

Stockwerkeigentümergeinschaft  
Blumentalstrasse 21/23, 8707 Uetikon

---

**19. ordentliche Stockwerkeigentümer-Versammlung**  
**vom 09. Mai 2023, 19.00 Uhr**  
**Restaurant al Solito posto**

**Protokoll**

|            |                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilnehmer | Stockwerkeigentümer gemäss Präsenzliste<br>Madeleine Wasserfallen, Vorsitz und Protokoll<br>Marius Tröndle, Beisitz |
| Traktanden | Gemäss Einladung vom 28. April 2023                                                                                 |

---

**1. Begrüssung**

Die Vorsitzende eröffnet um 19.05 Uhr die 19. ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Blumentalstrasse 21/23 in Uetikon am See.

An der heutigen Versammlung sind 14 von 14 Stockwerkeigentümern anwesend oder mittels einer Vollmacht vertreten, die eine Gesamtwertquote von 1000/1000 vertreten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt wird [REDACTED].

**2. Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2022**

Die Abrechnung weist einen Aufwand von CHF 111'123.55 aus, was CHF 10'776.45 unter dem Budget liegt.

Abweichungen haben sich beifolgenden Positionen ergeben:

*Heizkosten*

Der Verbrauch ist im Vergleich zum Vorjahr um 40'872 kWh gesunken.

*Allgemeinstrom*

Der Verbrauch ist im Vergleich zum Vorjahr um 287 kWh gesunken.

*Liftkosten*

Im Haus 23 mussten die Etagenbeschriftungen ersetzt werden, die mutwillig beschädigt wurden.

[REDACTED] hat die Rechnungskontrolle vorgenommen. Er bestätigt die Vollständigkeit der Belege sowie die ordnungsgemässe und einwandfreie Rechnungsführung. Er empfiehlt zudem die Abnahme der Rechnung.

**Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2022, inklusiv Kostenverteilung, wird einstimmig angenommen und der Verwaltung Entlastung erteilt.**

### 3. Ersatz Heizanlage

Die Arbeitsgruppe hat zwei Varianten ausgearbeitet, die zur Abstimmung gebracht werden. Die Detailunterlagen wurden den Eigentümern bereits zugestellt.

Die Vor- und Nachteile der beiden Varianten werden von der Arbeitsgruppe erläutert und Fragen beantwortet.

#### 3.1 Variante

##### **Anschluss an den Fernwärmeverbund**

**CHF 57'026**

Es wurde von der AEW bestätigt, dass der Anschluss an den Fernwärmeverbund gewährleistet ist.

**Nach eingehender Diskussion wird der Antrag mit 8 JA-Stimmen (WQ 618) zu 6 NEIN-Stimmen (WQ 382) / (A4/A5/A6/B2/B3/B4/) angenommen.**

Es wird der Antrag gestellt, die gesamten Kosten für den Anschluss an den Fernwärmeverbund über den Erneuerungsfonds zu finanzieren.

**Die Versammlung ist einstimmig dafür, die Finanzierung über den Erneuerungsfonds abzuwickeln.**

Aufgrund der Annahme von Traktandum 3.1 erübrigt sich die Abstimmung über die Folgetraktanden 3.2 + 3.3.

#### 3.2 Variante

##### **Erdsonden-Wärmepumpe**

**CHF 300'000**

3.3 Finanzierung, wenn Variante 3.2 Erdsonden-Wärmepumpe angenommen wird  
Finanzierungsantrag CHF 150'000 über den Erneuerungsfonds

### 4. Photovoltaikanlage

Die Arbeitsgruppe hat diverse Anbieter offerieren lassen und spricht sich für die Offerte der Firma [REDACTED] aus. Die Detailunterlagen wurden den Eigentümern bereits zugestellt.

[REDACTED] erklärt, dass die Installation einer PV-Anlage nur sinnvoll ist, wenn der produzierte Strom auch selber verbraucht werden kann. Durch den Anschluss an den Fernwärmeverbund kann der Strom nicht für die Heizanlage gebraucht werden und für den Bezug über die Wohnungen, müssten alle Wohnungen mit Zähler nachgerüstet werden.

#### 4.1 Installation einer PV-Anlage mit einem Kostenrahmen von CHF 90'000

Bei Annahme des Antrages muss die Traglast bemessen werden

**Nach eingehender Diskussion lehnt die Versammlung den Antrag mit 13 NEIN-Stimmen zu 1 JA-Stimme (A5) ab.**

Aufgrund der Ablehnung des Antrages erübrigt sich die Abstimmung über Traktandum 4.2.

#### 4.2 für die vorzeitige Dachsanierung wird eine Detailofferte eingeholt

## 5. Grundausbau Tiefgarage E-Mobility

Die Arbeitsgruppe hat diverse Anbieter offerieren lassen und spricht sich für die Offerte der Firma [REDACTED] aus. Die Förderbeiträge sind bereits berücksichtigt. Die Detailunterlagen wurden den Eigentümern bereits zugestellt.

**Die Erschliessung der Tiefgarage für die E-Mobility mit einem Kostenrahmen von CHF 21'000 wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.**

Die Verwaltung wird bei [REDACTED] die Offerte überarbeiten lassen. Sobald die neuen Konditionen bekannt sind, werden den Eigentümern die Bestellunterlagen für die individuelle Aufrüstung der Parkplätze zugestellt. Ziel ist es, dass die Grundinstallation bis Ende Jahr ausgeführt ist.

Die Kosten werden nach Wertquoten der Parkplätze verteilt. Der Bastelraum vom [REDACTED] gehört gemäss Reglement zur Miteigentümergeinschaft, wird aber bei der Kostenverteilung nicht mitbezogen.

## 6. Erneuerungsfonds

Das Guthaben des Erneuerungsfonds weist per 31.12.2022 einen Saldo von CHF 306'032.36 aus. Der Vermögensausweis wurde den Eigentümern zugestellt.

Die Einlage 2023 wird mit CHF 30'000.00 budgetiert.

**Die Versammlung stimmt der Einlage 2023 mit 11 JA-Stimmen und 3 NEIN-Stimmen (A6/B4/B7) zu.**

## 7. Antrag Fam. [REDACTED]: AirBnB

[REDACTED] stellt den Antrag, keine kurzfristigen Wohnungsvermietungen im Sinne von AirBnB, möblierten Business- oder Ferienwohnungen in der Liegenschaft Blumentalstr. 21/23, Uetikon am See zu gestatten.

In den meisten Fällen pflegen dann kurzfristige Mieter einen Lebensstil und eine Nutzung einer solchen Wohnung, die den angestammten, im jeweiligen Immobilien wohnenden Eigentümern widerspricht und somit erhebliches Konfliktpotential birgt. Die Vermietung mit unbefristeten Mietverträgen oder temporäre Vermietung, wenn ein Eigentümer über längere Zeit auf Reisen ist, ist weiterhin erlaubt.

Folgende Bestimmung soll im Grundbuchamt eingetragen werden:

**Gewerbliche Vermietungen der Wohnungen im Sinne von AirBnB mit MWST-Pflicht, möblierte Business- oder Ferienwohnungen sind in der Liegenschaft Blumentalstrasse 21/23, Uetikon am See zu keiner Zeit gestattet.**

**Die Versammlung ist einstimmig dafür, die formulierte Bestimmung im Grundbuchamt eintragen zu lassen.**

## 8. Budget

Das Budget sieht einen Aufwand von CHF 142'700.00 vor. Einzelne Positionen sind aufgrund der Vorjahresrechnung angepasst. Bereits bekannte Aufwendungen sind berücksichtigt und am Ende des Budgets aufgeführt.

██████ stellt den Antrag, die budgetierten Reparaturkosten der Liftanlage CHF 18'000.00 über den Erneuerungsfonds zu begleichen.

**Die Versammlung stimmt den Antrag von ██████ mit 13 JA-Stimmen und 1 NEIN-Stimme (B3) zu.**

Das Budget wird wie folgt angepasst:

Liftkosten CHF 7'000.00

Sanierungskonzept CHF 1'000.00

**Neu sieht das Budget einen Aufwand von CHF 120'700.00 vor und wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.**

Die Kosten für die E-Mobility wurden bei der Budgetkorrektur an der Versammlung nicht berücksichtigt. CHF 21'000.00 wurden von der Versammlung bewilligt und werden als neue Kostenstelle im Budget 2023 aufgeführt.

Das korrigierte Budget und die neuen Einzahlungsscheine für die Akontorechnungen werden den Eigentümern zusammen mit dem Protokoll zugestellt.

## 9. Verschiedenes

### *Rauchemission Cheminée Wohnung B5*

Die letzten Massnahmen zur Abdichtung waren erfolgreich. Bis jetzt wurden keine weiteren Rauchemissionen gemeldet. Da die verschiedenen Massnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft betrafen, werden die Kosten nun definitiv zugewiesen und in der Abrechnung 2023 aufgeführt.

### *Entschädigung Arbeitsgruppe*

Die Gemeinschaft dankt der Arbeitsgruppe für die geleisteten Abklärungen und spricht sich einstimmig dafür aus, dass alle vier Mitglieder in einem Restaurant nach Wahl auf Kosten der Gemeinschaft essen gehen.

### *Baumschnitt*

██████ ist der Ansicht, dass die Bäume der Liegenschaft durch einen Baumfachmann geschnitten werden sollten. Die Verwaltung wird auf die nächste Versammlung eine entsprechende Offerte einholen.

**Die nächste Versammlung findet am Montag, 08 April 2024 um 19.00 Uhr statt.**

Die Vorsitzende bedankt sich und schliesst die Versammlung um 22.20 Uhr.

Grüt, den 10. Mai 2023

Göldi & Partner Immobilien AG  
  
Madeleine Wasserfallen

### *Protokollgenehmigung*

Dieses Protokoll gilt als genehmigt, sofern nicht innert 30 Tagen ab Versand bei der Verwaltung schriftlich Ergänzung oder Berichtigung verlangt wird.