

PROTOKOLL

***der vierten ordentlichen Eigentümer-Versammlung der
Stockwerkeigentümergeinschaft Dahlienpark in Unterengstringen
vom 13. Juni 2013, 19.00 Uhr, im Gemeindesaal, Unterengstringen***

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. a) Genehmigung Protokoll vom 14. Juni 2012
b) Genehmigung Protokoll der ausserord. Versammlung vom 31. Januar 2013
4. Abrechnung 2012
 - Genehmigung Jahresabrechnung 2012
 - Genehmigung Revisorenbericht
 - Déchargeerteilung der Verwaltung
5. Anträge
 - Antrag Nr. 1 «Errichtung einer mobilen Falt-Glas-Wand», Whg A1
6. Budget 2013
7. Erneuerungsfonds / Einlage 2013
8. Wahlen
 - Revisoren
 - Delegierte bzw. Ausschussmitglieder
Neuwahl Ausschussmitglied Haus J/K (Demission A. Wolfmaier)
 - Verwaltung
9. Diverses
 - Richterliches Parkverbot (Information)
 - Zahlungsverzug Wohnungen C9 / D8
 - Zufriedenheit Umgebungspflege
 - Information Auszahlung Hagelschaden
 - Datum Stockwerkeigentümersversammlung 2014
Vorschlag der Verwaltung: 12. Juni 2014

1. Begrüssung & Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden und die neuen Stockwerkeigentümer. Gleichzeitig stellt er Frau Nicole Stöckli und Frau Sarina Candinas sowie sich selber nochmals kurz vor. Herr Reto Lötscher übernimmt den Vorsitz und teilt mit, dass Frau Nicole Stöckli das Protokoll der heutigen Versammlung führen wird. Frau Sarina Candinas wird die Protokollführerin und den Vorsitzenden bei den Abstimmungen unterstützen. Der Vorsitzende hält fest, dass die Stockwerkeigentümer zusammen mit der Einladung am 15. Mai 2013 die Traktandenliste, die Jahresrechnung 2012 inkl. Revisionsbericht, das Budget 2013, die Unterlagen zum Thema Erneuerungsfonds und den Antrag von Herr und Frau Beloli erhalten haben. Am 6. Juni 2013 wurden eine aktuelle Traktandenliste und die Übersicht der Gesamtkosten im Jahr 2012 nachgereicht.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass aufgrund der vorliegenden Präsenzlisten die Versammlung mit 65/110 Kopfstimmen und 6659/10000 anwesend oder vertretenen Wertquoten beschlussfähig ist.

2. Genehmigung Traktandenliste

Der Vorsitzende teilt mit, dass unter dem Punkt 3 auch über die Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 31. Januar 2013 abgestimmt wird. Im Anschluss erkundigt er sich, ob sonst noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der revidierten Traktandenliste bestehen. Nachdem dies nicht der Fall ist, wird die Traktandenliste vom 6. Juni 2013 genehmigt.

Die Traktandenliste wird ohne Gegenstimme genehmigt.

3a. Genehmigung Protokoll der 3. ordentlichen Versammlung vom 14. Juni 2012

Herr Reto Lötscher hält fest, dass innerhalb der 30-tägigen Frist keine Einsprachen resp. Ergänzungswünsche bei der Verwaltung eingegangen sind. Somit gilt das Protokoll der dritten ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Juni 2012 als genehmigt.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das Protokoll der dritten ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Juni 2012 gilt als genehmigt.

3b. Genehmigung Protokoll der ausserordentlichen Versammlung vom 31. Januar 2013

Herr Reto Lötscher hält fest, dass innerhalb der 30-tägigen Frist auch keine Einsprachen resp. Ergänzungswünsche zu diesem Protokoll bei der Verwaltung eingegangen sind. Somit gilt das Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 31. Januar 2013 ebenfalls als genehmigt.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 31. Januar 2013 gilt als genehmigt.

4. Abrechnung 2012

Genehmigung der Abrechnung 2012

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Abschlussunterlagen zusammen mit dem Revisionsbericht versandt wurden. Die Abrechnung wurde durch die Revisoren geprüft und für in Ordnung befunden. Die Bilanz als solches ist selbstredend und der Erfolgsrechnung kann entnommen werden, dass der Gesamtaufwand im Jahr 2012 Fr. 490'444.10 betragen hat. Budgetiert wurden Fr. 495'000.00 (effektiv in Rechnung gestellt CHF 498'370.00), was unter Berücksichtigung der Rundungsdifferenzen einen Überschuss von Fr. 7'323.23 und ein nicht weiter aufteilbaren Betrag von Fr. 3.55 zu Gunsten der Eigentümer ergibt. Die jeweiligen Saldi können der Heiz- und Betriebskostenabrechnung entnommen werden. Die Guthaben werden automatisch auf die nächste Abrechnungsperiode übertragen und mit der zweiten Akontozahlung, fällig per 1. Juli 2013, verrechnet. Eigentümer mit einer Nachzahlung werden gebeten, diese zusammen mit der zweiten Akontozahlung zusätzlich auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu überweisen.

Nachdem keine weiteren Fragen zur Abrechnung bestehen bittet der Vorsitzende die Eigentümer, die Abrechnung 2012 mit einem Total von Fr. 490'444.10 zu genehmigen.

Die Abrechnung 2012 wird mit einem Saldo von Fr. 490'444.10 einstimmig genehmigt. Der Eigentümerüberschuss von Fr. 7'323.23 wird auf das neue Geschäftsjahr übertragen.

4. Abrechnung 2012

Genehmigung Revisorenbericht

Herr Reto Lötscher erkundigt sich, ob zum Revisionsbericht noch Fragen bestehen. Da dies nicht der Fall ist, werden die Eigentümer gebeten, den Revisionsbericht zu genehmigen.

Der Revisionsbericht vom 3. April 2013 wird ohne Gegenstimme genehmigt und die Revisoren entlastet.

4. Abrechnung 2011

Déchargeerteilung der Verwaltung

Nachdem rund um die Abrechnung und den Revisionsbericht 2012 keine Fragen bestehen, bittet der Vorsitzende die Eigentümer, auch die Verwaltung zu entlasten und ihr die Décharge zu erteilen.

Der Verwaltung wird einstimmig die Décharge (Entlastung) für die Jahresabrechnung 2012 erteilt.

5. Anträge

Anträge der Eigentümer

Nachträglicher Antrag zur Genehmigung der bereits erstellten Falt-/Glas Schutzwand bei der Loggia der Wohnung A1

Herr Walter Beloli, Miteigentümer der Wohnung A1, beantragt, dass die bereits erstellte Falt-/Glas-Schutzwand von den Eigentümern genehmigt wird.

Herr René Walder macht darauf aufmerksam, dass für die Montage einer solchen Glaswand grundsätzlich eine Baubewilligung eingeholt werden müsste. Auch müsste für solche Anträge/Veränderungen eine generelle Lösung gefunden werden, um zu verhindern, dass jeder Eigentümer, über das Reglement hinweg, bauliche Veränderungen vornimmt und diese nachträglich alibimässig bewilligen lässt. Ausserdem muss das Erscheinungsbild des Dahlienparks gewahrt werden. Herr René Walder schlägt vor, die Verwaltung mit dem Einholen einer Offerte (Glaswände bei den Loggias) zu engagieren. Nach einigen zusätzlichen Wortmeldungen und einer negativen Zwischenabstimmung ob die Verwaltung auf die nächste Versammlung einen einheitlichen Vorschlag ausarbeiten soll, wird über den Antrag von Herrn Walter Beloli abgestimmt.

Der Antrag von Herrn Walter Beloli wird mit 64 Ja und 0 Nein Stimmen sowie 1 Enthaltung angenommen.

6. Genehmigung Budget 2013

Herr Reto Lötscher erläutert den Stockwerkeigentümern das vorliegende Budget für das Geschäftsjahr 2013, welches vorab mit den Ausschuss-Mitgliedern besprochen wurde. Der Gesamtbetrag wurde aufgrund der am 31. Januar 2013 beschlossenen Änderung bei der Umgebungspflege und den damit verbundenen Sanierungen auf Fr. 542'000.00 erhöht. Die restlichen Positionen wurden sofern notwendig nur geringfügig angepasst. Die Eigentümer bitten die Verwaltung, zusätzlich zum vorliegenden Budget künftig einen Budget-Kosten-Vergleich den Unterlagen beizulegen. Nachdem keine weiteren Fragen/Anmerkungen bestehen wird abgestimmt.

Das Budget 2013 über Fr. 542'000.00 inkl. den Zahlungszielen 1. Januar und 1. Juli 2013 wird einstimmig genehmigt.

7. Erneuerungsfonds / Einlage 2013

Gemäss Reglement sind die Erneuerungsfonds ab dem Jahr 2011 durch jährliche Beiträge von 0.3%, d.h. rund Fr. 104'000.00, der jeweiligen Gebäudeversicherungswerte zu speisen, bis diese eine Höhe von 3% erreicht haben. Gemäss Beschluss vom 26. Mai 2011 sind die Beträge per 30. September zu leisten. Die Verwaltung bittet alle Eigentümer, die Zahlungen valutigerecht und gemäss Einzahlungsschein, welcher zusammen mit dem Protokoll zugestellt wird, zu überweisen. Bei der letzten Ausschusssitzung wurde beschlossen, dass aufgrund der tiefen Zinsbelastung bei der nächsten Versammlung über eine Erhöhung der Einlage abgestimmt werden soll. Aus diesem Grund wurden mit der Einladung zwei Vorschläge versandt. Herr Reto Lötscher teilt mit, dass über die Einlage ohnehin jährlich abgestimmt wird und lediglich die tiefe Zinsbelastung Anlass geben würde, die Einlage für dieses Jahr leicht zu erhöhen. Nachdem keine Fragen mehr bestehen wird zuerst über die höhere Einlage von 0.4 % bzw. Fr. 137'500.00 für das Jahr 2013 abgestimmt. Falls der höhere Betrag nicht mehrheitsfähig wäre, würde im Anschluss eine Abstimmung über die Einlage von 0.3 % bzw. Fr. 104'000.00 erfolgen.

Die anwesenden Stockwerkeigentümer beschliessen, dass die Einlagen in die Erneuerungsfonds nicht erhöht und auch im Jahr 2013 0.3 % bzw. Fr. 104'000.00 einbezahlt werden sollen.

8. Wahlen

Revisoren

Die Zusammenarbeit mit den Revisoren hat bestens funktioniert und die Verwaltung dankt an dieser Stelle den beiden Revisoren ihren Einsatz und dies auch im Namen der ganzen Gemeinschaft. Von Herrn Armin Schelbert (Haus J/KO) ist keine Demission eingegangen, aber Herr Samuel Christian (Haus E) wird in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen. Zufälligerweise hat sich in der Zwischenzeit Frau Brigitte Steiger (Haus D) bei der Verwaltung gemeldet und würde sich zur Wahl stellen. Somit setzt sich das Revisorenteam wie folgt zusammen:

Haus D	Frau Brigitte Steiger
Haus J/K	Herr Armin Schelbert

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer die neue Revisorin Frau Brigitte Steiger und natürlich auch Herrn Armin Schelbert für das Jahr 2013 zu bestätigen.

Die Revisoren werden mit Applaus für das Jahr 2013 gewählt.

Ausschuss

Auch die Zusammenarbeit mit den Ausschussmitgliedern war im vergangenen Jahr sehr angenehm und die Verwaltung dankt für die konstruktive Zusammenarbeit. Am 20. November 2012 hat Herr Arthur Wolfmaier, Vertreter des Hauses J+6K, die Verwaltung informiert, dass er sein Amt zur Verfügung stellt. In der Zwischenzeit hat sich Herr Vito D'Elia, Dahlenstrasse 9, bei der Verwaltung gemeldet und sich für dieses Amt zur Verfügung gestellt. Weitere Demissionsgesuche sind keine eingegangen, daher geht die Verwaltung davon aus, dass sich die bereits gewählten Ausschussmitglieder für ein weiteres Jahr zur Verfügung stellen. Derzeit sind folgende StockwerkeigentümerInnen als Ausschussmitglied gewählt:

Haus A/B	Herr Walter Brosi
Haus C/D	Herr Renato Aiolfi
Haus E	Herr Stéphane Mingot
Haus F	Frau Silvana Matt
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli
Haus J/K	neu Herr Vito D'Elia

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer die aufgeführten Personen als Ausschussmitglieder für das Jahr 2013 zu wählen.

Die Ausschussmitglieder werden mit Applaus für das Jahr 2013 gewählt.

Verwaltung

Herr Reto Lötscher würde sich freuen, wenn die Kuoni Mueller & Partner Management AG die Verwaltung weiterhin ausführen dürfte.

Falls die Eigentümer den Auftrag ebenfalls verlängern möchten, bittet der Vorsitzende die Eigentümer um Zustimmung zur Vertragsverlängerung.

Dier Verwaltung wird einstimmig für das Jahr 2013 zu den bisherigen Bedingungen gewählt.

Der Vorsitzende dankt für das der Verwaltung entgegengebrachte Vertrauen und freut sich auf die Fortführung des Auftragsverhältnisses.

9. Diverses

Richterliches Parkverbot

Gemäss Beschluss vom 31. Januar 2013 hat die Verwaltung in der Zwischenzeit den Antrag zur Errichtung des richterlichen Parkverbots gestellt. Dieser wurde für die Parzelle des Dahlienparks Kat.Nr. 2245 bewilligt. Da sich die Besucherparkplätze entlang der Oberen Hönggerstrasse aber mehrheitlich auf dem Grundstück der Gemeinde (Kat.Nr. 2244) befinden, hat die Gemeinde Unterengstringen vorsorglich gegen das Verbot Einsprache erhoben. Die Verwaltung wird nun klären, ob und wie die Verbotstafeln trotzdem aufgestellt werden können. Sicher ist aber, dass Falschparker auf diesen Plätzen nur abgemahnt und nicht gebüsst werden können. Sobald alles geklärt ist, werden die Verbotstafeln gemäss Beschluss der Gemeinschaft aufgestellt.

Zahlungsverzug Wohnungen C9/D8

Der guten Ordnung halber wird mitgeteilt, dass die Eigentümerin der Wohnungen C9+D8 bis heute die per 1. Januar 2013 fälligen Budgetraten über Fr- 7'754.40 nicht bezahlt hat. Da die vereinbarten Zahlungsziele bzw. Teilraten nicht eingegangen sind, musste die Betreuung eingeleitet werden. Da die Schuldnerin ohne Grundangabe Rechtsvorschlag erhoben hat, wird es am 3. Juli 2013 nun zu einer Verhandlung vor dem Friedensrichter kommen. Sollte keine Einigung möglich sein, wird die Verwaltung nach Rücksprache mit dem Ausschuss über die weiteren Schritte beraten. Nachdem die Verwaltung aufgefordert wird, bei Zahlungsverzug künftig umgehend und mit allen verfügbaren Mitteln vorzugehen, teilt der Vorsitzende mit, dass die rechtlichen Schritte sowie die gesetzlich vorgegebenen Fristen in jedem Fall eingehalten werden müssen. Auf die Bildung von Rückstellungen für künftige Fälle wird nach kurzer Besprechung verzichtet.

Zufriedenheit Umgebungspflege

Gemäss Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft hat per 1. April 2013 ein Wechsel der Umgebungspflege stattgefunden. In der Zwischenzeit wurden auch die zwei zusätzlich bewilligten Sanierungen ausgeführt und die Anlage hat aus Sicht der Verwaltung deutlich an Qualität gewonnen. Einige Eigentümer haben dies der Verwaltung auch bereits bestätigt und mitgeteilt, dass der Unterschied deutlich sichtbar sei. Die Verwaltung erkundigt sich, ob aus Sicht der Eigentümer noch zusätzlicher Handlungsbedarf besteht. Nebst den Sitzplätzen bei den Wohnungen, bei welchen Herr Walter Beloli noch Verbesserungspotential sieht, sind die Eigentümer mit dem neuen Garten sehr zufrieden.

Information Auszahlung Hagelschaden

In der Zwischenzeit konnte auch endlich der Hagelschaden aus dem Jahr 2011 abgeschlossen werden. Die Guthaben wurden nach Abzug des Selbstbehaltes an die Eigentümer ausgezahlt. Der Anteil am Selbstbehalt bei den Stockwerkeigentümern die eine oder mehrere neue Storen erhalten haben, wird direkt dem Eigentümerkonto belastet.

Projekt Albatros

Der Vorsitzende gibt auf Anfrage bekannt, dass die Prozessentschädigung in der Höhe von CHF 1'200.00 an Herrn Pascal Stoffel weitergeleitet wurde, weil er die über dem Kostenrahmen angefallenen Anwaltskosten selbst übernommen hat. So war es möglich den Rekurs im vorgeschlagenen Budget durchzuführen. Herr René Walder erkundigt sich, ob und wo der vorgesehene Kehrplatz nach Abschluss der Bauarbeiten erstellt wird. Herr Reto Lötscher teilt mit, dass dieser gemäss Baubewilligung auf dem Nachbarsgrundstück erstellt wird. Die Besucherparkplätze an der Oberen Hänggerstrasse 4/6 werden aus Sicht der Verwaltung nicht aufgehoben. Im Bereich der Besucherparkplätze wird nach Abschluss der Bauarbeiten ein Poller erstellt, der die Durchfahrt zur Weiningerstrasse verunmöglichen wird.

Hundekot

Auf Wunsch der Eigentümer werden alle Hundebesitzer wie schon an der letzten Versammlung besprochen, nochmals gebeten, darauf zu achten, dass die Tiere sich nicht auf der Parzelle des Dahlienparks versäubern. Aus ordnungs- und hygienischen Gründen ist dies zu unterlassen.

Abfallentsorgung

Die Eigentümer sowie die Verwaltung haben vermehrt festgestellt, dass bei den Containerplätzen oft eine ziemliche Unordnung herrscht. Die Verwaltung appelliert an alle Eigentümer, dass die Container nur soweit gefüllt werden, dass sie noch geschlossen werden können. Der Kehrriech soll ausserdem immer in Containern und nicht nur auf dem Platz entsorgt werden. Herr Reto Lötscher dankt für die Mithilfe.

Datum Stockwerkeigentümersammlung 2014

Wie jedes Jahr schlägt die Verwaltung aus organisatorischen Gründen vor, den Termin für die nächste ordentliche Stockwerkeigentümersammlung bereits heute festzulegen. Vorgeschlagen wird der Donnerstag, 12. Juni 2014, 19.00 Uhr. Vorzugsweise am gleichen Ort. Der Vorschlag wird ohne Gegenstimme angenommen. Der Vorsitzende bittet die Stockwerkeigentümer, sich den Termin vorzumerken.

Personelle Veränderung

Der Vorsitzende informiert die Gemeinschaft, dass Frau Sarina Candinas und Frau Nicole Stöckli die Kuoni Mueller & Partner Management AG per Ende Juli 2013 verlassen werden. Über die Nachfolgeregelung wird baldmöglichst informiert.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 20.30 Uhr.

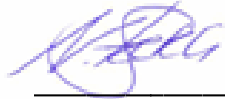
Zürich, 24. Juni 2013

Für den Vorsitz



Reto Lötscher

Für das Protokoll



Nicole Stöckli

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