Reglement für den Ausschuss der Stockwerkeigentümergemeinschaft Resort Walensee

1. Zusammensetzung und Wahl

Der Ausschuss besteht aus Abgeordneten der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Die Anzahl der Abgeordneten wird von der Eigentümerversammlung festgelegt. Das Amt als Ausschussmitglied darf nur von Stockwerkeigentümer/-innen ausgeübt werden, welche im Grundbuch als Stockwerkeigentümer/-innen eingetragen sind.

Die Mitglieder des Ausschusses (Abgeordnete) werden von der Stockwerkeigentümerversammlung mit einfachem Mehr für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Die Wahl ist annahmebedürftig. Eine Wiederwahl ist beliebig oft zulässig. Die Demission eines Abgeordneten ist jederzeit möglich.

Scheidet ein Abgeordneter vor Ablauf der Amtsdauer aus, bleibt der Sitz bis zur Wahl anlässlich der nächsten Eigentümerversammlung vakant.

Bei der Zusammensetzung des Ausschusses ist einer angemessenen Repräsentation verschiedener Eigentümergruppen in der Gemeinschaft Rechnung zu tragen.

Der Ausschuss konstituiert sich selber.

2. Sitzungen und Abstimmungen

Die Mitglieder treffen sich mindestens einmal pro Jahr zu einer Sitzung. In der übrigen Zeit verhandeln sie per E-Mail via Mail-Adresse des Ausschusses.

Bei Sitzungen erfolgt die Beschlussfassung durch absolutes Mehr der anwesenden oder per Video- bzw. Telefonkonferenz zugeschalteten Abgeordneten. Eine Stellvertretung ist ausgeschlossen.

Bei Geschäften, die per E-Mail diskutiert werden, werden Beschlüsse durch das Mehr der an der Diskussion teilnehmenden Mitglieder gefasst. Für eine Beschlussfassung müssen sich mindestens drei Mitglieder geäussert haben.

Der Ausschuss kann bei der Behandlung bestimmter Geschäfte andere Stockwerkeigentümer oder externe Fachpersonen als Berater beiziehen. Diese haben nur konsultative Funktion.

Über die Sitzungen des Ausschusses ist ein Beschlussprotokoll zu führen. Dieses ist durch die Verwaltung aufzubewahren. Den Stockwerkeigentümern ist auf Verlangen Einsicht zu geben.

Für Geschäfte, die per E-Mail diskutiert werden, gilt der Mailverkehr via die Mail-Adresse des Ausschusses als Protokoll.

Es wird durch geeignete Massnahmen sichergestellt, dass die Inhalte dieses Mail-Ordners regelmässig gesichert werden. Eine Sicherungskopie ist bei der Verwaltung zu archivieren.

Den Stockwerkeigentümern sind auf Verlangen für sie relevante Auszüge des Mailverkehrs zugänglich zu machen.

3. Aufgaben

Der Ausschuss vertritt die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter. Er ist die Kontaktstelle für die Stockwerkeigentümer sowie für Hilfspersonen der Gemeinschaft und Anlaufstelle für Wünsche, Anregungen und Anträge, welche nicht in der alleinigen Kompetenz der Verwaltung liegen.

Er steht dem Verwalter beratend zur Seite und sucht zusammen mit diesem nach Lösungen für aktuelle in der Gemeinschaft auftretende Probleme. In Konfliktsituationen zwischen zerstrittenen Stockwerkeigentümern, anderen Bewohnern oder Nachbarn tritt der Ausschuss als Vermittler auf und sucht eine Schlichtung herbeizuführen.

Der Ausschuss prüft die Tätigkeit des Verwalters. Er nimmt den Bericht der Revisoren über die Geschäftsführung des Verwalters entgegen und lässt sich über entdeckte Mängel, Kritikpunkte und

Korrekturanregungen informieren. Sofern möglich, nimmt ein Mitglied des Ausschusses an der Aussprache der Revisoren mit dem Verwalter teil und gibt dem Verwalter Gelegenheit zur Stellungnahme.

Für Zahlungen aus dem Erneuerungsfonds hat der Ausschuss zusammen mit der Verwaltung Kollektivunterschrift zu zweien (4-Augen-Prinzip).

Der Ausschuss hat das Recht, Anträge zuhanden der Eigentümerversammlung zu stellen.

4. Zusätzliche, besondere Aufgaben

Die Eigentümerversammlung kann dem Ausschuss weitere Aufgaben und Befugnisse übertragen, so beispielsweise im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung von Umbau- und Sanierungsvorhaben, der Garantieabnahme und Mängelbehebung oder zur Repräsentation der Gemeinschaft bei der Verhandlungsführung mit Aussenstehenden. Die Modalitäten solcher Zusatzaufgaben (Aufgaben, allfällige Entschädigung) legt die
Eigentümerversammlung fest.

5. Kleine Änderungen
Als kleinere Änderungen gelten in unmittelbarer Umgebung der Wohnungen:

Erdgeschoss: Mit Bewilligung des Ausschusses dürfen die Flächen der Terrassen auf Antrag der Eigentümer/-innen auf die Fläche der darüberliegenden Balkone angepasst werden. Dabei dürfen die Umfassungsmäuerchen und die Statik nachweislich nicht beeinträchtigt werden.

Obergeschoss: Für die Obergeschosse bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Dachgeschoss: Auf Antrag des Eigentümers/der Eigentümerin und mit Bewilligung des Ausschusses dürfen Dachfenster eingebaut werden, sofern bereits ähnliche Bewilligungen bei anderen Wohnungen durch die Stockwerkeigentümerversammlung angenommen wurden. Der Einbau eines Dachfensters darf den Einbau einer geplanten Photovoltaik-Anlage jedoch nicht beeinträchtigen. Für den professionellen Einbau eines Dachfensters und deren Dichtigkeit haftet der jeweilige Eigentümer/die jeweilige Eigentümerin und dessen Rechtsnachfolger/deren Rechtsnachfolgerin (gemäss SIA 118 zehn Jahre) vollumfänglich.

Der Ausschuss bzw. die Verwaltung haben die Haftung vor der Erteilung einer Bewilligung schriftlich zu klären.

Der Ausschuss darf keine Bewilligungen für Vorhaben erteilen, welche nicht im Ausschuss-Reglement unter «Kleinere Änderungen» geregelt sind und für welche gemäss Reglement der Gemeinschaft die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer/-innen benötigt wird.

5. Berichterstattung

Der Ausschuss informiert die Eigentümer regelmässig per Mail über anstehende Geschäfte.

Anlässlich der ordentlichen Eigentümerversammlung erstattet der Ausschuss den Eigentümern Bericht über seine Tätigkeit, anstehende Probleme und die Geschäftsführung der Verwaltung.

6. Finanzkompetenzen

Für dringliche Aufgaben im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung kann der Ausschuss im Einzelfall die Kompetenzsumme der Verwaltung ohne vorangehende Genehmigung der Eigentümerversammlung verdoppeln. Über derartige Beschlüsse werden die Eigentümer zeitnah informiert. Zudem legt der Ausschuss anlässlich seiner jährlichen Berichterstattung zuhanden der Eigentümerversammlung darüber Rechenschaft ab.

7. Entschädigung

Die Tätigkeit der Abgeordneten ist grundsätzlich entschädigungslos. Ausnahmen gemäss Punkt 4 “Zusätzliche, besondere Aufgaben” müssen von der Eigentümerversammlung genehmigt werden.

Für Sitzungen, die terminlich nicht mit Eigentümerversammlungen zusammenfallen, werden Fr. 0.35 pro km an Reisespesen vergütet.

8. Änderung des Reglements

Es kann von jeder Eigentümerversammlung mit einfachem Mehr geändert oder als ungültig erklärt werden.

Stand: 20.07.2022