

## Protokoll

der ordentlichen Eigentümerversammlung Langwattstrasse 40, 8125 Zollikerberg

vom Mittwoch, 13. April 2022, 18:00 Uhr im Tertianum Zollikerberg, Sennhofweg 23

Versammlungsleitung: Frau H. Egli

Protokoll: I. Schläpfer

### Anwesende und Stimmquoten

Eigentümer	*)				Total	anw.	anw.
					Köpfe	WQ	Köpfe
		Wertquoten			Whng	Whng	Whng
		Whng	Garage	Total WQ	anwesend		
Aerne Anna-Louise	2	38.00	3.00	41.00	1	41.00	1
Bischof Ursina	2	0.00	3.00	3.00	0		
Bugmann Albert + Monika	1	38.00	3.00	41.00	1	41.00	1
Daubenmeier Walter	1	38.00	3.00	41.00	1	41.00	1
Duquénoy Geneveva	1	48.00	3.00	51.00	1	51.00	1
Erni Ursula	3	52.00	3.00	55.00	1		
Forster Mark	3	0.00	3.00	3.00	0		
Frei Heinrich + Jokipaltio Ulla	1	48.00	3.00	51.00	1	51.00	1
Frey Hansjörg	3	4.00	0.00	4.00	1		
Gautschi Arthur	1	30.00	3.00	33.00	1	33.00	1
Gelin Pascal	1	30.00	0.00	30.00	1	30.00	1
Gerber Raoul + Natalja	3	30.00	0.00	30.00	1		
Göhre Hans + Liselotte	2	48.00	3.00	51.00	1	51.00	1
Grossenbacher Rita	3	0.00	3.00	3.00	0		
Guldimann Hedi	3	30.00	3.00	33.00	1		
Häberli Regula	1	38.00	0.00	38.00	1	38.00	1
Holt Viviane	1	30.00	0.00	30.00	1	30.00	1
Kirianoff Vassili	2	30.00	0.00	30.00	1	30.00	1
Köhler Helge + Chanel	2	0.00	3.00	3.00	0		
Kuster-Hatzopoulou Theodora	1	0.00	3.00	3.00	0		
Lüber Rosmarie	3	0.00	3.00	3.00	0		
Parla Vincenzo	3	38.00	0.00	38.00	1		
Rhyner Ernst + Maria	1	38.00	0.00	38.00	1	38.00	1
Riedo Marguerite	1	48.00	3.00	51.00	1	51.00	1
Rohling Klaus sel. + Brigitte	3	48.00	3.00	51.00	1		
Schai Andrea	3	48.00	0.00	48.00	1		
Schnöller Pina J.	2	38.00	3.00	41.00	1	41.00	1
Schulze Brigitte	2	48.00	3.00	51.00	1	51.00	1
Sin Heydar + Elif	3	0.00	3.00	3.00	0		
Stillhard Paul Erben	2	30.00	0.00	30.00	1	30.00	1
Willi Andreas	1	30.00	0.00	30.00	1	30.00	1
Zürrer Elisabeth	2	42.00	0.00	42.00	1	42.00	1
<b>Total SOLL-Stimmen</b>		<b>940.00</b>	<b>60.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>25</b>		
<b>Total anwesend</b>						<b>720.00</b>	<b>18</b>

\*) 1 = anwesend 2 = vertreten 3 = abwesend

#### Quoren für Beschlussfassungen

Einfaches Mehr				10
Qualifiziertes Mehr	501.00	bei	13	

## Vertretungen & Begleitungen

- Frau A. Aerne vertreten durch R Aerne
- Frau U. Bischof vertreten durch Guliver AG (gemäss Vorgabe)
- Herr & Frau H. & L. Göhre vertreten durch G. Duquénoy
- Herr V. Kirianoff vertreten durch A. Willi
- Herr & Frau H. & Ch. Köhler vertreten durch Guliver AG
- Frau P. Schnöller vertreten durch Guliver AG
- Frau B. Schulze vertreten durch G. Duquénoy
- Herr P. Stillhard vertreten durch G. Duquénoy
- Frau E. Zürrer vertreten durch W. Daubenmeier

## Traktandeng

### 1. Begrüssung

Um 18:10 Uhr begrüsst Frau Egli die Anwesenden und eröffnet die Versammlung. Frau Egli stellt kurz Herr Schläpfer vor, welcher heute Abend die Protokollierung vornimmt.

Wie gewohnt werden die beiden Versammlungen in der Reihenfolge Garage/STWEG durchgeführt. Stimmkarten erleichtern das Zählen für den Stimmzähler. Die blauen Karten sind für die Garage, die grünen respektive beigen Karten sind für die STWEG.

Mutationen:

Die Wohnung von Herrn T. Franaszek ist per 13.03.2021 an Frau V. Holt verkauft worden. Der Parkplatz Nr. 15 in der Garage ist von Herr Spasojevic per 09.06.2021 an Frau Th. Kuster verkauft worden. Der Parkplatz Nr. 18 in der Sammelgarage von G. Rainer ist an Frau und Herr Köhler verkauft worden.

Frau Egli begrüsst die neuen Eigentümer zur ersten Versammlung der Langwattstrasse 40 und wünscht ein angenehmes nachbarschaftliches Einvernehmen.

#### 1.1. Feststellung der fristgerechten Einladung

Der Versand erfolgte am 31.03.2022, die 10-Tages-Frist ist eingehalten.

#### 1.2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von total 20 Einheiten der Garage sind 13 anwesend oder vertreten. Die Versammlung ist beschlussfähig.

Von total 25 Einheiten der STWEG sind 18 anwesend oder vertreten. Die Versammlung ist mit 720/1000 beschlussfähig, die einfache Mehrheit beträgt 10 Stimmen.

#### 1.3. Protokollgenehmigung der letzten Versammlung (Zirkular) vom 14.04.2022

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (Zirkular) wurde den Eigentümern am 07.05.2022 zugestellt. Innerhalb der 30-tägigen Einsprachefrist ist keine Berichtigung verlangt worden, trotzdem soll die Genehmigung protokollarisch festgehalten werden.

Genehmigung des Protokolls:

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimme.

Zukünftig werden die Protokolle als erweiterte Beschlussprotokolle abgefasst. Votanten, welche ihre Aussagen protokolliert haben möchten, sollen explizit darauf hinweisen, stellt Frau Egli fest.

#### 1.4. Genehmigung Traktandenliste

Es ist eine äusserst umfangreiche Traktandenliste vorliegend. Die Versammlung soll daher konstruktiv, sachlich und objektiv durchgeführt werden können. Der Saal des Terti-  
anum muss um 21:00 Uhr verlassen werden. Daher können keine Ergänzungen zur Trak-  
tandenliste aufgenommen werden.

Genehmigung der Traktandenliste:  
Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

#### 1.5. Wahl eines Stimmzählers

Aufgrund der Anzahl der anwesenden Eigentümer wird auf die Wahl eines Stimmzäh-  
lers verzichtet.

#### 2. Jahresrückblick Garage

Wiederum ist eine transparente Abrechnung erstellt worden. Darin sind sämtliche durch  
die Guliver AG bezahlten Rechnungen ersichtlich. Frau Egli verzichtet aus diesem Grund  
auf eine Wiederholung dieser Angaben und geht lediglich auf ein paar Hauptarbeiten und  
einzelne Themen ein:

Am Tor in der Sammelgarage sind nebst der Wartung auch zwei kleinere Reparaturen an-  
gefallen. Der Stromverbrauch betrug 1'268 kWh und neben den Hauswartungskosten sind  
die Prämien der GVZ und die private Gebäude- und Wasserschadenversicherung ange-  
fallen.

Diese Zahlen spiegeln sich in der Jahresrechnung wieder.

#### 3. Abnahme der Jahresrechnung 2021 und des Erneuerungsfonds

Entlastung der Verwaltung und des Revisors

	<b>Alle Beträge in CHF</b>
<b>Bilanz</b>	
Betriebskonto gemeinsames Konto Garage + STWEG	25'699.24
Erneuerungsfonds Garage	27'617.14
Vorauszahlungen Eigentümer	23'382.05
Minderaufwand gegenüber Budget Garage	-1'591.00
<b>Abweichungen</b>	
Tiefgarage	-1'591.00
Erneuerungsfonds	Keine Abweichung

Die Einlage in den Erneuerungsfonds ist gemäss dem letztjährigen Zirkularbeschluss mit  
CHF 5'000.00 getätigt worden.

Der Zinsausweis (Anteil an Erneuerungsfonds) und die abzugsberechtigten Unterhalts-  
kosten sind mit den Abrechnungsunterlagen den Eigentümern abgegeben worden.

Die Jahresrechnung samt den Belegen ist zur Revision an die Firma Vetterli und Partner  
zugestellt worden. Der Revisionsbericht ist vorliegend und wird mit dem Protokoll den Ei-  
gentümern zugestellt.

Frau Egli verliest den Revisorenbericht und erkundigt sich nach Fragen zur vorliegenden  
Jahresrechnung:

Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung und des Revisors:  
Die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung 2022 einstimmig und erteilt der Verwaltung und der Revisionsstelle die Décharge.

Frau Egli dankt den Eigentümern für das der Verwaltung ausgesprochene Vertrauen.

#### **4. Anlage, Bauliches**

##### **4.1. Rohrbruch Frischwasserzufuhr: Beschluss über weiteres Vorgehen**

Am 09.08.2021 ist ein Rohrbruch vorgefallen. Die Leitung hat Jahrgang 1963. Der Schaden ist der Versicherung angemeldet worden. Die Leitung ist aus dem Erstellungsjahr der Liegenschaft, die Versicherung übernimmt aus diesem Grund nur einen pauschalen Betrag von CHF 1'000.00 an der Sanierung.

Den Eigentümern sind 3 Offerten zugestellt worden:

Reparatur des Hausanschlusses zu CHF 6'556.15

Ersatz des Hausanschlusses zu CHF 7'774.45

Rückbau des Hausanschlusses zu CHF 4'794.00

Aufgrund der hohen Kosten für den Rückbau, wird seitens der Verwaltung ein Ersatz der Leitung empfohlen. Zudem ist ein Wasseranschluss in der Sammelgarage sicher von Vorteil. Eine Reparatur ist nicht sinnvoll für eine bald 60-jährige Leitung. Häufig tritt nach kurzer Zeit ein Rohrleitungsbruch neben der Reparaturstelle auf, welcher wiederum zu hohen Kosten führt.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Von den Anwesenden wird vermerkt, dass die Wasserleitung weiterhin benötigt wird, auch für die Garagenreinigung.

Beschluss über den Ersatz des Hausanschlusses zu CHF CHF 7'774.45:  
Die Mehrheit der Anwesenden stimmen dem Ersatz des Hausanschlusses zu.

Nein-Stimme:  
Frau U. Bischof

Die Finanzierung wird unter Traktandum Budget beschlossen.

##### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird nach Ablauf der 30-tägigen Einsprachefrist den Auftrag für den Ersatz der Frischwasserleitung zu CHF 7'774.45 erteilen.

##### **4.2. Interessensabklärung E-Mobilität, Beschluss über die Auftragserteilung einer Lastmessung, weiteres Vorgehen**

Anlässlich der heutigen Eigentümerversammlung soll eine Interessensabklärung durchgeführt und ein Beschluss zur Lastmessung durch das EKZ beschlossen werden. Die Kosten dafür betragen CHF 592.00.

Falls Interesse an E-Mobilität seitens der Eigentümer besteht, muss eine Grundinstallation mit einem Flachbandkabel (Ringleitung) erfolgen. Es muss ein dynamisches Lademanagement installiert werden, damit die Stromlast nicht überbelastet wird, was zu einem Ausfall der Hauptsicherung der Hauptzuleitung führen würde.

Sollte noch kein Eigentümer oder Bewohner in Kürze ein E-Mobil anschaffen, schlägt Frau Egli vor, mit einer Grundinstallation noch abzuwarten, da monatliche und jährliche Kosten für die Ablesung und die Verrechnung des Stromverbrauchs anfallen. Zudem könnte auch eine Ladestation bei den Besucherparkplätzen geprüft werden.

Eine Lastmessung wird für eine spätere Grundinstallation immer notwendig sein. Diese wird innerhalb der Wintermonate durchgeführt.

Frau Egli erkundigt sich nach dem Interesse zum Thema E-Mobilität und wünscht zu wissen, ob bereits E-Mobile in der Sammelgarage untergebracht sind:

Unter den Anwesenden gibt die Möglichkeit von brennenden E-Mobilen und der Folgeschäden an den Gebäudemauern zu reden. Zudem wird erwähnt, dass der Strom für die Garage über das Haus und nicht mit einer separaten Zuleitung erfolgt. Somit ist eine Lastmessung zwingend notwendig.

Beschluss über die Auftragserteilung der Lastmessung:

Ja-Stimmen: 6

Enthaltungen: 6

Aufgrund der Pattsituation wird die Auftragserteilung der Lastmessung aufgeschoben.

#### 4.3. Information Servicetüre im Garagentor

Es muss darauf geachtet werden, dass die Servicetüre immer korrekt geschlossen wird, damit das Garagentor einwandfrei in Betrieb ist.

Herr Bugmann hat diesen Hinweis gemacht. Frau Egli bittet ihn, das Thema ausführlicher zu erläutern:

Wenn die Servicetüre nicht vollständig ins Schloss fällt oder manuell geschlossen wird, werden die herausstehenden Stifte beim Öffnen des Garagentores verbogen. Die Eigentümer und Bewohner sollen sich zukünftig beim Verlassen der Garage durch die Servicetüre vergewissern (mit Kontrollgriff oder Schulterblick), dass die Servicetüre vollständig geschlossen ist.

#### 5. Genehmigung des Budgets 2022 und Einlage des Erneuerungsfonds

	Alle Beträge in CHF
Tiefgarage	Keine Änderung
Einlage EF unverändert	Keine Änderung
<b>Total Änderung</b>	<b>Keine Änderung</b>

Beschluss über die Finanzierung der Wasserleitung zu CHF 7'500.00

Im Fonds der Garage sind CHF 27'617.14, die Finanzierung könnte somit aus dem EF erfolgen.

Beschluss zur Finanzierung des Wasserleitungsersatz über den Erneuerungsfonds:  
Die Mehrheit der Anwesenden stimmt der Finanzierung über den Erneuerungsfond zu.

Beschluss Garagen-Budget:  
Dem Garagen-Budget wird mehrheitlich zugestimmt.

Enthaltung:  
Frau U. Bischof

## **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird den Wasserleitungersatz über den Erneuerungsfond finanzieren.

## **6. Verschiedenes**

### **6.1. Festlegung des nächsten Versammlungsortes und -termins**

Vorschlag: **Mittwoch, 12. April 2023, 17:30 Uhr**, im Tertianum Zollikerberg.

### **6.2. Weitere Anliegen**

Nach Anliegen und Themen, welche von allgemeinem Interesse sind, erkundigt sich Frau Egli.

Es werden keine weiteren Anliegen geäussert.

Um 18:40 Uhr schliesst Frau Egli die Garagen-Versammlung. Sie dankt allen Anwesenden für das der Guliver AG entgegengebrachte Vertrauen und verabschiedet die Garagen-Eigentümer.

Für die Versammlung und das Protokoll:

Guliver AG

Für das Protokoll



Heidi Egli



Ivo Schläpfer

Protokollversand: Egg, den 21. April 2022

Traktanden, welche alle Bewohner der Liegenschaft betreffen:

Die Eigentümer der vermieteten Einheiten sind gebeten Ihre Mieter über die Änderungen/Hinweise zu informieren (Ausgenommen, die von der Guliver AG direkt verwalteten Mieteinheiten).

Rechtsbelehrung: Gegen Beschlüsse aus diesem Protokoll die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim zuständigen Bezirksgericht Einsprache erhoben werden. Anfechtungen sind dem Verwalter anzuzeigen.

## Jahresversammlung STWEG

### 7. Jahresrückblick, Mutationen

Die Bekanntgabe der Mutationen und der Beschlussfähigkeit ist bereits während der Garagen-Versammlung erfolgt.

Es ist eine transparente Abrechnung erstellt worden. Darin sind sämtliche durch die Guliver AG bezahlten Rechnungen ersichtlich. Frau Egli verzichtet aus diesem Grund auf eine Wiederholung dieser Angaben und geht lediglich auf ein paar Hauptarbeiten, einzelne Themen und die Verbrauchszahlen ein:

Einige Verbrauchszahlen:

- Heiz-Gas:  
2021: 349'709 kWh  
2020: 301'678 kWh  
2019: 332'797 kWh  
2018: 341'875 kWh  
(Verbrauch gemäss der Witterung in den Wintermonaten)
- Strom allgemein:  
2021: 13'204 kWh  
2020: 13'585 kWh  
2019: 14'378 kWh  
2018: 17'838 kWh  
(konstanter Verbrauch)
- Wasserverbrauch:  
2021: 1'866 m<sup>3</sup>  
2020: 1'803 m<sup>3</sup>  
2019: 3'837 m<sup>3</sup>  
2018: 4'798 m<sup>3</sup>  
(im Jahr 2020 und 2021 konstanter Verbrauch)
- Strom Waschküchen allgemein:  
2021: 2'935 kWh  
2020: 2'887 kWh  
2019: 2'305 kWh  
(leichtzunehmender Verbrauch)

Für den Personenlift sind nebst der periodischen Kontrolle und der Mängelbehebung diverse Reparaturen angefallen. Am Gebäude selbst wurden einige kleinere Reparaturen durchgeführt und es sind einige Wasserschäden entstanden. Diese wurden, bis auf einen Schadenfall, alle im Jahr 2022 abgeschlossen und die Vergütung der Versicherung ist eingegangen.

## 8. Abnahme der Jahresrechnung 2021 und des Erneuerungsfonds

Entlastung der Verwaltung und des Revisors:

	<b>Alle Beträge in CHF</b>
<b>Bilanz</b>	
Betriebskonto	25'699.24
Erneuerungsfonds STWEG	73'281.27
Vorauszahlungen Eigentümer	23'382.05
Minderaufwand gegenüber Budget	16'374.50
<b>Abweichungen</b>	
Heizung	-1'078.50
Allg. Nebenkosten	+1'657.45
Kehricht	-1'079.50
Allg. Betriebskosten	-14'561.80
Tiefgarage	-1'591.00
Erneuerungsfonds	Keine Abweichung

Die Einlage in den Erneuerungsfonds ist gemäss dem letztjährigen Beschluss getätigt worden.

Der Zinsausweis (Anteil an Erneuerungsfonds) und die abzugsberechtigten Unterhaltskosten sind mit den Abrechnungsunterlagen den Eigentümern abgegeben worden.

Die Jahresrechnung samt den Belegen ist zur Revision an die Firma Vetterli und Partner zugestellt worden. Der Revisionsbericht ist vorliegend und wird mit dem Protokoll den Eigentümern zugestellt.

Frau Egli hat den Revisorenbericht bereits verlesen und erkundigt sich nach Fragen zur Jahresrechnung:

Von den Anwesenden werden keine Fragen geäussert.

Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung und der Revisionsstelle:

Die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung 2021 einstimmig und erteilt der Verwaltung die Décharge.

Frau Egli dankt den Eigentümern für das der Verwaltung ausgesprochene Vertrauen.

### 8.1. Beschluss über eine Beschränkung der Vertretungen

Ein Eigentümer soll zukünftig maximal zwei Stockwerkeigentümer vertreten können.

Gemäss Reglement, Artikel 31 Ausübung des Stimmrechts, Absatz 31.3, Seite 15 ist keine Beschränkung vorgesehen.

Mit heutigem Versammlungsbeschluss sollen die Vertretungen pro Eigentümer auf 2 beschränkt werden.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Einige Anwesende äussern Ihre Bedenken dazu, dass bei einer Annahme dieses Beschlusses, die Beschlussfähigkeit aufgrund einer geringeren Anzahl an Versammlungsteilnehmer zukünftig nicht erreicht werden kann.

Es wird vorgeschlagen, die Anzahl an Vertretungen pro Eigentümer auf maximal 2 zu beschränken. Da die Verwaltung einen neutralen Standpunkt vertritt, soll deren Anzahl an Vertretungen unbeschränkt sein.

Beschluss über die Beschränkung von maximal 2 Vertretungen pro Eigentümer und die unbeschränkte Anzahl an Vertretungen durch die Verwaltung:

Die Mehrheit der Anwesenden stimmt dem Vorschlag zu. Das notwendige qualifizierte Mehr von 501/1000 der Wertquoten wurde durch die Zustimmenden mit einer Wertquote von 486/1000 nicht erreicht.

Nein-Stimmen:

Frau G. Duquénoy  
Herr & Frau Göhre  
Frau B. Schulze  
Herr P. Stillhard

Enthaltung:

Herr Frei

## **9. Liegenschaft**

### **9.1. GEAK Plus: Umsetzung energetische Massnahmen, Beschluss weiteres Vorgehen**

Mögliche Gebäudemassnahmen wie: Photovoltaikanlage, Dämmung der Decken und Wände in den Kellerräumen, Ersatz der Heizanlage ohne fossile Brennstoffe (Heizung Baujahr 2012)

Eine weitsichtige Planung der energetischen Massnahmen an der Liegenschaft erachtet Frau Egli als sehr wichtig. Das Dach ist bereits erneuert und es könnte zeitnah eine Photovoltaikanlage angebracht und auch die Kellerräume gedämmt werden. Ab 01.07.2022 ist kein Heizungsersatz mit 100% fossilen Brennstoffen mehr möglich. Bis zum notwendigen Ersatz muss die Heizung ausreichend energetisch nachgerüstet sein. Der Erneuerungsfonds muss mehr geöffnet werden, damit der Heizungsersatz durch eine Wärmepumpe erfolgen kann.

Grobofferten für eine PV-Anlage sind bereits für die Zirkularversammlung 2021 eingeholt worden.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Das Thema der Photovoltaikanlage und die zur Verfügung stehenden Technologien werden angeregt diskutiert und besprochen. Aufgrund der restlichen Lebensdauer der Heizungsanlage von ca. 10 Jahren soll die energetische Sanierung der Liegenschaft in einem Gesamtkonzept angegangen werden.

Beschluss weiteres Vorgehen:

Für die Installation einer Photovoltaik-Anlage sollen 3 finale Offerten eingeholt werden. Dazu wird sich Herr Gelin bei einem Bekannten erkundigen und der Verwaltung Kontakte von Installateuren oder Lieferanten bekannt geben.

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird für die Installation einer PV-Anlage Offerten einholen und zur Besprechung an der kommenden Versammlung traktandieren.

## 9.2. **Beschluss über den Ersatz oder die Reparatur der äusseren Eingangstüre**

Gemäss den beiden zugestellten Offerten

- Ernst Weber Metallbau AG zu CHF 12'256.25
- WOBAG Türen AG zu CHF 16'254.25

Der Ersatz der Eingangstüre ist angezeigt, bedingt jedoch, dass die Türe danach geschlossen bleibt und nicht jeden Tag geöffnet ist. Nur damit sind die besseren Dämmwerte des Türenersatzes nachhaltig. Anlässlich des Zirkulars im Jahr 2021 konnte leider keine Mehrheit für den Türen-Ersatz erreicht werden.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Nach kurzer Besprechung unter den Anwesenden macht Herr Gautschi den Vorschlag, die Türe mit einem Bekannten zu begutachten und anschliessend eine Offerte für die Reparatur zu erstellen und diese an die Verwaltung zu senden.

Frau Egli macht dazu den Vorschlag, für die Reparatur ein Kostendach von CHF 2'000.00 mit der Finanzierung über die laufende Rechnung durch die Anwesenden zu beschliessen. Sollte die Reparatur diesen Betrag übersteigen, wird die Verwaltung die Eigentümer zum weiteren Vorgehen kontaktieren.

**Beschluss über weiteres Vorgehen:**

Die Anwesenden stimmen dem Vorschlag von Herrn Gautschi und dem Kostendach von CHF 2'000.00 einstimmig zu.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Reparatur der äusseren Eingangstüre bis zum Kostendach von CHF 2'000.00 in Auftrag geben und die Eigentümer bei übersteigenden Kosten informieren.

## 9.3. **Beschluss über den Ersatz des Elektrohauptverteilers**

Gemäss den zugestellten Offerten:

- Elektro Sprenger AG zu CHF 10'739.95
- Elektro 4 AG zu CHF 14'665.90
- De Boni Elektro zu CHF 24'011.75

Für die Verwaltung sind die Offerten nur schwer vergleichbar. Damit dies möglich ist, müsste von einem Elektroplaner eine Devisierung erstellt und danach 3 Offerten eingeholt werden.

Der Ersatz der Elektrohauptverteilers muss erfolgen. Mit der Firma Elektro 4 AG wurden seitens der Verwaltung gute Erfahrungen gemacht.

In Bezug auf den vorangehenden Beschluss aus Traktandum 9.1. ist ein jetziger Ersatz der Hauptverteilung nicht zu empfehlen, äussert Frau Egli. Dieses Traktandum soll vorerst aufgeschoben und im Zusammenhang mit der Installation einer PV-Anlage erneut aufgegriffen werden.

Beschluss:

Alle Anwesenden stimmen dem Vorschlag von Frau Egli einstimmig zu.

#### **Auftrag Verwaltung**

Für die Versammlung 2023 werden von den jeweiligen Installateuren der Elektroanlage zur PV-Anlage eine entsprechende Offerte verlangt.

#### **9.4. Beschluss über das Spülen der wohnungsinternen Leitungen**

Vor kurzem musste in einer Wohnung die Küchenleitung gespült werden, welche verstopft war. Dazu hat die Verwaltung eine Offerte von der Firma Zwicky Kanalreinigungen AG für die Spülarbeiten aller wohnungsinternen Leitungen eingeholt. Die Kosten pro Wohnung belaufen sich auf CHF 210.00.

Frau Egli erkundigt sich, ob in weiteren Wohnungen Probleme mit dem Abfluss von Küche oder Bad vorliegen:

Von den Anwesenden werden keine aktuellen Probleme mit den wohnungsinternen Abläufen erwähnt.

Frau Egli macht den Vorschlag, bei den kommenden Spülarbeiten der Fallstränge (in ca. 3 Jahren) zugleich alle wohnungsinternen Leitungen zu spülen.

Die Kosten für die Spülarbeiten von wohnungsinternen Leitungen sollen jeweils von den betreffenden Eigentümern getragen werden. Auch sollen die Rechnungen nicht an die Verwaltung gesendet werden, wird seitens einiger Eigentümer vermerkt.

Beschluss über die Ausführung der Spülarbeiten der wohnungsinternen Leitungen und der Fallstränge in 3 Jahren:

Die Mehrheit der Anwesenden stimmt dem Vorschlag von Frau Egli zu.

Enthaltung:  
Herr Gelin

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird bei den nächsten Spülarbeiten die Reinigung der wohnungsinternen Leitungen zugleich in Auftrag geben.

#### **9.5. Beschluss über weiteres Vorgehen der 3 Studios im EG, betreffend separate Schliessung für Korridor und WC und dem Einbau der Stromzähler**

Mit dem Hauswartungsschlüssel ist der Zugang zum Korridor der 3 Zimmer im EG möglich. Dies ist seitens eines Eigentümers bemängelt worden. Er ist der Meinung, dass der Ersatz der Zylinder sowie der Einbau der Stromzähler zu Lasten der STWEG zu erfolgen habe.

Anlässlich des Zirkularbeschlusses im Jahr 2021 haben die Eigentümer den Einbau der separaten Zähler zu Lasten der 3 Eigentümer beschlossen. Ein Eigentümer eines der Studios hat darauf interveniert.

Der Korridor, das WC und die Dusche befinden sich im Sonderrecht der 3 Zimmer.

Die vorliegende Schliessplan- und Stromzähler-Situation besteht seit Erstellung der Liegenschaft. Die Zimmer sind so verkauft worden. Das Problem ist seit der Fremdvermietung des einen Studios vorhanden, welches nicht mehr zu einer Wohnung gehört.

Für separate Zähler sind 2 Offerten der Firma Elektro Sprenger AG vorliegend:

- Variante 1: 1 Zähler für alle 3 Zimmer CHF 1'841.25
- Variante 2: je 1 separater Zähler pro Zimmer zu CHF 3'088.40
- Schliessanlage CHF 3'531.35

Für Variante 1 müssten die jeweiligen Eigentümer die Kostenaufteilung selbst vornehmen. Bei Variante 2 fallen z.B. für die Eigentümer, welche auch eine Wohnung besitzen doppelte Grundkosten für jeden Zähler an.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Ein Ersatz der Zylinder sowie der Einbau von Stromzählern zu Lasten der STWEG wird nicht akzeptiert, äussert die Mehrheit der Anwesenden.

Es wird der Vorschlag zur Verrechnung einer Strompauschale von CHF 50.00 pro Monat für bewohnte und CHF 20.00 pro Monat für nicht bewohnte Studios geäussert.

Beschluss über die Verrechnung einer Strompauschale von CHF 50.00 pro Monat für bewohnte und CHF 20.00 pro Monat für nicht bewohnte Studios:

Alle Anwesenden stimmen dem Vorschlag einstimmig zu.

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Verrechnung der Strompauschale per sofort vornehmen.

#### **9.6. Beschluss über die Ergänzung des Benutzungs- und Verwaltungsreglement, mit dem Erlass eines Verbots von Kurzvermietungen wie Airbnb oder Ähnliches**

Es ist eine Wiederholung des Zirkularbeschlusses und eine Einstimmigkeit notwendig.

Die tage- und wochenweise Vermietung einzelner Wohnungen stellen für die jeweiligen Miteigentümer in den betroffenen Liegenschaften wie auch für die Verwaltung ein immer grösseres Problem dar. Es gehen Personen in den Liegenschaften ein und aus, die niemand kennt und führen zur Verunsicherung der Eigentümer.

Somit soll das Reglement entsprechend ergänzt werden, mit dem Text:

«Die unregelmässige, tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung von Wohnungen ist nicht gestattet.»

Die Eigentümer haben dem Antrag anlässlich der Zirkularversammlung 2021 mehrheitlich zugestimmt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, diese Ergänzung zu beschliessen und notariell eintragen zu lassen (kostenpflichtig).

Beschluss:

Alle Anwesenden, Wertquote 720/1000, stimmen der Ergänzung des Reglements einstimmig zu.

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Ergänzung des Reglements beim zuständigen Notariat in Auftrag geben.

## **9.7. Beschluss über den Vertragsabschluss mit Zollikonline für die Parallelerschliessung mit Glasfaser**

Gemäss dem an die STWEG zugestellten Vertrag.

Sobald Zollikonline keine analogen Signale mehr versendet, können diejenigen Eigentümer, welche ein Abo bei diesem Anbieter haben, keine TV-, Internet- oder Telefonsignale mehr empfangen.

Der Hausanschluss mit Glasfaser durch die Swisscom ist bereits erfolgt.

Sollte die Mehrheit der Eigentümer einer Parallelerschliessung durch Zollikonline zustimmen, würde die Liegenschaft auch durch diesen Anbieter mit Glasfaser erschlossen.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Die Ausgangslage und aktuelle Situation werden von einigen Anwesenden nochmals ausführlich erklärt und geschildert. Darauf folgt ein intensiver Austausch von Erfahrungen und Informationen, wodurch anschliessend alle Eigentümer auf dem gleichen Wissensstand sind.

Beschluss:

Alle Anwesenden stimmen der Parallelerschliessung durch Zollikonline einstimmig zu.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Parallelerschliessung des Glasfaseranschlusses durch Zollikonline in Auftrag geben.

## **10. Umgebung**

### **10.1. Information über die Nutzung des allgemeinen Gartens und Sitzplatz**

Im Reglement, Artikel 11, Absatz 11.1, Seite 8 ist aufgeführt:

Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Stockwerkeigentümers und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Dazu sind auch die jeweiligen Mieter einer Stockwerkeinheit auch berechtigt.

Dieses Traktandum wurde aufgrund eines Vorfalls im vergangenen Jahr aufgenommen.

### **10.2. Beschluss über den Schnitt der Wiese**

Die Wiese beim Teilbereich über dem Garagendach sowie um den Sitzplatz herum soll alle 14 Tage geschnitten werden.

Bei der restlichen Wiesenfläche soll ein Schnitt frühestens Ende Juni, danach max. 1x pro Monat ausgeführt werden.

Die Wiesen sollen ökologischer unterhalten und nicht mehr zu oft gemäht werden. Mit dem Hauswart und den Delegierten sind die erwähnten Schnitarbeiten besprochen worden.

Beschluss:

Alle Anwesenden stimmen der Ausführung der besprochenen Schnitтарbeiten der Wiesenflächen einstimmig zu.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Bestimmungen über die Schnitтарbeiten der Wiesenflächen intern festhalten und die Hauswartung schriftlich anweisen.

## **11. Hauswartung**

### **11.1. Wechsel der Hauswartung**

Gemäss Zirkularauswertung 2021, vorliegenden Offerten und Offertenübersicht

Das Traktandum ist bereits anlässlich der Zirkularversammlung 2021 als Vertrauensabklärung behandelt worden, nachdem im Jahr 2020 diverse Bemängelungen bei der Verwaltung eingegangen sind

Resultat 2021 Innenreinigung: 13 Eigentümer äusserten sich eher zufrieden, 12 Eigentümer eher nicht zufrieden. Bei der Umgebungspflege waren 9 Eigentümer eher zufrieden und 16 Eigentümer eher nicht zufrieden. Einem Wechsel der Hauswartung ist jedoch nicht zugestimmt worden.

Die kritisierten Themen haben sich leider auch im vergangenen Jahr nicht gebessert. Die Hauswartung hat avisierte Handwerkertermine und Wartungsarbeiten ohne Rückmeldung nicht wahrgenommen. Das Telefon ist für Notfälle nicht bedient und somit die Pereira GmbH nicht erreichbar. Ebenfalls wird die Umgebungspflege nicht nach Anweisungen ausgeführt, welche per E-Mail von der Verwaltung mitgeteilt werden.

Es sind nebst dem bestehenden Vertrag der Pereira GmbH 2 neue Offerten eingeholt worden:

- Pereira GmbH monatliche Kosten total CHF 1'453.95
- Frederick Baldo monatliche Kosten total CHF 1'779.20
- CasaRep AG monatliche Kosten total CHF 2'477.10

Bei den Firmen Pereira GmbH und CasaRep AG sind die benötigten Geräte inkludiert, bei Herrn Baldo müsste die STWEG die Geräte zur Verfügung stellen.

Frau Egli erkundigt sich nach der Meinung der Eigentümer:

Seitens der Delegierten, Herrn Bugmann und Herrn Willi, werden verschiedene Beispiele genannt, bei denen die Pereira GmbH Ihren Pflichten als beauftragte Hauswartung nicht oder nur teilweise wahrgenommen hat.

Die teilweise, fehlende Gewährleistung des Zutritts bei den erfolgten Spülarbeiten der Fallstränge, die nicht erfolgte Beseitigung einer Wasserlache im Heizungsraum und das nicht erfolgte Quittieren von Arbeitsrapporten durch fehlende Anwesenheit, werden genannt.

Vermehrt müssen Aufgaben und Pflichten, welche eigentlich durch die Hauswartung wahrzunehmen sind, durch die Delegierten besorgt werden.

Dadurch ist für die Herren Bugmann und Willi auch der Entscheid gefallen, sich nicht mehr für die Ämter der Delegierten zur Verfügung zu stellen.

Die Situation mit der Hauswartung und die Informationen von den Delegierten geben unter den Anwesenden zu reden und es wird der Vorschlag geäussert, 2 zusätzliche Offerten von professionellen Hauswartungsunternehmen einzuholen, welche vergleichbar sind mit der Offerte von der CasaRep AG.

Herr Gelin wird der Verwaltung dazu einen Kontakt einer Hauswartungsunternehmung bekannt geben.

Über die Auftragserteilung soll an einer ausserordentlichen Versammlung beschlossen werden.

**Beschluss:**

Die Anwesenden möchten, nebst der Offerte der CasaRep AG, 2 zusätzliche Offerten von professionellen Hauswartungsunternehmungen einholen. Über die Auftragsvergabe soll an einer ausserordentlichen Versammlung beschlossen werden.

**Auftrag Verwaltung:**

Die Verwaltung wird 2 zusätzliche Offerten von professionellen Hauswartungsunternehmungen einholen.

**12. Genehmigung des Budgets 2022 und Einlage des Erneuerungsfonds**

	<b>Alle Beträge in CHF</b>
Heizkosten	+10'000.00
Allg. Nebenkosten	+2'000.00
Kehrichtgebühren	-1'000.00
Allg. Betriebskosten	Keine Änderung
Tiefgarage	Gem. Versammlung
Einlage EF unverändert	Keine Änderung
<b>Total Änderung</b>	<b>+11'000.00</b>

Beschlüsse, welche im Budget berücksichtigt werden müssen:

Erhöhung Heizkosten: Erhöhung auf + CHF 16'000.00

Einlage Erneuerungsfonds: Einlage in den Erneuerungsfonds soll verdoppelt und auf CHF 23'200.00 erhöht werden

Ob die Erhöhung für die Heizkosten ausreichen wird, ist bei der derzeitigen Gaspreis-Entwicklung (mind. Verdoppelung) nicht klar.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag über die Erhöhung der Budget-Positionen Heizkosten und Einlage Erneuerungsfonds wird einstimmig zugestimmt.

**Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Budget-Positionen gemäss Beschluss anpassen und den Eigentümern ein neues Budget mit dem Protokoll zustellen.

### **13. Verschiedenes**

#### **13.1. Festlegung des nächsten Versammlungsortes und -termins**

Vorschlag: **Mittwoch, 12. April 2023, 17:30 Uhr**, im Tertianum Zollikerberg.

#### **13.2. Wahlen**

Die Herren Bugmann und Willi treten als Delegierte zurück. Vorschläge und Wahl von einem oder zwei Delegierten.

Frau Egli dankt den beiden Delegierten für Ihren Einsatz für die Liegenschaft und erkundigt sich, wer sich für das Amt zur Verfügung stellen möchte:

Unter den Bedingungen des Wechsels der Hauswartung und dass ab sofort sämtliche Handwerkertermine ausschliesslich durch die Hauswartung wahrgenommen werden, stellen sich die Herren Bugmann und Willi für die Ämter der Delegierten für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

Beschluss:

Alle Anwesenden danken den Herren Bugmann und Willi für die Übernahme des Delegiertenamtes um ein weiteres Jahr.

#### **13.3. Information über die Entsorgung von Haushaltabfällen**

Auf die Abfallentsorgung sollte vermehrt geachtet werden, sowohl für den normalen Haushaltabfall wie auch für die Grünabfälle. In den Container für Haushaltabfälle gehören ausschliesslich Abfälle in den dafür vorgesehenen Gebührensäcken und keine losen Gegenstände.

Ebenso sind die Weisungen der Gemeinde für die Entsorgung im Grüncontainer zu beachten und von allen Hausbewohnern einzuhalten.

Eigentümer von vermieteten Einheiten sind angehalten, Ihre Mieter entsprechend zu informieren.

#### **13.4. Veloraum, Entrümpelung und private Gegenstände**

Die Delegierten haben anlässlich einer Besichtigung festgestellt, dass im Veloraum sehr dringend wieder einmal eine Entrümpelung durchgeführt werden muss. Die festgestellten Artikel sind unter anderem:

- Kinderspielzeuge wie Trottinett, Dreiradvelo, Kinderschlitzen, etc. Es sind zurzeit keine Kinder im Haus wohnhaft.
- Regenschirm
- Alte, zum Teil rostige Gartenwerkzeuge
- Pflastersteine
- Diverse leere Pflanzengefässe
- Diverse, zum Teil alte Sonnenschirme
- Velos, die seit Monaten nicht mehr benützt werden (aufgrund der platten Reifen)
- Ein Wandschrank, in dem sich ebenfalls diverses Mobiliar befindet.

- Ein verschlossener Schrank, der erhöht an der Wand befestigt ist. Wer einen Schlüssel zu diesem Schrank hat und was sich darin befindet, ist den Delegierten nicht bekannt.
- Kühlschränke mit einem privaten Weindepot: ein privates Weindepot gehört in die privaten Räume und nicht in einen eingeschalteten Kühlschrank im Veloraum. (Kosten für Stromverbrauch zu Lasten der Allgemeinheit!)

Der Veloraum soll innert nützlicher Frist aufgeräumt werden.

Die Gegenstände müssen bis zum 30.04.2022 weggeräumt und die Fahrräder mit dem Namen der Besitzer angeschrieben sein. Eigentümer von vermieteten Einheiten sind anzuhalten, Ihre Mieter entsprechend zu informieren.

Andernfalls werden nicht in den Veloraum gehörende Gegenstände in einer festzulegenden Frist durch die Hauswartung entsorgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in erwähntem Schrank Geschirr und Gläser für den Garten befindet, welches von allen Bewohnern benützt werden darf.

Der Sonnenschirm beim Sitzplatz soll ausschliesslich als Sonnenschirm und nicht bei Regenwetter verwendet werden.

### **13.5. Weitere Anliegen**

Frau Egli erkundigt sich nach weiteren Anliegen und Themen:

Die Fenster im Treppenhaus können nur mit einem Schlüssel geöffnet werden. Dazu möchten Frau Holt und Frau Aerne einen Schlüssel erhalten.

Frau Erni befindet sich aufgrund Ihres Gesundheitszustandes im Tertianum. Sie wird vorerst dort verbleiben.

Der Gas-Grill darf von allen benützt werden, wird von Herrn Gautschi erwähnt.

Herr Daubenmeier und Frau Aerne wünschen die Zustellung des Reglements per E-Mail.

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird einen Schlüssel für die Fenster im Treppenhaus an Frau Holt und Frau Aerne zustellen.

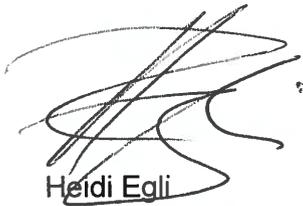
Die Verwaltung wird eine Kopie des Reglements an Frau Aerne und Herrn Daubenmeier per E-Mail zustellen.

Um 21:00 Uhr schliesst Frau Egli den offiziellen Teil der Versammlung. Sie dankt allen für das der Verwaltung entgegengebrachte Vertrauen.

Sie wünscht den Eigentümern schöne Ostertage, alles Gute und gute Gesundheit.

Für die Versammlung:

Guliver AG



Heidi Egli

Für das Protokoll:

Guliver AG



Ivo Schläpfer

Protokollversand: Egg, den 21. April 2022

Traktanden, welche alle Bewohner der Liegenschaft betreffen:

Die Eigentümer der vermieteten Einheiten sind gebeten Ihre Mieter über die Änderungen/Hinweise zu informieren (Ausgenommen, die von der Guliver AG direkt verwalteten Mieteinheiten).

Rechtsbelehrung: Gegen Beschlüsse aus diesem Protokoll die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim zuständigen Bezirksgericht Einsprache erhoben werden. Anfechtungen sind dem Verwalter anzuzeigen.