

Mitteilung

Datum 11. April 2025

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

Information zur STWEG Zielackerstrasse 6, 8304 Wallisellen

An der Stockwerkeigentümersammlung vom 24. März 2025 wurde die Jahresrechnung 2024 bewilligt. Das Eigentümerkonto der zu verwertenden Grundstücke weist ein Saldo von CHF 108'683.55 zu Gunsten der STWEG auf. Dieser Betrag ist vom Schuldner und Pfandeneigentümer zu bezahlen und wird im Rahmen der zwangsrechtlichen Grundstückversteigerung nicht an den Erwerber überbunden.

Weiter wurde an der Stockwerkeigentümersammlung der Vorschlag für die Betriebskosten im Jahr 2025 festgelegt. Für die Wertquoten der zu verwertenden Grundstücke wurden CHF 11'650.00 für Betriebskosten und CHF 11'550.00 für Ersatzvornahmen festgelegt. Diese Kosten sind, unter Berücksichtigung allfälliger Akonto-Zahlungen, nach Abschluss des Rechnungsjahres und rückwirkend auf das Steigerungsdatum, gemäss Reglement der Stockwerkeigentümer, zwischen dem Schuldner und Pfandeneigentümer 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 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 (recte: Stockwerkeigentümer) am Ende des Geschäftsjahres. Die Abrechnung auf den Stichtag ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen.

Als Ersatzvornahme wurde unter anderen beschlossen, die Keller-Ausstentreppe mit Epoxidharz beschichten zu lassen. Diese Massnahme betrifft den Wassereintritt in den Keller/Trocknungsraum des zu verwertenden Grundstückes. Diesbezüglich verweisen wir auf den ergänzten Bauzustandsbericht vom 3. Januar 2025, Seiten 73 und 74.

Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon

Beilagen:

- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer