

Mitteilung

Datum 26. Juni 2026

Präsidiales

Stadtmann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

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

Unsere Referenz P126258
Ihre Referenz

Objektdossier Dietlikonerstrasse 9, 8304 Wallisellen

Am **8. September 2026, um 14.00 Uhr**, wird im Restaurant zum Doktorhaus, Alte Winterthurerstrasse 31, 8304 Wallisellen, öffentlich versteigert:

- Freistehendes 3-Familienhaus mit zwei integrierten Garagen mit Nebengebäude (Gartenhaus), Dietlikonerstrasse 9, 8304 Wallisellen

Das vorliegende Dossier enthält die für die Versteigerung relevanten betreibungsamtlichen Akten sowie weiterführende Unterlagen.

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

- Lastenverzeichnis
- Steigerungsbedingungen
- Bewertungsgutachten
- Auszug aus dem Grundbuch

Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon

Mitteilung

Datum 25. Juni 2026

Präsidiales

Stadtmann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

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

Unsere Referenz P126258
Ihre Referenz

Mitteilung des Lastenverzeichnisses

Schuldner und Pfandeigentümer: Künzle-Friedli Rosmarie Sibylle, geb. 21.10.1948, von Eb-
nat-Kappel SG, Dietlikonerstrasse 9, 8304 Wallisellen

Tag und Zeit der Steigerung: Dienstag, 8. September 2026, um 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 Ver-
wertung gelangenden Grundstücks

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 angerechnet, 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 vorgeordnete persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

² Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hiernach).

Art. 35:

¹ Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet, aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB und Art. 68 Abs. 1 Bst. a hiernach).

² Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolgedessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

Art. 36:

¹ Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschliessung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

² Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

I. Beschrieb und Schätzung des Grundstücks und der Zugehör

Grundstück

In der Gemeinde Wallisellen:

- GBB1 2272, Kataster 5538, freistehendes 3-Familienhaus mit zwei integrierten Garagen mit Nebengebäude (Gartenhaus), Dietlikonerstrasse 9

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

CHF 2'100'000.00

Zugehör

Es besteht keine Zugehör.

Mietverhältnisse

Das Grundstück wird im Erdgeschoss von der Eigentümerin und im 1. Obergeschoss von ihrem Angehörigen bewohnt. Das 2. Obergeschoss ist vermietet und wird durch eine Untermieterin bewohnt.

Dem Betreibungsamt sind keine weiteren Mietverhältnisse bekannt.

Mietzinseinnahmen pro Monat

Monatlicher Mietzins in der Höhe von CHF 1'400.00 bezahlt durch die Mieterin im 2. Obergeschoss.

Bemerkung

Das Grundstück GBB1 2272 wurde in vier Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 126'258 vom 24. Juni 2025 im Umfang von CHF 23'500.00, nebst Zins und Kosten, **gepfändet**. Weiter wurde dasselbe Grundstück GBB1 2272 in zwei weiteren Betreibungsverfahren zu Gunsten der Pfändungsgläubiger in der Pfändung Nr. 126'644 vom 8. Oktober 2025 im Umfang von CHF 3'600.00, nebst Zins und Kosten, **gepfändet**. Weiter wurde das Grundstück GBB1 2272 in einem weiteren Betreibungsverfahren zu Gunsten des Pfändungsgläubigers in der Pfändung Nr. 127'572 vom 3. Juni 2026 im Umfang von CHF 1'300.00, nebst Zins und Kosten, **gepfändet**.

Auf dem Grundstück GBB1 2272 bestehen weder Grundlasten noch Dienstbarkeiten. Anmerkungen gemäss Grundbuchauszug vom 29. Mai 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 Keine				
	III. Vertragliche Pfandrechte <u>1. Pfandstelle</u> Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9 8001 Zürich				
1	Kapital auf Register-Schuldbrief per nom. CHF 780'000.00 dat. 08.10.2019 Maximalzinsenpfandrecht 10% gekündigt, sicherungsübereig- net, fällig per 16.05.2025	780'000.00			
2	Offene Vertragszinsen zu 1% p.a. (internationale Usanz) auf CHF 780'000.00 bis 16.05.2025	32'754.95			
3	Gesetzlicher Verzugszins zu 5% p.a. auf CHF 780'000.00 vom 17.05.2026 bis 08.09.2026	51'180.80	863'935.75		863'935.75
	Total Grundpfandbelastung		863'935.75		863'935.75

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		
4	4 (vier) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 126'258 vom 24.06.2025 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 29.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt	26.06.2025, 22.07.2025, 07.08.2025	Den Grundpfandrechten an der 1. Pfandstelle nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nrn. 5 und 7 und dem Pfandgläubiger Nr. 6 nachgehend.
5	2 (zwei) Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung Nr. 126'644 vom 08.10.2025 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 29.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt	09.10.2025, 14.10.2025	Den Grundpfandrechten an der 1. Pfandstelle nachgehend; den Pfändungsgläubigern Nr. 4 nachgehend; dem Pfandgläubiger Nr. 6 und dem Pfändungsgläubiger Nr. 7 vorgehend.
6	1 (eine) Verfügungsbeschränkung infolge Betreibung auf Pfandverwertung vom 12.09.2025 gemäss Auszug aus dem Grundbuch vom 29.05.2026, welcher einen integrierten Bestandteil zum Lastenverzeichnis darstellt	13.04.2026	Den Pfändungsgläubigern Nrn. 4, 5 und 7 vorgehend.
7	1 (eine) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung Nr. 125'572 vom 03.06.2026 Anmerkungen	04.06.2026	Im Nachgang zu sämtlichen Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten und Vormerkungen.
8	Öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Betreffend Öltank	12.05.1954	Im Vorgang zu sämtlichen Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten und Vormerkungen.

Mitteilung

Datum 25. Juni 2026

Präsidiales

Stadttammann- und Betreibungsamt
Wallisellen-Dietlikon

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

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

Unsere Referenz P126258
Ihre Referenz

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Gestützt auf

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

Schuldner/Pfandeigentümer:

Künzle-Friedli Rosmarie Sibylle, geb. 21.10.1948, von Ebnat-Kappel SG, wohnhaft Dietlikonerstrasse 9, 8304 Wallisellen

Tag und Zeit der Steigerung:

Dienstag, 8. September 2026, um 14.00 Uhr

Steigerungslokal (Adresse und Ort der Steigerung):

Restaurant zum Doktorhaus, Alte Winterthurerstrasse 31, 8304 Wallisellen

Grundstück (Steigerungsobjekt):

- GBB1 2272 (EGRID CH798577999815), Dietlikonerstrasse 9, 8304 Wallisellen, Alleineigentum, freistehendes 3-Familienhaus mit zwei integrierten Garagen mit Nebengebäude (Gartenhaus)

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks:

CHF 2'100'000.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Zugehör:

Keine Zugehör

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:

- Staat Zürich und Stadt Wallisellen und Reformierte Kirchgemeinde, v.d. Steueramt Wallisellen, Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen
- Zürcher Kantonalbank, Zweierstrasse 146, 8010 Zürich
- Helsana Versicherungen AG, Postfach, 8081 Zürich

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:

29. Juni 2026 bis 8. Juli 2026

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von CHF 863'935.75 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 (Handelsregisterauszug, amtlich beglaubigte Vollmacht). Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen.

Hinweise zur Vertretereigenschaft und Vertretungsbefugnis:

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

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

Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör, ausgebaut, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten 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 Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen (Art. 57 VZG).~~
5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

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

Nach Art. 5 BewG gelten als Personen im Ausland:

- a) die folgenden Personen, sofern sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben:

Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation;

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

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehend genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der 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 100'000.00 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 Stadtmannamt Wallisellen-Dietlikon, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung in der Pfändung 126'258 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 bekannt.

18. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilier

Das Grundstück wird im Erdgeschoss von der Eigentümerin und im 1. Obergeschoss von ihrem Angehörigen bewohnt. Das 2. Obergeschoss ist vermietet und wird durch eine Untermieterin bewohnt.

Dem Betreibungsamt sind keine weiteren Mietverhältnisse bekannt.

Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen. Eine allfällige Ausweisung des Eigentümers aus dem zu versteigernden Grundstück obliegt dem Ersteigerer. (BSK SchKG I-ROTH, Art. 126 N 90). Das Steigerungsobjekt wird zurzeit durch die Eigentümerin benutzt. Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet noch zu deren Räumung genötigt werden. Sämtliche Kosten, die durch eine allfällige Ausweisung, Räumung (inklusive Entsorgung beweglicher Sachen) und Reinigung des Steigerungsobjektes entstehen, gehen zulasten des Ersteigerers.

Das Mobilier in den Räumen wird nicht mitversteigert.

19. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

19.1 Grundstückgewinnsteuer

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

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

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

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

19.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung

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

Beträge als ursprünglich angemeldet, werden nicht mehr in die Verteilung einbezogen. Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Gemeinde Wallisellen als Pfand, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstückgewinnsteuern haftet.

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

19.2 Mehrwertsteuer

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

19.2.2 Verfahren nach erfolgter Verwertung

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

Der Steuersatz beträgt zurzeit 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.).

19.3 Geltungsbereich

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend das Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, da in Art. 157 Abs. 1 SchKG

(i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) bestimmt wird, dass aus dem Erlös vorweg u.a. die Kosten der Verwertung bezahlt werden. Der Grundpfandgläubiger muss sich somit bei der Verteilung einen allfälligen „Eingriff“ in den Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

20. Öltankinhalt

Der allfällige Öltankinhalt ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

E. Rechtsmittel

20. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 29. Juni 2026 bis 8. 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

Freistehendes 3-Familienhaus mit zwei integrierten Garagen



Renditeliegenschaft

Dietlikonerstrasse 9
8304 Wallisellen

Marktwert CHF 2'072'000

Bewertungstichtag 25.3.2026
Bewertungszweck Wertermittlung für Betreibungsamt

Auftraggeber

Frau Anica Mitrovic Stadtammann- & Betreibungsamt
Zentralstrasse 9
8304 Wallisellen

Ersteller

KELLER Immobilien-Treuhand AG
Regula Portmann

Kirchstrasse 1
8304 Wallisellen

r.portmann@kit.ch

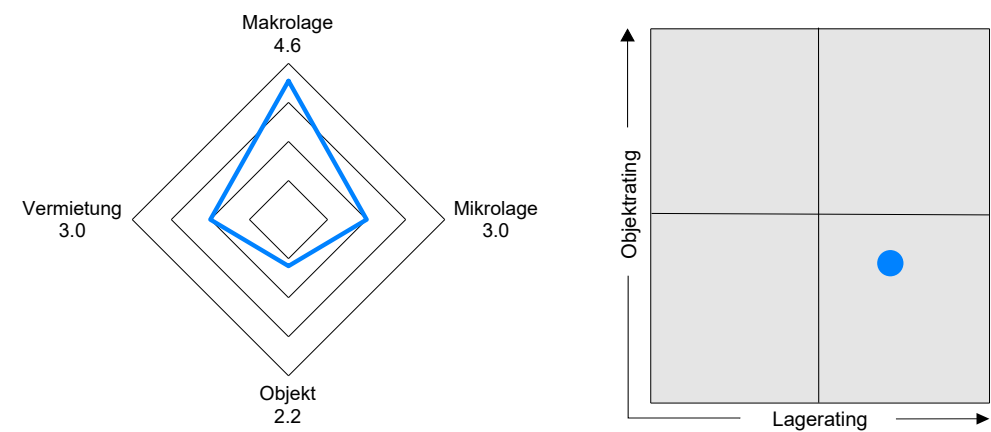
044 800 85 95



Besichtigungsdatum: 25.03.2026

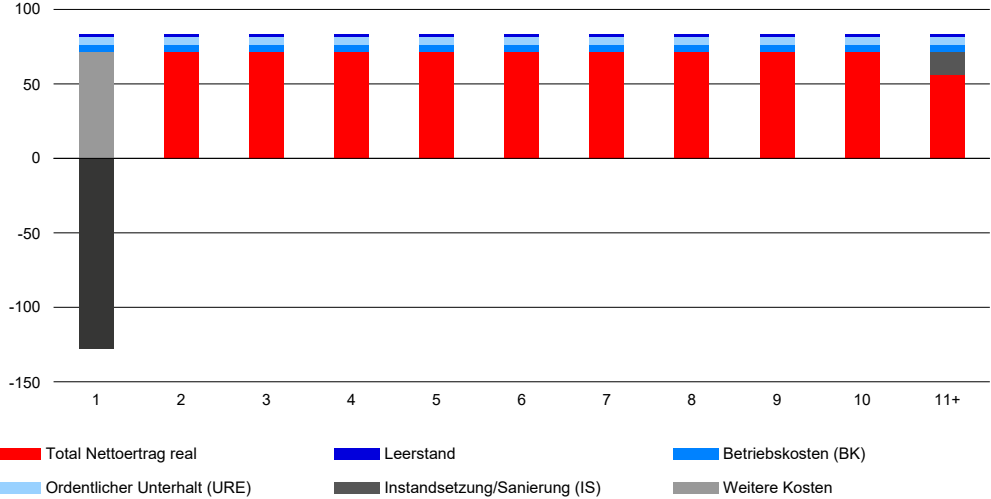
Überblick

Qualitätsprofil Liegenschaft



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Ertrags- / Kostenprofil (TCHF) pro Jahr



Bewertung

	Annuität	Relative Sensitivität				
Bruttorendite (real)	4.05%	Soll-Mietertrag		2.50%	2.40%	2.30%
Nettorendite (real)	2.65%		Delta	+10	+/-	-10
Diskontierung netto (real)	2.40%		-5%	-10.5%	-7.7%	-4.7%
Diskontierung netto (nominal)	3.90%		+0%	-3.1%	0.0%	3.3%
Teuerung	1.50%		+5%	4.3%	7.7%	11.2%
Bewertungsstichtag	25.3.2026					
Marktwert CHF	2'072'000	Leerstand	+50%	-4.5%	-1.4%	1.8%
			+0%	-3.1%	0.0%	3.3%
			-50%	-1.7%	1.4%	4.7%
		Instandsetzung	+5%	-4.2%	-1.1%	2.1%
			+0%	-3.1%	0.0%	3.3%
			-5%	-2.0%	1.1%	4.4%

Kurzbeschreibung

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit folgendem Angebot:

- 4.5-Zimmerwohnung im EG
- 4.5-Zimmerwohnung im OG
- 2-Zimmerwohnung im DG
- 2 integrierte Einzelgaragen

Baujahr: 1954
Investition: Ersatz Gasheizung 2017

Ansonsten einfacher Unterhalt. Ausbau vorwiegend aus dem Baujahr, veraltet und sanierungsbedürftig.

Kennwerte

Ertragsstruktur (real)

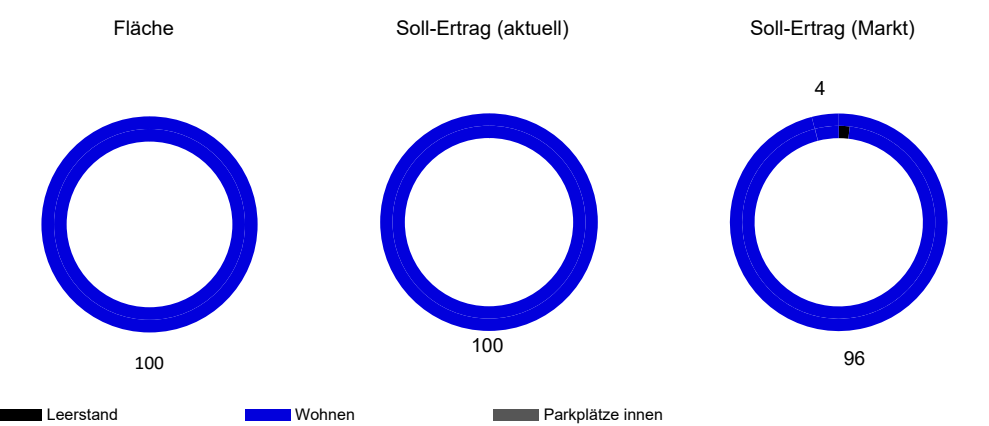
	Aktuell						Potential				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag					Soll-Ertrag			Pot/Akt (%)
			(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil*	LS (%)		(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil*	
Wohnen	3	250	14'400	58	< 5%	0.0		80'000	320	> 95%	555.6
Büro	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Andere	2	-	-	-	-	-		3'600	-	-	1.0
Total Ertrag	5	250	14'400	58	-	0.0		83'600	334	-	580.6

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2019

Kostenstruktur (real)

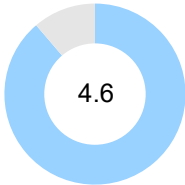
	Annuität			
	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/m²a)	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	4'200	5.0	16.8	0.3
Ordentlicher Unterhalt (URE)	6'000	7.2	24.0	0.5
Instandsetzung/Sanierung (IS)	12'000	14.4	48.0	1.0
Baurechtskosten	-	-	-	-
Weitere Kosten	5'170	6.2	20.7	-
Total Kosten	27'370	32.7	109.5	1.8

Nutzungsverteilung in %



Inhaltsverzeichnis

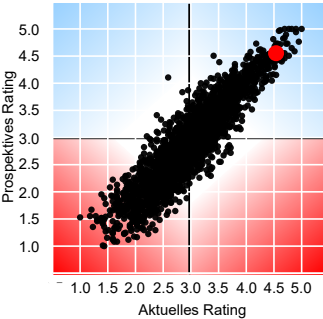
Überblick	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Makrolage	Seite 4
Mikrolage	Seite 6
Grundstück	Seite 7
Gebäude	Seite 8
Ertragsentwicklung (real)	Seite 11
Kostenstruktur (real)	Seite 12
Prognose Cashflows (real)	Seite 13
Impressionen	Seite 15
Unterlagenverzeichnis	Seite 16
Kontext / Impressum	Seite 17



Standortanalyse

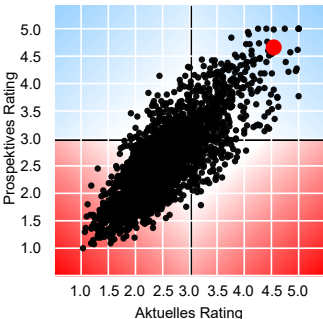
Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	4.0
Soziale Schichtung	4.5	4.5
Steuerbelastung	4.0	4.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend		sehr hoch, stabil
Gesamtrating Wohnen	4.54	4.55
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Makro-Lagerating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Büro	3.5	3.5
Wertschöpfungsstarke Branchen	4.5	4.5
Steuerbelastung	1.5	1.5
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend		sehr hoch, stark sinkend
Gesamtrating Büro	4.54	4.66
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Beschrieb Makrolage

Wallisellen ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'486'480 Einwohner (2024) und 668'719 Haushalte (2024). Die Stadt Wallisellen selber hat 17'765 Einwohner (2024), verteilt auf 8'009 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.22 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 162 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 38.2% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 32.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 29.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Stadt Wallisellen weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'495 Betriebe mit 20'951 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 218 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 4'915 Beschäftigten seit 2012. Von den 17'531 vollzeitäquivalenten Stellen sind 26.5 (0%) im 1. Sektor, 2'854 (16%) im Industrie- und 14'651 (84%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Wallisellen aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Zürich (24 Min.), Winterthur (28 Min.) und Frauenfeld (38 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zürich (25 Min.), Winterthur (26 Min.) und Baden (46 Min.).

Die Stadt weist Ende 2024 einen Bestand von 8'560 Wohneinheiten auf, wovon 915 Einfamilienhäuser und 7'645 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 10.7% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark unterdurchschnittlich.

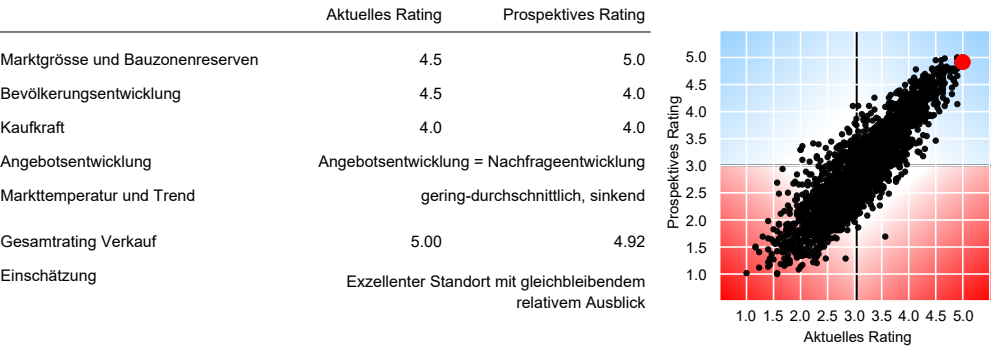
Bei einer mittleren Bautätigkeit von 154 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 1.83% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 2.98% im landesweiten Vergleich (1%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 255 Wohneinheiten, wovon 93% Altbauten und 81% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 22 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Stadt Wallisellen von einer Zusatznachfrage von 848 Wohnungen (pro Jahr: 53) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Wallisellen liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) bei den EFH bei 20'133 CHF/m², bei den EWG bei 14'925 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 305 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 2'565 - 3'360 CHF/m² und für ein typisches MFH 4'325 - 5'905 CHF/m² (EWG) bzw. 2'565 - 4'555 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Glattal-Furtal um 26.7% zugelegt (Bauland für EFH: 30.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 31.8% (Bauland für MFH mit EWG: 38.7%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 11% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -2.2%). Der Markt der Gemeinde Wallisellen ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

Makro-Lagerating Verkauf

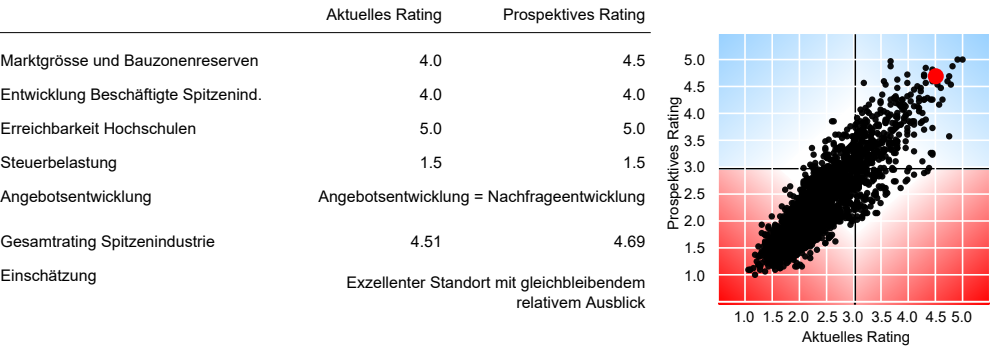


Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Wallisellen gemäss Betriebszählung des BFS «Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (14.4% der VZA), «Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)» (10.9% der VZA) und «Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie» (8.6% der VZA).

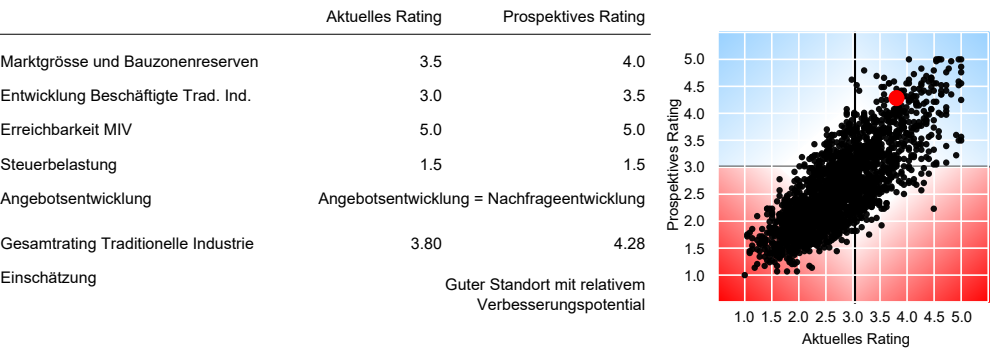
Wallisellen verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 325 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 38%. Davon waren im Jahr 2022 mindestens 9% (Bandbreite: 9% - 16%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 10.7 Hektaren (Bandbreite: 10.7 - 19.2 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Wallisellen unter dem der MS-Region Glattal-Furtal (mindestens 15%) und unter dem der FPRE-Region Zürich (mindestens 16%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) in Wallisellen liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) bei 285 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 859 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Stadt Wallisellen mit einer Zusatznachfrage von 80'450 m² (+5.8%, 4'732 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 1'295 - 2'715 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 7'210 - 11'925 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 665 - 815 CHF/m². In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Glattal-Furtal um 17.1% gestiegen.

Makro-Lagerating Spitzenindustrie



Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie

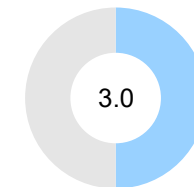


Interpretation der Ratings

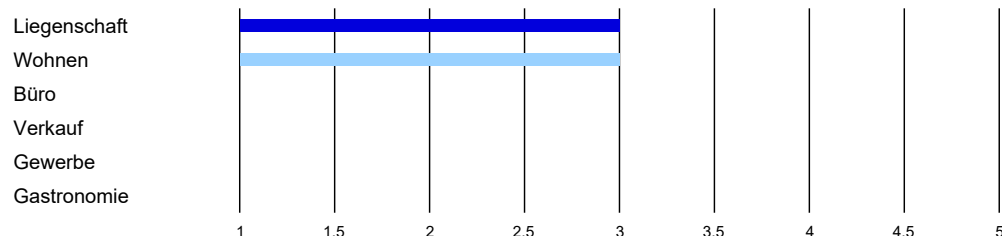
Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating von FPRE beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

Relatives Rating	
4.50 - 5.00: exzellent	3.00 - 3.49: durchschnittlich
4.00 - 4.49: sehr gut	2.50 - 2.99: ungünstig
3.50 - 3.99: gut	2.00 - 2.49: schlecht

Mikrolage



Mikro-Lagerating



Hinweis: 1.0 - ungeeignete Lage, 2.0 - Lage mit Defiziten, 3.0 - durchschnittliche Lage, 4.0 - gute Lage, 5.0 - beste Lage

Das FPRE Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren. Diese werden für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet zu diversen Teilratings verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.

Lage der Liegenschaft



Quelle: geo.admin.ch

Beschrieb Mikrolage

Die Renditeliegenschaft befindet sich an der Dietlikonerstrasse 9 in der Stadt Wallisellen.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2.5 von 5.0) und eine Lage mit leichten Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.5 von 5.0).

Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Der Standort liegt innerhalb der Wohnzone. Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um ein Einzelobjekt. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1967 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 30% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 29%, junge Personen mit 22% und Kinder mit 19%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Unterschicht mit 43% (30% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 32% folgt die Mittelschicht und mit 25% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPPE & sotomo bilden Familien.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 369 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.3 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 1.7 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 600 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 127 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbehaftet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 48 und bei Nacht mit 42 Dezibel zu beziffern. Am Tag liegt zudem eine Fluglärmbehaftung von 58 Dezibel, in den Nachtstunden eine von 0 (22:00-23:00), 0 (23:00-24:00) sowie 0 (05:00-06:00) Dezibel vor.

Grundstück

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	5538
Bauzone	W1 - Wohnen, 1 Vollgeschoss
Baumassenziffer	1.60
Ausnützungsziffer	-
Grundstückfläche	610 m²
Eigentümer	Rosmarie Sibylle Künzle-Friedli

Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	nein
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-
Altlasten	keine Altlasten vorhanden (abgeklärt)
Bemerkungen	-
Sanierungskosten	-
Berücksichtigung Sanierungskosten	-
Denkmalschutz	Gebäude nicht unter Denkmalschutz/nicht im Inventar (abgeklärt)
Art des Schutzes	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-

Baurecht

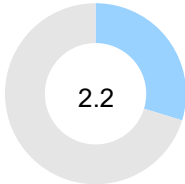
Objekt im Baurecht	nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Umgebungsanlage:
Normale Gestaltung mit Zugang zum Wohnhaus. Kleine Rasenfläche, Sitzplätze. Diverse Bäume und Sträucher, üppige Bepflanzung.
Garageneinfahrt.

ÖREB-Kataster





Eckwerte

EGID	-
Gebäudenutzung	MFH mit bis zu 5 Wohnungen
Konstruktionsart	Massivbau
Anzahl Gebäude	1
Gebäudeversicherung	GVZ
Versicherungsnummer	069-01379
Versicherungswert (CHF)	1'219'071
Schätzungsjahr	2024
Gebäudevolumen	1'331 m³ GVA
Anzahl Geschosse	3
Dachart	Satteldach
Unterkellerung	vollständig unterkellert
Ursprüngliches Baujahr	1954
Technisches Baujahr	-

Beschrieb Gebäude

Konstruktion:
Fassade massiv, verputzt.
Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoff im DG, ansonsten alte Holzfenster.
Verdunkelung mit Klappläden, Sonnenstoren.
Gasheizung (2017), Verteilung via Radiatoren.

Ausbaustandard:
Sehr einfacher Ausbaustandard. Gesamtsanierung ist notwendig.

Die 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss verfügt über einen intakten Innenausbau. Die 4.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss ist komplett sanierungsbedürftig, diejenige im Erdgeschoss ist gebrauchsfähig.

Aussenansicht



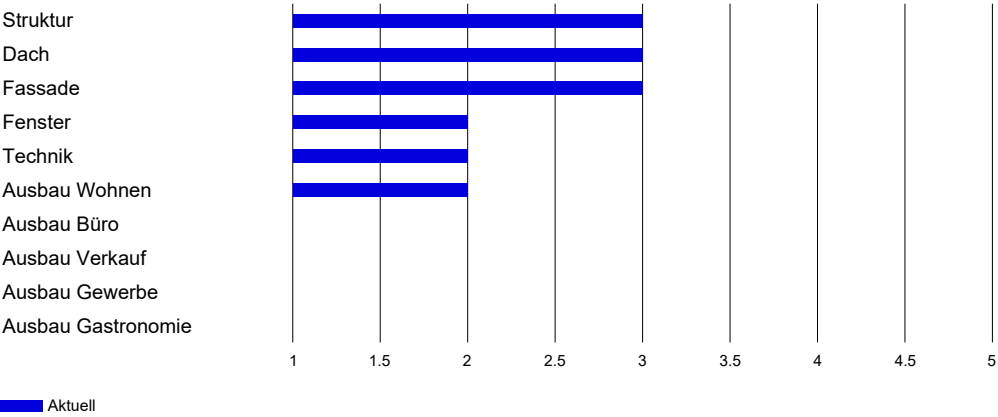
Aussenansicht



Ausbauart

	Aktuell	nach Massnahme 1
Liegenschaft	voll ausgebaut	-
Wohnen	voll ausgebaut	-
Büro	-	-
Verkauf	-	-
Gewerbe	-	-
Gastronomie	-	-

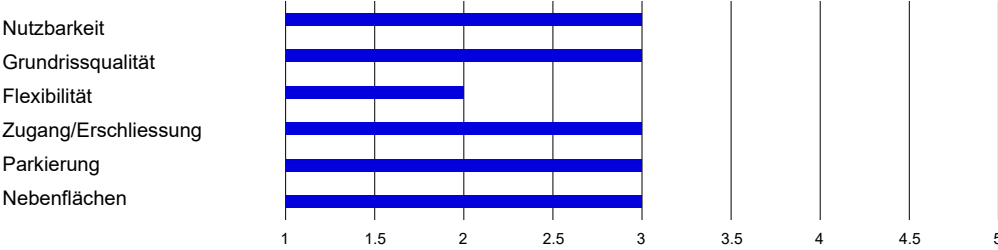
Zustand (Eigentümerteil)



Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

Bemerkungen -

Nutzbarkeit Wohnen

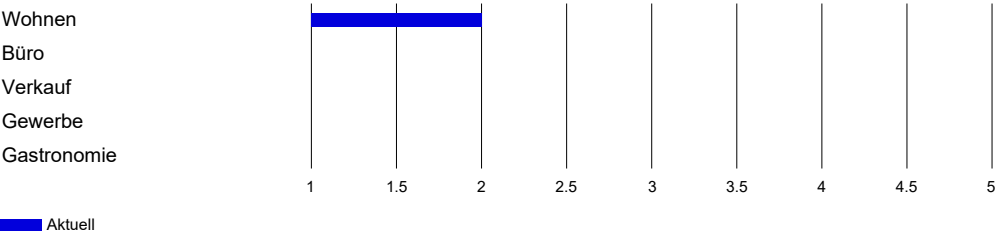


Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Standard (Allgemeine Teile, Eigentümerteil)

	Aktuell	nach Massnahme 1
Allgemeine Repräsentativität	2.0 - mit Defiziten	-
Umgebung	3.0 - üblich	-
Technik	1.0 - veraltet	-
Wärmeerzeugung	Gas-Zentralheizung	-
Wärmeverteilung	Radiatoren	-
Energiestandard	nicht gedämmt	-
GEAK	Kein GEAK	-
MINERGIE	-	-
LEED	-	-
BREEAM	-	-

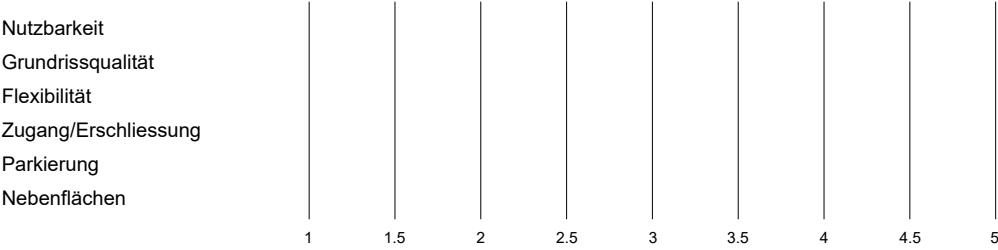
Standard (Ausbau, Eigentümerteil)



Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

Bemerkungen -

Nutzbarkeit Geschäft

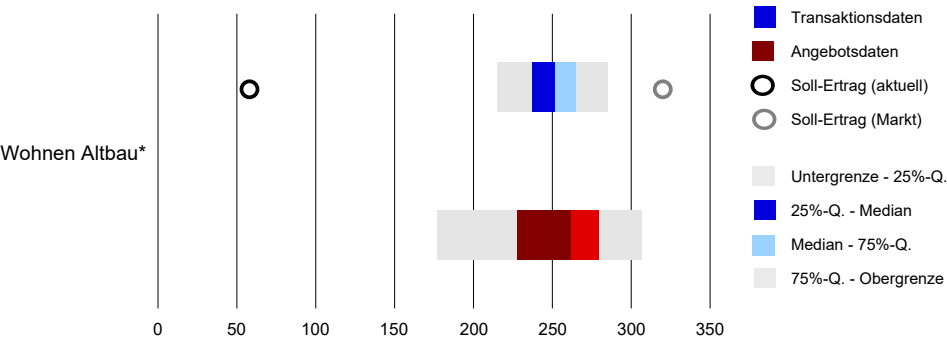


Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Ertragsstruktur (real)

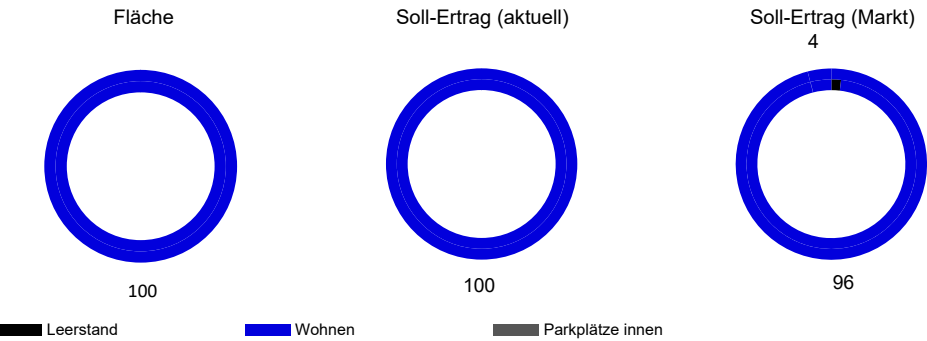
Nutzung	Aktuell						Potential				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag			LS (%)	Soll-Ertrag			Pot/Akt (%)	LS (%)
			(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil*		(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil*		
Wohnen	3	250	14'400	58	< 5%	0.0	80'000	320	> 95%	555.6	1.9
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	3	250	14'400	58		0.0	80'000	320		555.6	1.9
Parkplätze innen	2		-	-		-	3'600	150		-	1.0
Parkplätze aussen	-		-	-		-	-	-		-	-
Insgesamt	5	250	14'400	58		0.0	83'600	334		580.6	1.9
Weitere Erträge	-	-	-	-		-	-	-		-	-
Total Ertrag	5	250	14'400	58		0.0	83'600	334		580.6	1.9

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2019

Nutzungsverteilung in %



Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile	< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
	< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahr											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
				26.03.26	26.03.27	26.03.28	26.03.29	26.03.30	26.03.31	26.03.32	26.03.33	26.03.34	26.03.35	26.03.36	
				25.03.27	25.03.28	25.03.29	25.03.30	25.03.31	25.03.32	25.03.33	25.03.34	25.03.35	25.03.36	25.03.26	
Wohnen	14'400	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Insgesamt	14'400	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	
Parkplätze innen	-	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600	
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Soll-Mietertrag	14'400	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	14'400	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	
Leerstand in CHF	-	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	
Leerstand in %	-	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Ertrag nach Ausfällen	14'400	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	
Entwicklung in %				100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

Zeitdauer bis zur Erreichung des Marktpotentials:

Ertrag	1 Jahr
Leerstand	1 Jahr

Mietvertragsstruktur

Liegenschaft	3.0 - durchschnittlich
Wohnen	3.0 - durchschnittlich
Büro	-

Kostenstruktur (real)

	Abrechnung (CHF/a)					Potential		Annuität			
	-	-	-	Ø	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	CHF/m²a	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	-	-	-	-	-	4'200	5.3	4'200	5.0	16.8	0.3
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	-	-	-	-	6'000	7.5	6'000	7.2	24.0	0.5
Total Betrieb und Unterhalt	-	-	-	-	-	10'200	12.8	10'200	12.2	40.8	0.8
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	-	-	-	-	(12'000)	(15.0)	12'000	14.4	48.0	1.0
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	5'170	6.2	20.7	-
Total Kosten	-	-	-	-	-	22'200	27.8	27'370	32.7	109.5	1.8

Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der
Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
				26.03.26	26.03.27	26.03.28	26.03.29	26.03.30	26.03.31	26.03.32	26.03.33	26.03.34	26.03.35	26.03.36	26.03.36
				25.03.27	25.03.28	25.03.29	25.03.30	25.03.31	25.03.32	25.03.33	25.03.34	25.03.35	25.03.36	25.03.36	25.03.26
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	14'400	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600	83'600
Leerstand in CHF	-	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556	1'556
Leerstand in %	-	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	14'400	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044	82'044
Entwicklung in %				100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Betriebskosten (BK)	-	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200	4'200
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	(12'000)	12'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15'643
Total Betrieb und Unterhalt	-	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	25'843
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rückbau /-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193
Innensanierung			5'170	200'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	5'170	200'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193
Total Kosten	-	22'200	27'370	210'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	10'200	26'036
Entwicklung in %				100.0	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	12.4
In % Soll-Ertrag				251.4	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	31.1
Total Nettoertrag real	14'400	59'844	54'674	-128'156	71'844	71'844	71'844	71'844	71'844	71'844	71'844	71'844	71'844	71'844	56'008
Entwicklung in %				100.0	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-56.1	-43.7
Total Nettoertrag nominal				-127'940	72'709	75'126	76'253	77'396	78'557	79'736	80'932	82'146	83'378	83'378	65'975
Entwicklung in %				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Approx. Bruttorendite in % (real)			4.1	4.0	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7	3.8	3.8	3.8	3.8
Approx: Nettoerndite in % (real)			2.7	-6.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	2.5
Marktwert (TCHF)				2'072	2'264	2'258	2'252	2'246	2'239	2'233	2'226	2'219	2'212	2'212	2'205

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung

Erträge	ab Jahr 1
Wohnen	2.40%
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	-
Lager	-
Gastronomie	-
-	-
-	-
Parkplätze innen	2.55%
Parkplätze aussen	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.40%
Kosten	
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.40%
Investitionen Jahre 1-10	1.50%
Baurecht	-
Weitere Kosten	2.40%

Bewertungszweck

Wertermittlung für Betriebsamt

Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	25.3.2026
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Teuerung langfristig	1.5%
Teuerung Jahr 1	0.3%
Teuerung Jahr 2	0.6%
Liegenschaftssteuern	0‰
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert z.L. Mieter

Marktwert CHF 2'072'000

	Aktuell	Jahr 1-10	Annuität
Bruttorendite (real)	0.70%	3.75%	4.05%
Nettorendite (real)	0.20%	2.25%	2.65%

Wallisellen, 1.4.2026

Regula Portmann

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Impressionen

Wohnen / EG



Bad / EG



Küche / OG



Zimmer / OG



Küche/Zimmer / DG



Bad / DG



Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Grundbuchauszug	ja	28.08.2025		Notariat Wallisellen	
Katasterplan	ja	25.03.2026		GIS	
Wesentliche Servitute	nein				
Altlasten	nein				
Denkmalschutz	nein				
Baurecht	nein				
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Fotodokumentation	ja	25.03.2026		Keller Immobilien-Treuhand AG	
Gebäudeanalyse	nein				
Baubeschrieb	nein				
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	ja	07.01.2024		GVZ	
Objektpläne	ja				
Haustechnik	nein				
Flächen und Volumen	nein				
Kostenberechnung	nein				
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Vermietung	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Mieterspiegel (Nettomiete)	nein				
Nebenkosten	nein				
Mietverträge	ja	01.04.2023		Eigentümerin	
Umsatzangaben / Betriebskalkulation	nein				
Unterhaltsplanung	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Kontext / Impressum

Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

Projekt

Referenz-Nr.

Dietlikonerstrasse 9_Wallisellen

Auftraggeber

Frau Anica Mitrovic Stadtammann- & Betreibungsamt

Zentralstrasse 9

8304 Wallisellen

Ersteller

KELLER Immobilien-Treuhand AG

Regula Portmann

Kirchstrasse 1

8304 Wallisellen

r.portmann@kit.ch

044 800 85 95

Grundbuch	Blatt	EGRID	02. Juni 2026	1/3
Wallisellen	2272	CH798577999815	Stadtmann- und Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum		
ha	a	m2		Beleg		
	6	10	Kataster 5538, Plan 35, Rieden	09.10.2019		Bestandesänderung
	1	41	Gesamtfläche			
		6	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 06901379, Dietlikonerstrasse 9			
			Nebengebäude, Nr. n.v.			
	1	47	Bodenbedeckung			
		82	Gebäude			
			befestigte Fläche			
	3	81	Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Künzle-Friedli Rosmarie Sibylle, 21.10.1948, F, Ebnet-Kappel SG, Dietlikonerstrasse 9, 8304 Wallisellen, Alleineigentum	30.10.1954 08.09.1982 03.12.1990	582, 605 309 392	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Betreffend Öltank	12.05.1954	221	CH8639-0000-0020-53060	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 24.06.2025 für CHF 6'765.80 nebst Zins und Kosten zugunsten Helsana Versicherungen AG, Aktiengesellschaft (AG), Dübendorf, CHE-102.695.608, Zürichstrasse 130, 8600 Dübendorf	26.06.2025	331	CH8639-0000-0036-32367	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 24.06.2025 für CHF 4'021'70 nebst Zins und Kosten	26.06.2025	332	CH8639-0000-0036-32468	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Wallisellen	2272	CH798577999815	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
zugunsten Staat Zürich, besondere Rechtsformen Stadt Wallisellen, besondere Rechtsformen, CHE-114.871.734, Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wallisellen, besondere Rechtsformen, Wallisellen, Zentralstrasse 10, 8304 Wallisellen				
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 21.07.2025 an die definitive Pfändung vom 24.06.2025 für CHF 309.55 nebst Zins und Kosten zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	22.07.2025	384	CH8639-0000-0036-43874	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss vom 05.08.2025 an die Pfändung Nr. 126'258 für CHF 101.50 nebst Zins und Kosten zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	07.08.2025	407	CH8639-0000-0036-55675	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 08.10.2025 für CHF 482.00 nebst Zins und Kosten zugunsten AXA Versicherungen AG, Aktiengesellschaft (AG), Winterthur, CHE-105.788.896, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur	09.10.2025	545	CH8639-0000-0036-76072	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 08.10.2025 für CHF 2'279.50 nebst Zins und Kosten zugunsten Helsana Versicherungen AG, Aktiengesellschaft (AG), Dübendorf, CHE-102.695.608, Zürichstrasse 130, 8600 Dübendorf	14.10.2025	548	CH8639-0000-0036-77679	
Verfügungsbeschränkung Verfügungsbeschränkung infolge Betreibung auf Pfandverwertung vom 12.09.2025 für CHF 780'000.00 nebst Zins und Kosten zugunsten Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich	13.04.2026	231	CH8639-0000-0037-49578	

Grundbuch		Blatt		EGRID				3/3
Wallisellen		2272		CH798577999815				
Dienstbarkeiten								
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine							
Grundlasten								
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine							
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.607, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich		780'000.00	M10	1	08.10.2019	633	CH8639-0000-0029-04873	1
Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID	
1	Gläubigerwechsel				31.10.2024	555	CH8639-0000-0029-04873	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	29.05.2026, 14.21 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Bemerkungen	ohne Rangänderungen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
m2	Quadratmeter		

Wallisellen, 29. Mai 2026 / al

Auszug 2026/816

geprüft: 



Für richtigen Auszug

GRUNDBUCHAMT WALLISELLEN

Priska Lenherr, Notariatsassistentin

Wortlaut zum vorstehenden Auszug

Wallisellen

Ausnahmebewilligung
für

Tgb. No. 145.

Eingang: 12.5.1954, 08h.

Oel - ~~oder-Benzin~~ tank mit Revers.

Auf ein Gesuch vom 28. April 1954
erteilt hiemit die

Baudirektion des Kantons Zürich

an Firma Gebr. Knecht, Baugeschäft, Wallisellen

die Bewilligung für

die Erstellung von 1 Oeltank/~~Benzin~~ tank à 8'000 Liter

auf dem Grundstück Kat. Nr. 5538 mit Gebäude Vers. Nr. 1364

an der Strasse ~~Mün~~ ~~am~~/II./~~am~~ Kl. Nr. 7

in Wallisellen

unter folgenden Bedingungen:

Der Tank ist/~~sind~~ in einem Abstand von mindestens ~~ca~~ 5.0 m
von der Grenze des öffentlichen Grundes zu erstellen.

Der Tank ist/~~sind~~ so zu verlegen, dass beim Füllen oder Reinigen
der Strassenverkehr in keiner Weise gefährdet oder auch nur gehemmt
wird.

Staat und Gemeinde entschlagen sich jeder Haftbarkeit und Schadener-
satzpflicht wegen allfälliger Beschädigungen oder Zerstörungen des/
der Tanks oder einzelner seiner/ihrer Teile bei Anlass von Strassen-
korrekturen oder Strassenunterhaltsarbeiten oder infolge der Ein-
wirkung von Drittpersonen. Mit der Annahme dieser Bewilligung ver-
zichtet der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf die
Geltendmachung allfälligen Schadenersatzes.

Der Eigentümer und seine/~~ihre~~ Rechtsnachfolger sind für allen Scha-
den und Nachteil, welcher zufolge des Bestandes, Betriebes oder man-
gelhaften Unterhaltes des Tanks am öffentlichen Grund entsteht, in
vollem Umfange haftbar.

5. Die kantonale Baudirektion und ihre Organe sind berechtigt, die Beseitigung oder Versetzung des Tanks jederzeit ohne Entschädigungspflicht des Staates oder der Gemeinde zu verlangen und im Nichtbefolgungsfalle den Tank auf Kosten des/~~dem~~ Eigentümers oder seines/~~ihm~~ Rechtsnachfolgers zu entfernen, sofern eine Veränderung der Strasse oder andere öffentliche Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit dies erfordern.

Diese Bedingung ist im Grundbuch auf Kosten des/~~dem~~ Eigentümers anzumerken; der Eintrag ist auf dem Bewilligungsformular vom Grundbuchamt zu bescheinigen.

6. Es ist dafür zu sorgen, dass kein Öl/Benzin auf die Strasse, bzw. in die Sammler und Kanalisationen ausfliessen kann, selbst für den Fall des Defektwerdens der Zuleitung.
7. Spezielle Bedingungen : keine.

8. Diese Bewilligung erwächst erst mit der Erfüllung sämtlicher gestellten Bedingungen in Rechtskraft.

9. Vorbehalten bleiben die Bedingungen der feuerpolizeilichen Bewilligung, welche bei der Direktion des Innern, Abteilung Gebäudeversicherung, nachzusuchen ist.

10. Der Gesuchsteller hat/haben die Kosten, bestehend in einer Gebühr von Fr. 25.-- zu bezahlen, in welcher die Staatsgebühr, die Ausfertigungsgebühren und die Augenscheinskosten inbegriffen sind.

Der Rechtsnachfolger
August Bosshard:

Zürich, den 4. Mai 1954

Für die kant. Baudirektion :
Der Kreisingenieur I/~~111111~~ :

A. Bosshard
Der/die Grundeigentümer
Gebr. Knecht, Baugeschäft
Wallisellen
Knecht

Grundbuchanmeldung:

Ziffer 5 der vorstehenden Bedingungen ist im Grundbuch Wallisellen ~~angemerkt worden~~ bei Kat.No.5538 (Gr.Blatt 2272) des August Bosshard, geb.1920, Thujastr.42, Zürich anzumerken.
Zürich , den 11. Mai 1954.

Der ~~Gesuchsteller~~
Grundeigentümer:

Mitteilung an :

Gemeinderat Wallisellen
Kant. Gebäudeversicherung
Gebr. Knecht, Wallisellen, Grundbuchamt Bassersdorf.

erz.No.193.
getragen
Blatt 928.

am 11. Mai 1954
33.12.1954