

# PROTOKOLL

**der 8. ordentlichen Eigentümerversammlung Stockwerkeigentümergemeinschaft «Dahlienpark», 8103 Unterengstringen  
vom 8. Juni 2017, 19.00 Uhr, im Gemeindesaal  
Büelstrasse 15, 8103 Unterengstringen**

---

## Traktanden

- 1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2. Wahl des Stimmenzählers und Protokollführers**
- 3. Genehmigung der Traktandenliste**
- 4. Genehmigung des Protokolls der Versammlung 2016**
- 5. Jahresrechnung 2016**  
Genehmigung der Abrechnung von CHF 604'960.59 und Déchargeerteilung der Verwaltung
- 6. Wahlen Delegierte und Revisoren bis 2018**
- 7. Anträge**
  - a. Haus B, Frau M. Zimmermann 1. OG – Katzenleiter gemäss Dokumentation
  - b. Haus B, Herr C. Gassmann 2. OG – Katzentreppe gemäss Dokumentation
- 8. Budget 2017**  
Das Jahresbudget von CHF 634'125.00 ist zu bewilligen
- 9. Diverses**
  - a. Information über das bestehende Liftnotrufsystem der KONE (Schweiz) AG und der bevorstehenden Ausserbetriebnahme der Festnetztelefonie seitens der Swisscom per Ende 2017
  - b. Sensibilisierung der Zahlungs-Fristen bezüglich Semesterzahlungen
  - c. Sensibilisierung hinsichtlich markierenden/versäuernden Hunden
  - d. Versammlungsdatum 2018, Donnerstag den 7. Juni 2018 um 19:00 Uhr

## **1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Oliver Walser begrüsst die anwesenden Stockwerkeigentümer und stellt sich und Adrian Häfeli kurz vor. Oliver Walser übernimmt den Vorsitz. Mit der rechtzeitig versandten Einladung wurden allen Stockwerkeigentümern die entsprechenden Unterlagen zugestellt.

Die Einladung wurde fristgerecht, mit der Traktandenliste, der Abrechnung 2016 inklusive Revisionsbericht und dem Budget 2017 versandt.

78 / 110                      der Kopfstimmen sind anwesend oder vertreten, welche wiederum  
7'491 / 10'000              der Wertquoten repräsentieren

Die Versammlung ist beschlussfähig. Das einfache Mehr liegt bei 40 Stimmen.

## **2. Wahl des Stimmenzählers und Protokollführers**

Herr Häfeli stellt sich zur Verfügung, das Protokoll zu schreiben.

Folgende Stimmenzähler stellen sich pro Haus zur Verfügung:

|          |                 |
|----------|-----------------|
| Haus A/B | Herr Fankhauser |
| Haus C/D | Herr Stalder    |
| Haus E   | Herr Schmitz    |
| Haus F   | Herr Stiffler   |
| Haus G   | Herr Mosberger  |
| Haus H   | Frau Bolleter   |
| Haus J/K | Herr D'Elia     |

**Die Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.**

**Adrian Häfeli wird einstimmig als Protokollführer bestätigt.**

## **3. Genehmigung der Traktandenliste**

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Eigentümer noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der Traktandenliste bestehen.

Herr Gassmann beantragt, das Traktandum 7 «Anträge» vorzuziehen und neu als Traktandum 5 zu behandeln.

**Mit 52 Ja-Stimmen, keiner Gegenstimme und 26 Enthaltungen wird der Antrag angenommen, Traktandum 7 wird neu Traktandum 5.**

#### 4. Genehmigung des Protokolls der Versammlung 2016

Innerhalb der 30 tägigen Frist sind keine Einsprachen zum Protokoll eingegangen, somit gilt dieses als genehmigt. Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Eigentümer noch Ergänzungen/Kommentare zum Protokoll der Versammlung vom 14. Juli 2016 bestehen? Dem ist nicht so.

**Das Protokoll der Versammlung vom 14. Juli 2016 gilt als einstimmig genehmigt.**

#### 5. Anträge

- a. Haus B, Frau M. Zimmermann 1. OG – Katzenleiter gemäss Dokumentation
- b. Haus B, Herr C. Gassmann 2. OG – Katzentreppe gemäss Dokumentation  
*NEU: Gemeinsamer Antrag (Nachtrag)*

Der Vorsitzende präzisiert, dass die Anträge neu in einem und einer Variante zusammengefasst wurden. Entsprechende weitere Unterlagen sind beim Eingang aufgelegt.

Frau Zimmermann erläutert den Antrag und das Anliegen für eine Katze.

Der Vorsitzende erläutert, dass es um einen Grundsatzentscheid für die ganze Gemeinschaft geht, mit Präjudiz. Es darf anschliessend jeder Eigentümer eine Katzenleiter in dieser Art (Material, Art, etc.) an einer im allgemeinen Gartenteil endenden Fassade anbringen.

Diejenigen Eigentümer, welche durch das Anbringen der jeweiligen Katzenleiter direkt tangiert sind, an deren Fenster die Leiter vorbeiführt müssten dieser im Haus jeweils separat zustimmen.

Es entsteht eine offene Diskussion zum Antrag.

**Mit 19 Ja-Stimmen, 18 Enthaltungen und 41 Nein-Stimmen wird der Antrag abgelehnt.**

---

Frau Zimmermann und Herr Gassmann verlassen die Versammlung, neu sind

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| 76 / 110       | der Kopfstimmen anwesend oder vertreten, welche wiederum |
| 7'276 / 10'000 | der Wertquoten repräsentieren                            |

Das einfache Mehr liegt neu bei 39 Stimmen.

---

#### 6. Jahresabrechnung 2016

Genehmigung der Abrechnung von CHF 604'960.59 und Déchargeerteilung der Verwaltung

Der Vorsitzende erläutert die Erfolgsrechnung 2016, welche bis auf die Einzelposition (Konto 4040/4440/4640 Unterhalt/Rep, Konto 4050/4650 Lift, Konto 4420/4620 Wasser), grundsätzlich unter dem Budget schliesst.

Die Abrechnung wurde durch Frau Steiger und Herr D'Elia am 9. Mai 2017 revidiert. Wie dem Revisorenbericht zu entnehmen ist, empfehlen diese, die Abrechnung in der vorliegenden Form zur Annahme.

Frau Steiger erläutert kurz die durchgeführte Prüfung, zusammen mit Herr D'Elia, analog den vergangenen Jahren und bestätigt den Revisorenbericht, respektive die Richtigkeit der Abrechnung.

Es entsteht eine Diskussion betreffend den erhöhten Wasserverbrauch in den beiden Häusern G und J/K.

Der Vorsitzende erläutert die bisher getätigten Abklärungen im Zusammenhang mit dem Mehrverbrauch (Wasserwerk, Gärtner, Hauswart). Ein fehlerhafter Zähler oder eine veränderte Handhabung Dritter hat sich nicht bestätigt. Aktuell kann der Mehrverbrauch nicht konkret begründet/festgemacht werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, die Zähler durch den Hauswart neu jeweils anlässlich des Liegenschaftsbesuch manuell abzulesen, um den Verbrauch, allfällige Spitzen etc., zu monitoren und daraus allenfalls neue Rückschlüsse ziehen zu können.

**Die Versammlung hat Kenntnis vom Revisorenbericht. Sie genehmigt die Abrechnung 2016 über total CHF 604'960.59 einstimmig und erteilt der Verwaltung Décharge.**

## **7. Wahlen Delegierte und Revisoren bis 2018**

### **Revision**

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Revisoren für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit.

Die Revisoren stellen sich für ein weiteres Jahr für das Amt zur Verfügung.

**Frau Brigitte Steiger und Herr Vito D'Elia werden einstimmig und mit Applaus als Revisoren bis 2018 gewählt.**

### **Ausschuss**

Der Vorsitzende bedankt sich auch bei den Ausschussmitgliedern für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit. Alle Delegierten stellen sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Haus A/B | Herr Walter Brosi    |
| Haus C/D | Herr Renato Aiolfi   |
| Haus E   | Herr Gerhard Schmitz |
| Haus F   | Herr Reto Stiffler   |
| Haus G   | Herr Rainer Dold     |
| Haus H   | Herr Markus Wernli   |
| Haus J/K | Herr Vito D'Elia     |

**Die Ausschussmitglieder werden einstimmig und mit Applaus bis 2018 gewählt.**

## 8. Budget 2017

Das Jahresbudget von CHF 634'125.00 ist zu bewilligen

Der Vorsitzende erläutert das vorliegende Budget. Dieses basiert grundsätzlich auf den Vorjahreszahlen/-erfahrungen, ohne grössere Ausgabepositionen. Leicht höhere Ausgaben wurden in folgenden Positionen eingerechnet:

- Haus 17, Kto. 4420 – Wasser/Abwasser (Mittelwert 5'400.00)
- Haus 7/9, Kto. 4620 – Wasser/Abwasser (Mittelwert 5'200.00)
- In den Liftkonti wurde für die anstehende Notrufumrüstung von analog auf digital, je CHF 800.00, berücksichtigt

Das Budget wurde mit den Delegierten anlässlich der Ausschusssitzung vom 16.03.2017 besprochen und für in Ordnung befunden.

Zum vorliegenden Budget gibt es keine Fragen.

**Das Budget 2017 über Totalausgaben von CHF 634'125.00 wird einstimmig genehmigt.**

## 9. Diverses

- a. Swisscom schaltet per Ende 2017 das bestehende, analoge Telefonnetz ab. Daher müssen sämtliche Notrufleitungen in den Aufzügen auf ein digitales System umgerüstet werden. Die Kosten wurden im Budget eingerechnet/erläutert.
- b. Der Vorsitzende weist auf die geltenden Semesterzahlungen, jeweils fällig per 01.01./01.07., für die Budgeterwartungen hin und bittet die Eigentümer, die Zahlungen jeweils rechtzeitig auszulösen

Es entsteht eine kurze Diskussion zum relativ späten Zeitpunkt der Versammlung, in Relation zur Zahlung per 01.07., den anstehenden Steuern des laufenden Jahres, etc.

Der Vorsitzende führt aus, dass im Reglement das Versammlungsdatum auf den Juni festgelegt ist, dieses Datum mittels Versammlungsbeschluss jedoch verändert werden könnte.

**Korrektur der Verwaltung:** Konkret schreibt das Reglement keinen frühesten Termin, jedoch den 30.06. als spätesten fest. Aufgrund dessen bedarf es keiner Reglementsänderung, der Versammlungstermin kann für das kommende Jahr ohne weiteres vorgezogen werden.

Die Verwaltung bittet das Missverständnis zu entschuldigen.

- c. Eigentümer mit Hunden möchten diese bitte nicht im Park versäubern lassen
- d. Die nächstjährige Versammlung findet, am selben Ort, am Donnerstag den 7. Juni 2018 um 19:00 Uhr statt.

**Bezugnehmend auf Traktandum 9b setzt die Verwaltung als neues Versammlungsdatum den Donnerstag, den 19. April 2018 an**

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die Sitzung um 20:25 Uhr.

---

Zürich, 9. Juni 2017

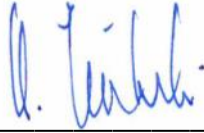
Für den Vorsitz



---

Oliver Walser

Für das Protokoll



---

Adrian Häfeli

---

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