdeantrag Nr. 6, dass bestimmte Autoeinstellplätze mit bestimmten Stockwerkeinheiten im Paket angeboten werden. Diese Zuordnung bestimmter Autoeinstellplätzen zu bestimmten Stockwerkeinheiten schränkt aber den Entscheidungsspielraum potenzieller Erwerber unnötig ein und ist nicht geeignet, einen höheren Steigerungserlös zu erzielen als das vom Betreibungs- und Konkursamt Maloja für den 30. Oktober 2026 geplante Vorgehen. Die voraussichtlich einen besseren Steigerungserlös erzielenden Einzelversteigerungen der Autoeinstellplätze sind für den 30. Oktober 2026 bereits vorgesehen. Die Lastenverzeichnisse in den beiden Verfahren (Betreibung auf Grundpfandverwertung gegen den Beschwerdeführer als Schuldner und die Beschwerdeführerin als Drittpfandeigentümerin sowie

Konkursbetreibung gegen den Beschwerdeführer) sind zudem im Jahre 2024 in Rechtskraft erwachsen, woran sich nichts ändert (s. E. 2). Die Beschwerde wäre daher auch in Bezug auf die Steigerungsbedingungen vom 24. Juni 2026 abzuweisen, sofern auf die Beschwerde diesbezüglich überhaupt einzutreten wäre.

4. Mit vorliegendem Entscheid wird der Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gegenstandslos.

5. Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben. Die Zusprechung einer Parteientschädigung ist im betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG nicht vorgesehen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. [Rechtsmittelbelehrung]
4. [Mitteilung]