

Dokumentation

Datum 19. Juni 2026

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 P124743
Ihre Referenz

Objektdossier Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen

Am **25. August 2026, um 14.00 Uhr**, werden im Restaurant zum Doktorhaus, Alte Winterthurerstrasse 31, 8304 Wallisellen, zusammengehörend öffentlich versteigert:

- Garten-Maisonette-Wohnung Nr. 1 links im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen
- 2 Parkplätze Nrn. 3 und 4 in der Unterniveaugarage, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen

Das vorliegende Dossier enthält die für die Versteigerung relevanten betreibungsamtlichen Akten sowie weiterführende Unterlagen. Die Objektmängel betreffend wird ausdrücklich auf den Bauzustandsbericht sowie den Kostenvoranschlag verwiesen.

Das Dossier umfasst die nachstehenden Dokumente, bei allfälligen Fragen steht das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon gerne zur Verfügung.

- Lastenverzeichnis
- Steigerungsbedingungen
- Gebäudepläne
- Bauzustandsbericht
- Kostenvoranschlag für die Instandstellung
- Baubeschrieb
- Reglement der STWEG
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung STWEG
- Auszug aus dem Grundbuch

Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon



Martin Gianutt
Stadttammann und Betreibungsbeamter
19.06.2026 | QES

Mitteilung

Datum 18. Juni 2026

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 P124743 ff.
Ihre Referenz

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner und Pfandeigentümer: Murati Sejbit, geb. 17.05.1973, von Illnau-Effretikon ZH, wohnhaft Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen

Tag und Zeit der Steigerung: Dienstag, 25. August 2026, 14.00 Uhr

Steigerungslokal: Restaurant zum Doktorhaus, Alte Winterthurerstrasse 31, 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 Ausschluss 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 50553 (EGRID CH750406775375), Zielackerstrasse 6, Stockwerkeigentum, 310/1000 Miteigentum an GBBI 2408, Kat. 6156 (EGRID CH879877838547) Wallisellen, mit Sonderrecht an der Garten-Maisonette-Wohnung Nr. 1 links im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, mit Keller- und Abstellraum;
- GBBI 50558 (EGRID CH807753040664), Zielackerstrasse 6, Miteigentumsanteil, 1/7 Miteigentum an GBBI 50556, (EGRID CH880406537740) Wallisellen, Stockwerkeigentum, mit Sonderrecht an der Unter-niveau-Garage im Untergeschoss;
- GBBI 50559 (EGRID CH815304067725), Zielackerstrasse 6, Miteigentumsanteil, 1/7 Miteigentum an GBBI 50556, (EGRID CH880406537740) Wallisellen, Stockwerkeigentum, mit Sonderrecht an der Unter-niveau-Garage im Untergeschoss.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

CHF 1'643'000.00

Die Wohnung (GBBI 50553) wurde mit CHF 1'720'000.00, die beiden Autoabstellplätze (GBBI 50558 und 50559) mit je CHF 40'000.00 geschätzt. Der Bruttoschätzung von CHF 1'800'000.00 wurden mutmassliche Instandstellungskosten in der Höhe von CHF 157'000.00 in Abzug gebracht. Als Grundlage für die Schätzung diente ein Entwurf zur Grundbuchanmeldung vom 18.02.2024. Die Schätzung des beherrschenden Grundstückes (Gesamtgrundstück), GBBI 2408, beträgt CHF 6'000'000.00.

Zugehör

Es besteht keine Zugehör

Mietverhältnisse / Pachtverhältnisse

Es bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse

Bemerkungen

Die Grundstücke GBBI 50553, GBBI 50558 und GBBI 50559 wurden in den nachfolgenden Betreibungsverfahren **gepfändet**:

- 10 Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 124'743 vom 29.05.2024 im Umfang von CHF 60'000.00, nebst Zins und Kosten;
- 17 Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 125'426 vom 05.11.2024 im Umfang von CHF 102'000.00, nebst Zins und Kosten;
- 6 Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 126'017 vom 11.04.2025 im Umfang von CHF 54'000.00, nebst Zins und Kosten;
- 7 Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 126'138 vom 02.10.2025 im Umfang von CHF 5'661'140.50, nebst Zins und Kosten;
- 2 Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 126'973 vom 08.01.2026 im Umfang von CHF 572'143.10;
- 2 Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 127'369 vom 21.04.2026 im Umfang von CHF 131'000.00.

Diese Forderungen sind durch den Ersteigerer weder zu bezahlen, noch werden diese überbunden. Diese werden durch das Betreibungsamt in der Verteilungsliste entsprechend berücksichtigt.

Die vertraglichen Pfandrechte an 2. und 3. Pfandstelle wurden ohne Bewilligung des Betreibungsamtes und nach den Pfändungen Nrn. 124'743, 125'426, 126'017 und 126'138 eingetragen. Die Lasten der 2. und 3. Pfandstelle **werden nur berücksichtigt, sofern die Pfändungsgläubiger in den vorgenannten Pfändungen vollständig befriedigt werden** (Art. 34 Abs. 2 VZG).

Für **Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft** nach Art. 712i ZGB besteht ein mittelbares Pfandrecht, das zu seiner Entstehung des Grundbucheintrages bedarf.

Für die unter Nrn. 1 bis 4 geltend gemachten fälligen Beitragsforderungen und Verzugszinsen besteht jedoch kein Eintrag im Grundbuch. Die Aufnahme ins Lastenverzeichnis erfolgt gestützt auf die Forderungsanmeldung

der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 21.05.2026 und das Urteil des Bundesgerichts 5A_742/2024 vom 14.04.2025.

Gestützt auf die Verwaltungsabrechnungen der Liegenschaftsverwalterin, erachtet das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon die angemeldeten Forderungen als Unterhaltskosten sowie Auslagen und Abgaben im Sinne von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1-3 ZGB. Das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon wird diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsmassnahmen als Verwaltungskosten aufführen und aus dem Verwertungserlös auf Anrechnung am Zuschlagspreis bezahlen (Ziffer 8 der Steigerungsbedingungen).

Für die Abrechnung der noch nicht fälligen Beitragsforderungen für das Jahr 2026 wird auf Ziffer 19 der Steigerungsbedingungen verwiesen.

Auf dem beherrschenden Grundstück (Gesamtgrundstück), GBB1 2408, bestehen weder Grundlasten noch Grundpfandrechte. Anmerkungen zu den einzelnen Grundstücken gemäss Grundbuchauszügen vom 18.05.2026.

II. Lastenverzeichnis

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	I. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte Keine II. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte GBBI 50553, 50558, 50559. Gesamtpfandrecht STWEG Zielackerstrasse 6 v.d. Liegenschaftsverwaltung Carole Schiller, Alte Landstrasse 119, 8803 Rüschlikon				
1	Fällige Beitragsforderung der STWEG für das Jahr 2024 gemäss STWEG-Abrechnung vom 06.03.2025, ohne Ersatzvornahmen	6'159.00			
2	Gesetzlicher Verzugszins zu 5% auf dem fälligen Betrag von CHF 6'159.00 vom 01.05.2025 bis 25.08.2026	405.80	6'564.80		6'564.80
3	Fällige Beitragsforderungen der STWEG für das Jahr 2025 gemäss STWEG-Abrechnung vom 02.03.2026, ohne Ersatzvornahmen	9'665.70			
4	Gesetzlicher Verzugszins zu 5% auf dem fälligen Betrag von CHF 9'665.70 vom 02.04.2026 bis 25.08.2026 Die Aufnahme der vorgenannten Forderungen der STWEG Zielackerstrasse erfolgt, für welche keine Grundbuchanmeldungen bestehen, gestützt auf Art. 712i ZGB i.V.m. Entscheid 5A_742/2024 des Bundesgerichts vom 14.04.2025. Die Forderungen sind allen vertraglichen Pfandrechten und allen Pfändungsgläubigern nachgehend.	192.00	9'857.70		9'857.70
	<i>Übertrag</i>		16'422.50		16'422.50

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	Vortrag		16'422.50		16'422.50
	III. Vertragliche Pfandrechte				
	GBBI 50553, 50558, 50559. Gesamtpfandrecht				
	<u>1. Pfandstelle</u>				
	LLB (Schweiz) AG Zürcherstrasse 3 8730 Uznach				
5	Kapital auf Register-Schuldbrief per nom. CHF 915'000.00 dat. 22.12.2020 Maximalzinsenpfandrecht 10% gekündigt, sicherungsübereignet, fällig per 04.09.2025	915'000.00			
6	Verfallener Jahreszins per 31.03.2025 zu 4% p.a.	9'150.00			
7	Verfallener Jahreszins per 30.06.2025 zu 4% p.a.	9'251.67			
8	Unbezahlter Verzugszins auf CHF 9'150.00 vom 05.02.2025 bis 03.06.2025	115.49			
9	Laufende vertragliche Zinsen zu 4% p.a. vom 01.07.2025 bis 05.09.2025	6'811.67			
10	Gesetzlicher Verzugszins zu 5% auf dem ganzen fälligen Betrag vom 05.09.2025 bis 25.08.2025	45'599.50			
11	Betreibungskosten, Grundpfandbe- treibung Nr. 236'837	4'784.00	990'712.33		990'712.33
	Übertrag		1'007'134.83		1'007'134.83

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeträge CHF	Gesamtbetrag CHF	zu überbinden CHF	bar zu bezahlen CHF
	<i>Vortrag</i>		<i>1'007'134.83</i>		<i>1'007'134.83</i>
	<u>2. Pfandstelle</u> Niki Generalunternehmung GmbH Hauptstrasse 34 8246 Langwiesen				
12	Kapital auf Register-Schuldbrief per nom. CHF 100'000.00 dat. 16.10.2025 Maximalzinsenpfandrecht 10% Es erfolgte keine Forderungsanmeldung. Die Aufnahme ins Lastenverzeichnis erfolgt gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG.	100'000.00	100'000.00		100'000.00
	<u>3. Pfandstelle</u> Gashi Driton Escherweg 3 8304 Wallisellen				
13	Kapital auf Register-Schuldbrief per nom. CHF 250'000.00 dat. 16.10.2025 Maximalzinsenpfandrecht 10% fällig per 31.12.2024	250'000.00			
14	Gesetzlicher Verzugszins zu 5% auf dem ganzen fälligen Betrag von CHF 250'000.00 vom 01.01.2025 bis 25.08.2026	20'580.75	270'580.75		270'580.75
	Total Grundpfandbelastung		1'377'715.58		1'377'715.58

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
	Dienstbarkeiten und Grundlasten Keine Vormerkungen GBBI 50553, 50558, 50559		
15	10 (zehn) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 124'743 vom 29.05.2024 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt.	31.05.2024	Dem Grundpfandrecht an der 1. Pfandstelle nachgehend; den Grundpfandrechten an der 2. und 3. Pfandstelle vorgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 16 bis 20 vorgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend.
16	17 (siebzehn) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 125'426 vom 05.11.2024 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt.	06.11.2024, 11.11.2024, 04.12.2024	Dem Grundpfandrecht an der 1. Pfandstelle nachgehend; den Grundpfandrechten an der 2. und 3. Pfandstelle vorgehend; den Pfändungsgläubigern Nr. 15 nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 17 bis 20 vorgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend.
17	6 (sechs) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 126'017 vom 11.04.2025 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt.	14.04.2025	Dem Grundpfandrecht an der 1. Pfandstelle nachgehend; den Grundpfandrechten an der 2. und 3. Pfandstelle vorgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 15 und 16 nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 18 bis 20 vorgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend.

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
18	7 (sieben) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 126'138 vom 02.10.2025 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026 (2 Verfügungsbeschränkungen – Betreibungen Nrn. 231'597 und 231'689 – sind auf dem Auszug noch nicht aufgeführt), welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt.	26.05.2025, 10.09.2025, 26.05.2026	5 Betreibungen sind dem Grundpfandrecht an der 1. Pfandstelle nachgehend; den Grundpfandrechten an der 2. und 3. Pfandstelle vorgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 15 bis 17 nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 19 und 20 vorgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend. Die Betreibungen Nrn. 231'597 und 231'689 sind den Grundpfandrechten an der 1., 2. und 3. Pfandstelle nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 15 bis 20 nachgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend.
19	2 (zwei) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 126'973 vom 08.01.2026 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt.	12.01.2026, 30.03.2026	Den Grundpfandrechten an der 1., 2. und 3. Pfandstelle nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 15 bis 18 nachgehend, wobei den Betreibungen Nrn. 231'597 und 231'689 vorgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend.
20	2 (zwei) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 127'369 vom 21.04.2026 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt.	23.04.2026, 07.05.2026	Den Grundpfandrechten an der 1., 2. und 3. Pfandstelle nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 15 bis 19 nachgehend, wobei den Betreibungen Nrn. 231'597 und 231'689 vorgehend; den Beiträgen der STWEG (Nrn. 1 bis 4) vorgehend.

Mitteilung

Datum 18. Juni 2026

PräsidialesStadttammann- und Betreibungsamt
Wallisellen-DietlikonZentralstrasse 9
Postfach
8304 WallisellenKontakt Martin Gianutt
Telefon 044 832 61 40
E-Mail betreibungsamt@wallisellen.ch
IBAN CH37 0900 0000 8515 0893 6Unsere Referenz P124743 ff.
Ihre Referenz**Steigerungsbedingungen für Grundstücke**

Gestützt auf

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

Schuldner/Pfand Eigentümer:

Murati Sejbit, geb. 17.05.1973, von Illnau-Effretikon ZH, wohnhaft Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen

Tag und Zeit der Steigerung:

Dienstag, 25. August 2026, 14.00 Uhr

Steigerungslokal (Adresse und Ort der Steigerung):

Restaurant zum Doktorhaus, Alte Winterthurerstrasse 31, 8304 Wallisellen

Grundstück (Steigerungsobjekt):

- GBB1 50553 (EGRID CH750406775375), Zielackerstrasse 6, Stockwerkeigentum, 310/1000 Miteigentum an GBB1 2408, Kat. 6156 (EGRID CH879877838547) Wallisellen, mit Sonderrecht an der Garten-Maisonette-Wohnung Nr. 1 links im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, mit Keller- und Abstellraum;
- GBB1 50558 (EGRID CH807753040664), Zielackerstrasse 6, Miteigentumsanteil, 1/7 Miteigentum an GBB1 50556, (EGRID CH880406537740) Wallisellen, Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der Unterniveau-Garage im Untergeschoss;
- GBB1 50559 (EGRID CH815304067725), Zielackerstrasse 6, Miteigentumsanteil, 1/7 Miteigentum an GBB1 50556, (EGRID CH880406537740) Wallisellen, Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der Unterniveau-Garage im Untergeschoss.

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks:

CHF 1'643'000.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Zugehör:

Keine Zugehör

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

- Rosenfelder Leandro und Gianna, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen, v.d. RA Dr. Cornel Borbély, Borbély Legal GmbH, Dufourstrasse 31, 8024 Zürich
- Du Jiaqing, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen, v.d. RA Dr. Cornel Borbély, Borbély Legal GmbH, Dufourstrasse 31, 8024 Zürich
- Zortea Mathieu und Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, v.d. RA Lütolf Yannic, Wenger Vieli AG, Dufourstrasse 56, 8034 Zürich

- STWEG Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen, v.d. Liegenschaftenverwaltung Carole Schiller, Alte Landstrasse 119, 8803 Rüschlikon

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:

17. März 2025 bis 26. März 2025

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

24. November 2025 (Obergericht des Kantons Zürich, Geschäfts-Nr.: PS250135)

Neu aufgelegt am:

22. Juni 2026, mit Auflage bis zum 1. Juli 2026

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von CHF 990'712.33 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 Schuldspflicht 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 (Handelsregistrauszug, 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 Handelsregistrauszug 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 Handelsregistrauszug 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 Angebotes.

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 Gesamttrufes 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 Grundstückserwerb 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> sowie auf die entsprechende Website des Kantons Zürich <https://www.zh.ch/de/wirtschaft-arbeit/grundstueckerwerb-durch-personen-im-ausland.html> 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 begriffen 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 90'000.00 (gemäss Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 24. November 2025 und den Ziffern 8 und 9 hiervor) wie folgt zu leisten:

Die Anzahlung ist beim Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH37 0900 0000 8515 0893 6, lautend auf Betreibungs- und Stadtammannamt Wallisellen-Dietlikon, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung in der Pfändung 124'743 für den Fall des Zuschlags) zu hinterlegen. Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert fünf Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Die Restzahlung auf spezielle Aufforderung des Betreibungsamtes 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 Betreibungsamt 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 Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

16. Das Betreibungsamt 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, welche die einzelnen Miteigentumsanteile betreffen, bekannt.

18. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilien

Dem Betreibungsamt sind keine Miet- und Pachtverträge bekannt, die Grundstücke sind unbewohnt/unbenutzt.

19. STWEG Zielackerstrasse 6

An der Stockwerkeigentümerversammlung vom 19. März 2026 wurde die Jahresrechnung 2025 bewilligt. Die die zu verwertende Grundstücke betreffenden und ausstehenden Beiträge für die Jahre 2024 und 2025 (im Lastenverzeichnis unter den Positionen Nrn. 1 bis 4 aufgeführt), erachtet das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon als Unterhaltskosten und Auslagen und Abgaben im Sinne von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1-3 ZGB und wird diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsmassnahmen als Verwaltungskosten aufführen und aus dem Verwertungserlös auf Anrechnung am Zuschlagspreis bezahlen (vgl. Ziffer 8).

Weiter wurde an der vorgenannten Versammlung der Vorschlag für die Betriebskosten 2026 festgelegt. Für die Wertquoten der zu verwertende Grundstücke wurden CHF 12'764.00 festgelegt. Diese Kosten sind, unter Berücksichtigung allfälliger Akonto-Zahlungen, nach Abschluss des Rechnungsjahres und rückwirkend auf das Steuerungsdatum, gemäss Reglement der Stockwerkeigentümer, zwischen dem Schuldner / Pfand-eigentümer und dem Erwerber direkt vorzunehmen. Die entsprechende Bestimmung lautet wie folgt:

27 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Vorschlages jeweils ein Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse sind halb-jährlich auf Semesterbeginn (des Geschäftsjahres) zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Geschäftsjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer (recte: Stockwerkeigentümer) am Ende des Geschäftsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Das Reglement der STWEG Zielackerstrasse 6 sieht unter Buchstabe D, Nr. 26 vor, dass ein Erneuerungsfonds gebildet, ein solcher jedoch erst ab dem 3. Geschäftsjahr geöfnet wird. An der vorgenannten Versammlung wurde beschlossen, dass infolge Zwangsverwaltung der Grundstücke, mit dem Errichten eines Erneuerungsfonds zugewartet wird.

20. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

20.1 Grundstückgewinnsteuer

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

- 20.1.1 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).
- 20.1.2 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.
- 20.1.3 Mit Entscheid vom 6. Juni 1996 (BGE 122 III 246 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreibung 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.

20.1.4 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.).

20.2 Mehrwertsteuer

20.2.1 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.

20.2.2 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 8.1 % (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

Steuerveranlagung hat die steuerpflichtige Person dem Betreibungsamt umgehend den geschuldeten Steuerbetrag mitzuteilen.

- d) Die Überweisung des Steuerbetrages an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. 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.).

20.3 Geltungsbereich

Die in den Ziffern 20.1 und 20.2 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.

E. Rechtsmittel

21. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 22. Juni 2026 bis 1. Juli 2026 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.

Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon



MCA Architekten
Architekten ETH
Langgrütstrasse 107 | 8047 Zürich
www.mca-architekten.ch

Objekt

Neubau MFH
Zielackerstrasse 6

Bauherr

Herr Sejbit Murati

Grundigentümer

Herr Sejbit Murati

Architekt

MCA Architekten
Langgrütstrasse 107 | 8047 Zürich

Objektnummer | Objekt

904 | Zielackerstrasse 6, Wallisellen

Planungsphase | Planbezeichnung

Projektänderung 3 | 1.OG, Attika, Schnitt B-B

0.00 = 460.08 m.ü.M.

Erstellt | Gez

19.06.23 | MC

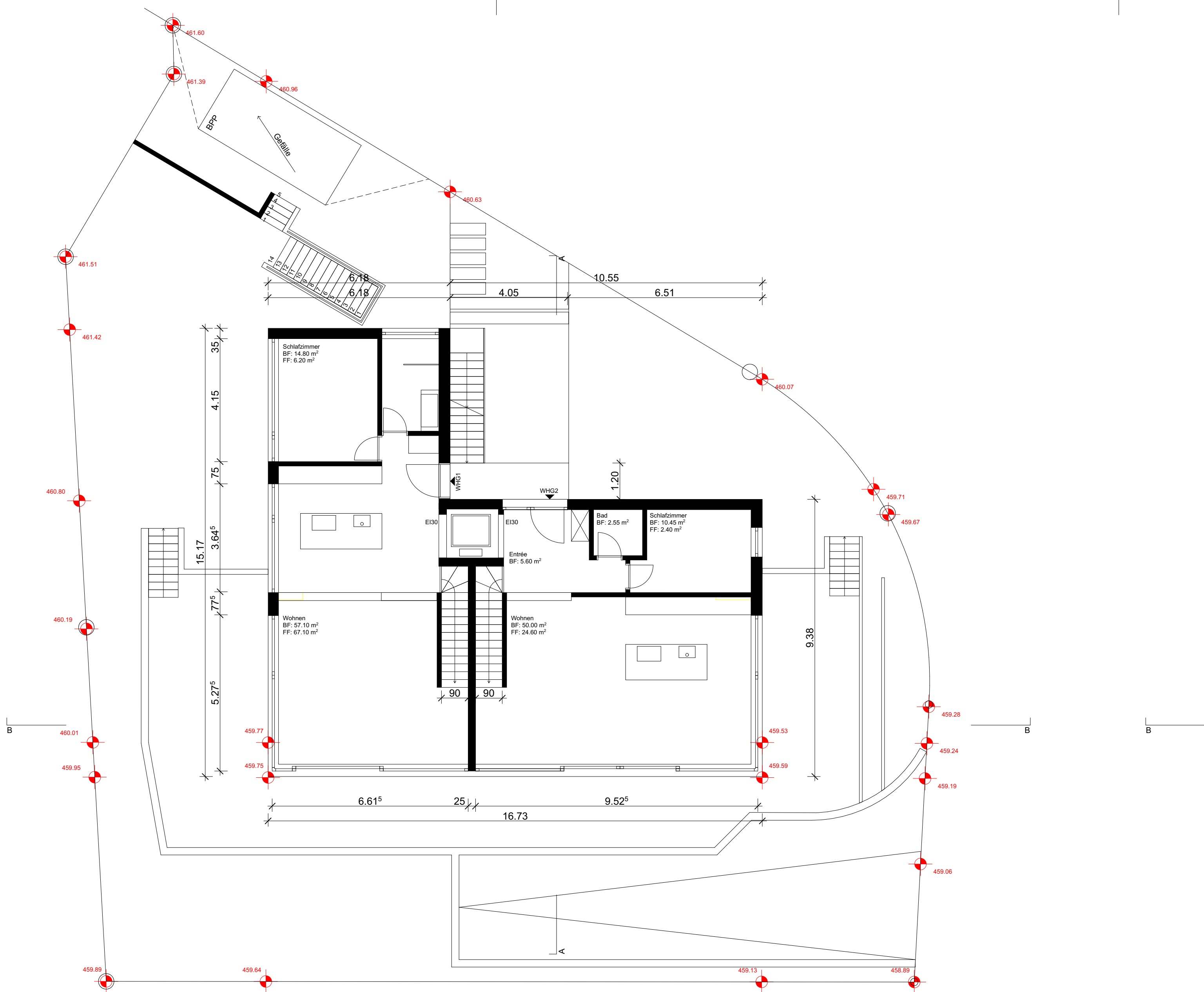
Massstab

1:100

Index	Datum	Gez	Revision
a			
b			
c			
d			
e			
Planformat			Plannummer Index
A1 - lang 594 x 1000			32.2.2 -

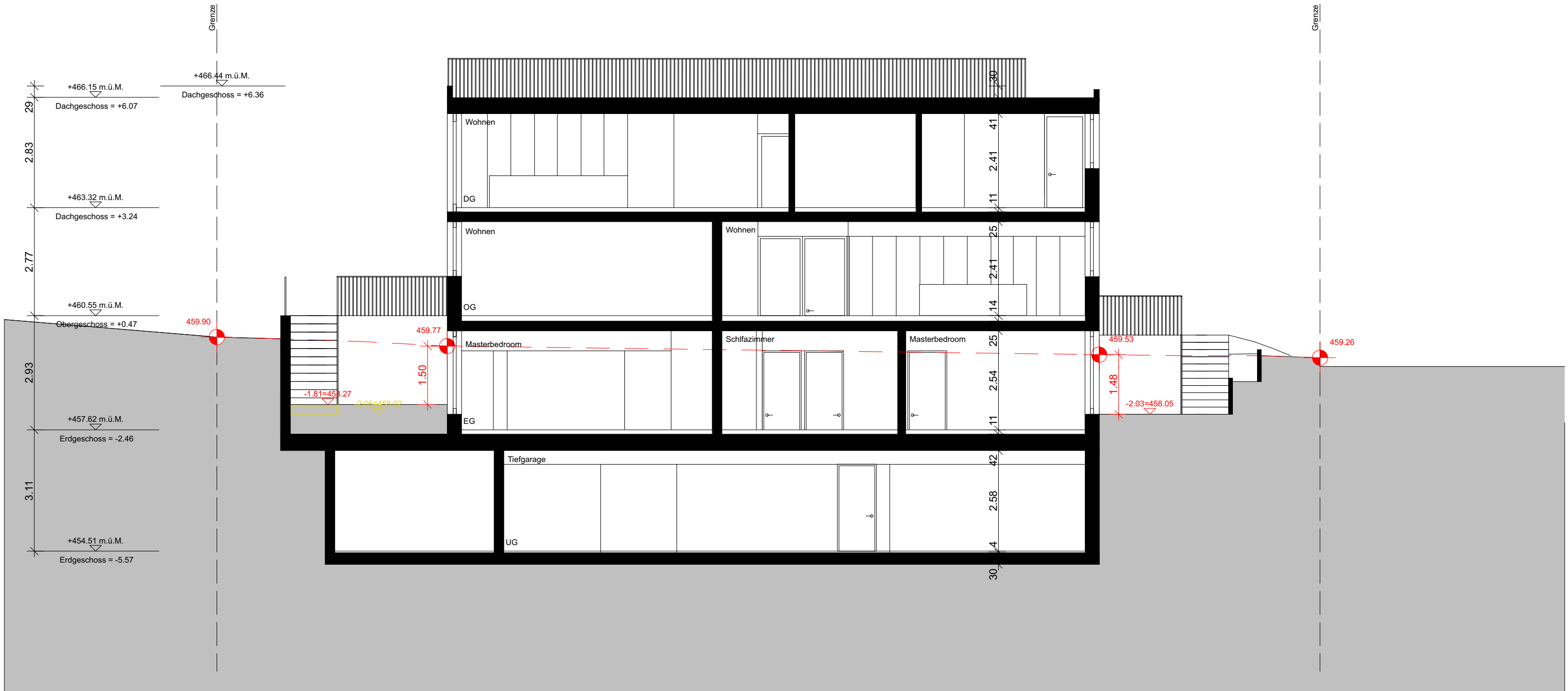
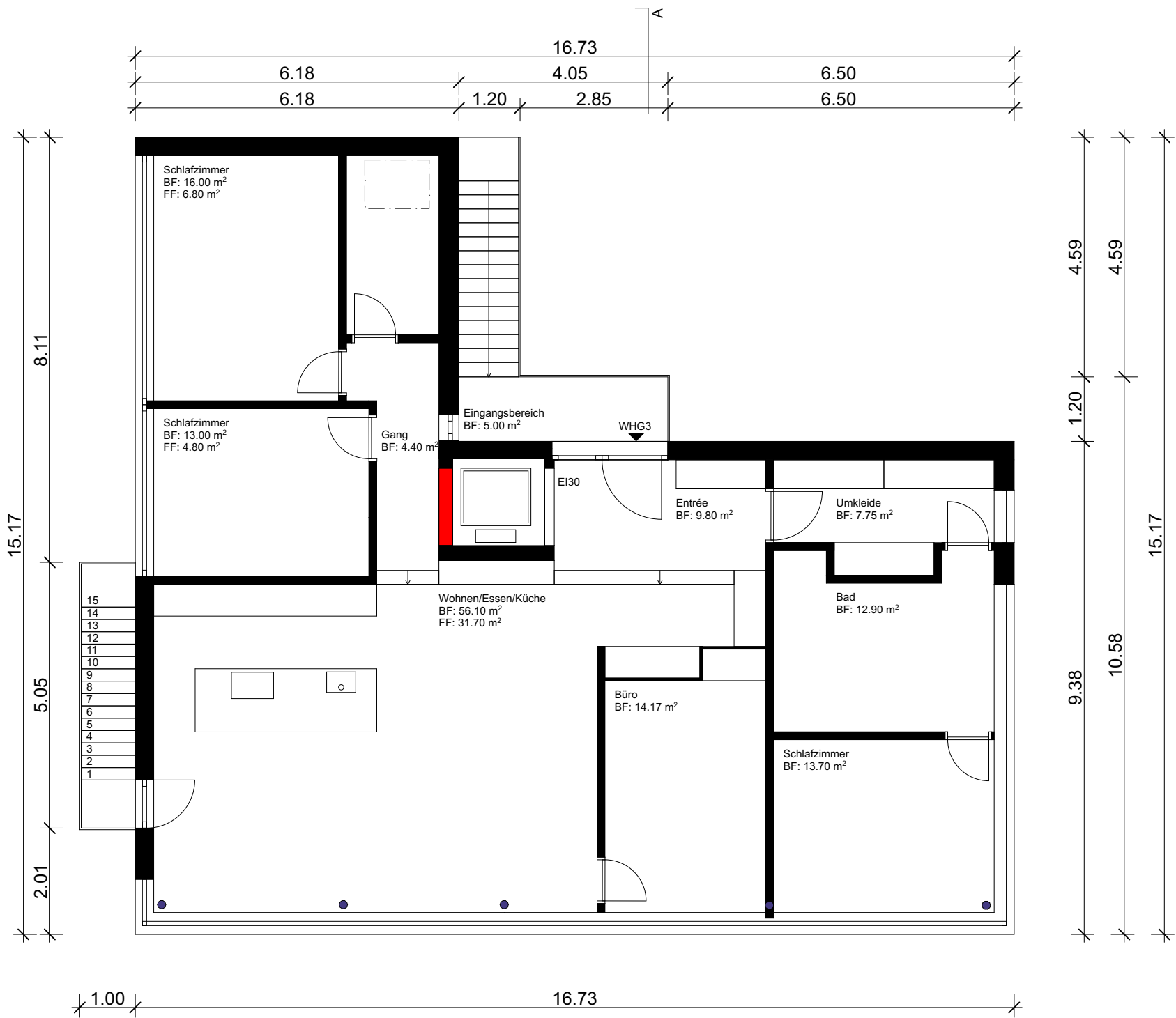
Ort, Datum: _____ Bauherr: _____ Planverfasser: _____
Herr Sejbit Murati MCA Architekten GmbH

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH



OBERGESCHOSS

ATTIKA



SNITT A-A



Bauzustandsbericht

Objekt: Neubau 3-Familienhaus
Zielackerstrasse 6
8304 Wallisellen

Auftraggeber: Gianna und Leandro Rosenfelder
Jiaqing Du
Maria Vega Ibanez de la Cruz und Mathieu Zortea

Datum Aufnahme: 20.02.2024
Datum Bericht: 29.02.2024
Verfasser: Marc Schönenberger

Bericht ergänzt: 03.01.2025 mit allen getätigten Bauarbeiten 2024
Marc Schönenberger (in Blau oder Rot)

Bericht korrigiert, ergänzt: 20.05.2026, Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon, Martin Gianutt

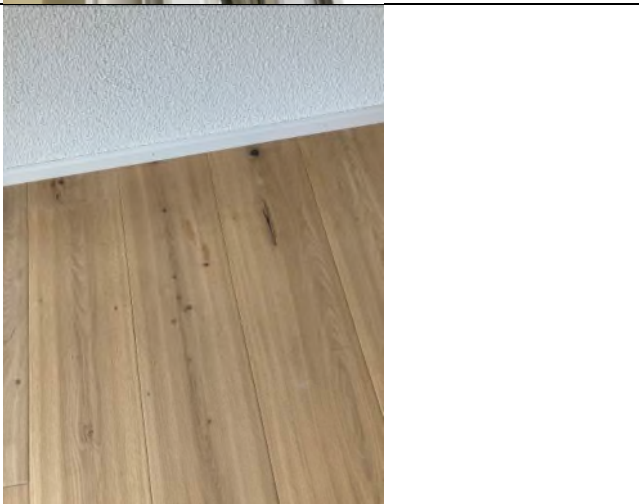
Bauzustandsbericht „Wallisellen, Zielackerstrasse 6“

20.02.2024

Whg 1 – West – Maria Vega Ibanez de la Cruz & Mathieu Zortea – Geschoss: OG

Allgemeines	
Sicherheitsnachweis der Elektro-Installationen Pendent	SiNa ist nachzuweisen und zu belegen, dass er durchgeführt und Mängelfrei ist.
Betriebsanleitungen Pendent	Es sind der Käuferschaft sämtliche Betriebsanleitungen zu übergeben.
Revisionspläne Pendent	Es sind der Käuferschaft sämtliche, nachgeführte Revisionspläne abzugeben wie Architekten- und Ingenieurpläne sowie HLKSE-Pläne. Dies beinhaltet auch ein Verlegeplan der Bodenheizungsschlaufen.
Übereinstimmungserklärung Brandschutz Pendent	Es ist die unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz der Bauherrschaft abzugeben.
SIGAB-Vorschrift Pendent	Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die verbauten Gläser in den Fenstern die SIGAB-Vorschriften einhalten.
Es klemmen diverse Fenster, insbesondere Hebe-Schiebefenster Es wurde ein Betrag eingerechnet für die nochmalige Fenstereinstellung.	Die Fenster sind alle nochmals sauber einzustellen. <i>Es besteht jedoch die Gefahr, wie im Bauzustandsbericht vom 15.05.2022 bereits erwähnt, dass die Fenster zu nah an der Decken-Unterkante montiert wurde und nun die Decke auf den Rahmen der Hebe-Schiebe-Fenster drückt. Sofern dies der Fall ist, ist der Einstellungs-Spielraum der Fenster nur sehr klein. Es könnte also sein, dass die Fenster immer klemmen, bzw., der komplette Rahmen ausgebaut werden muss, um das Problem zu beheben.</i>
Zähler Warm- / Kaltwasser sowie Wärmezähler Heizung Erledigt	Die Zähler konnten nicht festgestellt werden. Es ist aufzuzeigen, wie die Verbraucher gemessen werden.
Türen Pendent	Es waren nicht alle Türen vorhanden. Darum konnte nicht festgestellt werden, ob sie komplett und unbeschädigt sind und ob sie den Brandschutzbestimmungen entsprechen.
Parkett Der Parkett wird intensiv gereinigt und geölt. Einzelne Riemen sowie einzelne Fugen werden ersetzt.	Der Parkett ist in den meisten Räumen mit mehreren Riemen zu kurz und die Schnittkanten sind ausserhalb der Sockelleisten sichtbar. Im Bericht wurde einzelne Stellen festgehalten, jedoch nicht alle, da es sonst den Bericht weiter vergrössert hätte. Weitere Bilder sind beim Verfasser auf Nachfrage verfügbar.

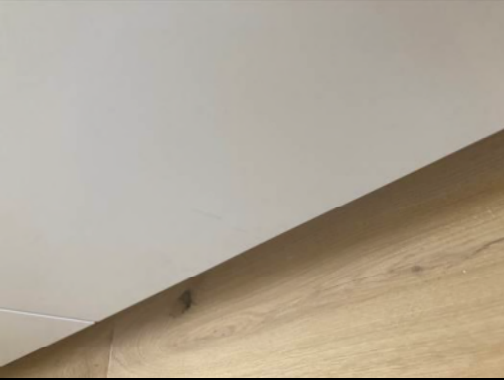
Wohnen	
	Kabel für Vertikal-Storen ist nicht im Sturz befestigt. Kabel hoch hängen, Storen belassen.
	Fensterbank- / Wetter-Schenkel Anschluss ist nicht verschlossen. Gefahr von eindringendem Wasser. Muss verschlossen werden. Ausfugen.
	Der Fenster-Rahmen wurde angemalt. Reinigen.

	Wetterschenkel fehlt. Es läuft Wasser hinter die Fassade. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, sonst nimmt die Fassade Schaden! Wetterschenkel montieren
	Vertikalstoren ist zu tief montiert. Ganzes Befestigungselement ist unterhalb Sturz-Blende sichtbar. Vertikalstoren ist höher zu montieren oder durch ein Modell auszutauschen, welches nicht ins Fenster-Licht zu liegen kommt. Weitere Bemerkung: Es ist die einzige Beschattung, welche nicht mit einem RAFF-Storen, sondern mit einem Vertikal-Storen in Stoff ist. Storen belassen.
	Parkett hat Wasserflecken. Parkett Tiefenreinigung und anschliessend ölen

	Parkett hat Wellen in der Parkett-Oberfläche. Zweites Bild, es ist sichtbar, dass in der Mitte des Bilds (und des Raumes) ein anderer Parkett (mit den Wellen) verlegt wurde. Es ist der korrekte und einheitliche Boden im ganzen Wohnzimmer und Küche zu verlegen. Parkett Tiefenreinigung und anschliessend ölen
	
	Weiteren Wasserflecken auf dem Parkett. Parkett Riemen ist auszutauschen. Parkett Tiefenreinigung und anschliessend ölen

		Der Parkett ist teilweise nicht vollflächig auf den Untergrund geklebt. Anbohren, kleben und Bohrloch ausharzen.
		Der Abrieb an der Wand-Ecke ist unsauber aufgezoogen. Maler / Gipser korrigieren
		Der Wand-Abrieb ist beschädigt. Maler / Gipser korrigieren

		Die Fugen der Fenster sind unsauber. Fuge korrigieren
		Der Stützenkopf ist nicht nachgearbeitet und wurde in unfertigem Zustand gestrichen. Dies ist entsprechend nachzubearbeiten und nochmals zu streichen. Stützenkopf nachstreichen
		Auch dieser Stützenkopf ist nicht nachgearbeitet und wurde in unfertigem Zustand gestrichen. Dies ist entsprechend nachzubearbeiten und nochmals zu streichen. Stützenkopf nachstreichen

Küche	
	Küchenabluft ist nicht angeschlossen Herd anschliessen
	Die Bedieneinheit der Ablaufeinrichtung ist nicht angeschlossen. Bedieneinheit anschliessen
	Die Fronten in der Küche sind verschmutzt. Reinigen der Fronten. Auf einen Austausch wird verzichtet.

	Fenstergriff fehlt Griff montieren Erledigt, Fenstergriff montiert
	Fensterbank fehlt Erledigt Fensterbank wurde montiert

Gang		
		Wand – Zargen-Übergang ist unsauber. Nochmals streichen
		Der Ausschnitt im Schrank der Garderobe ist unsauber. Zudem fehlt ein Deckel. Deckel montieren
		Die Fuge Wand-Garderobe ist offen, dadurch ist sichtbar, dass die Wand nicht im Lot ist, im Gegensatz zur Garderobe. Fugen

	Beim Applizieren der Türe sowie dem Tür-Rahmen wurde nicht sauber abgedeckt und die Wände sowie Decke mitangemalt. Ausbessern
	Die Haustüre weist mehrere Spuren von unsauberen Übergängen im Holz auf. Die Türe wurde gestrichen, ohne dass die Tür-Oberfläche fertig war. Malerarbeiten: Anschleifen und ausbessern. --> 2 Tage arbeit wird eingerechnet.
	Kantenschutz vom Grundputz ist oberhalb der Sockelliste sichtbar. Abrieb ausbessern

		Türabschluss als Abschluss zum Aufzug fehlt. Der Lärm und die Wärme/Feuchtigkeit von den anderen Wohnungen sowie vom UG wird nicht zurückgehalten, wenn die Türe fehlt. Türe montieren.
		Die Sockelliste sowie die Türe sind beschädigt, vom zu weit öffnen. Die Sockelliste löst sich und ist verschmutzt mit Farbe von der Haustüre. Sockelliste austauschen.
		Zarge ist verkratzt und beschädigt. Ausbessern.

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch

		Einzelne Wände sind nicht gestrichen. Wände streichen
---	--	---

Schlafzimmer		
		Der Fenstersims ist verschmutzt. Sims streichen
		Bei der inneren Sturzdämmung sind die Stossfugen der Dämmplatten noch sichtbar. Diese sind nachzubearbeiten. Fugen und streichen
		Wandübergang beim Sims ist nicht im Blei. Zudem ist der Sims bereits verschmutzt. Sims streichen.

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

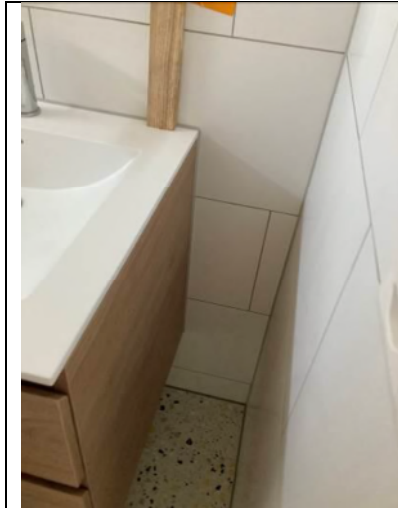
info@mapec.ch

		Der Parkett ist verschmutzt. Parkett intensiv reinigen und ölen.
---	--	--

DU / WC 	Heizverteiler ist nicht angeschlossen, ebenfalls der Verteiler im EG ist auch nicht angeschlossen. Elektriker: Raumthermostaten mit den Ventilen verbinden. Teilweise erledigt, Messung über NeoVac, Verkabelung unschön
	Der Absatz in der Dusche ist nicht erklärbar. Wieso wurde hier ein Absatz erstellt? Zustand wird belassen.
	Die Armaturen sind die falschen. Es wurden nicht diese montiert, welche die Käuferschaft ausgesucht hat. Zustand wird belassen.

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch



Zudem fehlen die Accessoires.

Accessoires werden montiert.

Umgebung 	Bei der Aussentreppe ist die Perimeter-Dämmung sichtbar. Die Dämmung ist vor Beschädigung zu schützen und die Treppe sauber abzuschliessen. Erledigt Erledigt. Handläufe und Zaun wurden montiert.
Absturzsicherungen 	Es fehlen alle Handläufe und Absturzsicherungen bei der Umgebung. Dämmung der Fassade ist sichtbar. Die Fassade ist sauber zu schliessen und die Fassade fertigzustellen. Erledigt. Fassade wurde geschlossen.
	Fenster-Bänke und Fenster-Schwellen sind unterhalb Terrain. Es fehlt die Entwässerungs-Rinne. Zudem ist nachzuweisen, wie die Fenster entwässert sind und vor allem, wie das sichergestellt werden kann, dass es zu keinem Wasserrückstau und zu keiner Wassereindringung kommen kann. Fenster werden ausgetauscht und höher gesetzt.

		Absturzsicherung fehlt. Bitumen-Reste sind zu entfernen. Unsaubere Betonoberflächen sind nachzubearbeiten (Betonkosmetik) Zaun wurde montiert.
		Fassadenöffnungen sind sauber zu schliessen. Gefahr von Kondensat in den Elektro-Installationen sowie eindringendes Wasser, welches die Fassade beschädigt. Die fehlende, elektrisch gesteuerte Markise ist zu montieren und anzuschliessen. Markise wird nicht montiert. Fassadenöffnung wird geschlossen.
		Fenster-Bänke und Fenster-Schwellen sind unterhalb Terrain. Es fehlt die Entwässerungs-Rinne. Zudem ist nachzuweisen, wie die Fenster entwässert sind und vor allem, wie das sichergestellt werden kann, dass es zu keinem Wasserrückstau und zu keiner Wassereindringung kommen kann. Fenster werden ausgetauscht und höher gesetzt.

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch

	Fenster ist im Sturzbereich nicht abgeklebt. Winddichtigkeit ist nicht gewährleistet. Fenster muss abgeklebt sein. <i>(War bereits eine Pende in der Bauzustandsdokumentation vom 15.05.2022)</i> Übergang abkleben und Sturz aufdämmen
---	--

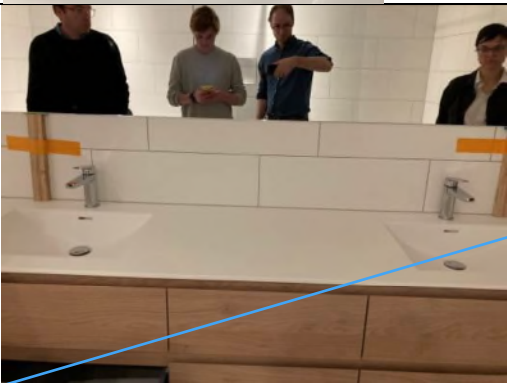
Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch

Bauzustandsbericht „Wallisellen, Zielackerstrasse 6“

20.02.2024

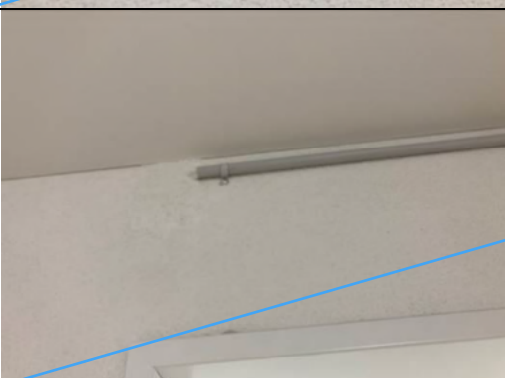
Whg 1 – West – Maria Vega Ibanez de la Cruz & Mathieu Zortea – Geschoss: EG

Bad	
Steckdosen im Unterbau	Im Unterbau fehlen Steckdosen. Wurden keine geplant oder wurden sie vergessen.
	Schwedenschnitt im Deckenbereich unsauber, muss nachgearbeitet werden. Zudem ist der Weissputz der Decke unsauber, wurde nicht geschliffen vor dem Streichen, ist entsprechend nachzubearbeiten. Maler: Ausbessern
 Wandöffnung nicht nötig, Ab- und Überlaufset Geberit montiert	Das Ventil für das Befüllen der Badewanne fehlt. Die Wand muss aufgespitzt werden, um den fehlenden Anschluss platzieren zu können. Wand öffnen, Ventil montieren Wand schliessen, Platten ergänzen
	Die Armaturen müssten ebenfalls schwarz sein, wie bei der Dusche und Badewanne. Die Armaturen müssen ausgetauscht werden. Aranturen werden belassen

	Alle Accessoires fehlen, wie Glas- und Seifen- und Handtuchhalter. Diese sind entsprechend zu montieren. Accessoires montieren.
	Die Keramikplatten sind mit Silikon und Kleber verschmutzt. Sie sind entsprechend zu reinigen. Reinigen.
	Zarge ist verschmutzt. Kittfuge ist unsauber. Türzarge ist zu kurz – Zarge ist 5mm über dem Parkett zu Ende. Ausbessern. Fuge neu erstellen.
	Zarge wurde nicht geschliffen vor dem Streichen / Spritzen. Die Zarge ist entsprechend nachzubessern. Ausbessern.

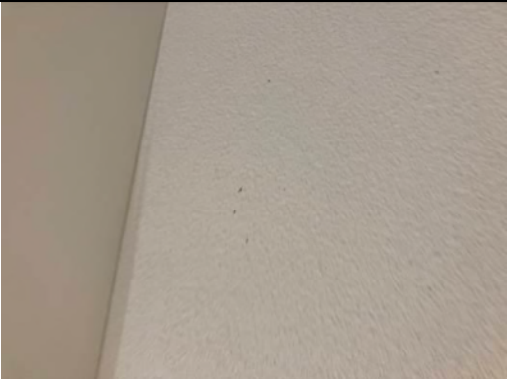
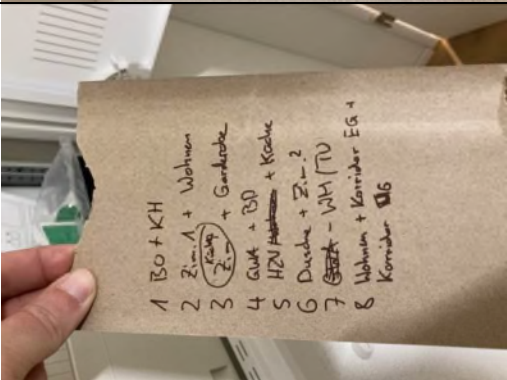
Gang	
	Die Weissputzdecke weist Unebenheiten auf. Die Decke wurde vor dem Malen nicht geschliffen. Zudem ist der Schwedenschnitt unsauber, es besteht die Gefahr von ausrissen im Wand- und Deckenputz. Ganze Decke schleifen und streichen.
	Zarge verkratzt. Kittfuge zur Zarge unsauber. Sockel mit beschädigt. Sockel mit Abrieb verschmutzt. Streichen. Fuge neu erstellen.
Wand im Gang zum Lift, inklusive Leibungen 	Ist nicht gestrichen. Muss noch gestrichen werden. Streichen. Türe montieren.
Fehlende Tür beim Aufzug	Die Türe beim Aufzug fehlt, um die Normen wie SIA 380 oder auch SIA 181 einhalten zu können.
Wand beim Aufzug	Ist nicht gestrichen. Streichen.

	Wand weist Hick auf, Loch muss geschlossen werden und mit Abrieb / Farbe ergänzt werden. Ausbessern.
	Parkett zu kurz, Schnittkante ist sichtbar. Riemen muss ausgetauscht werden. Riemen austauschen.
	Parkett zu kurz geschnitten zum Wandanschluss. Parkett Ende ist sichtbar. Parkett-Riemen muss ausgetauscht werden. Diese Situation ist mehrfach in der Wohnung vorhanden. Riemen austauschen.
	Auch hier ist der Parkett zu kurz geschnitten zum Wandanschluss. Parkett Ende ist sichtbar. Riemen austauschen.

Hauswirtschaftsraum	
	Türe ist mit Öl verschmutzt. Türe ist zu reinigen oder allenfalls zu ersetzen. Reinigen.
	Übergang Gang zum Hauswirtschaftsraum ist nicht im Blei. Der Parkett ist zudem teilweise hol und nicht mit dem Untergrund verbunden. Wird belassen.
	Abrieb zum Flachkanal unsauber, hat Wölbung. Abrieb muss nachgearbeitet werden. Wand wurde nicht gestrichen, Wände sind zu streichen. Wird belassen.
	Loch der Elektriker Bohrung wurde unsauber geschlossen. Flickt ist von weitem sichtbar. Muss korrigiert werden. Wird belassen.

	Wände wurden durch den Bodenleger verschmutzt. Wände neu streichen.
	Trennfuge Wand-Wand ist unsauber. Ist nachzubearbeiten. Wand hat einen Striemen / Hick. Ist auszubessern. Wände neu streichen.
	Sockel unsauber verlegt und Sockel ist verschmutzt. Sockel wurde angestrichen. Der Sockel ist auszutauschen Sockel austauschen.
	Steigleitungen sind vor mechanischer Beschädigung zu schützen. Gemäss Aussagen Bauleiter/Architekt Manuel Crepaz wird eine Verkleidung durch Gipsplatten montiert. Heizungsverteiler ist ebenfalls sauber zu verkleiden, bzw., sauber zu verputzen. Heizverteiler ist nicht angeschlossen. Verteiler-Kasten streichen. Leitungen verkleiden.

~~**Verteiler elektrisch anschliessen.**~~

	Weissputz ist beim Deckenlüfter abgeplatzt. Weissputz ist zu ergänzen. Lüfter ist zudem laut. Ist er korrekt eingestellt? Deckenlüfter austauschen. Decke ausbessern.
	Wand ist unsauber gemalt. Wände neu streichen.
	Legende Elektroverteiler unvollständig, teilweise nicht lesbar und vor allem die gewählte Art nicht zu dauernder Aufbewahrung gedacht. Elektroverteilung prüfen und allenfalls korrekt verdrahten. (Efahrung aus den anderen beiden Whg, die Verteilung ist mangelhaft verdrahtet). Legende erstellen.
	LAN-Anschluss sind zu beschriften mit den Zimmern- / Raumnummern. LAN beschriften.

	Glas-Anschluss nicht fertiggestellt. Glas-Anschluss fertig stellen.
	Wand ist unsauber, ist zu korrigieren Wände neu streichen.
	Zarge ist beschädigt. Zarge ist nachzubessern, bzw., nachzustreichen. Zarge nochmals streichen. Türe reinigen.

	Zarge ist verschmutzt durch Abrieb sowie Silikon. Ist nachzubessern.
	Zarge nochmals streichen.

Keller / Trocknungsraum	
	Abrieb flick an Wand unsauber, ist unsauber. Decke wurde unsauber gestrichen, bzw., nur einmal. Ist decken zu streichen Reinigen und streichen.
	Wand neben Türe ist mehrfach verschmutzt. Ist nachzubessern. Wände neu streichen.
	Decke unzureichend gestrichen. Bohrlöcher vom Elektriker nicht geschlossen, bzw., nicht nachgestrichen. Wände und Decke neu streichen.
	Bei der Betondecke wurde keine Beton-Nachbearbeitung gemacht. Es sind Holzreste von der Schalung sowie Beton-Überzähne vorhanden. Diese sind zu entfernen und die Decke nachzubearbeiten. Decke nachbearbeiten. Decke neu streichen.

		Elektrorohr ist sauber zu verputzen. Durchführung schliessen mit Strutkur-Acryl. Ganze Wand nochmals streichen.
		Wände verschmutzt. Sind nachzubearbeiten. Wände neu streichen.
		Abdichtung über der Decke weist Undichtigkeit auf. Es sind bereits Kalkeintritte sichtbar. Undichtigkeit ist dringend beheben. Abdichtung Kellertreppe erstellen. Decke nachbearbeiten. Decke neu streichen.

Die Kellertreppe und deren Anschlüsse wurden vollumfänglich abgedichtet, es besteht zzt. kein Wassereintritt mehr.

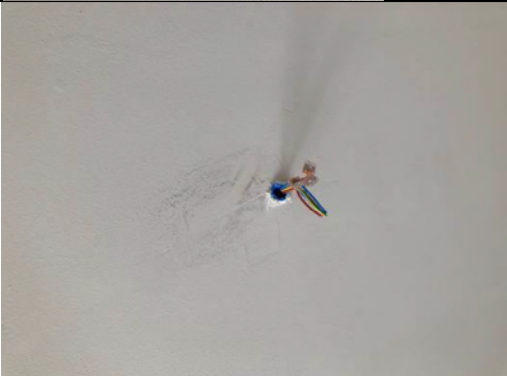
		Feuchtigkeitseintritt hat bereits den Abrieb beschädigt. Decke nachbearbeiten. Decke neu streichen.
		Betonnachbearbeitung wurde nicht gemacht. Es sind Holzrückstände von der Schalung vorhanden. Betonkosmetik erstellen. Raum streichen.
		Türe fehlt zum Zugang unter die Treppe. Türzarge mit Türabschluss montieren.

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch

	Bindstellen wurden nicht geschlossen. Bauschaum wurde nicht entfernt (Betonnachbearbeitung). Es sind feuchte Stellen auf dem Beton sichtbar, die Abdichtung über der Treppe scheint undicht oder beschädigt zu sein. Betonkosmetik erstellen. Raum streichen.
Secomat	Wenn der Raum die Funktion vom Trocknungsraum übernehmen soll, wie er im Plan angeschrieben ist, muss ein Secomat eingebaut werden.

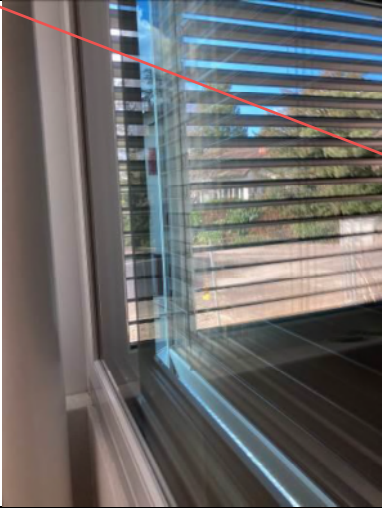
Auf Montage Secomat wird verzichtet.

Schlafzimmer	
	Wetterschenkel ist unsauber geschnitten und weist mehrere Wellen auf, wo der Wetterschenkel nicht sauber auf dem Fensterbank aufliegt. Wetterschenkel ist auszutauschen. Wetterschenkel austauschen.
	Die heruntergehängte Decke weist Risse auf. Decke spachteln, schleifen und ganze Decke streichen.
	Die Decke ist verschmutzt. Decke spachteln, schleifen und ganze Decke streichen.

	Decke ist unsauber und wurde vor dem Streichen nicht geschliffen. Die Decke ist zu schleifen und nochmals zu streichen. Decke spachteln, schleifen und ganze Decke streichen.
	Der Fenster-Deckenanschluss ist unsauber. Muss durch den Maler nachgearbeitet werden. Streichen.
	Der Verputz ist nicht sauber bis zur Fassade gezogen. Es kann mit einem Klappmeter bis zu 5cm unter die Fassade gestossen werden. Die Übergänge sind sauber abzudichten, so dass kein Schlagregen in die Konstruktion gelangen kann. Sauber Fugen.

Masterbedroom	
	Abrieb wurde oberhalb Sockelliste geflickt, jedoch unsauber. Ist nachzubessern. Ausbessern.
	Treppen-Winkel-Parkett-Element sind nicht sauber geschliffen. Parkett ist nachzubearbeiten. Wird belassen.
	Parkett zu kurz sowie diverse Bleistift-Striche erkennbar. Parkett ist auszutauschen. Ausputzen. Intensivreinigung und ölen.

	Fenster-Bänke und Fenster-Schwellen sind unterhalb Terrain. Es fehlt die Entwässerungs-Rinne. Zudem ist nachzuweisen, wie die Fenster entwässert sind und vor allem, wie das sichergestellt werden kann, dass es zu keinem Wasserrückstau und zu keiner Wassereindringung kommen kann. Fenster 5 Stk (alle im Master-Bedroom) austauschen durch ein Fenster mit einer höheren Brüstung.
	Es ist der einzige Fenstergriff, der nicht zu den anderen passt. Es ist auch hier der gleiche Fenstergriff wie bei den andern Hebe-Schiebe-Fenstern zu verwenden. Fenstergriffe austauschen.
	Die Befestigungswinkel (2 Stk) für die Montage der Fenster auf den Untergrund/Brüstung sind sichtbar. Die Brüstung muss aufgedoppelt werden. Brüstung aufdoppel mittels MDF Abdeckung

		Die Ecke der RAFF-Storen sind nicht komplett geschlossen. Der Raum kann somit nicht komplett verdunkelt werden. Es ist eine geschlossene Führungsschiene zu montieren oder der Ecken mit einem Blech zu verschliessen. Erledigt
		Türzarge ist zu kurz. Sie hört 5mm über dem Boden auf. Fuge neu erstellen.
		Die Türe ist mit Abrieb verspritzt. Türe reinigen.

		Der Wand-Anschluss ist unsauber. Eine Fuge scheint nicht sichtbar zu sein. Zudem ist unsauber gestrichen. Fuge mit Deckleiste vom Schreiner abdecken.
		Die Decke wurde verschmutzt. Decke schleifen und ganze Decke neu streichen.
		Der Schlupf unter der Treppe ist nicht fertiggestellt. Schlupf mit Parkett belegen und Sockelleisten montieren.

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch

	Der schwimmende Unterlagsboden ist sichtbar im „Schlupf“ unter der Treppe. Abschlussblech montieren
---	---

Interne Treppe	
	Der Austritt ist schräg. Treppenstufe ist zu ersetzen und im Blei zu platzieren. Wird belassen.
	Treppe ist mit Öl-Spritzer verschmutzt. Beim Ölen der Treppe wurde das Öl nicht sauber verteilt und ist nun als Spritzer eingetrocknet. Übergang Wand / Boden ist unsauber. Der Abrieb nicht sauber heruntergezogen und die Fuge nicht sauber erstellt. Ein allfälliger Sockel fehlt. Boden intensiv reinigen und ölen. Fuge nachbessern oder ersetzen.
	Fugen sind unsauber. Fuge nachbessern oder ersetzen.

	Treppenstufen sind nicht gleich hoch. Teilweise bis zu 3cm unterschied. Die stellt eine erhöhte Stolpergefahr dar, so dass sich jemand ernsthaft verletzen kann. Die Treppenstufenverhältnisse müssen korrigiert werden. Weiter sind die Gehrungsschnitte vom Treppenauge zum Auftritt sowie zur Steigung unsauber. Wird belassen.
---	--

Leo Jung-Strasse 6 - 9526 Zuckenriet

info@mapec.ch

Architekt/Bauleitung

MAPEC Bau Arch AG
Leo Jung-Strasse 6
9526 Zuckenriet

Auftraggeber

Stadtamman- & Betriebsamt Wallisellen
Zentralstrasse 9
8304 Wallisellen

Zuckenriet, den 03.01.2025

KOSTENVORANSCHLAG +/- 10% - Whg WEST KV korrigiert, VZG 40, 26.03.2026, Martin Gianutt

Fertigstellung und Mängelbehebung, Wohnung WEST, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen

BKP Phase	Bemerkung	Betrag
0 Grundstück		0.00 CHF
1 Vorbereitungsarbeiten		10'000.00 CHF 6'000.00
2 Gebäude		200'500.00 CHF 146'000.00
4 Umgebung		10'000.00 CHF 5'000.00
5 Baunebenkosten		0.00 CHF
9 Reserve		39'500.00 CHF
TOTAL		<u>260'000.00 CHF</u> <u>157'000.00</u>

Architekt/Bauleitung

MAPEC BAU ARCH AG
Leo Jung-Strasse 6
9526 Zuckenriet

03.01.2025

Auftraggeber

KOSTENVORANSCHLAG +/- 10% - Whg WEST

BKP Phase	Ausmass	KV	Bemerkung
0 Grundstück		0.00 CHF	
1 Vorbereitungsarbeiten			
112 Abbrüche	Rückbau Fenster	6'000.00 CHF	Rückbau Fenster Masterbedroom EG
112 Abbrüche	Öffnen Bade-Ventil	4'000.00 CHF	Wand für Badwanne-Ventil öffnen
1 Vorbereitungsarbeiten		10'000.00 CHF	6'000.00
2 Gebäude Hochbau			
201 Baugrubenaushub		0.00 CHF	
211 Baumeister	Betonkosmetik	1'000.00 CHF	Keller/Trock & Rm u.Treppe
211 Baumeister	Zarge Rm u.Treppe	500.00 CHF	Zarge ausmörteln
211 Baumeister	Wand schliessen	1'000.00 CHF	Wand bei Badewannenventil zumörteln
221 Fenster	Wetterschenkel	1'500.00 CHF	Fehlende Wetterschenkel montieren & Fugen
221 Fenster	Fenster einstellen	2'500.00 CHF	Fenster klemmen: Neu einstellen, Griff mont
221 Fenster	Neue Fenster EG	40'000.00 CHF	Fenster EG, 5 Stk: Süd und West austauschen
221 Aussentüren		0.00 CHF	
222 Spenglerarbeiten		0.00 CHF	
224 Dachdecker	Abdichtung Fenster	15'000.00 CHF	Abdichtung Fenster EG Süd & West
226 Äus. Gipserarbeiten	Fugen Fenster	500.00 CHF	Anschlussfugen sauber erstellen
226 Äus. Gipserarbeiten	Sturz-Dämmung	2'000.00 CHF	Dämmung Sturz ergänzen, Risse ausbesern
226 Äus. Gipserarbeiten	AWD bei Fensteraust.	7'000.00 CHF	AWD Fensteraustausch ergänzen
227 Betonschutz		0.00 CHF	
228 RAFF-Storen	Kabelaufhängung	500.00 CHF	Kabel sauber aufhängen
228 RAFF-Storen	RAFF-Storen	3'000.00 CHF	Demontage & Montage für Fenster austausch
230 Elektroarbeiten	Fertigstellung	12'000.00 CHF	Herd & Heiz.-V anschliessen, Blinddeckel, Verteilung prüfen, Legende fertigstellen Glas-Anschluss fertigstellen SiNa erstellen
240 Heizung		0.00 CHF	
250 Sanitärarbeiten	Deckenlüfter	2'000.00 CHF	Deckenlüfter austauschen
250 Sanitärarbeiten	Accessoires	2'000.00 CHF	Fehlende Accessoires montieren
250 Sanitärarbeiten	fehlendes Einlaufventil	6'000.00 CHF	Fehlendes Einlaufventil einbauen
250 Secomat		0.00 CHF	
258 Küchen	Bedieneinheit	1'000.00 CHF	Bedieneinheit Ablauf anschliessen
265 Lift		0.00 CHF	
271 Innere Gipserarbeiten	Dämmung u.Treppe	3'000.00 CHF	Dämmung gegen Kondensat u.Treppe Keller
271 Innere Gipserarbeiten	Dämmungen	5'000.00 CHF	Dämmung bei Fensteraustausch aufbringen
271 Innere Gipserarbeiten	Abrieb	500.00 CHF	Abrieb an diversen Stellen korrigieren
272 Metallbauarbeiten		0.00 CHF	
273 Schreinerarbeiten	Verkleidung Steigzone	2'500.00 CHF	Verkleidung Steigleitungen
273 Schreinerarbeiten	Fenstersims	2'500.00 CHF	Sims montieren bei Masterbedroom
273 Schreinerarbeiten	Deckleiste	1'000.00 CHF	Deckleisten bei Fenster-Fugen montieren
273 Schreinerarbeiten	Türen einhängen	500.00 CHF	Türen einhängen
273 Innentüren	Tür-Abschluss Lift	8'000.00 CHF	Rahmentüre montieren - 2 Stk

273 Innentüren	Zargentüre montieren	5'000.00 CHF	Zargentüre u.Treppe montieren (Zarge & Türe)
275 Schliessanlage	Zylinder	1'000.00 CHF	Zylinder für Lifttüren, fehlende Türschlüssel
281 Fugenlose Bodenbeläge	Kellerabgang	15'000.00 CHF	Kellertreppe abdichten
281 Keramikplatten	Fugen, ablaugen	1'000.00 CHF	Fugen schliessen o. austauschen, ablaugen
281 Keramikplatten	Wand schliessen	2'000.00 CHF	Wand bei Badewannenventil schliessen
281 Parkett	Parkett reinigen/ölen	3'000.00 CHF	Parkett Intensivreinigen und Hartwachs ölen
281 Parkett	Hohllagen Parkett	500.00 CHF	Hohle Stellen Parkett korrigieren
281 Parkett	Anschlüsse	2'000.00 CHF	Anschluss zu den Zargen nachbearbeiten
281 Parkett	Anschlüsse	3'000.00 CHF	Anschluss zu den Wänden nachbearbeiten
281 Parkett	Übergang Türe	0.00 CHF	Gang-Hauswirtschaftsraum ebnen
281 Parkett	Abschlussblech	500.00 CHF	Abschlussblech Schlupf u.Treppe M-Bedroom
281 Parkett	Parkett mit Sockel	2'000.00 CHF	Parkett im Schlupf u.Treppe M-Bedroom
281 Parkett	Parkett-Tritte	0.00 CHF	4 Stufen - Trittsverhältnisse korrigieren
285 Innere Malerarbeiten	Verschmutzungen	500.00 CHF	Farb verschmutzte Fenster reinigen
285 Innere Malerarbeiten	Fugen korrigieren	500.00 CHF	Diverse Fugen korrigieren
285 Innere Malerarbeiten	Stützen 2 Stk	1'000.00 CHF	Nachbearbeiten: Schleifen, spritzen
285 Innere Malerarbeiten	Haustüre	2'000.00 CHF	Schleifen und neu streichen
285 Innere Malerarbeiten	Zargen ausbessern	1'000.00 CHF	Austupfen
285 Innere Malerarbeiten	Wände streichen	2'000.00 CHF	Fehlende Wände streichen
285 Innere Malerarbeiten	Fenstersime streichen	1'000.00 CHF	Verschmutzte Simse neu streichen
285 Innere Malerarbeiten	Schwedenschnitt	500.00 CHF	unsaubere Schwedenschnitt nachbearbeiten
285 Innere Malerarbeiten	Weissputzdecke	2'500.00 CHF	Decke nachbearbeiten (schleifen, streichen)
287 Baureinigung	Nachreinigung	2'000.00 CHF	Nachreinigung
287 Baureinigung	Küchenfronten/Türen	2'000.00 CHF	Ölverschmutzungen probieren ausputzen
290 Architekturhonorar		30'000.00 CHF	Baumanagement
292 Ingenieurhonorar		0.00 CHF	
2 Gebäude Hochbau		200'500.00 CHF	146'000.00

4 Umgebung

421 Vorplätze	5'000.00 CHF	Oberster Tritt bei Kellerabgang entfernen und wieder montieren nach dem Abdichten
421 Sitzplätze	5'000.00 CHF	Keramikplatten mit Unterbau entfernen und wieder montieren nach Fensteraustausch
421 Grünflächen	0.00 CHF	
421 Pflanzen	0.00 CHF	
4 Umgebung	10'000.00 CHF	

5 Baunebenkosten

0.00 CHF 5'000.00

9 Reserve

~~39'500.00 CHF~~

TOTAL

260'000.00 CHF 157'000.00

Bemerkungen

Preise inkl. MwSt, Preis-Stand Januar 2025.

Die Kosten wurden geschätzt anhand folgenden Dokumenten und Unterlagen:

Bauzustandsbericht vom 26.02.2024, ergänzender Bauzustandsbericht vom 03.01.2025

Pläne 1:100 Version Juni 2023

Annahme: Beim Maler reicht es, dass die Ausbesserungen ausgetupft werden können.

Falls beim austupfen jedoch Farbunterschiede entstehen, da die Wände doch vor geraumer Zeit gemalt wurden und sich nun bereits durch die Sonne verfärbt haben, müssen alle Wände und Decken sowie Zargen nochmals gemalt werden. Diese Kosten sind in der Schätzung nicht enthalten.

Es sind keine Kosten für Markise eingerechnet.

Die Haustüre wird nicht ausgetauscht, sondern der Maler wird sie ausbessern.

Der Parkett sowie die unregelmässigen Trittverhältnisse und unebener Boden werden belassen.

Der Parkett wird intensiv gereinigt sowie geölt. Einzelne Riemen werden ausgetauscht, die Fugen teilweise neu erstellt.

Um langfristig keine Probleme mit Wasserschäden zu bekommen, wird dringend empfohlen, die zu tief liegenden Fenster im Masterbedroom EG auszutauschen.

Da alles einzelne Arbeiten sind und die Handwerker erneut auf die Baustelle müssen, sind die Einheitspreise tendenziell höher, als wenn alles miteinander fertiggestellt worden wäre.

Die Baumanagement-Arbeiten beinhalten Einholung der Offerte, Auftragsbestätigungen, Einführung bei Arbeitsbeginn, Begleitung der Arbeiten, Abnahmen sowie Abrechnung.

Baubeschrieb nach BKP

3-Familienhaus

Zielackerstr. 6, 8304 Wallisellen

Baubeschrieb nach BKP

Allgemein

Grundlage für diesen Baubeschrieb ist das Vorprojekt, der Umgebungsplan und das Farb- / Materialkonzept. Die Ausführung entspricht den behördlichen Vorschriften sowie der aktuellen Regel der Baukunst.

Konstruktiv bedingte Änderungen, Anpassungen infolge behördlicher Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen bleiben vorbehalten, sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten, sofern diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Die Nutzungsvereinbarung ist integrierender Bestandteil des Baubeschriebs. In der Nutzungsvereinbarung werden die allgemeinen Ziele (vorgesehene Nutzung, Nutzungsdauer) Umfeld und Drittanforderungen, Bedürfnisse des Betriebes und Unterhalts, besondere Vorgaben der Bauherrschaft und Schutzziele und Sonderrisiken beschrieben.

0 Grundstück

Das Grundstück ist Sache des Bestellers.

1 Vorbereitungsarbeiten

Da zum Zeitpunkt des Angebotes keine konkreten Angaben über eventuellen Vorbereitungsarbeiten vorlagen, sind diese nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs.

Speziell:

- allfällige Altlasten
- Erschliessung
- Abbrüche
- Geologie

2 Gebäude

20 BAUGRUBE

201 Baugrubenaushub

Baustelleneinrichtung:

Einrichten der Baustelle, Transport von Werkzeugen und Maschinen. Aufstellen von Signalisationen und notwendige Abschränkungen etc.

Aushub- und Auffüllarbeiten:

Abtragen der Humusschicht inkl. Deponie auf dem Bauareal sofern möglich, zur späteren Wiederverwendung. Maschineller Aushub bis UK-Fundamentplatte inkl. Deponie auf dem Bauareal, sofern möglich, zur späteren Hinterfüllung, sofern unverschmutzt und unbelastet, oder Abtransport auf Deponie, inkl. Deponiegebühren. Maßnahmen gemäß Auflagen aus der Baubewilligung.

Hinterfüllungen:

Auffüll- und Hinterfüllungsarbeiten mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen mit Vibrierwalze. Zutransport von allfällig nötigem, geeignetem Auffüll- und Humusmaterial ab Deponie.

Vorbereitung Aushubsohle für Betonarbeiten Baumeister: Einbringen des Magerbetons auf die Aushubsohle.

Auffüll- und Hinterfüllungsarbeiten mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Einwalzen mit Vibrierwalze. Zutransport von allfällig nötigem, geeignetem Auffüll- und Humusmaterial.

Einbringen des Magerbetons auf die Aushubsohle.

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

Erstellung, Unterhalt und Entfernung der gesamten, einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendige Baustelleneinrichtung mit sämtlichen Maschinen, Geräten und Baracken sowie Erstellen des Schnurgerüsts.
 Stellen von Toilettenkabinen inkl. Unterhalt während der gesamten Bauzeit.

211.1 Gerüste

Vollständiges Fassadengerüst mit Treppe und Überbrückungen, Spenglergerüste. Liftschachtgerüste, Bockgerüste, Schutzgerüste. Gemäß Vorschriften der SUVA.

211.3 Baumeisteraushub

Aushub von Leitungsgräben, Vertiefungen, Liftunterfahrten und Fluchtröhren ab Aushubsohle. Auflad und Deponie auf der Baustelle oder Abtransport inkl. Deponiegebühr.
 Entfernen von Meteorwasser während den Fundations- und Rohbauarbeiten.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Erstellen der Kanalisation gemäß den behördlichen Vorschriften inkl. Anschluss an die Gemeindekanalisation gemäß Vorschriften. Einbettungen, Wiedereinfüllungen und Verdichtungen. Nach Abschluss der Bauarbeiten, Spülung der Kanalisation inkl. Abgabe des Reinigungsprotokolls. Schnittstelle zwischen den Grundleitungen der Baumeisterkanalisation und der Sanitärkanalisation ist OK Bodenplatte.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatten:

Bodenplatten aus Stahlbeton mit Verstärkungen im Bereich von Stützen, Wänden.

Ausführung im Grundwasserbereich gemäß Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs. Garage-Einfahrtsrampe im Gefälle betoniert, wo notwendig im wasserdichten Beton.

Außenwände im Grundwasserbereich wasserresistent, gemäß Nutzungsvereinbarung des Bauingenieurs.

Schalungstyp beidseitig Typ 2.

Perimeterisolation nach Angabe Bauphysiker.

Keller-Innenwände:

Wände wo statisch erforderlich, aus Stahlbeton, Schalung Typ 2, alle übrigen aus Kalksandstein roh.

Kellerdecke:

Stahlbeton, nach Angaben des Bauingenieurs, Schalung Typ 2, Untersicht roh.

Decke über Tiefgarage:

Stahlbeton, nach Angaben des Bauingenieurs, Schalung Typ 2, Untersicht roh. Teilweise Kondensatschutz nach Angabe des Bauphysikers.

Geschossdecken:

Stahlbeton, Dimensionierung nach Angaben des Bauingenieurs, Regelstärke 25 cm, Schalung Typ 2.

Balkone:

Wie Geschossdecken, jedoch von Geschossdecken thermisch getrennt, wo notwendig mit wasserführender Schicht belegt.

Liftelemente:

Ausführung der Liftwände in Ortbeton.

Stützen:

Betonstützen in Garage roh in Ortbeton oder vorgefertigt (vorgefertigte Betonstützen nach Angaben des Bauingenieurs).

Treppenaufgänge:

Ausführung in Beton Massivbeton Stärke ca. 20-25 cm. Akustische Auflagertrennung.

Treppenhauswände:

Treppenhauskerne in Beton ca. 20-25 cm stark nach Angaben des Bauingenieurs.

211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk:

Vorwiegend in Backstein und Ortbeton mit ausgegossenen Stahlstützen (Dimensionierung gem. Angabe Bauingenieur). Verputzter Wärmedämmung und Perimeterisolation (in BKP 226).

Tragende Innenwände:

Kalksandstein, 12-18 cm, vollfugig gemauert, im UG unverputzt, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Obergeschosse:

Backstein 12-15 cm und wo statisch notwendig aus Beton, beidseitig verputzt.

Nichttragende Wände:

Backsteinmauerwerk 10 cm - 12.5 cm oder Ständerwand mit Gipskartonbeplankung.
 Installationswände nachträglich gemauert oder als GIS-Vorwandelemente (in BKP 25) ausgeführt.

Allgemeine Maurerarbeiten:

Stahltonstürze für Türen (Zimmer und Wohnungseingangstüren).

Einmauern von Badewannen und Duschtassen.

Erstellen und Schließen von Aussparungen und Schlitzfen.

Liefern und Versetzen von Bauteilen.

Versetzen von bauseits gelieferten Elementen: Konsolen, Gitterrosten

Erstellen von Überzügen, Schwellen.

Abdeckungen von Bodenaussparungen.

Provisorische Geländer und Absturzsicherungen gemäß SUVA-Vorschriften.

Erstellen von Meterrissen.

Provisorische Handwerker Magazine für Zulieferer.

Baureinigung bis Rohbauvollendung.

212 Montagebau in Beton: Eingangsvordach / Gartensitzplätze, etc.

Betonteil in Ortbeton oder vorgefertigt und versetzt, nach Angabe des Bauingenieurs. Farbton gemäss Material- / Farbkonzept. Glatte Schalung.

Abdichtungssystem: Flüssigfolie (BKP 224).

Thermisch getrennte Konstruktionsweise.

22 ROHBAU 2

221.1 Fenster aus Kunststoff

Isolierverglasungsfenster, UG-Wert = 0,7 W/m²K, (Erdgeschoss bis Attikageschoss) inkl. den erforderlichen Rahmenverbreiterungen.

Schlagregendicht: Beanspruchungsgruppe C, gemäß erstelltem Energienachweis. ESG- Verglasungen gemäß erstelltem Energienachweis

Im Wohnzimmer Festverglasung und Parallelschiebetüren.

Griffe und Beschläge nach Standard Lieferant.

Übrige Fenster (Zimmer, Küche, Bad) mit Fensterflügeln oder Flügeltüren, pro Raum mindestens 1 Drehkippflügel.

221.6 **Aussentüren, Tore in Metall, Schutzverglasungen**

Hauseingänge auf Strassenniveau:

Gedämmte Glas-Metallkonstruktion.

U-Wert Glas = 0,7 W/m²K, mit 1-flügliger Eingangstüre, sichtbare Metallteile einbrennlackiert oder gestrichen.

Garagentor:

Automatisches Sektionaltor gemäß gesetzlichen Vorschriften und integrierter Fluchttür, falls notwendig. Metallkonstruktion einbrennlackiert nach NCS. Tor mit Funkfernsteuerung.

1 Handsender pro Autoabstellplatz.

222 **Spenglerarbeiten**

Sämtliche für die Flachdacharbeiten nötigen Spenglerarbeiten wie: Dachabschlüsse, Ablaufrohre, Einfassungen, Kronenbleche, in UGINOX. Farben nach Bemusterung mit den Behörden.

224.1 **Plastische- und elastische Dichtungen Flachdächer**

Betondecke roh inkl. notwendige An- und Abschlüsse Schutzschicht Gummigranulatmatte oder Vlies (Drainageschicht und Humus resp. Zementplatten oder Kiesbelag in BKP 4).

Sitzplatz im EG über Tiefgarage:

Beton roh. Wasserdicht mit Systemherstellergarantie

inkl. notwendige An- und Abschlüsse in Flüssigkunststoff oder Bituminöse Dichtungsbahnen

Vlies, Splitt 30 – 40 mm oder Stelzlager zur Aufnahme der Zementplatten

Sandgestrahlte Zementplatten 60 x 40 oder 40 x 40 cm.

Flachdach begrünt, begehbar, über Sammelgarage.

Beton roh. Wasserdicht mit Systemherstellergarantie

inkl. notwendige An- und Abschlüsse in Flüssigkunststoff oder Bituminöse Dichtungsbahnen

Vlies, Kies und Substrat.

Schwellen-Anschlüsse Fenstertüren bei Balkon und Ausgangstüren / Fenster im EG mit Flüssigkunststoff.

Sitzplätze EG (vor Wohnräumen):

Rohbaukonstruktion: Betondecke roh, Oberfläche im Gefälle; ca. 1,5 % nach aussen.

Belagsaufbau:

Polymer-Bitumendichtungsbahn (wurzelfest) inkl. notwendige An- und Abschlüsse /

Trennvlies, Splitt- Sandschicht ca. 60 – 70 mm /

Sandgestrahlte Zementplatten 60 x 40, 50 x 50 oder 40 x 40 cm.

Vordächer/Unterdächer/Balkone (vor Wohnräumen):

Rohbaukonstruktion: Betondecke roh, Oberfläche im Gefälle; ca. 1,5 % nach aussen.

Belagsaufbau: Monobeton begehbar zum Streichen.

Terrassen Attikageschoss:

Beton roh

Dampfsperre EVA 35

Wärmedämmung ca. 120-140 mm, (Berechnung gemäß Wärmedämmnachweis).

Bitumendichtungsbahnen (wurzelfest) inkl. notwendige An- und Abschlüsse Vlies,

Splitt 20 – 40 mm > oder auf Stelzlager verlegt.

Sandgestrahlte Zementplatten dunkel eingefärbt 60 x 40 oder 40 x 40 cm

Terrasse mit Ablaufrinne und Gitterrost gelocht oder Bodenabläufe gemäß Abwasserkonzept.

Flachdach nicht begehbar über Attikageschoss:

Dampfsperre EVA 35, vollflächig aufgeklebt /

PUR-Wärmedämmung 140 mm alukaschiert (Berechnung gemäß Wärmedämmnachweis) /

Bitumendichtungsbahnen (wurzelfest) inkl. notwendigen An- und Abschlüsse / Vlies, Kies und Substrat (Extensives Begrünungssystem).

Schwellen-Anschlüsse Fenstertüren bei Balkon und Ausgangstüren / Fenster im EG mit Flüssigkunststoff – Abdichtung am Bodenanschluss.

225.1 Fugendichtungen

Erforderliche Kittfugen bei Gebäudedilatationen, Materialübergängen, Fremdanschlüssen sowie Dehnungsbereichen. Unterhaltsarbeiten bei Fugen nach SIA sind zu berücksichtigen.

225.4 Brandschutzverkleidung

Verkleidungen/Abdichtungen gemäß feuerpolizeilichen Vorschriften.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Fassadensystem:

Dämmung: EPS- Platten stärke nach Berechnung Wärmedämmnachweis

Farbgebung nach Bemusterung mit den Behörden.

Aussenverputz

Aussenverputz Korn 1.5 – 2.5 mm.

Beheizte Gebäudeteile im Erdreich sowie Sockelbereich mit extrudierten XPS- Platten und entsprechenden Anstrichen isoliert. Armierungseinlage (Glasgittergewebe) in Grundbeschichtung eingebettet als Fassadenschutz im Eingangsbereich.

Der Aussenverputz wird ohne Sockelblech beim Erdbereich ausgebildet (Sickerpackung). Zusätze gemäß System der Fassaden.

228.2 Lamellenstoren

Rafflamellenstoren mit Dichtungslippe zur Geräuschkämpfung. Standardfarbe aus Kollektion des Lieferanten: für Wohnen, Essen, Schlafräume und aussenliegende Bäder.

In allen Wohn-/Ess- und Schlafräumen mit Elektroantrieb ausgebaut. Funk- oder Tastenbedienung nach Entscheid Generalunternehmer. Übrige Räume mit Leerrohr vorbereitet.

Schallgedämmte Konstruktion mit Eignung für Eigentumswohnungen.

228.3 Sonnenstoren im Erdgeschoss (bei Gartensitzplätzen)

Sonnenstoren bei Bedarf vorgesehen

Grösse ca. 4.00 x 2.50. Stoff Standardkollektion Unternehmer, ohne Volant.

23 ELEKTROANLAGEN

Grundlagen Elektroprojektpläne und Beschrieb Elektroplaner.

AP Installationen im Untergeschoss, Ausnahme Zentraler Eingangsbereich.

UP Installationen im Erd- und in den Obergeschossen.

231 Zentrale Starkstromanlagen

Hauptverteilung / Messung Allgemein

Standort zentral im Technikraum mit Sicherungen und Steuergeräten für die Allgemeinabgänge wie Licht Tiefgarage, Licht Umgebung, Lüftung Tiefgarage, Steckdosen Tiefgarage.

Energiemessungen Hauptverteilung / Messung

Standort im zentralen Technikbereich im Untergeschoss; mit Sicherungen und Steuergeräten für die Allgemeinabgänge wie Lift, Licht Allgemeinräume, zentrale Treppenaufgänge, Schutzraum.

Energiemessungen für Wohnungen und ein Allgemeinzähler. Die Kellerräume und Waschküchen werden den entsprechenden Wohnungen zugeordnet und gemessen.

Erdungen:

Für das Gesamtgebäude und die Tiefgarage wird eine Fundamenterdung sowie der Potentialausgleich nach den gültigen Vorschriften installiert.

232 Starkstrominstallationen

Unterverteilung Wohnungen:

Sicherungsverteilung mit genügend Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschutzschalter, alle Zimmer und Bäder sind FI – geschützt.

Haupt- und Steigleitungen:
 Bezügerleitungen Wohnungen von Hauptverteilung zu den Wohnungen via Steigzone.

Allgemeine Installationen

Umgebungsbeleuchtung:
 Aussenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder.

Zentrale Eingangs- und Treppenbereiche:
 Beleuchtungssystem LED, energieoptimiert, über Bewegungsmelder aktiviert.
 Disposition gemäss Beleuchtungsprojekt Spezialingenieur.

Untergeschosse:
 Pro Raum mindestens 1 Leuchte und Schalter mit Steckdose.
 Korridore Untergeschosse:
 Die Leuchten werden über Bewegungsmelder aktiviert.

Tiefgarage:
 Alle Fluoreszenzleuchten werden über Bewegungsmelder aktiviert. Notstrombeleuchtung
 und Fluchtwegsignalisierung gemäss Angaben Kant. Feuerpolizei.

Heizungen / Sanitärinstallationen:
 Installationen gemäss Angaben Sanitär- und Heizungsingenieur.
 Anschlüsse für Raumthermostaten in allen Wohnungen (Zimmer).

Installationen Wohnungen:
 Alle Installationen gemäss Elektroapparateplänen Hochvolthalogeneinbauleuchten in weiss im Entrée
 und Küchenbereich.

Wohnen / Essen:
 Lichtschalter für Deckenanschlüsse und Dreifachsteckdosen geschaltet.
 Elektr. Storenantrieb bei allen Fenstern über Funk aktiviert.

Küche:
 Lichtschalter mit Steckdose für Unterbauleuchte bei den Küchenoberschränken.
 Dreifachsteckdosen über den Arbeitsflächen. Ausstattung; siehe Typenpläne Kücheneinrichtung.

Zimmer / Eltern:
 Lichtschalter mit Steckdose für den Deckenanschluss.
 Dreifachsteckdosen geschaltet.

Bad- und DU/WC:
 Lichtschalter mit Steckdose für Spiegelschrank-Leuchte.
 Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler.
 Leerrohre für optionale Anschlüsse für Handtuchradiator und Closomat.

Kellerraum / Waschküche:
 Schalter / Steckdose bei Türe und Deckenleuchte.

Balkon / Sitzplatz / Attikaterasse:
 Wand- oder Deckenleuchten-Anschluss mit Steckdose und Schalter.

233 Leuchten- und Lampenlieferung

In den allgemein begehbaren Räumen, Kellerräumen und Waschküchen werden die
 Leuchten geliefert und montiert.
 Für die Umgebung werden die Leuchten geliefert und montiert (Anzahl gemäss Plan).

- 234 Elektroapparate Küchen**
 1 Glaskeramik-Kochfeld und separatem Backofen mit Steamerfunktion, hoch liegend.
 1 Geschirrwashmaschine.
 1 Umlufthaube mit Aktivkohlefilter (Minergie-tauglich).
 1 Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach.
 Arbeitssteckdosen gemäss Typenplänen zu Küchen.

 Bad / Keller-/Abstellraum
 1 Waschautomat / Tumbler (in Kombination).
 Apparateanschlüsse vorhanden (Im Keller oder Abstellraum gegen Aufpreis)
 Lieferung und Anschluss (betriebsbereit).
- 235 Telefonanlage (Multimedia Verkabelung)**
 Telefonanschluss betriebsbereit installiert.
 Multimediaverteiler komb. mit Etagenverteiler in jedem Zimmer 1 MM-Dose vorbereitet, davon in einem Zimmer nach Wahl, 1 MM-Dose ausgebaut.
 Wohnen/Essen zwei MM-Dosen davon eine ausgebaut.
- 236 Schwachstrominstallationen**
 Sonnerie – Türsprechanlagen:
 Jeder Wohnungseingang erhält eine Sonnerietaster.
 In jeder Wohnung wird eine Wohnungssprechstelle installiert.
 Zentrale Türsprechstation mit Sonnerie bei den Hauseingängen.

 Radio / Fernsehinstallation
 Verteilanlage ist rückwärtstauglich für das Internet vorbereitet (Verstärker, Verteiler).
 Anschluss betriebsbereit installiert, in jedem Zimmer 1 Dose ausgebaut vorbereitet und Wohnen/ Essen 2 Dosen, davon eine ausgebaut.
 Raumthermostaten für Einzelraumregulierung in allen Zimmern und im Wohnraum.
- 237 Messungen**
 Warm- und Kaltwassermessung gemäß Fachingenieuren Heizung/Sanitär.
- 238 Bauprovisorien**
 Hauptbaustromverteiler im UG mit J40, J25, J 15, 3 xT15, 5 x T13 ausgestattet.
 Je 1 Etagenbaustromverteiler für die Geschosse EG und 1. OG, 2.OG sowie Attikageschoss.
 Provisorische Beleuchtung im Treppenaufgangsbereich, Tiefgarage und Korridore UG
- 239 Übriges**
 In den allgemein begehbaren Räumen, Kellerräumen werden die Deckenleitungen Aufputz verlegt - alle übrige Aufputz.

 Schalter, Steckdosen und Raumthermostaten in weiß.
 Aus energiewirtschaftlichen Gründen werden alle Fluoreszenzleuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten ausgerüstet. Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der Stark- und Schwachstrom-verordnung, der NIN, den örtlichen Werkvorschriften, nach den Leitsätzen des SEV, der SUVA und der VKF erstellt.
- 24 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE / ENERGIEGEWINNUNG**
- 241 Energiegewinnung / Energielagerung / Wärmeerzeugung:**
 Zentrale Luft/Luft- oder Luft/Wasser-Wärmepumpe. Wärmeberechnung und Planung nach Angaben des Heizungsingenieurs, Bauphysiker und Energieberaters.
- 243 Wärmeverteilung (System Bodenheizung)**
 Ab den Übergabestationen werden die einzelnen Teile der Bauanlage erschlossen und so mit Heizenergie versorgt.



243.2 Wärmeverteilung

Die Heizgruppen werden mit witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierungen ausgerüstet. Über Steigzonen werden die einzelnen Nutzungseinheiten mit Wärme versorgt.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über die Bodenheizungen, welche ab dem Wohnungsverteiler angeschlossen werden.

Alle Haupträume (Wohn- und Schlafräume) der Wohnanlage sind einzeln regulierbar. (Raumthermostat elektrisch).

243.3 Energiemessung

Der Heizenergieverbrauch wird im Heizverteilerkasten pro Wohnung erfasst und zentral abgelesen.

244 Lüftungsanlage

244.1 Abluftanlage

Lüftungsanlage nach Angabe Lüftungsingenieur für alle fensterlosen Räume im Keller. Nicht einzeln regulierbar.

244.3 Kontrollierte Wohnungslüftung ist nicht vorgesehen.

244.5 Tiefgarage: Eventuelle mechanische Unterstützung der natürlichen Belüftung ist nicht Bestandteil des Baubeschriebs.

Ausführung nach amtlichen Vorschriften und Richtlinien, inkl. der nötigen Entrauchungsöffnungen. Allfällige CO₂ Messung sind ebenfalls nicht Bestandteil des Baubeschriebs.

25 SANITÄRE ANLAGEN (siehe Anhang Nr. 1.1/1.2/1.3)

Gemäß Detailbeschrieb und Projektplänen des Sanitäringenieurs. Auswahl gemäss SANITAS-Trösch Angebot. **Budgetpreise pro Wohnung: CHF 15'000.--**

251 Allgemeine Sanitärapparate

Sämtliche Apparate in weißer Farbe, schallgedämmte Montage der Apparate exklusiv Garnituren.

Apparateanzahl gemäß Plänen und separater Apparateliste (s. Anhang Nr. 1.1-1.3)

Waschmaschinen / Tumbler-lieferung gemäss Vorgaben Generalunternehmer

254 Sanitärleitungen

Kaltwasser:

Getrennte Zählervorrichtung für jede Wohnung.

Die Verteiler werden mit Filteranlagen und Druckreduzierventil ausgerüstet.

Alle Gruppen am Verteiler und sämtliche Apparategruppen sind einzeln absperrbar.

Ausführung im Presssystem aus Edelstahlrohren und VPE-Kunststoffrohren.

Attikawohnung: ein Aussenhahn auf Dachterrasse vorgesehen.

Garten-Maisonette-Wohnungen: Je ein Aussenhahn beim Gartensitzplatz vorgesehen.

Warmwasser:

Aufbereitungsart für Warmwasser zentral

Leitungen im Presssystem aus Edelstahlrohren und VPE-Kunststoffrohren.

Anschlussleitungen für Waschmaschine + Tumbler.

Sämtliche Apparategruppen sind zentral separat absperrbar.

Pro Wohnung ist ein Warmwasser-Zähler mit Impulsgeber vorgesehen.

Schmutzwasser:

Wird von den jeweiligen Apparaten in die Kanalisation geführt und über Dach entlüftet.

Fallstränge und Sammelleitungen in PE-Kunststoffrohren schallgedämmt.

Anschlussleitungen, Deckeneinlagen und Entlüftungen in PE-Kunststoffrohren.

Regenwasser:

Hauptdächer werden über Fallstränge innerhalb der Gebäudekonstruktion entwässert.

- 255 Dämmungen**
 Wasserleitungen:
 Kalt- und Warmwasserleitungen sind gemäß den kantonalen Vorschriften und technischen Richtlinien gegen thermische Einflüsse zu dämmen.
 Schmutzwasser/Meteorwasser:
 Wo nötig werden die Schmutzwasserleitungen in den Gebäuden gegen Schallemissionen gedämmt.

- 258 Küchen** (siehe Anhang Nr. 2.1-2.3)
 Wasserleitungen: Gemäß Planunterlagen.
 Abdeckungen in Naturstein; Klasse 2-3,

Die Auswahl der Geräte und Ausführung basieren auf dem Generalunternehmer-Vorschlag und sind im Kaufpreis enthalten.

Die entsprechenden Planunterlagen und Auswahloptionen werden pro Wohnungstyp nach Vergabe durch den Generalunternehmer vom Küchenlieferanten (**Movanorm Küchen**) zur Verfügung gestellt.

Budgetpreise pro Wohnung: CHF 35'000.--

26 TRANSPORTANLAGEN
261 Personenaufzüge

Kabine	Rollstuhl befahrbar
Tragkraft	480 kg resp. 5-6 Personen
Rollstuhlgängig	Standardausführung
Teleskoptüren	90 cm / REM 5.0.
Alarmierung	Kabinennotruf
Ausbau	gemäß Kollektion des Lieferanten
Boden	Schmutzschleuse
Tür-Fronten	seitlich schließenden Teleskopsystems
Liftfronten	Metallverkleidungen
	Schachttüren grundiert und aussen Farbton NCS, bauseits gestrichen
Liftzutritt / Fronten	Kabine mit 1 Tür, oberste Front mit Attikasteuerung.

27 AUSBAU 1

- 271.0 Verputzarbeiten (innen)**
 Wände:
 Bad, WC/DU Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten und teilweise Grundputz und Abrieb.

Wände:
 Entrée/ Korridor, Schlafzimmer, Wohnen und Essen Grundputz und Abrieb, 1.5 mm, eingefärbt.

Decken:
 Sämtliche Räume in Wohngeschossen und Nasszellen Weißputz geglättet, zum Streichen.
 Fenstersimse weiss lackiert, Breite ca. 15 cm.

Bereich Treppenaufgänge:
 Wände : Grundputz und eingefärbter weisser Abrieb, 1.5 mm.
 Decken und Treppenuntersichten: Beton hell lasiert.

- 272.1 Metallbaufertigteile**
 Brief- und Milchkastenanlage gemäß Vorschriften der Post.
 Aluminium einbrennlackiert, Farben nach Kollektion Lieferanten. 2 Abfallcontainer nach Vorgabe Behörden.



272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten:

Balkongeländer 1.OG und 2.OG: Staketengeländer
Handlauf / obere Traverse ca. 50x20 mm.

Untere Traverse ca. 40x20
mm. Pfosten ca. 40x20 mm.
Staketen ca. 6/30 mm

Aufsatzgeländer (Attikageschoss): Handlauf auf Massivbrüstung
Handlauf / obere Traverse ca. 50x20 mm.

Untere Traverse ca. 40x20
mm. Pfosten ca. 40x20 mm.
Geländerhöhe inkl. Massivbrüstung min. 1000 mm.

Treppenhandläufe:

CNS-Rohr, mit Konsolen, an Wand montiert.

Oberflächenbehandlung: Stahlteile

feuerverzinkt
einbrennlackiert, Farbton noch nicht bestimmt.

273.0 Wohnungstüren aus Holz (weiss)

Wohnungseingangstüren

Türstärke ca. 50 - 60 mm, Oberfläche gestrichen oder fertig belegt.

Metallzarge mit umlaufender Mehrfachgummidichtung, schwellenlos, mit Planetdichtung.

Schloss mit Zylinderausschnitt, Drücker, Langschild mit Sicherheitsrosette

(Glutz oder gleichwertiges Produkt), Zylinder Kaba-Star oder gleichwertig,
Türspion, 3-Punkte-Verschluss.

Einbruchwiderstandsklasse 2.

Feuerwiderstand EI 30.

U-Wert Tür 1,0 W/m² K oder besser.

Innentüren Wohnungen:

Türen in Röhrenspan 40 mm, Türblatt Oberfläche gestrichen, stumpfeinschlagend, schwellenlos,
Einsteckschloss mit Bartschlüssel, Drückergarnitur (Glutz oder gleichwertig). Stahlzarge gestrichen,
mit Gummidichtung.

Bodenabstand gemäß SIA - Normen. Dito für Luftnachströmabstand bei Nassräumen (KWL).

Kellertüren:

Türblatt fertig gestrichen oder belegt, Gummidichtung, Schloss und Drückergarnitur (Glutz
oder gleichwertiges Produkt), Zylinderausschnitt, mit Steckzargen aus Metall pulverbeschichtet
oder Rahmen in Holz.

Türblatt 1.5 cm kürzer für Frischluftzufuhr.

Türen bei Brandabschnitten in feuerhemmender Ausführung EI 30, inkl. Türschliesser.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Option Käufer: allfällige Massschränkeinbauten.

Budgetpreise pro Wohnung:

CHF 5'000.--

275 Schliessanlage

Zentrale Schliessanlage (Sicherheitszylinder) für Hauseingangs-, Wohnungsabschluss-
und teilweise Kellertüren, Verbindungstüren zu Garage und Briefkasten.

Kaba-Star-System oder gleichwertig. Pro Wohnung 4 Schlüssel.

Bediensystem für Garagentor: siehe auch BKP Pos. 221.6

28 AUSBAU 2

281.0 Unterlagsböden

Normalgeschosse und Attikageschoss:

70 mm faserarmerter Unterlagsboden aus Zementmörtel schwimmend verlegt. Wohnebene EG über Kalträumen UG:
 Wärmedämmung gemäß Energienachweis.
 20 mm Trittschallisolierung z. B. Isocalor PS 81 mit Vlies.
 70 mm Unterlagsboden, schwimmend mit Bodenheizung (Isolationen in BKP 243 enthalten).

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Garagenböden:

Entwässerung über Bodenrinnenabläufe,
 Rinnen ohne Gefälle, in BKP 211.4 enthalten.
 Kellerräume Monobeton roh oder 3 cm Überzug.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten (siehe Anhang Nr. 3.1)

Treppenhaus und Podeste ab UG, Zugang Tiefgarage in Feinsteinzeug-Platten, Sockel aus Bodenplatten, 6 cm hoch.

Badezimmer, sep. WC, Dusche und Küche.
 Plattenbeläge inkl. Nebenarbeiten und Kittfugen.

Gemäss Sortimentübersicht der „**SABAG Baukeramit AG**“ (siehe Anhänge 3.1-3.5)

Budgetpreise pro Wohnung (fertig verlegt) CHF 150.--/m2 inkl. MWST

(Lieferant und Verleger wird durch den Generalunternehmer bestimmt.)

281.7 Bodenbeläge aus Holz (Parkett) (siehe Anhang Nr. 3.2-3.5)

Korridor, Wohn- /Ess- und Schlafräume
 Parkettboden gemäß Richtpreisliste; fertig verlegt.
 Sockel aus Holzwerkstoff sichtbar an Wand geschraubt.

Gemäss Sortimentübersicht der „**BAUWERK PARKETT AG**“ (siehe Anhang Nr. 3.2-3.5)

Budgetpreise pro Wohnung (fertig verlegt) CHF 150.--/m2 inkl. MWST

(Lieferant und Verleger wird durch den Generalunternehmer bestimmt.)

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Küche:

Schild bei Küchenkombinationsrückwand in Naturstein oder als satinierte ESG-Scheibe, hitzebeständig.

Bad, WC und Dusche:

Keramische Wandplatten, bei Vormauerung als Wandschilde ausgeführt gemäß Detailplan Architekt.

Zur Auswahl stehen gemäss Sortimentübersicht der SABAG Baukeramik AG (siehe Anhang Nr. 3.1)

Budgetpreise pro Wohnung (fertig verlegt):

CHF 150.-- /m2 inkl. MWST

(Lieferant wird vom Generalunternehmer bestimmt.)

285.1 Innere Malerarbeiten

Sämtliche Wände und Decken in Kellerräume, mit Dispersion deckend gestrichen oder gesputzt.

Sammelgarage:

Boden-Markierungen und Betonstützen in der Einstellhalle farbig gestrichen. Decke und Wände roh.

Wohnungen:

Weissputzdecken und Wände mit Abrieb.

Anstrich mit Dispersion weiß deckend (nicht streiflichtfrei).

Türblätter: fertig lackiert, Farbe RAL 9016 weiss.

Metallteile, Schutzraumbauteile etc.: Grundierung und 2x Kunstharzanstrich oder pulverbeschichtet, Farbe nach RAL 9016 weiss.

286 Bauaustrocknung

Allgemeine Bauaustrocknung während der Ausbauphase.

287 Baureinigung

Reinigen aller Gebäulichkeiten für die Gebäudeübergabe. Periodische Baureinigung während den Ausbauarbeiten. Kosten für Muldenservice.

29 HONORARE

Alle notwendigen Honorare.



4 UMGEBUNG

40 TERRAINGESTALTUNG

401 Erdbewegungen

Erdbewegungen, Auffüllungen für die Terraingestaltung inkl. Erstellen der Rohplanie.

41 ROH- UND AUSHUBARBEITEN

Ausführung gemäß von der Behörde bewilligtem Umgebungsplan.

411 Baumeisterarbeiten

Baumeisteraushub für Fundamente und Kanalisation ausserhalb des Gebäudes.
Stahlbetonarbeiten für Stützmauern; Ausführung in Sichtbeton.

Betonarbeiten Kabelschächte.
Fundamente für Aussenleuchten.

411.3 Kanalisation Umgebung

Kanalisationsleitungen ausserhalb des Gebäudes bis zum Anschlusspunkt des öffentlichen Netzes.

Leitungen inkl. Bettung, Verdämmung, sowie Einbetonierungen wo erforderlich.
Schächte, Schachtfutter, Schachtdeckel, Schachteinstiege.

415.2 Metallbauarbeiten

Geländer und Zäune nach Erfordernis und Umgebungsplan.

42 GARTENANLAGEN

421 Gärtnerarbeiten

Feinplanie und Humusierung für die Rasensaat, inkl. Nachprofilieren der Böschungen. Ansäen von Rasenflächen, inkl. ersten Schnitts.

Liefern und Versetzen von Grundbepflanzung: Bäumen, Hecken, Sträuchern und Kleinpflanzen gemäß bewilligtem Umgebungsplan.

Verbundsteine sickerfähig inkl. Unterbau für Gartenwege; Gartensitzplätze mit sandgestrahlten Zementplatten 60 x 40 oder 40 x 40 cm.

Treppentritte aus Blockstufen.

Zufahrtswege zu Hauseingang: Verbundstein.

425 Erschliessungsstrasse entlang Zielackerstrasse und Fliederstrasse

Erschliessungsstrasse entlang Nordgrenze mit Verbundsteine, Feinkorrektur, Aushubplanum. Auffüllarbeiten schichtweise, mit Verdichtung, Schotterkofferungsschicht und Kies-Sand-Feinplanierschicht auf erforderliche Kote.

Fusswege mit Verbundsteinen:

Korrektur- bzw. Erstellung Aushubplanum.

Schotterkofferungsschicht und Kies-Sand-Schicht auf exakte

Höhe. Tiefgaragendach:

Kies-Sand-Feinplanieschicht auf vorhandene Trennvliesunterlage (BKP 224.1).



44 INSTALLATIONEN IN UMGEBUNGSBEREICH

443 Elektroanlagen

Falls notwendig Zugangsbeleuchtung von der Zielackerstrasse aus.

445 Sanitäranlagen

Aussenhahn Umgebung

Kanalisation ausser Haus:

Versickerungsanlage zusätzlich; nach Erkenntnis Versickerungsnachweis

45 Erschließung durch Leitungen

(innerhalb Grundstück)

Erschliessungsleitungen Elektro und Wasser / Entsorgungsleitungen und Schächte Kanalisation.

5 Baunebenkosten / Übergangskonten

51 BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

511 Bewilligungen

Baubewilligungen und Abnahmen.

512 Anschlussgebühren

Kanalisation, Wasser, Elektro, TV, Telefon.

52 MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN

521 Muster, Materialprüfungen

Betonproben, Prüfprotokoll durch EMPA falls notwendig.

522 Modell

523 Fotos

Aufnahmen während der Bauzeit.

524 Vervielfältigungen Plankopien ab Baueingabe

525 Dokumentation

Projektdokumentation, Nachgeführte Plansätze.

53 VERSICHERUNGEN

531 Bauzeitversicherungen

Versicherungsprämien für die Bauzeitversicherung.

532 Spezialversicherungen

Versicherungsprämie für die Bauherrenhaftpflicht-/Bauwesenversicherung / Baugarantie.

56 ÜBRIGE BAUNE BENKOSTEN

561 Bewachung durch Dritte

563 Miete von fremden Grund

Mietgebühr für die Benützung von fremdem Grund.

568 Baureklame

Kosten für das Erstellen und Unterhalten einer Baureklame.

Allgemeine Bestimmungen zum Baubeschrieb

Grundlage

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebes sind: sämtliche nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gründen vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen eingehalten werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb-/Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äußere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik wie z.B. das Heizsystem oder die Warmwasseraufbereitung, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft.

Terminangaben vor Baubeginn sind approximativ zu verstehen. Der genaue Bezugstermin wird dem Käufer vier Monate vor Bezug schriftlich mitgeteilt.

Eigenleistungen, Rohbauänderungen / Käuferausbauten

Allgemein

Der Generalunternehmer hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gem. Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Mit der Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. eventuelle Fremdvergaben durch Käufer) darf erst nach ausdrücklicher Freigabe durch den Generalunternehmer begonnen werden.

Käuferorientierung

Die Käufer werden alle zwei bis drei Monate durch den Generalunternehmer über den Baufortschritt, Bemusterungen und Termine schriftlich orientiert.

Eigenleistungen

Bei Eigenleistungen durch den Käufer errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Budgetpreis des Generalunternehmers (BKP 258/273.3/281.6/281.7/282.4 in diesem Baubeschrieb) abzüglich 25% für Vorleistung und Aufwandentschädigung sowie verminderter Objektpreis (Generalunternehmer, Subunternehmer, Planung, Devisierung etc.). Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe.

Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen, Schutz und Reinigung bis Bauvollendung sind Sache des Käufers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Käufer abzusichern resp. zu bezahlen.

Der Generalunternehmer verlangt für Eigenleistungen des Käufers im Normalfall kein Bauleitungshonorar, lehnt aber jede Haftung und Gewährleistung ab. Bei Minderpreisen aus Eigenleistungen durch Käufer werden durch die Generalunternehmung keine Gebühren rückvergütet.

Rohbauänderungen

Rohbauänderungen werden mit dem Generalunternehmer nach der Beurkundung des Objektes erfasst. Der Käufer erhält vom Generalunternehmer eine detaillierte Offerte inkl. Gebühren und Nebenkosten.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und 50 Prozent des Betrages sind als Akontozahlung fällig. Die Schlussrechnung wird bei Rohbauvollendung (Fenster montiert) oder nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäß dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern der Generalunternehmung bemustert. Die Generalunternehmung handelt bei Arbeitsgattungen, die den Käuferausbau betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus und gibt diese den Käufern bekannt. Die Basis hierfür bilden der Anhang und der Baubeschrieb. Die Generalunternehmung zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an.

Grundsätzlich erhält die Käuferschaft nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Generalunternehmers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen und 50 Prozent des Betrags sind als Akontozahlung fällig. Die Schlussrechnung wird nach Abschluss der Arbeiten, binnen 30 Tagen zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäß dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Bei Mehrkosten, welche lediglich auf eine teurere Materialauswahl zurückzuführen sind wie beispielsweise Sanitär- und Küchenapparate (ohne Änderung der Lage) und Boden- / Wandbeläge (ohne Änderung der Materialart) wird dem Käufer für Bezahlung der höheren Anschlussgebühren, Bauversicherungen sowie weiterer Nebenkosten ein Pauschalbetrag von vier Prozent der Mehrkosten in Rechnung gestellt. Allfällige sich aus den Käuferausbauten ergebende weitere Gebühren und Steuern sind vollumfänglich vom Besteller (Käufer) zu bezahlen.

Eine einmalige Änderung (eine Sitzung und eine Planänderung) der Elektro- und Sanitärplanung auf der vorhandenen und üblichen Basis löst keine Fachplanerhonorare aus.

Bei allen übrigen Käuferausbauten stellt der Generalunternehmer nebst allfälligen übrigen Mehraufwandsentschädigungen von Architekt, Bauingenieur, Bauphysiker, Haustechniker etc. ein Honorar von sechs Prozent zuzüglich vier Prozent Nebenkosten der Mehrkosten in Rechnung. Die Ausführung erfolgt nach Unterzeichnung der Auftragsbestätigung. Erhält der Generalunternehmer keine Informationen über Käuferausbauten, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäß dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Zusatzarbeiten infolge Käuferausbauten (Gipser-, Maler-, Zuputzarbeiten, Installationen etc.) sowie daraus entstehender Koordinations- und Bauleitungsaufwand (sechs Prozent der Summe zuzüglich vier Prozent Nebenkosten) sowie Bemusterungsaufwand und Planungsarbeiten mit eventuellem Beizug von Spezialisten (Fachingenieure: Statik, Haustechnik, Bauphysik etc.), werden dem Käufer bei der Freigabe der Käuferausbauten angezeigt und müssen zusätzlich bestellt werden.

Allgemeines

Mängel

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers, sowie Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemäßen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen) sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken gemäß Standardausbau, Weissputzwände gemäß Mehrausbau Käufer) erfolgt nicht streiflichtfrei. Die in der SIA-Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.



Schallschutz

Die erhöhten Anforderungen gemäß SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1988) werden eingehalten. Eigenleistungen und Käuferausbauten sind ebenfalls gemäß den erhöhten Anforderungen zu planen und dürfen keine negativen Auswirkungen auf Nachbarwohnungen haben.

Feuchtigkeitshaushalt in Neubauten Wohngeschosse

Neubauten werden größtenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche bei ihrer Verarbeitung mit Wasser „angemacht“ werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, und ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmaßnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.)

Dieser verbleibenden Baufeuchtigkeit muss seitens der Eigentümer durch vermehrtes und richtiges Lüften begegnet werden. Der Generalunternehmer orientiert vor Bezug mittels dem Merkblatt „richtig Lüften“.

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Außenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13 g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Maßnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Maßnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Außenwand und zum Boden einen Abstand von mind. 5 cm einhalten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Bodenbeläge in Wohnungen

Natursteinbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) sowie Parkettböden ist die Aufbaustärke während dem Rohbau dem Generalunternehmer mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren) sowie das Schützen während der Bauzeit mittels Floorliner und/ oder Pavatex sind bei der Bestellung mitzuordern.

Parkettbeläge

Über Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) wird auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie) verwiesen, bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6.

Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Generalunternehmer vereinbart werden müssen.

Den vorliegenden Baubeschrieb gelesen und verstanden zu haben, bestätigt:

Ort, Datum: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift Käufer

Unterschrift Verkäufer

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Herr **Sejbit Murati**, geb. 17.05.1973, Bürgerort: Illnau-Effretikon, Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen, als Alleineigentümer

In der Gemeinde Wallisellen

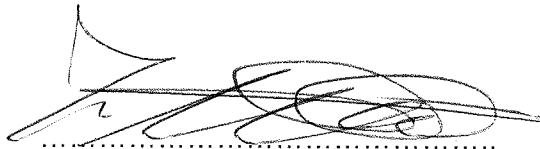
Grundbuch Blatt 2408, Kataster 6156, Wallisellen

Anmerkung

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

gestützt auf das vorstehende Reglement.

Wallisellen, 9. Juli 2020



Sejbit Murati

Stockwerkeigentümergeinschaft

„Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen“

Reglement

Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

„Zielackerstrasse 6“

Liegenschaft / Ort

8304 Wallisellen

Anhang 1 - Wertquotenzusammenstellung

Seite 14

Anhang 2 - Verteilungsschlüssel gemeinschaftliche Kosten

Seite 15

1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

A AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

An oben aufgeführter Liegenschaft besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB. Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 2) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2 Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in Stockwerkeinheiten und entsprechende Wertquoten aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht (Aufteilung siehe Aufteilungspläne bei den Akten des Grundbuchamtes).

Die Aufteilungspläne sind Bestandteil des Begründungsaktes.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

3 Änderung an der Wertquote

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge baulicher Veränderungen der Gebäudes oder dessen Umgebung unrichtig geworden sind.

Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Ziffer 41)

4 Sonderrechte

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus den Aufteilungsplänen

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben
- der Fussbodenbelag oder die Deckenverkleidung
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen (ausgenommen diejenigen gegen gemeinschaftliche Teile)
- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Bade-, und Toiletteneinrichtungen
- Heizkörper und Röhren innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume
- alle Leitungen wie für Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne von ihrer gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Räumen, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind:
 - Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
 - alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Gemeinschaftliche Räume und Einrichtungen sind insbesondere auch:

- Treppenhäuser und Korridore
- Liftanlagen
- Abwart- und Technikräume
- Velo-/Kinderwagenräume

B BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers oder den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Ansehen der Gebäudes nicht berührt werden, vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können

Gemeinschaftliche Teile

Grundsatz

Beschränkungen des Nutzungsrechtes

- den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Die Stockwerkeinheiten sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Die Benützung aller Stockwerkeinheiten zu gewerblichen Verrichtungen wie z.B. dem Betrieb einer Arzt- oder Anwaltspraxis, Büro etc. ist gestattet, sofern von dieser Tätigkeiten keine lästigen oder schädlichen Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen oder üble Gerüche ausgehen oder gegen die Ruhe der Bewohner, Hygiene, Moral oder äussere Erscheinungen des Hauses verstossen wird. Vorbehalten bleiben öffentlichrechtliche Bestimmungen.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- allfällige Gläser in Abschlusstüren zu einzelnen Stockwerkeinheiten
- Fenster
- Sonnenstoren und Rollläden sowie Vorrichtungen zu deren Bedienung

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören und denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch Vernachlässigung der im obenliegenden Sorgfalts- und

1 Zweckbestimmung

10 Pflicht zum Unterhalt

10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeitern

11 Verantwortlichkeit für die Bewohner der Stockwerkeinheit

Instandhaltungs-Verpflichtungen an ihren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind. Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seinen Haushaltes oder seines Geschäftsbetriebes verursacht wurden, oder durch sonstige Personen, denen er die Benützung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen überlässt. Er haftet nicht, wenn er beweist, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch überlässt.

Befindet sich eine Wohnung im Mit- oder Gesamteigentum mehrerer Personen, so haben die Berechtigten innerhalb Monatsfrist seit deren Übernahme einen bevollmächtigten Vertreter für alle Angelegenheiten ihrer Wohnung aus ihren Reihen zu bestellen.

C SONDERNUTZUNGSORDNUNG

Die unter diesem Abschnitt aufgeführten Bestimmungen regeln die den einzelnen Stockwerkeinheiten zugeordneten **ausschliesslichen Benützungsrechte** an gemeinschaftlichen Gebäude- oder Grundstücksteilen.

Die Balkone und Terrassen, gemäss farbig schraffierter Einzeichnung in den Aufteilungsplänen (Grundrisse), und der Gartensitzplatz und Gartenflächen, gemäss farbig schraffierter Einzeichnung im Aufteilungsplan, stehen denjenigen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zu, von deren im Plan gleichfarbig angelegter Wohnung aus sie allein zugänglich sind.

Bei dem zur alleinigen Nutzung zugeordneten Gartensitzplatz sind:

- Umzäunung und/oder heckenähnliche Abschränkungen vorgängig von der Verwaltung genehmigen zu lassen. Die Verwaltung stellt Richtlinien für Art und Grösse (Höhe) auf.
- Das Aufstellen eines Gartencheminées ist grundsätzlich erlaubt. Der Standort muss so gewählt werden, dass die übrigen Eigentümer nicht übermässig gestört werden. Standort, Grösse und Art der Cheminéeanlage sind vorgängig der Verwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Jede Stockwerkeinheit hat Anrecht auf einen separaten Briefkasten.

Jeder Stockwerkeigentümer, dessen Keller zum Schutzraum bestimmt ist verpflichtet sich diesen unverzüglich zu räumen und allen Berechtigten zugänglich zu machen, falls irgendwelche Ereignisse die tatsächliche Verwendung des Kellers als Schutzraum nötig machen.

Insbesondere wissen die Eigentümer, denen die Luftschutzräumlichkeiten zu Sonderrecht gehören, dass auf Grund der öffentlichen Vorschriften das Sonderrecht und damit die Nutzung entsprechend eingeschränkt ist.

Die Besucherparkplätze dienen vorübergehend den Besuchern, Lieferanten, Ärzten, Hauspfordienst etc. Sie sind nicht für eine dauernde Belegung bestimmt.

Was die Pflicht zum Unterhalt der alleinigen und ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Räume und Anlagen anbelangt, ist Art. 9 des Reglements analog anwendbar.

Die Bestimmungen dieser Sondernutzungsordnung können nur mit Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, welche zugleich zusammen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile (Wertquoten) besitzen, abgeän-

12 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

13 Gartensitzplätze und Balkone

14 Briefkasten

15 Schutzraum

16 Besucherparkplätze

17 Unterhaltspflicht

18 Abänderung der Sondernutzung

dert oder aufgehoben werden, sofern der oder die Sonder-berechtigten ebenfalls einverstanden sind. Im Übrigen gelten die Reglementsbestimmungen betreffend der Beschlussfassung der Stockwerkeigentümerversammlung.

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile der Gebäude sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen
- irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Verwalter anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen (siehe auch Art. 7).

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen. Allfällige notwendige Reparaturen sind umgehend dem Verwalter anzuzeigen.

Über die Vermietung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die vom Verwalter aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung derselben zu enthalten. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer oder übrige Mitbewohner allenfalls eine Entschädigung zu entrichten. Die Höhe der Entschädigung für die Benutzung solcher Räume wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters festgesetzt. Dieser ist ermächtigt, die Räume unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung schon vorher einzelnen Stockwerkeigentümern zuzuteilen.

Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung, die vom Verwalter aufgestellt wird, festgehalten werden. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

D KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten

19 Benutzung im Allgemeinen

20 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

21 Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung

22 Hausordnung

23 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Die gemeinschaftlichen Kosten werden von der Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen (Abweichungen vergleiche Ziffer 25).

Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Spezielle Verteilungsschlüssel für gemeinschaftliche Kosten, welche nicht nach Wertquoten aufgeteilt werden, sind im Anhang 1 aufgeführt.

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt $\frac{1}{2}\%$ des Assekuranzwertes nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3% des Assekuranzwertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1% des Assekuranzwertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden. Der Erneuerungsfonds soll erst ab dem 3. Geschäftsjahr geäufnet werden.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine andere Mittel zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Vorschlages jeweils ein Geschäftsjahr festgesetzt. Die Vorschüsse sind halbjährlich auf Semesterbeginn (des Geschäftsjahres) zu leisten; es wird darüber nach Beendigung eines Geschäftsjahres abgerechnet.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Jahres erstellt die Verwaltung für das Geschäftsjahr nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

24 Verteilung der gemeinschaftl.
Kosten nach Wertquoten

25 Spezielle Verteilungsschlüssel
für gemeinschaftlich Kosten

26 Erneuerungsfonds

27 Einzug der Beiträge und
Vorschüsse

28 Sicherung der Beiträge an

die Gemeinschaftskosten

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säu-
migen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der
Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Re-
tentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines
Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung ge-
hören.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von
Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

28 Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren
sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche An-
gelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwen-
dungen baulich erstattet, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils
verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung ab-
schliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu
versichern sind.

30 Notwendige und dringliche
Unterhalts- und Instand-
stellungsarbeiten

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchs-
fähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts- und Wiederherstellungs-
oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zustän-
digkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von
der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder
Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den
Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermäch-
tigt.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache
vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der
Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich
aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden
Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

31 Nützliche Änderungen an
der Liegenschaft

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung
der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegen-
über einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Be-
nutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beein-
trächtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die
ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum
Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne eine Zustimmung nur
durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kosten-
anteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Beitrag übersteigt.

Maßnahmen, die der
Verschönerung oder der
Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Sofern für einen nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer nur eine vorübergehende Beeinträchtigung entsteht und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen, können solche Arbeiten auch gegen seinen Willen ausgeführt werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit aller Anteile vertritt, dies auch beschließt.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

Zerstörung des Gebäudes

Werden die Gebäude zu mehr als der Hälfte ihres Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der Übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziffer 31).

F VERWALTUNG

Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Genehmigung der Voranschläge und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen.

Einberufung und Leitung der
Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Abgabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern spätestens mit der Einberufung zur Versammlung zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel aller Anteile vertreten, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf.

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

Ausübung des Stimmrechts

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben haben. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er nur eine Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, müssen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

Beschlussfassung im Allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

Es darf nur über Gegenstände Beschluss gefasst werden, die gehörig angekündigt sind. Anträge sind der Verwaltung schriftlich einzureichen. Solche Anträge sind vor Ablauf des Geschäftsjahres einzureichen, damit sie an der ordentlichen Eigentümerversammlung behandelt werden können.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen für:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken
- Erlass und Abänderung des Reglements

2/3-Mehrheit aller Stockwerkeigentümer qualifiziert durch die 2/3-Mehrheit aller Anteile ist massgebend für

- Änderungen am gemeinschaftlichen Grundstück (kleinere Abtretungen an Nachbargrundstücke, Strassenabtretungen und Grundstücksarrondierungen) sowie zur Begründung und Löschung von Dienstbarkeiten
- Änderungen der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten (Ziffer 8)

Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf:

- die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
- die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Ziffer 50)
- Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen (vorbehalten bleibt Ziffer 32, Abs.2)
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Ziffer 52)
- Grundbuchverkehr

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungstakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

Verwalter / Wahl und Abberufung

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Seine vertraglichen Ansprüche aus vorzeitiger Auflösung des Vertragsverhältnisses bleiben indessen vorbehalten. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Der spezielle Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt.

Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügung kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbstständiges Verfügen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERK- EIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERK- EIGENTUMS

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig zu belasten.

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Verwaltungsvertrag, Hausordnung) wie die von ihnen gefassten Verwaltungsabschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeinheit oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung und unter Kostenfolge über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters, auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Personen dazu ermächtigt worden sind. Der auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungs- und Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

Veräusserungen und Belastung

Rechtsstellung des
Erwerbers

Ausschluss eines Stock-
werkeigentümers

Ausschluss von anderen
Berechtigten

Aufhebung des Stockwerk-
eigentums

H VERSCHIEDENES

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, Nachträge und Abänderungen zu diesem Reglement im Grundbuch anmerken zu lassen.

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Ziffer 41). Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziffer 42). Die ausschliesslichen Benützungsrechte können jedenfalls nur mit Zustimmung des Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 646 ff.). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 60 ff.) Anwendung.

III Anmerkung des Reglementes

IV Abänderung des Reglementes

V Gerichtsstand und Domizilklausel

VI Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

WERTQUOTENZUSAMMENSTELLUNG

gemäss Ziffer 2 des Reglementes

VERTEILUNGSSCHLÜSSEL FÜR GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN

gemäss Ziffern 24 und 25 des Reglementes

„Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen“

WERTQUOTENZUSAMMENSTELLUNG

Objekt	Beschrieb Sonderrecht	STWE-Nr.	GB Bl.	Wertquote .../1000
Wohnung	Garten-Maisonette-Wohnung im EG + 1.OG links inkl. Keller- und Abstellraum	1	50553	310
Wohnung	Garten-Maisonette-Wohnung, im EG + 1 OG rechts inkl. Keller- und Abstellraum	2	50554	310
Wohnung	Attika-Wohnung im 2. OG inkl. Keller Nr. 1 im UG	3	50555	310
Garage	Unterniveau-Garage gem. Plan Untergeschoss	4	50556	70
Total „Zielackerstr, 6, 8304 Wallisellen“				1000/1000

**SPEZIELLER VERTEILUNGSSCHLÜSSEL FÜR GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN GEMÄSS ZIFFERN
24 UND 25 DES REGLEMENTES**

Die **Betriebskosten der Heizung** werden wie folgt aufgeteilt:

- 60 % der Betriebskosten auf Grund der individuellen Wärmemessung
- 40% der Betriebskosten auf Grund der Wertquoten

Die **Erneuerungskosten** der Heizanlage werden im Verhältnis der individuellen Wärmemessung der letzten fünf Jahre verteilt.

Die Stromkosten für die Keller und für die Waschautomaten und Tumbler werden von den jeweiligen Wohnungszählern erfasst. Alle übrigen allgemeinen Stromkosten mit Ausnahme derjenigen für den Betrieb der Heizung werden nach Wertquoten aufgeteilt.

Die Kosten für den Unterhalt und Erneuerung „der ausschliesslichen Benützungsrechte“ gehen ausschliesslich zulasten des berechtigten Stockwerkeigentümer. Art. 9 des Reglementes ist analog anwendbar.

Sämtliche Kosten für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung des Fernseh- und Radioempfangs werden unter den beteiligten Eigentümern von Wohnungen zu gleichen Teilen getragen, unabhängig davon, ob diese Anlage benutzt wird oder nicht.

Die Wasser- und Abwassergebühren werden (falls entsprechende Zähler vorhanden sind) nach Verbrauch verteilt.

Die hausspezifischen Unterhalts- und Erneuerungskosten (z.B. Treppenhaus, Fassaden, Dach, usw.) werden von den Stockwerkeigentümern getragen.



Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Herr **Sejbit Murati**, geb. 17.05.1973, Bürgerort: Illnau-Effretikon, Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen, als Alleineigentümer

In der Gemeinde Wallisellen

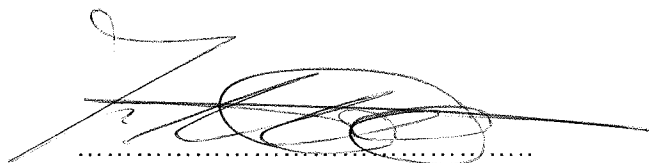
Grundbuch Blatt 50556, Stockwerkeigentum, EGRID CH880406537740

Anmerkung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

gestützt auf die vorstehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Wallisellen, 9. Juli 2020



Sejbit Murati

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

der

**Miteigentümer der Stockwerkeinheit Unterniveau-Garage in der
Liegenschaft:**

„Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen“



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 / Gegenstand des Miteigentums

Auf GB Bl. 2408, Kat.Nr. 6156, in der Gemeinde Wallisellen besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Auf obigem Grundstück ist u.a. eine Autoeinstellhalle erstellt, welche Gegenstand einer Stockwerkeinheit bildet, die sich gemäss Begründungsurkunde wie folgt beschreibt:

Grundbuchamtskreis Wallisellen

In der Gemeinde Wallisellen:

Grundbuch Blatt 50556, Stockwerkeigentum, EGRID CH880406537740, Zielackerstrasse

70 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2408, Kataster 6156, EGRID CH879877838547, Wallisellen

mit Sonderrecht an der Unterniveau-Garage im Untergeschoss,
in den Aufteilungsplänen grau bemalt

Diese Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit welchem das Sonderrecht verbunden ist, laut Begründungsurkunde.

Die obige Stockwerkeinheit, welche 7 Einzelabstellplätze enthält, ist in Miteigentum aufgeteilt und für die einzelnen Anteile sind separate Grundbuchblätter eröffnet worden.

Art. 2 / Zuteilung der Abstellplätze zur ausschliesslichen Benützung Einzelner

Ausschliessliche Benützungsrechte (Diese können einem Berechtigten nur mit seiner Zustimmung entzogen werden)

Die im angehefteten Plan eingezeichneten und nummerierten Abstellplätze Nr. 1,3,4,5,6,7 in der Autoeinstellhalle stehen den Eigentümern der Miteigentumsanteile GB Bl. 50557 bis 50562 zur ausschliesslichen Benützung zu; dem Eigentümer eines jeden Miteigentumsanteiles ist je ein Einzel-Abstellplatz zugeteilt.

Zuteilung gemäss Plan des Untergeschosses in den Begründungsakten.

Art. 3 / Aufteilungsplan

Der entsprechende Aufteilungsplan für Stockwerkeigentum - als Bestandteil der Begründungserklärung - liegt beim Grundbuchamt. Daraus ist die Lage der einzelnen Anteile ersichtlich. Ein Exemplar dieses Planes wird sodann als Anhang dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung beigelegt.

Art. 4 / Zweck

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung bezweckt die Regelung der Benützung der Autoeinstellhalle im allgemeinen und dem einzelnen Miteigentümer ausschliesslich zur Benützung zustehenden Abstellplatzes.

BENUTZUNGSORDNUNG

Art. 5 / Benützung des Miteigentums

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die gemeinsame Autoeinstellhalle samt allen Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Miteigentümers und den Interessen der Miteigentümer-Gemeinschaft zu vereinbaren ist.

Art. 6 / Abtausch von Abstellplätzen

Ein Abtausch von Abstellplätzen ist für die Miteigentümer laut Art. 647 ZGB mit dem schriftlichen Mehrheitsbeschluss der STWE-Eigentümern möglich.

Art. 7 / Benützungszwecke

Der Abstellplatz ist zum Einstellen von Fahrzeugen (Auto, Motorrad, Mofa, Velo usw.) vorgesehen.

Das Anbringen eines Gestelles oder eines Wandkästchens an der Garagenwand ist dem Miteigentümer gestattet, sofern dadurch das gute Aussehen und die Benützbarkeit der Garage nicht leidet. Er hat jedoch vorgängig das Einverständnis des Verwalters einzuholen. Bei Nichtbewilligung durch den Verwalter steht dem Miteigentümer ein Rekursrecht bei der Miteigentümerversammlung zu.

Art. 8 / Bauliche Änderungen bei den Abstellplätzen

Wünscht ein Miteigentümer bauliche Veränderungen, die nur seinen Abstellplatz betreffen, so ist die Zustimmung der Miteigentümer der Nachbarplätze notwendig. Das Anbringen von Trennungsvorrichtungen wie Gitterverschlüsse oder dgl. ist den Miteigentümern ausdrücklich gestattet sofern sie die Zustimmung der Miteigentümer der unmittelbaren Nachbarplätze haben. Art und Ausführung sind von der Verwaltung bewilligen zu lassen.

Art. 9 / Unterhalt des Miteigentumsanteils

Die einem Miteigentümer zur alleinigen und ausschliesslichen Benützung zugewiesene Abstellfläche ist von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten. Die gründliche Reinigung der gesamten Garage (Abspritzen mit Wasser) ist Sache des Hauswartes.



Art. 10 / Haftung und Verantwortlichkeit

Jeder Miteigentümer ist dafür haftbar, dass alle in diesem Reglement aufgestellten und alle im Gesetz verankerten Normen auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Benutzungsberechtigte die Benützung seines Miteigentumsanteils gestattet.

Der Verwalter ist befugt, den Grundeigentümer aufzufordern, seinen Benutzungsberechtigten zur Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu mahnen. Falls dies nach verschiedenen Aufforderungen nichts nützt, kann der Verwalter die Auflösung des Miet- bzw. Benutzungsverhältnisses verlangen. Die Haftung bei mehreren Personen als Eigentümer eines Miteigentumsanteils ist immer für alles solidarisch.

Art. 11 / Hausordnung

Die Miteigentümer sowie die übrigen Benützer haben sich an die vom Verwalter separat aufgestellte Hausordnung zu halten. Der Verwalter ist befugt, unbotmässiges Verhalten zu rügen und an die Hausordnung zu erinnern. Er ist zu zweckentsprechenden Massnahmen befugt.

KOSTENTRAGUNG

Art. 12 / Gemeinschaftliche Kosten und deren Verwaltung

Sämtliche auf die Stockwerkeinheit "Autoeinstellhalle" entfallenden Kosten werden auf die Miteigentumsanteile aufgeteilt. Der entsprechende Kostenverteilungsschlüssel kann aus der Liste im Anhang 1 entnommen werden.

Art. 13 / Organe der Verwaltung

Träger der Verwaltung ist die Versammlung der Miteigentümer (Eigentümerversammlung) und der Verwalter.

Art. 14 / Versammlung der Miteigentümer

Die Eigentümerversammlung ist oberstes Organ der Miteigentümergeinschaft. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Miteigentümer zu lösenden Problemen zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ein Ausschuss, ein Delegierter oder der Verwalter zuständig ist.

Art. 15 / Aufgabe der Verwaltung

Der Verwalter hat die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von ZGB Art. 647a zu besorgen und vertritt die Miteigentümer in den Versammlungen der Stockwerkeigentümer.

Der Verwalter kann bei Bedarf vor oder zusammen mit jeder ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Miteigentümerversammlung einberufen, welche über die Stellungnahme zu den Traktanden der Stockwerkeigentümerversammlung Beschluss fasst und sie allenfalls ergänzt. Das Stimmrecht für die Stockwerkeinheit Autoabstellhalle wird an der Eigentümerversammlung durch den Verwalter ausgeübt.



Der Verwalter beruft die Versammlung der Miteigentümer nach Bedarf ein. Er hat die Miteigentümer jeweils 10 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden einzuladen.

Der mit dem Verwalter der Stockwerkeigentümer geschlossene Verwaltungsvertrag gilt auch für die Miteigentümer als verbindlich. Die Durchführung der Miteigentümerversammlung auf dem Zirkularweg ist erlaubt.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und vom Verwalter aufzubewahren. Auf Wunsch stellt die Verwaltung dem Miteigentümern ein Exemplar der Beschlüsse zu.

Art. 16 / Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht demjenigen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Art. 17 / Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

Die Versammlung der Miteigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Miteigentümer anwesend oder vertreten ist. Die Eigentümerversammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der stimmenden Miteigentümer soweit nicht das Reglement oder das Gesetz anderes vorschreibt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

Art. 18 / Überbindung der Vereinbarungen

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und die Erwerber von dinglichen Rechten an den Miteigentumsanteilen verbindlich. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die obigen Vereinbarungen sowie über Verwaltungsvertrag und Hausordnung in Kenntnis zu setzen. Dem Verwalter ist sofort nach erfolgtem Eigentumsübergang Meldung zu machen.

AUSSCHLUSS UND AUFHEBUNG

Art. 19 / Zweckbestimmung und Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums

Das gemeinschaftliche Grundstück (Stockwerkeinheit) ist dauernd als Einstellhalle für Fahrzeuge (Auto, Motorrad, Mofa, Velo, usw.) bestimmt. Die Aufhebung des Miteigentums ist für 50 Jahre ab der Stockwerkeigentumsbegründung ausgeschlossen, vgl. Art. 650, Abs. 2 ZGB.

Art. 20 / Ausschluss eines Miteigentümers

Ein Miteigentümer kann richterlich aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt, oder wenn er selber oder eine Person, der er den Gebrauch seines Miteigentumsanteils überlassen oder für die er einzustehen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Benützern anderer Anteile ein



unangemessen unbührlisches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Verletzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Eine Ausschlussklage muss mit einer Mehrheit der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Der Verwalter hat die Klage einzuleiten.

VERSCHIEDENES

Art. 21 / Anmerkung

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, Nachträge und Änderungen zu dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann jederzeit durch die Eigentümerversammlung mit Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert werden.

Art. 22 / Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist am Ort der Liegenschaft. Gerichtsstand für Miteigentümer Wohnsitz im Ausland ist ausdrücklich der Sitz der Verwaltung.

Art. 23 / Spezialdomizil

Ausländische Miteigentümer und solche, die sich für längere Zeit im Ausland niederlassen, begründen ein Spezialdomizil am Sitz der Verwaltung. Das Bestehen eines Spezialdomizils wird vermutet, wenn der Miteigentümer keinen Wohnsitz in der Schweiz nachweisen kann.

Art. 24 / Verweisung auf Gesetz

Soweit dieses Reglement nichts abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Miteigentum (Art. 646 ff ZGB). Auf die Versammlung der Miteigentümer und den Ausschluss finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Art. 25 / Mitteilungen an den Verwalter

Die Miteigentümer sind verpflichtet, alle Handänderungen, Todesfälle von Miteigentümern, Gebrauchsüberlassungen an Dritte, Vermietungen etc. dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

Anhang 1:

Zuteilung und Kostenverteilungsschlüssel

Anhang 2:

Aufteilungsplan

**Zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
der Stockwerkeinheit Unterniveau-Garage:**

„Zielackerstr. 6, 8304 Wallisellen“

ZUTEILUNG UND KOSTENVERTEILSCHLÜSSEL

Anteil-Nr.	GB-Blatt	Objekt	Miteigentumsquote/ Kostenverteiler
1	50557	Autoabstellplatz Nr. 1+2	2/7
2	50558	Autoabstellplatz Nr. 3	1/7
3	50559	Autoabstellplatz Nr. 4	1/7
4	50560	Autoabstellplatz Nr. 5	1/7
5	50561	Autoabstellplatz Nr. 6	1/7
6	50562	Autoabstellplatz Nr. 7	1/7



Grundbuch	Blatt	EGRID	1/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 310/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2408, Kataster 6156, EGRID CH879877838547, Wallisellen mit Sonderrecht an der Garten-Maisonette-Wohnung Nr. 1 links im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Keller- und Abstellraum, in den Aufteilungsplänen blau bemalt	09.07.2020	457

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH, Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen, Alleineigentum	09.07.2020	457	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	09.07.2020	457	CH8639-0000-0030-84065	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	248	CH8639-0000-0035-16671	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	249	CH8639-0000-0035-16772	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten	31.05.2024	250	CH8639-0000-0035-16873	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	251	CH8639-0000-0035-16974	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	252	CH8639-0000-0035-17066	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	253	CH8639-0000-0035-17167	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	254	CH8639-0000-0035-17268	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	255	CH8639-0000-0035-17369	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	256	CH8639-0000-0035-17470	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten	31.05.2024	257	CH8639-0000-0035-17571	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	565	CH8639-0000-0035-80773	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	566	CH8639-0000-0035-80874	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	567	CH8639-0000-0035-80975	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	568	CH8639-0000-0035-81067	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	569	CH8639-0000-0035-81168	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	575	CH8639-0000-0035-83069	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	576	CH8639-0000-0035-83170	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	577	CH8639-0000-0035-83372	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	578	CH8639-0000-0035-83574	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	631	CH8639-0000-0035-87881	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	632	CH8639-0000-0035-87982	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	633	CH8639-0000-0035-88074	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten	04.12.2024	634	CH8639-0000-0035-88175	

Grundbuch	Blatt	EGRID	5/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	635	CH8639-0000-0035-88377	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	636	CH8639-0000-0035-88478	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	637	CH8639-0000-0035-88579	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	638	CH8639-0000-0035-88680	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	202	CH8639-0000-0036-12971	4
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	203	CH8639-0000-0036-13063	5

Grundbuch	Blatt	EGRID	6/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	204	CH8639-0000-0036-13164	6
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	205	CH8639-0000-0036-13265	7
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 24'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	206	CH8639-0000-0036-13366	8
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	207	CH8639-0000-0036-13467	9
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 5'600'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Solutions & Funds SA, Aktiengesellschaft (AG), Morges, CHE-102.613.993, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges	26.05.2025	274	CH8639-0000-0036-24772	10
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 18'000.00 nebst Zins und Kosten	10.09.2025	475	CH8639-0000-0036-62269	12

Grundbuch	Blatt	EGRID	7/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
(bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	10.09.2025	476	CH8639-0000-0036-62370	13
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	10.09.2025	477	CH8639-0000-0036-62572	15
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	10.09.2025	478	CH8639-0000-0036-62673	14
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 08.01.2026 für CHF 20'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	12.01.2026	14	CH8639-0000-0037-10263	

Grundbuch	Blatt	EGRID	8/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 12.01.2026 für CHF 552'143.10 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich Stadt Wallisellen, besondere Rechtsformen, CHE-114.871.734, Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen	30.03.2026	188	CH8639-0000-0037-41065	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 21.04.2026 für CHF 125'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Radovanovic Ljubo, 06.11.1959, M, Uster ZH, Schwarzackerstrasse 20, 8304 Wallisellen	23.04.2026	250	CH8639-0000-0037-55878	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 21.04.2026 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	07.05.2026	277	CH8639-0000-0037-62169	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	9/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Schuldbrief / Register-Schuldbrief LLB (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft (AG), Uznach, CHE-109.031.349, Zürcherstrasse 3, 8730 Uznach	915'000.00	M10	1	22.12.2020	918	CH8639-0000-0031-69271	G1, 1, 2, 3	
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Niki Generalunternehmung GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Feuerthalen, CHE-356.303.224, Hauptstrasse 34, 8246 Langwiesen	100'000.00	M10	2	16.10.2025	559	CH8639-0000-0036-60267	G2	
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Gashi Driton, 04.03.1976, M, Wallisellen ZH, Escherweg 3, 8304 Wallisellen	250'000.00	M10	3	16.10.2025	560	CH8639-0000-0036-62168	G3	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0031-69271
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0036-60267
G3	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0036-62168
1	Firmaänderung	15.03.2024	125	CH8639-0000-0031-69271
2	Pfandänderungen	30.04.2024 30.04.2024	188 189	CH8639-0000-0031-69271
3	Reduktion	14.02.2025	70	CH8639-0000-0031-69271
4	Änderung	28.05.2025	277	CH8639-0000-0036-12971

Grundbuch	Blatt	EGRID	10/10
Wallisellen	50553	CH750406775375	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
5	Änderung	28.05.2025	278	CH8639-0000-0036-13063
6	Änderung	28.05.2025	279	CH8639-0000-0036-13164
7	Änderung	28.05.2025	280	CH8639-0000-0036-13265
8	Änderung	28.05.2025	281	CH8639-0000-0036-13366
9	Änderung	28.05.2025	282	CH8639-0000-0036-13467
10	Änderung	09.09.2025	473	CH8639-0000-0036-24772
12	Änderung	15.10.2025	551	CH8639-0000-0036-62269
13	Änderung	15.10.2025	552	CH8639-0000-0036-62370
14	Änderung	15.10.2025	553	CH8639-0000-0036-62673
15	Änderung	16.10.2025	558	CH8639-0000-0036-62572

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	18.05.2026, 15.14 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Grundstücksbeschreibung			
Beschreibung			Änderung
			Datum Beleg
Miteigentumsanteil			09.07.2020 457
1/7 Miteigentum am Grundstück Blatt 50556, EGRID CH880406537740, Wallisellen			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH, Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen, Alleineigentum	09.07.2020	457	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümvorkaufsrechtes	09.07.2020	457	CH8639-0000-0030-84166	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	248	CH8639-0000-0035-16671	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	249	CH8639-0000-0035-16772	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	250	CH8639-0000-0035-16873	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	251	CH8639-0000-0035-16974	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	252	CH8639-0000-0035-17066	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	253	CH8639-0000-0035-17167	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	254	CH8639-0000-0035-17268	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	255	CH8639-0000-0035-17369	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	256	CH8639-0000-0035-17470	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	257	CH8639-0000-0035-17571	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	565	CH8639-0000-0035-80773	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	566	CH8639-0000-0035-80874	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	567	CH8639-0000-0035-80975	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	568	CH8639-0000-0035-81067	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	569	CH8639-0000-0035-81168	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	575	CH8639-0000-0035-83069	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten	11.11.2024	576	CH8639-0000-0035-83170	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	577	CH8639-0000-0035-83372	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	578	CH8639-0000-0035-83574	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	631	CH8639-0000-0035-87881	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	632	CH8639-0000-0035-87982	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	633	CH8639-0000-0035-88074	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	634	CH8639-0000-0035-88175	

Grundbuch	Blatt	EGRID	5/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	635	CH8639-0000-0035-88377	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	636	CH8639-0000-0035-88478	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	637	CH8639-0000-0035-88579	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	638	CH8639-0000-0035-88680	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	202	CH8639-0000-0036-12971	4
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	203	CH8639-0000-0036-13063	5

Grundbuch	Blatt	EGRID	6/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	204	CH8639-0000-0036-13164	6
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	205	CH8639-0000-0036-13265	7
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 24'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	206	CH8639-0000-0036-13366	8
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	207	CH8639-0000-0036-13467	9
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 5'600'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Solutions & Funds SA, Aktiengesellschaft (AG), Morges, CHE-102.613.993, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges	26.05.2025	274	CH8639-0000-0036-24772	10
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 18'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH)	10.09.2025	475	CH8639-0000-0036-62269	11

Grundbuch	Blatt	EGRID	7/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 08.01.2026 für CHF 20'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 12.01.2026 für CHF 552'143.10 nebst Zins und Kosten	10.09.2025 10.09.2025 10.09.2025 10.09.2025 12.01.2026 30.03.2026	476 477 478 14 188	CH8639-0000-0036-62370 CH8639-0000-0036-62572 CH8639-0000-0036-62673 CH8639-0000-0037-10263 CH8639-0000-0037-41065	12 14 13

Grundbuch	Blatt	EGRID	8/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
(bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich Stadt Wallisellen, besondere Rechtsformen, CHE-114.871.734, Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen	23.04.2026	250	CH8639-0000-0037-55878	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 21.04.2026 für CHF 125'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Radovanovic Ljubo, 06.11.1959, M, Uster ZH, Schwarzackerstrasse 20, 8304 Wallisellen	07.05.2026	277	CH8639-0000-0037-62169	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 21.04.2026 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich				

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 LLB (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft (AG), Uznach, CHE-109.031.349, Zürcherstrasse 3, 8730 Uznach	915'000.00	M10	1	22.12.2020	918	CH8639-0000-0031-69271	G1, 1, 2, 3

Grundbuch	Blatt	EGRID	9/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Niki Generalunternehmung GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Feuerthalen, CHE-356.303.224, Hauptstrasse 34, 8246 Langwiesen	100'000.00	M10	2	16.10.2025	559	CH8639-0000-0036-60267	G2
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Gashi Driton, 04.03.1976, M, Wallisellen ZH, Escherweg 3, 8304 Wallisellen	250'000.00	M10	3	16.10.2025	560	CH8639-0000-0036-62168	G3

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0031-69271
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0036-60267
G3	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0036-62168
1	Firmaänderung	15.03.2024	125	CH8639-0000-0031-69271
2	Pfandänderungen	30.04.2024 30.04.2024	188 189	CH8639-0000-0031-69271
3	Reduktion	14.02.2025	70	CH8639-0000-0031-69271
4	Änderung	28.05.2025	277	CH8639-0000-0036-12971
5	Änderung	28.05.2025	278	CH8639-0000-0036-13063
6	Änderung	28.05.2025	279	CH8639-0000-0036-13164

Grundbuch	Blatt	EGRID	10/10
Wallisellen	50558	CH807753040664	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
7	Änderung	28.05.2025	280	CH8639-0000-0036-13265
8	Änderung	28.05.2025	281	CH8639-0000-0036-13366
9	Änderung	28.05.2025	282	CH8639-0000-0036-13467
10	Änderung	09.09.2025	473	CH8639-0000-0036-24772
11	Änderung	15.10.2025	551	CH8639-0000-0036-62269
12	Änderung	15.10.2025	552	CH8639-0000-0036-62370
13	Änderung	15.10.2025	553	CH8639-0000-0036-62673
14	Änderung	16.10.2025	558	CH8639-0000-0036-62572

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	18.05.2026, 15.16 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Miteigentumsanteil	09.07.2020	457
1/7 Miteigentum am Grundstück Blatt 50556, EGRID CH880406537740, Wallisellen		

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH, Hueberstrasse 18, 8304 Wallisellen, Alleineigentum	09.07.2020	457	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümvorkaufsrechtes	09.07.2020	457	CH8639-0000-0030-84166	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	248	CH8639-0000-0035-16671	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	249	CH8639-0000-0035-16772	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	250	CH8639-0000-0035-16873	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	251	CH8639-0000-0035-16974	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	252	CH8639-0000-0035-17066	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	253	CH8639-0000-0035-17167	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	254	CH8639-0000-0035-17268	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	255	CH8639-0000-0035-17369	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	256	CH8639-0000-0035-17470	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 29.05.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	31.05.2024	257	CH8639-0000-0035-17571	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	565	CH8639-0000-0035-80773	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	566	CH8639-0000-0035-80874	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	567	CH8639-0000-0035-80975	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	568	CH8639-0000-0035-81067	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	06.11.2024	569	CH8639-0000-0035-81168	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	575	CH8639-0000-0035-83069	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten	11.11.2024	576	CH8639-0000-0035-83170	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	577	CH8639-0000-0035-83372	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 05.11.2024 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	11.11.2024	578	CH8639-0000-0035-83574	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	631	CH8639-0000-0035-87881	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	632	CH8639-0000-0035-87982	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	633	CH8639-0000-0035-88074	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	634	CH8639-0000-0035-88175	

Grundbuch	Blatt	EGRID	5/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	635	CH8639-0000-0035-88377	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	636	CH8639-0000-0035-88478	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Rosenfelder Leandro Omar Arcadio, 10.09.1989, M, Zürich ZH, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen Rosenfelder Gianna, 14.05.1991, F, Muntogna da Schons GR, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	637	CH8639-0000-0035-88579	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 03.12.2024 an die Pfändung Nr. 125'426 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Du Jiaqing, 05.12.1982, M, China, Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen	04.12.2024	638	CH8639-0000-0035-88680	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz María de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	202	CH8639-0000-0036-12971	4
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz María de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	203	CH8639-0000-0036-13063	5

Grundbuch	Blatt	EGRID	6/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	204	CH8639-0000-0036-13164	6
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	205	CH8639-0000-0036-13265	7
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 24'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	206	CH8639-0000-0036-13366	8
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.04.2025 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich	14.04.2025	207	CH8639-0000-0036-13467	9
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 5'600'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Solutions & Funds SA, Aktiengesellschaft (AG), Morges, CHE-102.613.993, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges	26.05.2025	274	CH8639-0000-0036-24772	10
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 23.05.2025 für CHF 18'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH)	10.09.2025	475	CH8639-0000-0036-62269	11

Grundbuch	Blatt	EGRID	8/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
(bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich Stadt Wallisellen, besondere Rechtsformen, CHE-114.871.734, Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen	23.04.2026	250	CH8639-0000-0037-55878	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 21.04.2026 für CHF 125'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Radovanovic Ljubo, 06.11.1959, M, Uster ZH, Schwarzackerstrasse 20, 8304 Wallisellen	07.05.2026	277	CH8639-0000-0037-62169	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 21.04.2026 für CHF 6'000.00 nebst Zins und Kosten (bezüglich Grundstücke Wallisellen Grundbuch Blätter 7670, 7671, 7672, 7673, 1695 und 648 sowie 50553, 50558, 50559 zum Miteigentumsanteil von Murati Sejbit, 17.05.1973, M, Illnau-Effretikon ZH) zugunsten Zortea Mathieu, 31.01.1979, M, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich Ibañez de la Cruz Maria de la Vega, 02.09.1973, F, Zürich ZH, Hagenbuchrain 34, 8047 Zürich				

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 LLB (Schweiz) AG, Aktiengesellschaft (AG), Uznach, CHE-109.031.349, Zürcherstrasse 3, 8730 Uznach	915'000.00	M10	1	22.12.2020	918	CH8639-0000-0031-69271	G1, 1, 2, 3

Grundbuch	Blatt	EGRID	9/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Niki Generalunternehmung GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Feuerthalen, CHE-356.303.224, Hauptstrasse 34, 8246 Langwiesen	100'000.00	M10	2	16.10.2025	559	CH8639-0000-0036-60267	G2
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Gashi Driton, 04.03.1976, M, Wallisellen ZH, Escherweg 3, 8304 Wallisellen	250'000.00	M10	3	16.10.2025	560	CH8639-0000-0036-62168	G3

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0031-69271
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0036-60267
G3	Gesamtpfandrecht Blatt 50553, EGRID CH750406775375, Wallisellen Blatt 50558, EGRID CH807753040664, Wallisellen Blatt 50559, EGRID CH815304067725, Wallisellen			CH8639-0000-0036-62168
1	Firmaänderung	15.03.2024	125	CH8639-0000-0031-69271
2	Pfandänderungen	30.04.2024 30.04.2024	188 189	CH8639-0000-0031-69271
3	Reduktion	14.02.2025	70	CH8639-0000-0031-69271
4	Änderung	28.05.2025	277	CH8639-0000-0036-12971
5	Änderung	28.05.2025	278	CH8639-0000-0036-13063
6	Änderung	28.05.2025	279	CH8639-0000-0036-13164

Grundbuch	Blatt	EGRID	10/10
Wallisellen	50559	CH815304067725	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
7	Änderung	28.05.2025	280	CH8639-0000-0036-13265
8	Änderung	28.05.2025	281	CH8639-0000-0036-13366
9	Änderung	28.05.2025	282	CH8639-0000-0036-13467
10	Änderung	09.09.2025	473	CH8639-0000-0036-24772
11	Änderung	15.10.2025	551	CH8639-0000-0036-62269
12	Änderung	15.10.2025	552	CH8639-0000-0036-62370
13	Änderung	15.10.2025	553	CH8639-0000-0036-62673
14	Änderung	16.10.2025	558	CH8639-0000-0036-62572

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	18.05.2026, 15.18 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Wallisellen	50556	CH880406537740	

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 70/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2408, Kataster 6156, EGRID CH879877838547, Wallisellen mit Sonderrecht an der Unterniveau-Garage im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen grau bemalt	09.07.2020	457

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	09.07.2020	457	CH8639-0000-0030-84065	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer	09.07.2020	459	CH8639-0000-0030-84368	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Miteigentumsanteile verpfändet	27.06.2024	300	CH8639-0000-0035-29069	

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				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Wallisellen	50556	CH880406537740	

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

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
	keine		

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	18.05.2026, 15.16 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Wallisellen	2408	CH879877838547	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	7	02	Kataster 6156, Plan 38, Mösl	12.03.2025		Bestandesände- rung
	1	96	Gesamtfläche			
			Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 06902809, Zielackerstrasse 6			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 06902809			
			Bodenbedeckung			
	1	96	Gebäude			
	1	42	befestigte Fläche			
	3	64	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Auflagen betreffend Beseitigung beziehungsweise Anpassung der Bauteile (Treppen, Dachüberstand, Zufahrts- rampe zur Unterniveaugarage, Gartenmauern)	29.08.2016	348	CH8639-0000-0024-35468	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	09.07.2020	457	CH8639-0000-0030-84065	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	09.07.2020	458	CH8639-0000-0030-84267	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet	27.06.2024	300	CH8639-0000-0035-28977	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Wallisellen	2408	CH879877838547	

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							

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	18.05.2026, 15.15 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Wallisellen, 18. Mai 2026

Auszug 2026/766

geprüft: 



Für richtigen Auszug

GRUNDBUCHAMT WALLISELLEN

Priska Lenherr, Notariatsassistentin