

Öffentliche Beurkundung

## **Begründung von Stockwerkeigentum**

(Begründungserklärung)

### **I.**

#### **Grundeigentümer**

**ALKOS Immobilien AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Cham, UID CHE-185.044.472, Riedstrasse 1, 6330 Cham, als Alleineigentümer

heute vertreten durch Fadil Krasniqi, von Zürich, in Adliswil, Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift,

### **II.**

#### **Grundstück**

**Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufzuteilenden Grundstücks  
(gemeinschaftliches Grundstück)**

**Grundbuchamtskreis: Männedorf**

**Gemeinde/Stadtquartier Männedorf**

Grundbuch Blatt 1120, Liegenschaft, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Uf Dorf

#### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Uf Dorf, Plan 27  
1104 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 15500336, Boldernstrasse 2 176 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckungsarten:

- befestigte Fläche 81 m<sup>2</sup>  
- Gebäude 184 m<sup>2</sup>  
- Gartenanlage 839 m<sup>2</sup>

## **Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Anpassung und Beseitigung des Aussentanks (Beschluss der Baukommission vom 29. August 1989)  
dat. 23.10.1989, Beleg 330, EREID CH2952-0000-0025-16965
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Anpassung bzw. Beseitigung von Fahrzeugabstellplätzen (Beschluss Baukommission vom 3. April 1990, Zf. I/2)  
dat. 12.04.1990, Beleg 111, EREID CH2952-0000-0025-17057
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers betr. Aussenabgang zum Vorkindergarten (Südseite) im Strassenabstandsbereich der Tobelstrasse (Zf. I/1 des Beschlusses des Bauausschusses Männedorf vom 13. November 1990)  
dat. 31.07.1992, Beleg 188, EREID CH2952-0000-0025-17158

## **Dienstbarkeiten**

- Last / Grunddienstbarkeit  
Fusswegrecht (SP 709)  
zugunsten  
Grundbuch Blatt 850, Kataster 6090, EGRID CH435077969211, Männedorf  
dat. 07.09.1931,
- Recht / Grunddienstbarkeit  
Baubeschränkung (SP 869)  
zulasten  
Grundbuch Blatt 334, Kataster 5654, EGRID CH195077819656, Männedorf  
dat. 09.01.1934,
- Recht / Grunddienstbarkeit  
Gewerbebeschränkung (SP 2138-2)  
zulasten  
Grundbuch Blatt 333, Kataster 7861, EGRID CH259650779638, Männedorf  
dat. 17.12.1964, Beleg 178,

## **Grundpfandrechte**

laut Grundbuch.

### **III.**

#### **Bildung von Miteigentumsanteilen und Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum**

Der Grundeigentümer teilt hiermit sein Eigentum am vorn bezeichneten Grundstück in sieben Miteigentumsanteile auf und gestaltet diese zu Stockwerkeigentum aus (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

Massgebend sind folgende Pläne, welche Bestandteile dieser Urkunde sind:

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| – Umgebung      | Plan-Nr. 1148 |
| – Untergeschoss | Plan-Nr. 1149 |
| – Erdgeschoss   | Plan-Nr. 1150 |
| – Obergeschoss  | Plan-Nr. 1151 |
| – Dachgeschoss  | Plan-Nr. 1152 |

Die zu Stockwerkeigentum mit Sonderrecht ausgeschiedenen Räume sind in den Aufteilungsplänen farbige bemalt.

Die dem Stockwerkeigentümer gemäss dem mit separater Urkunde angemeldeten Reglement zur ausschliesslichen Benützung überlassenen gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes oder der Bodenfläche der Liegenschaft sind in den vorerwähnten Aufteilungsplänen schraffiert eingezeichnet (Balkone, Terrassen, Sitzplätze mit Vorgarten etc.).

Die ausschliesslichen Benützungsrechte sind in den Aufteilungsplänen mit gleicher Farbe wie die berechnigte Stockwerkeinheit gekennzeichnet.

Die genannten Aufteilungspläne sind lediglich privatrechtliche Hilfsmittel zur Beschreibung der dinglichen Rechte und nehmen am öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht teil. Massgebend sind die tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Jeder Erwerber hat selbst zu prüfen, ob der entsprechende Aufteilungsplan mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt.

Jede Stockwerkeinheit ist mit eigenem Zugang versehen und in sich abgeschlossen; die Voraussetzungen gemäss Art. 712b ZGB sind gegeben.

## IV.

### Stockwerkeinheiten

Die Stockwerkeinheiten beschreiben sich wie folgt:

#### **Grundbuchamtskreis: Männedorf**

#### **Gemeinde/Stadtquartier Männedorf**

1. Grundbuch Blatt 50097, Stockwerkeigentum, EGRID CH867729961294, Boldernstrasse 2  
135 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Wohnung im Erdgeschoss und am Keller Nr. 5 im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 1  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakten Nrn. 1150 und 1149 dunkelblau bemalt.
  
2. Grundbuch Blatt 50098, Stockwerkeigentum, EGRID CH979677122945, Boldernstrasse 2  
140 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Wohnung im Erdgeschoss und am Keller Nr. 1 im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 2  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakten Nrn. 1150 und 1149 rot bemalt.
  
3. Grundbuch Blatt 50099, Stockwerkeigentum, EGRID CH981229967736, Boldernstrasse 2  
135 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Wohnung im Obergeschoss und am Keller Nr. 6 im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 3  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakten Nrn. 1151 und 1149 grün bemalt.
  
4. Grundbuch Blatt 50100, Stockwerkeigentum, EGRID CH992977129673, Boldernstrasse 2  
135 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Wohnung im Obergeschoss und am Keller Nr. 2 im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 4  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakten Nrn. 1151 und 1149 pink bemalt.

5. Grundbuch Blatt 50101, Stockwerkeigentum, EGRID CH907796122981, Boldernstrasse 2  
205 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Wohnung im Dachgeschoss und am Keller Nr. 3 im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 5  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakten Nrn. 1152 und 1149 hellblau bemalt.
  
6. Grundbuch Blatt 50102, Stockwerkeigentum, EGRID CH927712299672, Boldernstrasse 2  
210 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Wohnung im Dachgeschoss und am Keller Nr. 4 im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 6  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakten Nrn. 1152 und 1149 braun bemalt.
  
7. Grundbuch Blatt 50103, Stockwerkeigentum, EGRID CH932977961203, Boldernstrasse 2  
40 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1120, Kataster 7860, EGRID CH249650779622, Männedorf  
Sonderrecht an Garage im Untergeschoss  
Stockwerkeinheit Nr. 7  
  
gemäss Begründungakt Beleg 2018 Nr. ... und Planakte Nrn. 1149 gelb bemalt.

## V.

### Reglement

Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Grundstückes, die Verwendung derselben, die Kostenregelung, die ausschliesslichen Benützungsrechte der einzelnen Stockwerkeigentümer etc. erfolgen gemäss dem Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, welches heute bei allen Stockwerkeinheiten wie folgt anzumerken ist:

«Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft»

## VI.

### **Begründung vor Erstellung der Baute**

Das Gebäude ist noch nicht erstellt. Im Grundbuch ist somit bei den Stockwerkeinheiten und beim gemeinschaftlichen Grundstück anzumerken:

«Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes»

Der Grundeigentümer wird auf Art. 69 Abs. 3 der eidgenössischen Grundbuchverordnung aufmerksam gemacht, wonach dem Grundbuchamt die Fertigstellung der Gebäude, gegebenenfalls unter Einreichung der nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungspläne, anzuzeigen ist. Die Folgen bei Unterlassung dieser Pflicht gemäss Art. 69 Abs. 4 der genannten Verordnung ist ebenfalls bekannt.

## VII.

### **Bildung von Miteigentumsanteilen am Unterniveaugaragegrundstück Blatt 50103**

Aufteilung von Blatt 50103 in zwölf Miteigentumsanteile und Aufnahme derselben ins Grundbuch unter Anlegung von 12 Blättern wie folgt:

#### **Blatt 50104 – 50115 je 1/12 Miteigentum**

Der Grundeigentümer hält fest, dass die zu erstellende Unterniveaugarage für einen dauernden Zweck bestimmt ist und demzufolge der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums ausgeschlossen ist.

Das Vorkaufsrecht der Miteigentümer gemäss ZGB Art. 682 Abs. 1 wird aufgehoben, was bezüglich der Miteigentumsgrundstücke wie folgt vorzumerken ist:

«Aufhebung des Vorkaufsrechts»

Für das Miteigentum gilt die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung (s. Beleg 2018 Nr. ....), die bei den einzelnen Miteigentumsanteilen wie folgt anzumerken ist:

«Nutzungs- und Verwaltungsordnung»

## VIII.

### **Pfandänderung**

Das auf dem gemeinschaftlichen Grundstück lastende Grundpfandrecht ist auf die Stockwerkanteile (ohne UN-Garagegrundstück) und die Miteigentumsan-

teile an der UN-Garage zu verlegen, unter gleichzeitiger Pfandentlassung des gemeinschaftlichen Grundstückes, gestützt auf die entsprechende Bewilligung des Gläubigers.

Bei den gemeinschaftlichen Grundstücken ist sodann anzumerken:

- beim StWE-Grundstück: «Stockwerkanteile verpfändet»
- beim UN-Garagegrundstück: «Miteigentumsanteile verpfändet»

## IX.

### Vorkaufsrecht / Einspracherecht

Auf die Begründung und Vormerkung eines Vorkaufsrechtes im Sinne von Art. 712c Abs. 1 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht aller Stockwerkeigentümer) wird verzichtet.

Ebenso wird auf die Begründung eines Einspracherechtes bei Veräusserung, Belastung mit einer Nutzniessung oder mit einem Wohnrecht oder bei Vermietung einer Stockwerkeinheit verzichtet (Art. 712c Abs. 2 ZGB).

Männedorf,

ALKOS Immobilien AG:

.....  
Fadil Krasniqi

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit den Aufteilungsplänen Nr. 1148 bis 1152 den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannte erschiene Person hat die Urkunde mit Plan gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Männedorf, , Uhr

**NOTARIAT MÄNNEDORF**

Philipp Huser, Notar-Stv.

# Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

**ALKOS Immobilien AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Cham, UID CHE-185.044.472, Riedstrasse 1, 6330 Cham, als Alleineigentümer

heute vertreten durch Fadil Krasniqi, von Zürich, in Adliswil, Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift,

**Gemeinde/Stadtquartier: Männedorf**  
**Grundbuch Blatt 1120**  
**Grundbuch Blatt 50097 - 50103**  
**Grundbuch Blatt 50104 - 50115**

1. Bildung von Miteigentumsanteilen und Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum, Aufnahme der Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum) als Grundstücke, unter Eröffnung von sieben neuen Grundbuchblättern (Blatt 50097 – 50103).
2. Anmerkung bei allen Stockwerkeinheiten:  
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
3. Anmerkung beim gemeinschaftlichen Grundstück und bei allen Stockwerkeinheiten:  
Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes
4. Bildung von Miteigentumsanteilen  
Aufteilung von Blatt 50103 in zwölf Miteigentumsanteile zu je 1/12, Aufnahme derselben ins Grundbuch unter Eröffnung von 12 Grundbuchblättern (Blatt 50104 – 50115).
5. Vormerkung  
bezüglich der Miteigentumsgrundstücke gemäss Zf. 4:  
Aufhebung des Vorkaufsrechts
6. Anmerkung bezüglich der Miteigentumsgrundstücke gemäss Zf. 4:  
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
7. Pfandänderung zu den auf Grundbuch Blatt 1120 lastenden Grundpfandrechte:  
Verlegung der Grundpfandrechte an bisheriger Pfandstelle als Gesamtpfandrecht auf die Stockwerkanteile (ohne UN-Garagegrundstück) und die Miteigentumsanteile an der UN-Garage, unter gleichzeitiger Pfandentlassung von Kat.-Nr. 7860.
8. Anmerkung beim gemeinschaftlichen StWE-Grundstück:  
Stockwerkanteile verpfändet
9. Anmerkung beim gemeinschaftlichen UN-Garagegrundstück:  
Miteigentumsanteile verpfändet

gemäss vorstehender Urkunde.



Männedorf,

ALKOS Immobilien AG:

.....  
Fadil Krasniqi