

PROTOKOLL

***der zweiten ausserordentlichen Eigentümer-Versammlung
Stockwerkeigentümergeinschaft Dahlienpark in Unterengstringen
vom 12. März 2012, 18.00 Uhr, Restaurant Salmen, Schlieren***

Traktanden

1. Begrüssung
 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
 3. Klage gegen die Implenla Generalunternehmung AG betreffend „Contracting“
-

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Stockwerkeigentümer und stellt Frau Nicole Stöckli, Herrn lic.iur. Albert Romero und sich selber vor. Herr Reto Lötscher übernimmt den Vorsitz und teilt mit, dass Frau Nicole Stöckli das Protokoll der heutigen Versammlung führen wird. Der Vorsitzende hält zudem fest, dass die Stockwerkeigentümer zusammen mit der Einladung vom 17. Februar 2012 und dem Ergänzungsschreiben vom 6. März 2012 zum Thema der heutigen ausserordentlichen Versammlung bereits einige erste Informationen erhalten haben.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende teilt mit, dass heute die Beschlussfähigkeit nicht entscheidend ist, da heute die Weitergabe von Informationen im Vordergrund steht und deshalb erst zusammen mit dem Protokoll die Auswertung der Präsenzlisten mitgeteilt wird. An der Versammlung waren 43/89 Kopfstimmen mit total 4787/10000 Wertquoten anwesend oder vertreten.

3. Klage gegen die Implenla Generalunternehmung AG betreffend „Contracting“

Herr Reto Lötscher informiert die Eigentümer, dass anlässlich der ordentlichen Versammlung vom 26. Mai 2011 beschlossen wurde, dass in einem ersten Schritt der Implenla Generalunternehmung AG betreffend Abschluss der Contractingverträge mit einer Klage gedroht werden soll.

Grund dafür ist, dass die Stockwerkeigentümer zusammen mit dem Kauf einer Wohnung im Dahlienpark zwar die Verpflichtung eingegangen sind, über die Zeitdauer des Contractings (30 Jahre) Energie zu beziehen, allerdings wurde offenbar nicht explizit darauf hingewiesen, dass neben einem Energiepreis auch Kosten für Amortisation und Unterhalt bezahlt werden müssen und dies macht im Durchschnitt fast 2/3 der gesamten Heizkosten aus. Da die Beklagte auf die Forderung nicht eingetreten ist und auch anlässlich der Verhandlung vor dem Friedensrichter am 6. Februar 2012 keine Einigung möglich war, muss nun jeder Eigentümer für sich selber entscheiden, ob er sich an einer Klage gegen die Implenla Generalunternehmung AG beteiligen will. Die Klagesumme beläuft sich auf total CHF 1'711'200.--, welche aus den in den Energielieferverträgen aufgeführten Erstellungskosten errechnet wurde.

Der Vorsitzende übergibt das Wort dem Rechtsanwalt lic.iur. Albert Romero, der das Schreiben mit der Klageandrohung an die Implenla Generalunternehmung AG versandt hat und die Stockwerkeigentümergeinschaft auch vor dem Friedensrichter vertreten hat. Dieser fasst nochmals die wichtigsten Punkte zusammen und gibt Auskunft über die Rechtslage und Erfolgschancen bei einem Weiterzug der Klage. Im Grundsatz ist es so, dass die Stockwerkeigentümer mit Unterzeichnung des Kaufvertrages eine schlüsselfertige Wohnung gekauft haben und die Käufer deshalb davon ausgehen konnten, dass die Wohnung mit einer Heizung gekauft wurde. Herr lic.iur. Albert Romero zitiert hierzu folgenden Passus aus einem Kaufvertrag:

Mit den entsprechenden Kaufverträgen verpflichtet sich die Implenla Generalunternehmung AG zur schlüsselfertigen Erstellung der Kaufobjekte. Unter dem Titel „Heizanlage“ in Ziff. 24 des dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Baubeschriebs wurde den Eigentümern die Lieferung und Erstellung einer Wärmepumpeanlage im Untergeschoss nach neuestem Stand der Technik sowie die Nutzung der Erdwärme mittels Erdsonden mit hohem Wirkungsgrad, versprochen. Gleichzeitig wurde folgender Wortlaut festgehalten: „Contracting der Anlage mit einem industriellen Partner. Dieser ist Eigentümer der gesamten Wärmeerzeugungsanlage und übernimmt sämtliche Kosten für Planung, Finanzierung, Bau, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Reparatur. Die Käuferschaft übernimmt die benötigte Energie zu einem vertraglich garantierten Preis, inkl. Liefergarantie“.

Die Implenla Generalunternehmung AG hat die Energiecontracting-Verträge bereits am 19. November 2007 im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft, gestützt auf die durch den Kaufvertrag erteilte Vollmacht, abgeschlossen. Der darin festgehaltene, verbindliche Preis setzt sich zusammen aus dem Grund- und dem Arbeitspreis. Der Grundpreis beinhaltet die Amortisation- und Unterhaltskosten, der Arbeitspreis die bezogene Energie. Der Vertrag mit dem EKZ ist aus Sicht von Herrn Albert Romero verbindlich, dies weil die Vollmacht der Implenla Generalunternehmung AG für die EKZ ausreichend war. Es stellt sich da die Frage, ob die Implenla Generalunternehmung AG mit Abschluss dieses Vertrages die interne Vollmacht überschritten haben könnte und aus diesem Grund schadenersatzpflichtig wird. Zudem wurden die Energiecontracting-Verträge vor dem Verkauf der Wohnungen abgeschlossen und hätten den Käufern problemlos vorgelegt werden können. Die Tatsache, dass diese Verträge nicht ausgehändigt wurden, ist gemäss Rechtsanwalt Albert Romero ein Indiz, dass die Energiecontracting-Verträge von der Implenla Generalunternehmung AG bewusst nicht offengelegt wurden.

So konnten die Käufer beim Zeitpunkt des Wohnungskaufs nicht wissen, dass Sie neben der Energie auch für Amortisations- und Unterhaltskosten aufzukommen haben.

Herr Albert Romero informiert die Stockwerkeigentümer, dass die geforderte Klagesumme nur geltend gemacht werden kann, wenn die ganze Gemeinschaft sich zu einer Klage entscheidet. Eine Klage der Stockwerkeigentümergeinschaft wäre nur möglich, wenn alle Stockwerkeigentümer ihren Anspruch aus dem Vertrag der Gemeinschaft unwiderruflich abtreten würden. Besteht hierfür keine Einstimmigkeit, muss jeder Eigentümer die Schadenersatzforderung aus dem Kaufvertrag selbst geltend machen.

Der Vorsitzende erläutert im Anschluss an die Frage wie die Verwaltung der Thematik gegenübersteht, dass die Kuoni Mueller & Partner Residential AG als unabhängige Aktiengesellschaft für den Verkauf der Wohnungen zuständig war. Die Kuoni Mueller & Partner Management AG hat sich für die Verwaltung zusammen mit zwei anderen Verwaltungsfirmen beworben und aufgrund des guten Preis/Leistungsverhältnisses den Zuschlag erhalten. In den Verkaufsprozess war die Kuoni Mueller & Partner Management AG nicht involviert.

Kosten

Herr Albert Romero teilt mit, dass die Kosten für den nächsten Schritt, d.h. Einleitung einer Klage vor dem Bezirksgericht Zürich, nur schwierig einzuschätzen sind. Neben den Kosten für den Rechtsanwalt (Fr. 300.-- pro Std., d.h. ca. CHF 30' bis 50'000.00) sind je nach Urteil zusätzlich Gerichtsgebühren (CHF 37' bis 50'000.00) und eine Prozessentschädigung (CHF 38' bis 51'000.00 in Ausnahmefällen gar bis CHF 76'000.00), welche sich nach der Klagesumme richten, zur Zahlung fällig. Diese Kosten würden nur anfallen, wenn die ganzen CHF 1'711'200.-- eingeklagt werden würden. Falls sich nicht alle Eigentümer an einer Klage beteiligen, fallen die Gerichtsgebühren und eine allfällige Prozessentschädigung tiefer aus. Im Fall eines für die Stockwerkeigentümer positiven Ausgangs müssten die Gerichtskosten von der beklagten Partei bezahlt werden. Die Prozessentschädigung dient zur Deckung der eigenen Kosten (bsp. Anwaltskosten) und muss von der Partei die unterliegt bezahlt werden. Bei einem Weiterzug der Klage entscheidet der Richter über die weiteren Gebühren und Entschädigungen.

Chancen

Die bisher gesichteten Dokumente sprechen für die Stockwerkeigentümergeinschaft, dies nicht zuletzt weil ein Contracting zum Zeitpunkt des Wohnungskaufs nur wenig bekannt war und Hintergrundinformationen fehlten. Gemäss Herr Albert Romero sind zurzeit beim Gericht ähnliche Fälle hängig, jedoch gibt es bisher kein rechtsgültiges Urteil. Die Gerichte können sich noch nicht auf ältere Fälle aus der Vergangenheit beziehen, daher ist davon auszugehen, dass bis zu einer ersten Entscheidung auch noch viel Zeit vergehen wird.

Risiko

Da es sich für die Implenia Generalunternehmung AG um eine wegweisende Angelegenheit handelt, muss damit gerechnet werden, dass diese alles unternehmen wird, um die Klage abweisen zu können.

Das heisst, dass auch wenn die Eigentümer nach der ersten Instanz (Bezirksgericht Zürich) Recht bekommen würden, das Urteil seitens der Beklagten durchaus an das Obergericht, ev. sogar bis vor das Bundesgericht, weitergezogen werden könnte. In diesem Fall würden weitere Kosten für die Kläger entstehen.

Weiteres Vorgehen:

Der Vorsitzende teilt mit, dass sich die Eigentümer nicht heute Abend sofort entscheiden müssen. Er schlägt vor, dass alle Eigentümer, die sich an einer Klage gegen die Implenia Generalunternehmung AG vor dem Bezirksgericht Zürich beteiligen möchten, dies mittels Formular welches zusammen mit dem Protokoll versandt wird, der Verwaltung bis spätestens Freitag, 23. März 2012 (Datum Poststempel) mitteilen. Im Anschluss wird mit denjenigen Eigentümern, die sich an einer Klage beteiligen möchten, nochmals Kontakt aufgenommen und je nach Anzahl der Klagewilligen müssen diese Eigentümer bis Freitag, 30. März 2012 definitiv entscheiden, ob eine Klage eingereicht werden soll. Alle Eigentümer, die das Abstimmungsformular nicht rechtzeitig, d.h. bis 23. März 2012 retournieren, werden von uns nicht mehr kontaktiert. Alle Eigentümer, die sich an einer Klage beteiligen, müssen Anfangs April 2012 die unterzeichnete Vollmacht für den Rechtsanwalt zusammen mit den Verkaufsunterlagen (zur Prüfung der individuellen Rechtslage) direkt an den Rechtsanwalt zustellen.

Sollte ein Eigentümer sich nicht persönlich an der Klage beteiligen wollen, kann er ebenfalls mit dem Abstimmungsformular seine Quote den Klägern unwiderruflich abtreten. In diesem Fall liegt das Risiko und ein allfälliger Erfolg ausschliesslich bei den Klägern.

Die Eigentümer entscheiden bis Freitag, 23. März 2012 ob sie sich an einer Klage gegen die Implenia Generalunternehmung AG beteiligen wollen und teilen dies der Verwaltung mit dem dafür vorgesehen Formular mit. Es werden nur noch diejenigen Eigentümer kontaktiert, die das Formular rechtzeitig retournieren.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden Eigentümern und schliesst die Sitzung um 19.05 Uhr.

Zürich, 14. März 2012

Für den Vorsitz

Für das Protokoll

Reto Lötscher

Nicole Stöckli

Dieses Protokoll gilt als genehmigt, wenn innert 30 Tagen keine Einsprachen dagegen eingehen.