

Information

Datum 15. Mai 2023

Präsidiales

Stadtammann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Kontakt Martin Gianutt
Telefon 044 832 61 40
E-Mail betreibungsamt@wallisellen.ch
IBAN CH37 0900 0000 8515 0893 6

Unsere Referenz SHR3281
Ihre Referenz

Informationen zur Grundstückversteigerung vom 6. Juli 2023

Geschätzte Interessenten

Am 6. Juli 2023 versteigert das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon eine 4.5-Zimmer-Wohnung aus der Liegenschaft Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen. Zum Standort der Liegenschaft verweisen wir auf den GIS-Browser des Kantons Zürich, in welchen verschiedene Karten ausgewählt werden können, insbesondere auch die für Luft, Klima und Lärm. Der GIS-Browser ist unter www.maps.zh.ch abrufbar.

Von den nachfolgenden Dokumenten sind für die Versteigerung das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen verbindlich, die weiteren Unterlagen dienen zur allgemeinen Information.

Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon



Martin Gianutt
Stadtammann und Betreibungsbeamter

Mitteilung

Datum 15. Mai 2023

Präsidiales

Stadttammann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Kontakt Martin Gianutt
Telefon 044 832 61 40
E-Mail betreibungsamt@wallisellen.ch
IBAN CH37 0900 0000 8515 0893 6

Unsere Referenz SHR3281
Ihre Referenz

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Gestützt auf

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes (Rechtshilfeauftrag)
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes

Schuldner/Pfand Eigentümer:

Thomann Esther, geb. 21.05.1959, von Pfäfers SG und Valens-Vasön SG, wohnhaft Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

Tag und Zeit der Steigerung:

Donnerstag, 6. Juli 2023, 14.00 Uhr

Steigerungslokal (Adresse und Ort der Steigerung):

Seminarraum/Mehrzweckraum beim Schwimmbad, Alte Winterthurerstrasse 62, 8304 Wallisellen

Grundstück (Steigerungsobjekt):

- GBB1 2969 (EGRID CH845306777637), Föhrlibuckstrasse 9, Stockwerkeigentum, 123/1000 Miteigentum an GBB1 1391, Kat. 6968 (EGRID CH838577987805) Wallisellen, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung, Nr. 3 im Hochparterre links sowie an dem zugehörigen Kellerabteil im Kellergeschoss;
- GBB1 2979 (EGRID CH989406537701), Föhrlibuckstrasse 9, Stockwerkeigentum, 13/1000 Miteigentum an GBB1 1391, Kat. 6968 (EGRID CH838577987805) Wallisellen, mit Sonderrecht an der Einzelgarage Nr. 5.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks:

CHF 325'000.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Zugehör:

Keine Zugehör

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

- STWEG Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen, v.d. Rohrer Müller Partner AG, Kreuzplatz 5, 8032 Zürich
- Staat Zürich, v.d. Statthalteramt des Bezirkes Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:

15. Mai 2023 bis 24. Mai 2023

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von CHF 166'773.90 geboten wird und die Anzahlung gemäss Ziff. 12 geleistet worden ist. Andernfalls wird in Fortsetzung der Steigerung das nächsttiefere Angebot nochmals dreimal ausgerufen und, wenn es nicht überboten wird und die Anzahlung gemäss Ziff. 12 geleistet worden ist, daraufhin der Zuschlag erteilt. Die Steigerung nimmt in dieser Weise ihren Fortgang, bis der Zuschlag erteilt werden kann. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.
2. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (vorgemerkte persönliche Rechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und dergleichen) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG).
3. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.

Jede bietende Person hat ihren Namen und allenfalls den Namen der vertretenen Person bekannt zu geben. Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft bzw. Vertretungsmacht auszuweisen (Handelsregisterauszug, amtlich beglaubigte Vollmacht). Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen.

Hinweise zur Vertretereigenschaft und Vertretungsbefugnis:

- a) Handelsgesellschaften und Genossenschaften haben unmittelbar vor dem Zuschlag einen neuen, beglaubigten Handelsregisterauszug vorzulegen, woraus die Vertretereigenschaft ersichtlich ist. Vertreter von Vereinen und Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften haben sich durch Vorlegen der Beschlüsse der zuständigen Organe über ihre Vertretungsbefugnisse auszuweisen. Sind sie im Handelsregister eingetragen, so haben sie ebenfalls einen neuen, beglaubigten Handelsregisterauszug vorzulegen. Andernfalls haben sie ihre Existenz anderweitig nachzuweisen. Vertretungsverhältnisse sind mittels beglaubigter Spezialvollmacht zu belegen.
- b) Ehegatten haben sich mit beglaubigter Vollmacht zu vertreten. Die gesetzliche Vertretung im Sinne von Art. 166 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ist ungenügend. Ein Erwerb ins Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft der Ehegatten ist nur unter Vorlage eines entsprechenden Ehevertrages möglich. Bei der altrechtlichen allgemeinen Gütergemeinschaft ist zusätzlich ein Auszug aus dem Güterrechtsregister vorzulegen, wonach der Ehevertrag im Güterrechtsregister eingetragen ist.
- c) Liegen die erforderlichen Ausweise nicht vor, kann die Steigerungsleitung das Angebot dahinfallen lassen und durch dreimaliges Ausrufen des nächsttieferen Angebots die Steigerung fortsetzen. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör, ausgebaut, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Ausgebotes.

4. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so können der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung von Zugehör und Grundstück verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen (Art. 57 VZG).
5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

6. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen, und sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
7. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht.

Nach Art. 5 BewG gelten als Personen im Ausland:

- a) die folgenden Personen, sofern sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben:
 - Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation;
 - 1. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden;
- a^{bis}) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d) natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis} und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehend genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig ist.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a) das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient; oder
- b) das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (im Sinne seines Lebensmittelpunktes) dient; oder
- c) eine Ausnahme nach Art. 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob

- a) er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt und falls ja, ob ihm
- b) das Grundstück der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient oder
- c) das Grundstück ihm als natürliche Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient.

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter eine Frist von zehn Tagen ein, um:

- a) die Bewilligung für den Erwerb oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b) den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5 Prozent zu entrichten ist;
- c) die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an (Art. 19 Abs. 3 BewG). Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BewG.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden (Art. 19 Abs. 5 BewG).

Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

Erfolgt dagegen ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG (Betriebsstätte), so verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn:

- a) der Ersteigerer nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
- b) er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zwecke zu überbauen;
- c) die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Ebenso verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG (Hauptwohnung) erfolgt, sofern:

- a) der Ersteigerer eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 Abs. 2 BewV) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3 BewV) vorlegt;
- b) er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
- c) die Fläche des Grundstücks 3'000 m² nicht übersteigt.

Im Übrigen wird auf das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz

<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> verwiesen."

B. Kosten und Zahlung

8. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:

- a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betriebskosten;
- b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden;
- c) die Verwertungskosten (mit Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer und/oder Mehrwertsteuer, siehe Ziffer 19) sowie die Verteilungskosten;
- d) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

9. Zusätzlich zum Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:

- a) die Kosten des Eigentumsübergangs im Grundbuch und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG).
- b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Gebäudeversicherungsprämien und dergleichen), ferner die laufenden Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.

10. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

~~Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.~~

~~Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.~~

11. Der Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief wird frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert einem Jahr nach dem Zuschlag erklärt, ihn beibehalten zu wollen (vgl. Art. 832 Abs. 2 ZGB), Art. 135 Abs. 1 Satz 2 SchKG.
12. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von CHF 50'000.00 (gemäss den Ziffern 8 und 9 hiervor) wie folgt zu leisten:
 - a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten des Betriebsamtes Wallisellen-Dietlikon, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
 - b) bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG).Die Anzahlung kann auch beim Betriebsamt Wallisellen-Dietlikon im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH37 0900 0000 8515 0893 6 oder PC 80-150893-6, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung in der Betreuung 198'946 für den Fall des Zuschlags) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto des Betriebsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung und die Hinterlegung in bar spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 10 Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.
Die Restzahlung auf spezielle Aufforderung des Betriebsamtes hin, welche spätestens zwanzig Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer zehntägigen Zahlungsfrist. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.
Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.
Das Betriebsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung noch Sicherheit für den gestundeten Betrag zu verlangen in Form einer Bankgarantie einer Bank mit Sitz in der Schweiz. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin, und es wird durch dreimaliges Ausrufen des nächsttieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).
13. Will der Ersteigerer die Restzahlung auf andere Weise, z.B. durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, tilgen, so ist dem Amt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
14. Wird die Frist für die Barzahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziffer 12 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
15. Der Antritt des Steigerungsobjektes erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betriebsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

16. Das Betriebsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. In Bezug auf das Grundstück gilt dies auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

D. Wichtige Hinweise

17. Schadenversicherungen
Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte

und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrags durch eine Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 VVG sinngemäss.

Dem Betreibungsamt sind keine privaten Schadenversicherungen, ausser einer Hausratversicherung, bekannt.

18. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilier

Dem Betreibungsamt sind keine Miet- und Pachtverträge bekannt.

Das Steigerungsobjekt wird zurzeit durch die Eigentümerin benutzt. Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet noch zu deren Räumung genötigt werden. Sämtliche Kosten, die durch eine allfällige Ausweisung, Räumung (inklusive Entsorgung beweglicher Sachen) und Reinigung des Steigerungsobjektes entstehen, gehen zulasten des Ersteigerers.

Das Mobilier in den Räumen wird nicht mitversteigert.

19. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

19.1 Grundstückgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus dieser Zwangsversteigerung allenfalls entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

19.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Wallisellen als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 Steuergesetz und § 194 lit. e EG zum ZGB).

19.1.2 Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss § 216 Abs. 1 Steuergesetz in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss § 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.

19.1.3 Mit Entscheid vom 6. Juni 1996 (BGE 122 III 246 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreuung auf Grundpfandverwertung anfallende Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 157 Abs.1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) als Verwertungskosten zu betrachten sind. Diese sind vom Bruttosteigerungserlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös im Sinne von Art. 157 Abs. 2 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 4 SchKG) an die Gläubiger verteilt wird.

19.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung ersucht das Betreibungsamt das Steueramt Wallisellen, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder diesem innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus dieser Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist.
- b) Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des obenerwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG).
- c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an - (mit Kopie an das Steueramt) -, innerhalb von 30 Tagen nach der Handänderung dem Gemeindesteueramt eine Steuererklärung einzureichen (§ 226 Steuergesetz i.V.m. § 70 der Verordnung zum Steuergesetz).
- d) Grundstückgewinnsteuerforderungen, welche dem Betreibungsamt nicht innerhalb der erwähnten Frist eingegeben werden, oder zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilte höhere Beträge als ursprünglich angemeldet, werden nicht mehr in die Verteilung einbezogen. Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Gemeinde Wallisellen als

Pfand, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstückgewinnsteuern haftet.

- e) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steueranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- f) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung des Steueramtes eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat das Steueramt den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

19.2 Mehrwertsteuer

19.2.1 Mit Entscheid vom 10. Januar 2003 (BGE 129 III 200 ff.) stellte das Bundesgericht fest, dass die Mehrwertsteuer, die bei der Verwertung eines Grundstücks im Konkurs anfällt, aus dem Erlös des betreffenden Grundstücks vorab zu decken ist. In Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass sowohl im Konkurs (BGE 120 III 153 ff.) als auch in der Grundpfandbetreibung (BGE 122 III 246 ff.) die Grundstückgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BISchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung.

19.2.2 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung ersucht das Betreibungsamt die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen mitzuteilen, ob aus der Zwangsverwertung eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, oder nicht.
- b) Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, wird die Mehrwertsteuer im Sinne des obenerwähnten Bundesgerichtsentscheides, vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger, vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG). Die Steuer wird vom Zuschlagspreis berechnet.

Der Steuersatz beträgt zurzeit 7.7 % (vgl. Art. 25 Abs. 1 MWSTG [SR 641.20]).

- c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an (mit Kopie an die Eidgenössische Steuerverwaltung), die Mehrwertsteuer mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung abzurechnen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Steueranlagung hat die steuerpflichtige Person dem Betreibungsamt umgehend den geschuldeten Steuerbetrag mitzuteilen.
- d) Die Überweisung des Steuerbetrages an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach rechtskräftiger Steueranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- e) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Mehrwertsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat die Eidgenössische Steuerverwaltung den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

19.3 Geltungsbereich

Die in den Ziffern 19.1 und 19.2 aufgeführten Bestimmungen gelten nicht nur für das Verwertungsverfahren infolge Grundpfandbetreibung, sondern finden auch Anwendung in der Zwangsverwertung von Grundstücken infolge Pfändung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend das Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, da in Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) bestimmt wird, dass aus dem Erlös vorweg u.a. die Kosten der Verwertung

bezahlt werden. Der Grundpfandgläubiger muss sich somit bei der Verteilung einen allfälligen „Eingriff“ in den Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

20. Öltankinhalt

Der allfällige Öltankinhalt ist im Eigentum der STWEG, dem Anteil der Wertquoten entsprechend ist dieser im Zuschlagspreis inbegriffen.

E. Rechtsmittel

22. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 15.05.2023 bis 24.05.2023 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Bülach, Spitalstrasse 13, Postfach, 8304 Wallisellen, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Bülach, Spitalstrasse 13, Postfach, 8304 Wallisellen, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf eine Beschwerde.

Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon



Martin Gianutt
Stadtammann und Betreibungsbeamter

Beilagen:

- Lastenverzeichnis

Mitteilung

Datum 15. Mai 2023

Präsidiales

Stadtammann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Kontakt Martin Gianutt
Telefon 044 832 61 40
E-Mail betreibungsamt@wallisellen.ch
IBAN CH37 0900 0000 8515 0893 6

Unsere Referenz SHR3281
Ihre Referenz

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner und Pfand Eigentümer: Thomann Esther, geb. 21.05.1959, von Pfäfers SG und Valens-
Vasön SG, wohnhaft Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

Tag und Zeit der Steigerung: Donnerstag, 6. Juli 2023, 14.00 Uhr

Steigerungslokal: Seminarraum/Mehrzweckhalle beim Schwimmbad, Alte Win-
terthurerstrasse 62, 8304 Wallisellen

Sie erhalten nachstehend eine Abschrift des Lastenverzeichnisses betreffend des/der infolge

- Betreuung auf Pfändung
- Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes der Grundpfandgläubigerin an 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 Betreuung 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 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 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 des Grundstücks und der Zugehör

Grundstücke

In der Gemeinde Wallisellen:

- GBBI 2969 (EGRID CH845306777637), Föhrlibuckstrasse 9, Stockwerkeigentum, 123/1000 Miteigentum an GBBI 1391, Kat. 6968 (EGRID CH838577987805) Wallisellen, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung, Nr. 3 im Hochparterre links sowie an dem zugehörigen Kellerabteil im Kellergeschoss;
- GBBI 2979 (EGRID CH989406537701), Föhrlibuckstrasse 9, Stockwerkeigentum, 13/1000 Miteigentum an GBBI 1391, Kat. 6968 (EGRID CH838577987805) Wallisellen, mit Sonderrecht an der Einzelgarage Nr. 5.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

CHF 325'000.00

Zugehör

Es besteht keine Zugehör

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Es bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse

Bemerkungen

Die Grundstücke GBBI 2969 und GBBI 2979 wurden in dreizehn Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger im Umfang von ca. CHF 25'000.00 **gepfändet**. Diese Forderungen sind durch der Ersteigerer weder zu bezahlen, noch werden diese Überbunden. Diese werden durch das Betreibungsamt in der Verteilungsliste entsprechend berücksichtigt.

Auf dem Gesamtgrundstück, GBBI 1391, bestehen weder Grundlasten noch Grundpfandrechte. Anmerkungen zu den einzelnen Grundstücken gemäss Grundbuchauszügen vom 16.05.2023 und 16.03.2023.

Mit Verfügung vom 21. April 2023 hat das Betreibungsamt eine Forderungseingabe der STWEG Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen, abgewiesen. Dies aus den Gründen, dass für die angemeldeten Beiträge an die STWEG die Eintragung im Grundbuch fehlt (mittelbares gesetzliches Pfandrecht i.S.v. Art. 712i ZGB) und für die weiteren angemeldeten Forderungen die gesetzliche Grundlage für ein Grundpfandrecht nicht besteht.

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	<p>I. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte</p> <p>Keine</p>				
	<p>II. Vertragliche Pfandrechte</p> <p><u>1. Pfandstelle</u> Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9 8001 Zürich</p>				
1	Kapital auf Register-Schuldbrief per nom. CHF 160'000.00 dat. 30.03.1971 Maximalzinsenpfandrecht 10% gekündigt, fällig und sicherungsübereignet	160'000.00			
2	Anteil an verfallenen Jahreszinsen zu 2.5% auf CHF 160'000.00	6'773.90	166'773.90		166'773.90
	<p>III. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte</p> <p>Keine</p>				
	Total Grundpfandbelastung		166'773.90		166'773.90

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
3	Dienstbarkeiten GBBI 1391 Last; Grunddienstbarkeit	Gegenseitiges Benützungsrecht an Gartenflächen zugunsten GBBI 2764, dat. 14.10.1970	Allen Grundpfandrechten vorgehend
	Grundlasten Keine		
4	Vormerkungen GBBI 2969 und GBBI 2979 13 (dreizehn) identische Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 16.05.2023 (GBBI 2969), welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt)		Allen Grundpfandrechten nachgehend

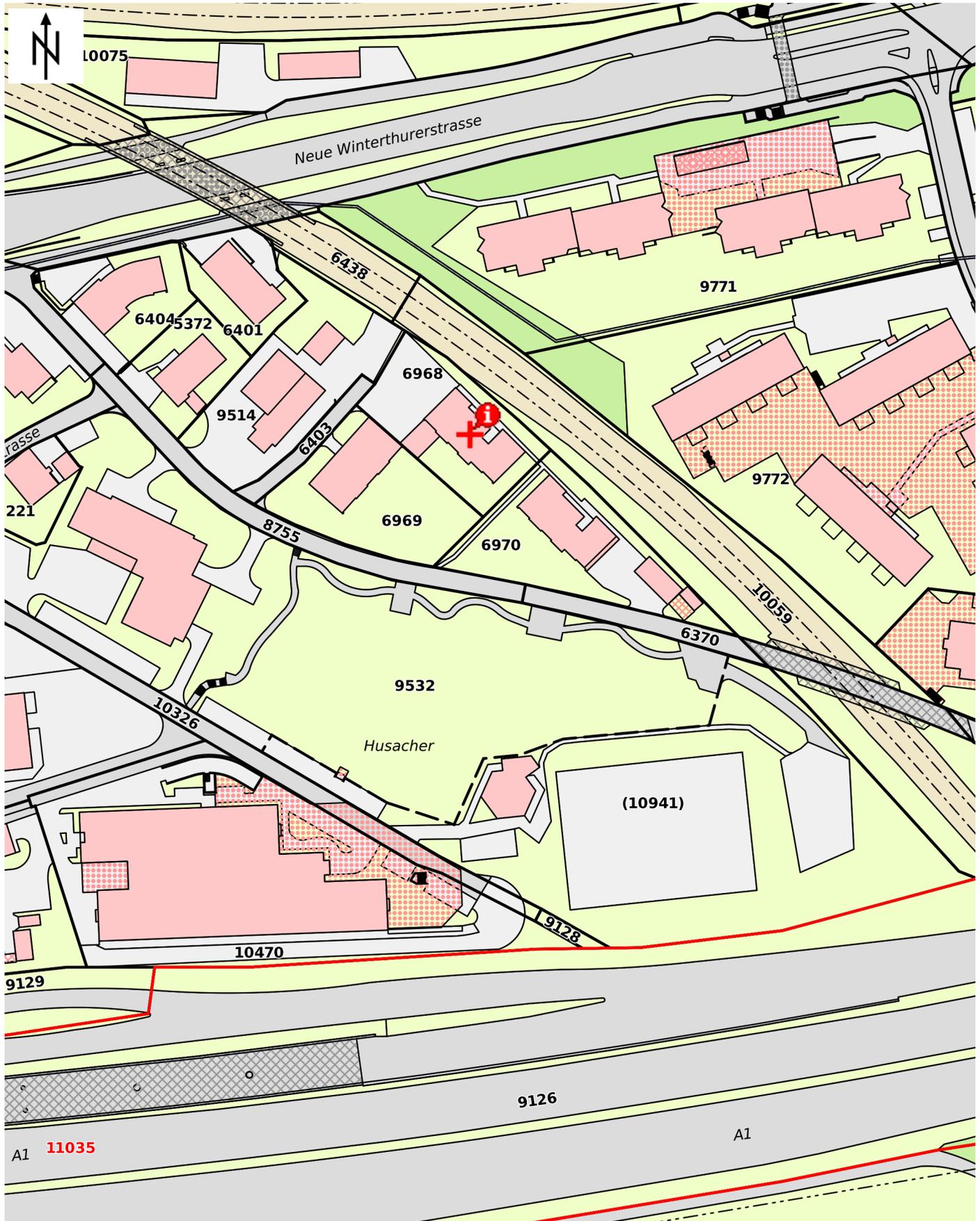
Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon



Martin Gianutt
Stadtammann und Betriebsbeamter

Beilagen:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Steigerungsbedingungen



Grundbuch	Blatt	EGRID	1/5
Wallisellen	2969	CH845306777637	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Föhrlibuckstr. 9 Stockwerkeigentum 123/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1391, Kataster 6968, EGRID CH838577987805, Wallisellen mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 im Hochparterre links sowie an dem dazu gehörenden Kellerabteil im Kellergeschoss, lt. Planakten Nr. 632-635		

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Thomann Esther, 21.05.1959, F, Pfäfers SG, Valens-Vasön SG, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen, Alleineigentum	20.05.1994 25.04.2018	179 161	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement	04.08.1970	214	CH8639-0000-0020-07160	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.04.2022 für CHF 4'735.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 198'946 / Pfändung Nr. 121'854) zugunsten Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckstrasse 9, besondere Rechtsformen, c/o Lewag Immobilien AG, Friedenstrasse 15B, 8304 Wallisellen	28.04.2022	172	CH8639-0000-0033-47471	
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 22.04.2022 and die Pfändung Nr. 121'854 für CHF 900.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 200'849/ Pfändung Nr. 121'854)	28.04.2022	173	CH8639-0000-0033-47572	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Wallisellen	2969	CH845306777637	2/5

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich				
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.04.2022 für CHF 300.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 202'319 / Pfändung Nr. 121'854) zugunsten Staat Zürich, besondere Rechtsformen	28.04.2022	174	CH8639-0000-0033-47673	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.12.2022 für CHF 466.19 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 206'575 / Pfändung Nr. 122'692) zugunsten Schweizerische Bundesbahnen SBB, besondere Rechtsformen, Bern, CHE-102.909.703, Hilfikerstrasse 1, 3014 Bern	07.12.2022	545	CH8639-0000-0033-94473	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.12.2022 für CHF 300.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 206'093 / Pfändung Nr. 122'692) zugunsten Staat Zürich, besondere Rechtsformen	07.12.2022	546	CH8639-0000-0033-94574	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.12.2022 für CHF 10'047.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 202'778 / Pfändung Nr. 122'692) zugunsten Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckstrasse 9, besondere Rechtsformen, c/o Lewag Immobilien AG, Friedenstrasse 15B, 8304 Wallisellen	07.12.2022	547	CH8639-0000-0033-94675	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.02.2023 für CHF 489.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 209'358 / Pfändung Nr. 122'946) zugunsten Visana AG, Aktiengesellschaft (AG), Bern, CHE-375.956.898, Weltpoststrasse 19, 3015 Bern	01.03.2023	98	CH8639-0000-0034-21161	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 22.02.2023 für CHF 419.60 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 208'408 / Pfändung Nr. 122'946)	01.03.2023	99	CH8639-0000-0034-21262	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/5
Wallisellen	2969	CH845306777637	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 22.02.2023 für CHF 417.50 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 207'169 / Pfändung Nr. 122'946) zugunsten infoscore AG, Aktiengesellschaft (AG), Schlieren, CHE-104.378.260, Ifangstrasse 8, 8952 Schlieren	01.03.2023	100	CH8639-0000-0034-21363	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 20.04.2023 für CHF 5'964.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 209'141 / Pfändung Nr. 123'123) zugunsten Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckstrasse 9, besondere Rechtsformen, c/o Lewag Immobilien AG, Friedenstrasse 15B, 8304 Wallisellen	25.04.2023	190	CH8639-0000-0034-33669	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 20.04.2023 für CHF 3'350.40 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 209'849 / Pfändung Nr. 123'123) zugunsten Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckstrasse 9, besondere Rechtsformen, c/o Lewag Immobilien AG, Friedenstrasse 15B, 8304 Wallisellen	25.04.2023	191	CH8639-0000-0034-33770	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 20.04.2023 für CHF 330.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 210'024 / Pfändung Nr. 123'123) zugunsten Visana Versicherungen AG, Aktiengesellschaft (AG), Bern, CHE-107.990.061, Weltpoststrasse 19, 3015 Bern	25.04.2023	192	CH8639-0000-0034-33871	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 20.04.2023 für CHF 530.20 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 210'779 / Pfändung Nr. 123'123) zugunsten Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, Aktiengesellschaft (AG), St. Gallen, CHE-101.400.176, Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen	25.04.2023	193	CH8639-0000-0034-33972	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/5
Wallisellen	2969	CH845306777637	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich	160'000.00	M10	1	30.03.1971	77	CH8639-0000-0001-84669	G1, 3, 4, 5

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 2969, EGRID CH845306777637, Wallisellen Blatt 2979, EGRID CH989406537701, Wallisellen			CH8639-0000-0001-84669
3	Umwandlung in Register-Schuldbrief	25.04.2018	162	CH8639-0000-0001-84669
4	Erhöhung	25.04.2018	162	CH8639-0000-0001-84669
5	Neuer Maximalzinsfuss	25.04.2018	162	CH8639-0000-0001-84669

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Wallisellen	2969	CH845306777637	5/5

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	16.05.2023, 11.35 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Für richtigen Auszug,

GRUNDBUCHAMT WALLISELLEN

Susanne Scheuble
Notariatsassistentin

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Wallisellen	2979	CH989406537701	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Föhrlibuckstr. 9 Stockwerkeigentum 13/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1391, Kataster 6968, EGRID CH838577987805, Wallisellen mit Sonderrecht an der Einzelgarage Nr. 5 im Garageanbau, lt. Planakten Nr. 632-635		

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Thomann Esther, 21.05.1959, F, Pfäfers SG, Valens-Vasön SG, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen, Alleineigentum	20.05.1994 25.04.2018	179 161	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement	04.08.1970	214	CH8639-0000-0020-07160	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.04.2022 für CHF 4'735.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 198'946 / Pfändung Nr. 121'854) zugunsten Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckstrasse 9, besondere Rechtsformen, c/o Lewag Immobilien AG, Friedenstrasse 15B, 8304 Wallisellen	28.04.2022	172	CH8639-0000-0033-47471	
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 22.04.2022 and die Pfändung Nr. 121'854 für CHF 900.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 200'849/ Pfändung Nr. 121'854)	28.04.2022	173	CH8639-0000-0033-47572	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Wallisellen	2979	CH989406537701	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich				
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.04.2022 für CHF 300.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 202'319 / Pfändung Nr. 121'854) zugunsten Staat Zürich, besondere Rechtsformen	28.04.2022	174	CH8639-0000-0033-47673	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.12.2022 für CHF 466.19 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 206'575 / Pfändung Nr. 122'692) zugunsten Schweizerische Bundesbahnen SBB, besondere Rechtsformen, Bern, CHE-102.909.703, Hilfikerstrasse 1, 3014 Bern	07.12.2022	545	CH8639-0000-0033-94473	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.12.2022 für CHF 300.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 206'093 / Pfändung Nr. 122'692) zugunsten Staat Zürich, besondere Rechtsformen	07.12.2022	546	CH8639-0000-0033-94574	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 06.12.2022 für CHF 10'047.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 202'778 / Pfändung Nr. 122'692) zugunsten Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckstrasse 9, besondere Rechtsformen, c/o Lewag Immobilien AG, Friedenstrasse 15B, 8304 Wallisellen	07.12.2022	547	CH8639-0000-0033-94675	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.02.2023 für CHF 489.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 209'358 / Pfändung Nr. 122'946) zugunsten Visana AG, Aktiengesellschaft (AG), Bern, CHE-375.956.898, Weltpoststrasse 19, 3015 Bern	01.03.2023	98	CH8639-0000-0034-21161	
Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 22.02.2023 für CHF 419.60 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 208'408 / Pfändung Nr. 122'946)	01.03.2023	99	CH8639-0000-0034-21262	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Wallisellen	2979	CH989406537701	3/4

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Stadt Winterthur, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.131, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 22.02.2023 für CHF 417.50 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 207'169 / Pfändung Nr. 122'946) zugunsten infoscore AG, Aktiengesellschaft (AG), Schlieren, CHE-104.378.260, Ifangstrasse 8, 8952 Schlieren	01.03.2023	100	CH8639-0000-0034-21363	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich	160'000.00	M10	1	30.03.1971	77	CH8639-0000-0001-84669	G1, 3, 4, 5

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 2969, EGRID CH845306777637, Wallisellen Blatt 2979, EGRID CH989406537701, Wallisellen			CH8639-0000-0001-84669
3	Umwandlung in Register-Schuldbrief	25.04.2018	162	CH8639-0000-0001-84669
4	Erhöhung	25.04.2018	162	CH8639-0000-0001-84669
5	Neuer Maximalzinsfuss	25.04.2018	162	CH8639-0000-0001-84669

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/4
Wallisellen	2979	CH989406537701	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	16.03.2023, 11.22 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Für richtigen Auszug,

GRUNDBUCHAMT WALLISELLEN

[Handwritten Signature]
 Eveline Schürle
 Leiterin

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Wallisellen	1391	CH838577987805	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 6968, Plan 62, Hof	27.10.2022		Bestandesänderung
	11	85	Gesamtfläche			
	3	35	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 06901699, Föhrlibuckstrasse 9			
	3	35	Bodenbedeckung Gebäude			
	4	52	befestigte Fläche			
	3	98	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet			CH8639-0000-0020-07059	
dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg Flurweg Nr. 12 Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 2618, Kataster 6403, EGRID CH727778859855, Wallisellen	06.02.2009	41	CH8639-0000-0022-82670	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Benützungsrecht an den Gartenflächen zugunsten und zulasten Blatt 2764, Kataster 6969, EGRID CH849885777849, Wallisellen	14.10.1970	305	CH8639-0000-0024-97476	
Recht	Grunddienstbarkeit Beschränkung der baulichen Ausnützung	14.10.1970	305	CH8639-0000-0024-97577	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Wallisellen	1391	CH838577987805	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zulasten Blatt 2764, Kataster 6969, EGRID CH849885777849, Wallisellen				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
	keine		

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	16.03.2023, 11.24 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Für richtigen Auszug,

GRUNDBUCHAMT WALLISELLEN

Susanne Gschubler
 Susanne Gschubler
 Notariatsassistentin

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Wallisellen	2618	CH727778859855	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	1	98	Kataster 6403, Plan 62, Hof, Föhrlibuckstrasse	27.10.2022		Bestandesänderung
	1	98	Gesamtfläche			
			Bodenbedeckung			
			Strasse, Weg			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Wallisellen	2618	CH727778859855	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	16.03.2023, 11.25 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Für richtigen Auszug,

GRUNDBUCHAMT WALLISELLEN

[Handwritten Signature]
 Notariatsassistentin

HB 19 70 Nr. 214

Wallisellen

TB Nr. 163

Benutzungs- und Verwaltungs-Reglement

Liegenschaft Föhrlibuckweg 9, 8304 Wallisellen

GRUNDBUCHANMELDUNG

Zur Eintragung ins Grundbuch Wallisellen
wird hiermit angemeldet:

Gr.Bl.

Anmerkung: Benutzungs- und Verwaltungs-
Reglement

zulasten der einzelnen Stockwerkeigentums-
einheiten (Miteigentumsanteile) an Kat. Nr. 6968
des Herrn Henry Huber, Wallisellen,
gemäss nachfolgendem Reglement.

Bassersdorf, 4. August 1970, 1030 Uhr.



AG für Stockwerkeigentum und Verwaltungen, Zürich

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ordnet die Beziehungen zwischen den Stockwerkeigentümern unter sich einerseits und gegenüber der Verwalterin (verantwortlich für die Wohnanlage) andererseits (Art. 18 und 29ff) an.

Erstes Kapitel

Benutzung der im Sonderrecht stehenden Stockwerkeinheit und Verfügung über sie

Sonderrecht

Art. 1 Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers hat alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit zum Gegenstand, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äussere Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechtes: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; die Fussböden und die Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke; die Verkleidung der Wände, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschliesslich der Wohnungstüren (jedoch nur Innenanstrich); alle eingebauten Schränke; Küchen- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen an zu den einzelnen Räumen der Stockwerkeinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

Benutzungsfreiheit

Art. 2 In der Benutzung aller Räume seiner Stockwerkeinheit ist jeder Stockwerkeigentümer frei und nur den Beschränkungen unterworfen, welche nötig sind, damit jeder andere Stockwerkeigentümer im gleichen Benutzungsrecht nicht gestört wird und die Interessen der Gemeinschaft nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb dieser gleichen Schranken ist der Stockwerkeigentümer auch befugt, seine Stockwerkeinheit nach eigenem Belieben baulich auszugestalten.

Schranken der Benutzung

Art. 3 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung oder bauliche Veränderung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt würden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusserleidern oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt würden.

Zum Beispiel ist ihm untersagt, den ihm zu Sonderrecht zugeschiedenen Bauteilen, wie den Fenstern, Balkonen usw. durch Anbringung von Aufschriften, Reklamevorrichtungen durch Aenderung des Farbanstriches oder durch die Art der Benutzung eine äusserliche Erscheinung zu geben, welche das gute Aussehen des Hauses und seine Zweckbestimmung als Wohnhaus beeinträchtigt.

Verbotene Tätigkeiten

Art. 4 In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine gewerbliche oder private Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Einwirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, üble Gerüche usw. auf die Einheiten anderer Stockwerkeigentümer ausgehen, oder die den guten Ruf des Hauses beeinträchtigen können.

Instandhaltungspflicht des Stockwerkeigentümers

Art. 5 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Stockwerkeinheit auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Haus sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Reparaturen

Art. 6 Der Stockwerkeigentümer hat den Vertretern und Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt zu und den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Stockwerkeinheit zu diesen Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

h

h

verantwortlichkeit für
zwischen den Bewohner und Mieter
Verwalterin (verg

Art. 7 Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die ihnen verursacht wird durch Personen, die zu seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb gehören oder denen er den Aufenthalt im Hause gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursachen, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen sobald als möglich auflöse.

über sie

Zweites Kapitel

Benutzung der gemeinschaftlichen Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes

teile innerhalb
altet werden
Gliederung
Anknüpfen der
Gemeinschaftsbenutzung
Anträge, so
mit Ausnahme
lichen; die
Anstrich); all
on ihren Ab
Ausnahme de

Art. 8 Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, d. h. alle diejenigen Teile, die nicht im Sinne von Art. 1 als Sonderrechte ausgedehnt sind, sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten bleiben vertragliche Regelungen, wonach gewisse gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen nur von einem Teil der Stockwerkeigentümer benutzt werden sollen.

ckwerkeigent
damit jede
wird und die
Pflicht

Nicht gestattet ist ihm namentlich:

irgendwelche baulichen Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen.

befugt, sein

Art. 9 In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie der Heizung, Warmwasseranlage, der Personen- und Warenaufzüge, der Waschküche, Wasch-, Trocken- und Glättmaschinen, Wäschehängen, usw. hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür aufgestellten besonderen Gebrauchsanweisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

ter bauliche
i ihrer Funk
ine Einbus
gen belästig

Art. 10 Nähere Vorschriften regelt die Hausordnung, die durch Beschluss mit einfacher Mehrheit ergänzt oder abgeändert werden kann.

anteilen, Wadenmeldung
Anrichtungen
ausser
Zweckbe

Art. 11 Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin unmittelbar drohen, so hat er sofort der Verwalterin Mitteilung zu machen.

eine gewer
nädliche Ein
iten anderer
einträchtige
Gemeinschaftliche Kosten

Drittes Kapitel

Verteilung der gemeinschaftlichen Verwaltungskosten und sonstigen Aufwendungen

it auf sein
aussehen be

Art. 12 Gemeinschaftliche Kosten sind:

1. Auslagen für den laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen;
2. Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten, einschliesslich der Beträge für den Erneuerungsfonds;
3. die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Steuern;
4. die Kosten der Verwaltungstätigkeit und des Hauswartes, insbesondere die Entschädigungen, welche der Verwalterin gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Benutzungs- und Verwaltungsreglementes auszurichten sind.

der Gemein
Zwecke de
nbauarbeiten
nahme seine
nicht zur Ur

Die Kosten werden in Form eines Betriebskostenanteils erhoben und auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt.

Kostentragung
in Sonderfällen

Art. 13 Die Kosten des Unterhaltes, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, werden, sofern sie ins Gewicht fallen, nur unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe verteilt.

Erneuerungsfonds

Art. 14 Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

In diesen Fonds ist nach Ablauf der ordentlichen Baugarantie jährlich eine Einlage von mindestens 2‰ des Verkaufswertes (Verkehrswert) einzulegen.

Der Fonds gehört der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge werden einem Stockwerkeigentümer, der seine Wohnung verkauft, nicht zurückbezahlt. Hingegen kann sich der Verkäufer seinen Anteil am Erneuerungsfonds vom Käufer vergüten lassen.

Heizung, Warmwasser usw.

Art. 15 Die Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungskosten der Heizungs-, Warmwasserbereitungs-, Gas-, Wasser- und Elektrizitätszuführungsanlagen, soweit sie im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, sind von den Stockwerkeigentümern nach ihren Wertquoten zu tragen.

Die Energiekosten dagegen werden zu Fakturapreisen auf die Stockwerkeigentümer verteilt nach ihrem Anteil am Verbrauch der zugeführten Stoffe und Kräfte.

Soweit der Verbrauch nicht gemessen werden kann, wird er von der Verwalterin gestützt auf Erfahrungswerte geschätzt.

Für einen ausserordentlichen Mehrverbrauch kann ein Zuschlag zum Energiekostenbeitrag erhoben werden.

Der Einkauf der Brennstoffe ist Sache der Verwalterin.

Viertes Kapitel

Versicherung des Gebäudes und Wiederaufbau

Versicherung

Art. 16 Die Gebäude, einschliesslich die den einzelnen Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zugeschiedenen Teile werden gegen Brand- und Wasserschaden, und im Hinblick auf die Haftpflicht des Werkeigentümers versichert. Die Versicherungen werden von der Verwalterin abgeschlossen. Die gemäss den Policen zu leistenden Prämien werden auf die einzelnen Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verteilt.

Prämien
für Extrainbauten

Art. 17 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgebaut hat, muss, um die entsprechende Schadendeckung zu erhalten, einen zusätzlichen Prämienanteil entrichten oder auf eigene Rechnung zusätzliche Versicherungen abschliessen.

Fünftes Kapitel

Verwaltung und Vertretung

Träger der Verwaltung

Art. 18 Träger der Verwaltung ist die STOVAG Aktiengesellschaft für Stockwerkeigentum und Verwaltungen, Zürich. Ihre Organe beraten sich mit den Vertretern der Stockwerkeigentümer und berufen die notwendigen Eigentümerversammlungen ein.

Instandhaltungspflicht

Art. 19 Die Verwalterin ist verpflichtet, im Rahmen eines Budgets oder nach Gesetz alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten ausführen zu lassen, welche nötig sind, um dem Gebäude und der Liegenschaft ihren Wert und ihre Gebrauchsfähigkeit ungeschmälert zu erhalten. Die einzelnen Arbeiten werden von den beauftragten Verwalterin angeordnet, die auch die Arbeitsausführung überwacht.

von gemein
erkeigentüme
rkeigentümer

mehrere Jahr
igentümerge

Einlage vo
iz/Protokoll

einem Stock
en kann sich
isen.

armwasser
m gemein
ihren Wert
chlussfähigkeit

erkeigentüme

erwalterin ge

giekostenbe

ndung durch
Richter

uern zu Sor
und im Hin
ngen werde
den Prämie
rtquoten ve

ordentliche
skung zu ei
nung zusätz

ache Mehrheit
ch Wertquoten
Anwesenden

ckwerkeiger
n der Stock
in.

nach Geset
i zu lassel
ind ihre Ge
den von de
wacht.

Art. 20 Die Eigentümerversammlung findet ordentlicherweise einmal im Jahr statt, und zwar innert sechs Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres, der auf den 30. Juni festgelegt wird.

Art. 21 Die Versammlung wird von der Verwalterin einberufen, sei es aus freien Stücken, sei es auf Antrag einer allfällig gewählten Delegation der Stockwerkeigentümer oder eines, bzw. mehrerer Stockwerkeigentümer mit mindestens $\frac{1}{5}$ der Wertquoten. Gleichzeitig werden die Verhandlungsgegenstände bekanntgegeben.

Für jede Versammlung muss ein Protokollführer bezeichnet werden, der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Das Protokoll ist nach erfolgter Genehmigung vom Protokollführer, von der Verwalterin als Vorsitzende, bzw. von einem an deren Stelle den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer und einem stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer zu unterzeichnen. — Das Protokoll ist von der Verwalterin oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Art. 22 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, mit der Hälfte aller Wertquoten anwesend oder vertreten sind.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, so ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; sie kann für diesen Fall auch schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dass der Richter zu ihrer Durchführung die Verwalterin oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

Art. 23 Jeder Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen. Ein Stockwerkeigentümer oder ein Dritter kann nicht mehr als ein Vertretungsmandat übernehmen.

Steht eine Stockwerkeinheit im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen, so haben diese in der Eigentümerversammlung nur eine Stimme, zu deren Abgabe sie einen Vertreter zu bezeichnen haben.

Wird an einer Stockwerkeinheit oder an einzelnen Räumen derselben eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung aus, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Art. 24 Die Mehrheit nach Wertquoten der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer ist massgebend für:

- die Wahl der Delegation der Stockwerkeigentümer;
- die Genehmigung des Tätigkeitsprogrammes und des Voranschlages für das kommende oder begonnene Geschäftsjahr;
- die Genehmigung der Jahresrechnung und die Entlastung der Verwalterin;
- die Beschlüsse über die Durchführung der zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten, die über das Budget hinausgehen;
- alle Verwaltungshandlungen, soweit das Gesetz oder das vorliegende Reglement nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen.

Qualifizierte Mehrheit
nach Wertquoten
und Eigentümer

Art. 25 Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer und die Mehrheit nach Wertquote sind massgebend für:

- Aenderung des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes;
- Einleitung eines Prozesses, insbesondere auf Ausschliessung eines Stockwerkeigentümers im Sinne ZGB Art. 649b;
- die Abberufung der Verwalterin;
- bauliche Massnahmen und wichtigere Verwaltungshandlungen, die nützlich, aber nicht notwendig sind.

Einstimmigkeit

Art. 26 Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können vorgenommen werden

- Arbeiten irgendwelcher Art, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauches oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen (luxuriöse Aufwendungen);
- Ergänzungen und Aenderungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes mit welchen Bestimmungen aufgestellt werden, die von einer gesetzlichen Vorschrift über das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit abweichen.

Zirkularbeschlüsse

Art. 27 Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch durch die schriftliche Zustimmung der nach dem in Art. 24, 25 und 26 genannten Quorum gefasst werden.

Die Delegation
der Stockwerkeigentümer

Art. 28 Die Eigentümerversammlung kann für die Dauer von zwei Jahren eine Delegation, bestehend aus einem bis drei Stockwerkeigentümern, wählen. Sie wird von der Verwalterin zur Beratung wichtiger Angelegenheiten herangezogen. Ihr steht die Vorbereitung der Geschäfte der Eigentümerversammlung zu. Sie überprüft die Geschäftsführung der Verwalterin und stellt der Eigentümerversammlung Antrag über deren Genehmigung und über die Entlastung der Verwalterin, soweit diese letzte Funktion nicht einem Rechnungsrevisor übertragen wurde.

Die Verwalterin
Wählbarkeit

Art. 29 Mit der öffentlichen Beurkundung des Begründungsaktes ist die STOVAG Zürich, oder eine von ihr bezeichnete Vertreterin als Verwalterin für die ersten 10 vollen Abrechnungsjahre gewählt. Sofern mindestens 12 Monate vor Ablauf des Mandates weder von der einen noch von der andern Seite eine Kündigung erfolgt, verlängert sich das Mandat jeweils um 3 Jahre.

Abberufung

Lehnt die Eigentümerversammlung die Abberufung der Verwalterin unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung und Ersetzung verlangen.
Sollte die Eigentümerversammlung die Abberufung der STOVAG vor Ablauf des Verwaltungsmandates beschliessen, ohne dass durch die Verwalterin verschuldete wichtige Gründe vorliegen, so ist ihr die nach diesem Reglement geschuldete jährliche Verwaltungsentuschädigung gleichwohl bis zum vertraglichen Ablauf des Mandates zu leisten. Die Fälligkeit dieser Gesamtschuld tritt auf den Tag der Aufhebung des Mandates ein.

Rechte und Pflichten

Art. 30 Die Verwalterin hat die gesetzlichen und vereinbarten Rechte und Pflichten. Sie hat der Eigentümerversammlung alljährlich ihren Bericht über die Geschäftsführung und die Jahresrechnung zu erstatten. Sie hat den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren. Die Verwalterin hat die aus den Beiträgen der Stockwerkeigentümer zu äufnenden Fonds zinstragend anzulegen. Der Verwalterin obliegt die gute Führung aller Bücher und Register der Gemeinschaft sowie die Ordnung und Aufbewahrung des gesamten Bestandes an Büchern, Plänen und Akten.

Als jährliche Entschädigung für die Verwaltung erhält die STOVAG 2 Promille des Verkaufswertes (Verkehrswert) der gesamten Liegenschaft, die der jährlichen Verwaltungsrechnung belastet werden. Die Verwalterin kann diesen Wert periodisch durch einen unabhängigen Experten verbindlich neu schätzen lassen.

h

h

Wertquote

Ausschlussgründe
Stockwerkeigentümergemeinschaft

nützlich, aber

genommen werden

Erhöhung, der spezielle
Dienste (Luxus)

Reglement
Vorschriften

in schriftlicher
Form werden.

eine Delegation
wird von dem
Vorstand die
Geschäfte
über diese
Funktion

die STOVAG
in den 10
Mandaten
erlangt

Missachtung
die richterliche

Lauf des
Verfahrens
wichtig
Vermerk im Grundbuch
es zu leisten
Mandates
des Erwerbers
Anteiles

und Pflichten
Geschäftsführung
über
und Einblendungspflicht
die aus dem
Reglement

Gemeinschaft
Mandaten, Pläne

Promille der
Verwaltung
monatlich

Sechstes Kapitel

Ausschluss aus der Gemeinschaft

Art. 31 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Art. 32 Im besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

1. wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
2. wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
3. wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;
4. wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
5. wenn er die wiederholte Aufforderung der Verwalterin oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Art. 31 und 32 hievor innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Art. 33 Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers erfolgt durch richterliches Urteil auf Klage im ordentlichen Verfahren.

Siebentes Kapitel

Grundbuch und Orientierungspflicht

Art. 34 Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 35 Das vorliegende Benutzungs- und Verwaltungsreglement und allfällige Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich.

Art. 36 Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Erwerber seiner Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes an ihr, wie eines Wohnrechtes oder der Nutzniessung, aufmerksam zu machen auf Bestimmungen dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglementes, die im Grundbuch noch nicht angemerkt sind, und auch auf richterliche Urteile und Verfügungen sowie auf Beschlüsse der Gemeinschaft, aus welchen sich für ihn Verpflichtungen ergeben können. Es ist auch Sache des Veräusserers, mit dem Erwerber über die mit der Stockwerkeinheit verbundenen Hypothekenzinsen, laufende Beiträge, zu leistende Vorschüsse usw. Wert Antrittstag direkt abzurechnen, unter entsprechender Orientierung der Verwaltung.

Er haftet dem Erwerber für Schaden, der ihm aus der Verletzung dieser Verpflichtungen erwachsen könnte, persönlich und ausschliesslich.

ACHTES KAPITEL

Weitere Bestimmungen

Art. 37 bis 40 gemäss separatem Anhang.

~~Zürich/Wallisellen~~, den 4. August 1970
Bassersdorf

~~Der zustimmende Stockwerkeigentümer:~~

Der Grundeigentümer:

Henry G. Gubler

Ar

AC

We

Ar

Ar

Ar

Ar

Zü
Be

Anhang zum Reglement Föhrlibuckweg 9 in 8304 Wallisellen

ACHTES KAPITEL

Weitere Bestimmungen

Art. 37 Sonder-Nutzungen

Die zu den Stockwerkeinheiten in den Obergeschossen gehörenden Balkone sowie die Terrasse der Erdgeschosswohnung rechts über dem Garageanbau stehen zur alleinigen Benutzung der Eigentümer der entsprechenden Stockwerkeinheiten.

Art. 38 Aufhebung der Sonder-Nutzungen

Die Sonder-Nutzungen gemäss Art. 37 hievor können den Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden.

Art. 39 Autoabstellplätze

Die vor den Garagen der Liegenschaft Föhrlibuckweg 9 markierten Autoabstellplätze (8) können nach Ermessen der Verwaltung vermietet oder als Besucherparkplätze ausgeschieden werden. Der Ertrag aus der Vermietung dieser Abstellplätze fliesst vollumfänglich der Stockwerkeigentümergeinschaft Föhrlibuckweg 9 zu.

Art. 40 Verwaltungsmandat

Die Liegenschaften Föhrlibuckweg 7 und 9 in Wallisellen werden gemeinsam verwaltet.

Eine Mehrheit mit 2/3 der Wertquoten der Liegenschaft Föhrlibuckweg 9 kann zusammen mit der gleichen Mehrheit der Liegenschaft Föhrlibuckweg 7, unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, jeweils auf den 30. Juni eines Jahres verlangen, dass die Verwaltung getrennt vorgenommen wird, unter Anpassung des Verwaltungshonorars nach den Normen des SVIT (Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder).

Zürich/Wallisellen, den 4. August 1970
Bassersdorf

~~Der zustimmende Stockwerkeigentümer:~~
Der Grundeigentümer:

Henry R. Weber

Bilanz

per 31.12.2022 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 418, STWEG Föhrlibuchstrasse 9, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

Jahr: 2022

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahr Beträge	%	Budget Beträge	%
1	Aktiven						
10	Umlaufvermögen						
100	Liquide Mittel						
1020	ZKB CH23 0070 0114 8044 8149 2 Unterhalt	6'230.84		39'581.42	-84.26		100.00
1021	Bank UBS Erneuerungsfonds	106'184.65		78'631.75	35.04		100.00
	Total Liquide Mittel	112'415.49		118'213.17	-4.90		100.00
110	Forderungen						
1070	Oelvorrat	6'768.35		4'936.05	37.12		100.00
1090	Transitorische Aktiven	1'615.60		1'625.20	-0.59		100.00
	Total Forderungen	8'383.95		6'561.25	27.78		100.00
	Total Umlaufvermögen	120'799.44		124'774.42	-3.19		100.00
	Total Aktiven	120'799.44		124'774.42	-3.19		100.00
2	Passiven						
20	Fremdkapital						
200	Kurzfristiges Fremdkapital						
2020	Kreditoren		4'531.30	-1'400.10	223.64		-100.00
2101	Eigentümer		-20'308.00	9'273.45	118.99		100.00
2102	Eigentümer		3'209.25	-3'685.30	-12.92		-100.00
2103	Eigentümer		2'530.60	-5'044.40	-49.83		-100.00
2104	Eigentümer		690.40	3'468.15	-119.91		-100.00
2105	Eigentümer		1'922.85	-3'808.45	-49.51		-100.00
2106	Eigentümer		661.30	-1'159.65	-42.97		-100.00
2107	Eigentümer		744.85	-5'284.65	-85.91		-100.00
2108	Eigentümer		617.05	-4'412.25	-86.02		-100.00
2109	Eigentümer		167.05	-93.55	78.57		-100.00
2110	Eigentümer		82.70	-217.55	-61.99		-100.00

Bilanz

per 31.12.2022 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 418, STWEG Föhrlibuchstrasse 9, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

Jahr: 2022

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahr Beträge	%	Budget Beträge	%
2111	Eigentümer		391.05	-93.55	318.01		-100.00
2112	Eigentümer		524.80	-524.80			-100.00
2113	Eigentümer		276.15	-276.15			-100.00
2114	Eigentümer		-33.20		100.00		100.00
	Total Kurzfristiges Fremdkapital	3'991.85		-13'258.80	-130.11		100.00
207	Rückstellungen						
2070	Erneuerungsfonds		106'184.65	-78'631.75	35.04		-100.00
2075	Erneuerungsfonds Zahlung pendent		15'000.00	-30'000.00	-50.00		-100.00
	Total Rückstellungen		121'184.65	-108'631.75	11.56		-100.00
208	Rückstellungen Heizabrechnung						
2080	Rückst. Tankreinigung		1'000.00	-500.00	100.00		-100.00
	Total Rückstellungen Heizabrechnung		1'000.00	-500.00	100.00		-100.00
209	Transitorisches Fremdkapital						
2090	Transitorische Passiven		2'606.64	-2'383.87	9.34		-100.00
	Total Transitorisches Fremdkapital		2'606.64	-2'383.87	9.34		-100.00
	Total Fremdkapital		120'799.44	-124'774.42	-3.19		-100.00
200	Kurzfristiges Fremdkapital						
	Total Kurzfristiges Fremdkapital	0.00					
	Total Passiven		120'799.44	-124'774.42	-3.19		-100.00
	Gewinn	0.00					
	Total Soll/Haben	120'799.44	120'799.44				

Erfolgsrechnung

01.01.2022 - 31.12.2022 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 418, STWEG Föhrlibuchstrasse 9, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

Jahr: 2022

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahr Beträge	%	Budget Beträge	%
3	Heizkosten						
30	laufende Heizkostenabrechnung						
3161	Heizerlohn	360.00		360.00		360.00	
3162	Pumpen- / Brennerstrom	360.00		360.00		360.00	
3163	Kaminfeger	149.70			100.00		100.00
3164	Service, weitere Arbeiten	1'351.65		1'351.65		1'400.00	-3.45
3166	Tankreinigung	500.00		500.00		500.00	
3168	Diverser Heizaufwand			136.35	-100.00	200.00	-100.00
3181	Oelanfangsbestand	4'936.05		2'825.10	74.72		100.00
3182	Oeleinkauf	11'543.80		9'440.20	22.28	10'500.00	9.94
3183	Oelendbestand		6'768.35	-4'936.05	37.12		-100.00
3184	Warmwasseraufbereitung 20% d.H		2'486.55	-2'007.45	23.87	-2'000.00	24.33
	Total laufende Heizkostenabrechnung	9'946.30		8'029.80	23.87	11'320.00	-12.14
	Total Heizkosten	9'946.30		8'029.80	23.87	11'320.00	-12.14
4	Aufwand						
40	Aufwand						
4200	Versicherungen	1'639.55		1'639.55		2'000.00	-18.02
4300	Hauswartung	6'440.03		6'118.55	5.25	7'000.00	-8.00
4405	Äussere Arbeiten Gebäude					1'000.00	-100.00
4410	Innere Arbeiten Gebäude	315.00			100.00	1'000.00	-68.50
4415	Unterhalt Enthärtungsanlage	1'112.70		510.80	117.83	800.00	39.09
4420	Innere Arbeiten Wohnungen	298.85			100.00		100.00
4485	Unterhalt Waschküche	728.45		1'060.00	-31.28	1'100.00	-33.78
4600	Stromkosten	848.65		816.88	3.89	1'000.00	-15.14
4601	Wasser-/Abwasserkosten	3'220.50		3'521.28	-8.54	4'000.00	-19.49
4602	TV-Gebühren	2'228.40		2'159.85	3.17	2'200.00	1.29

Erfolgsrechnung

01.01.2022 - 31.12.2022 (inkl. Erfassungen)

Buchhaltung: 418, STWEG Föhrlibuchstrasse 9, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

Jahr: 2022

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahr Beträge	%	Budget Beträge	%
4603	Kanalisationsreinigung	1'833.05		488.95	274.90		100.00
4604	Kehrichtgebühren	775.45		775.44	0.00	800.00	-3.07
4700	Bankspesen	128.23		106.48	20.43	150.00	-14.51
4760	Fremdverwaltungskosten	5'196.60		5'062.00	2.66	5'100.00	1.89
4761	Spesen Verwaltung	151.00		154.50	-2.27	200.00	-24.50
4800	Erneuerungsfonds	15'000.00		15'000.00		15'000.00	
46010	Wasseraufbereitung 20% d.HK	2'486.55		2'007.45	23.87	2'000.00	24.33
	Total Aufwand	42'403.01		39'421.73	7.56	43'350.00	-2.18
47	Tiefgarage						
	Total Tiefgarage	0.00					
	Total Aufwand	42'403.01		39'421.73	7.56	43'350.00	-2.18
6	Ertrag						
60	Budgeterwartung						
6060	Eigentümersammelkonto	5'360.84		9'472.47	-43.41		100.00
6070	Budget Eigentümer		54'672.00	-56'924.00	-3.96		-100.00
	Total Budgeterwartung		49'311.16	-47'451.53	3.92		-100.00
61	Übriger Ertrag						
6000	Mietzinseinnahmen		3'038.15		-100.00		-100.00
	Total Übriger Ertrag		3'038.15		-100.00		-100.00
	Total Ertrag		52'349.31	-47'451.53	10.32		-100.00
	Gewinn	0.00				-54'670.00	-100.00
	Total Soll/Haben	52'349.31	52'349.31				

STEG Budget mehrere Kostenstellen

Gesamtbudget 2023

Liegenschaft: 418, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

	Budget 2022 Franken	eff. Kosten 2022 Franken	Budget 2023 Franken	Anmerkung
Heizkostenabr. Lieg. 418				
3181 Heizölverrat Anfang Periode	0.00	4'936.05	0.00	
3182 Heizmaterial-Einkauf	10'500.00	11'543.80	10'500.00	
3183 Heizölverrat Ende Periode	0.00	-6'768.35	0.00	
3161 Heizerlohn	360.00	360.00	360.00	
3162 Pumpen- / Brennerstrom	360.00	360.00	360.00	
3163 Kaminfeger	0.00	149.70	200.00	
3164 Service, weitere Arbeiten	1'400.00	1'351.65	1'500.00	
3166 Tankreinigung	500.00	500.00	500.00	
3168 Diverser Heizaufwand	200.00	0.00	500.00	
3184 Warmwasseraufbereitung 20% d.H	-2'000.00	-2'486.55	-2'500.00	
	11'320.00	9'946.30	11'420.00	
Betriebskostenabr. Lieg.418				
4200 Versicherungen	2'000.00	1'639.55	1'800.00	
4300 Hauswartung	7'000.00	6'440.03	7'000.00	
4405 Äussere Arbeiten Gebäude	1'000.00	0.00	1'000.00	
4410 Innere Arbeiten Gebäude	1'000.00	315.00	1'000.00	
4415 Unterhalt Enthärtungsanlage	800.00	1'112.70	1'100.00	
4420 Innere Arbeiten Wohnungen	0.00	298.85	0.00	
4480 Unterhalt Maschinen	0.00	0.00	250.00	
4485 Unterhalt Waschküche	1'100.00	728.45	1'000.00	
4600 Stromkosten	1'000.00	848.65	1'000.00	
4603 Kanalisationsreinigung	0.00	1'833.05	0.00	
4700 Bankspesen	150.00	128.23	150.00	
4760 Fremdverwaltungskosten	5'100.00	5'196.60	5'200.00	
4761 Spesen Verwaltung	200.00	151.00	200.00	
6000 Mietzinseinnahmen	0.00	-3'038.15	-3'000.00	
	19'350.00	15'653.96	16'700.00	
WW20% u. Wasser/Abwasser				
4601 Wasser-/Abwasserkosten	4'000.00	3'220.50	4'000.00	
46010 Wasseraufbereitung 20% d.HK	2'000.00	2'486.55	2'500.00	
	6'000.00	5'707.05	6'500.00	
E-Fonds				
4800 Erneuerungsfonds	15'000.00	15'000.00	15'000.00	
	15'000.00	15'000.00	15'000.00	
TV-Gebühren				
4602 TV-Gebühren	2'200.00	2'228.40	2'300.00	
	2'200.00	2'228.40	2'300.00	

STEG Budget mehrere Kostenstellen**Gesamtbudget 2023**

Liegenschaft: 418, Föhrlibuckstrasse 9, 8304 Wallisellen

	Budget 2022 Franken	eff. Kosten 2022 Franken	Budget 2023 Franken	Anmerkung
Kehrichtgebühren				
4604 Kehrichtgebühren	800.00	775.45	800.00	
	800.00	775.45	800.00	
Total	54'670.00	49'311.16	52'720.00	

Als integrierender Bestandteil zum heute öffentlich beurkundeten Begründungsakt anerkannt:

Bassersdorf, 4. August 1970

WALLISELLEN, Föhrlibuckweg 9

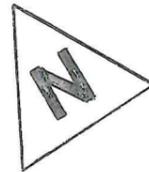
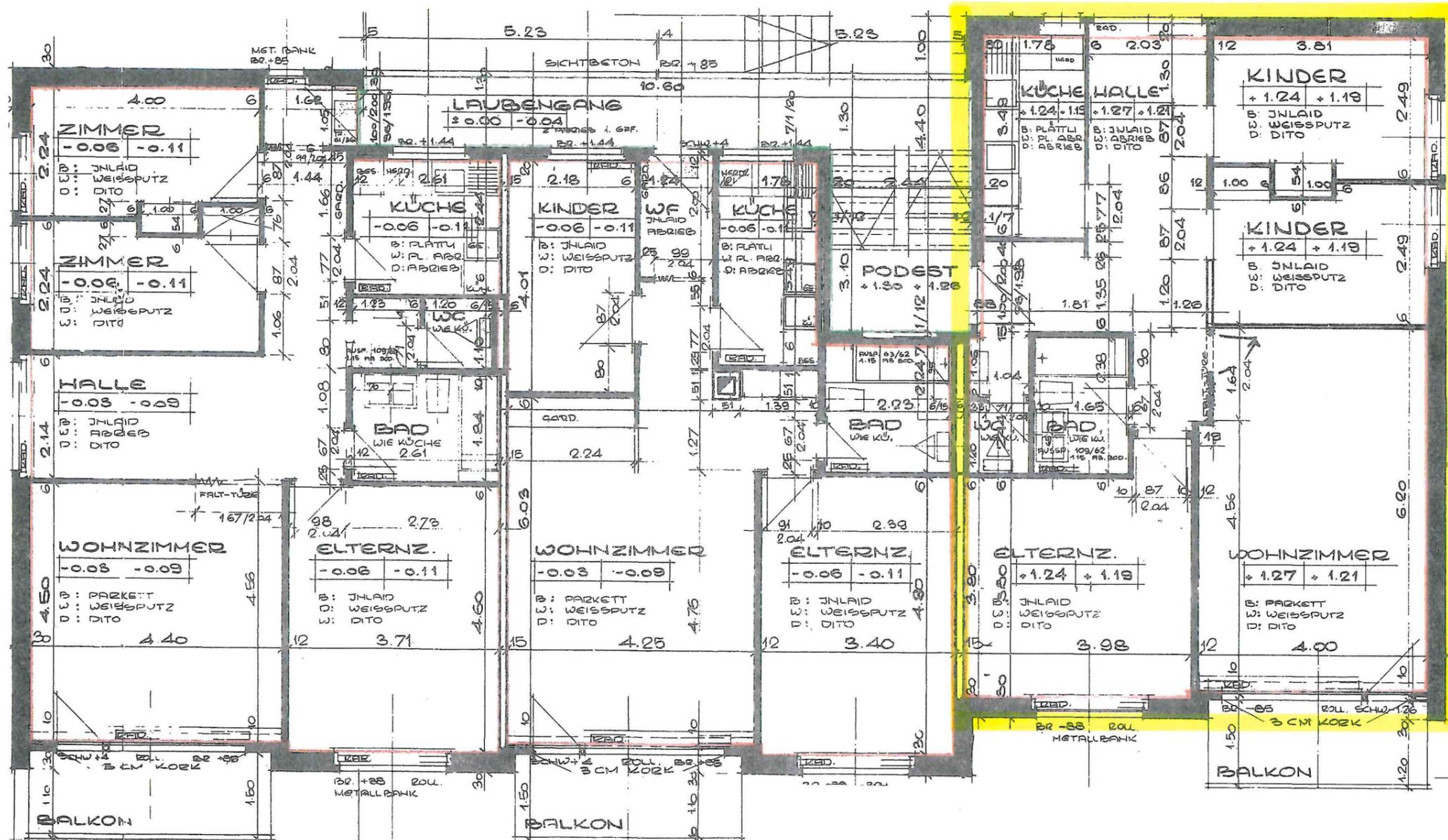
Normalgeschoss 1:100 für Erdgeschoss/Hochparterre, 1. Stock, 2. Stock.

Henry G. Ambrose

4 1/2-Zimmer Nr. 1, 4+7

3 1/2-Zimmer Nr. 2, 5+8

4 1/2-Zimmer Nr. 3+6



Als Bestandteil zum heute öffentlich
beurkundeten Begründungsakt anerkannt:

Bassersdorf, 4. August 1970

Der Grundeigentümer:

Henry R. Huber

WALLISELLEN, Föhrlibuckweg 9

Kellergeschoss 1.100

