

AUSSERORDENTLICHE AUSGABEN UND BEFUGNISSE DES PRÄSIDENTEN EINER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Die Befugnisse des Präsidenten einer Eigentümergemeinschaft regelt § 13.3 des Gesetzes über Wohnungseigentum (Ley de la Propiedad Horizontal) wie folgt: Repräsentanz der Eigentümergemeinschaft bei gerichtlichen sowie allen diese betreffenden aussergerichtlichen Angelegenheiten.

Ausser der repräsentativen hat der Präsident weitere organisatorische Aufgaben wie z. B. Einberufung und Vorsitz von Eigentümerversammlungen, Ausführung der von der Versammlung beschlossenen Massnahmen. Es können Sekretariats- oder Verwaltungstätigkeiten eingeschlossen sein, sollten die Statuten oder ein Versammlungsbeschluss diese Tätigkeiten nicht getrennt vorsehen.

Sollte der Präsident seinen ihm übertragenen Aufgaben nicht nachkommen oder seine Befugnisse überschreiten, hat die Eigentümerversammlung das Recht, ihn zu mahnen. In diesem Falle kann der Präsident für der Eigentümergemeinschaft oder Dritten gegenüber eventuell entstandene Schäden oder Nachteile haftbar gemacht werden.

Die Eigentümerversammlung verabschiedet den vom Verwalter der Eigentümergemeinschaft ausgearbeiteten Haushaltsplan mit vorhergesehenen Ausgaben und Einnahmen. Es werden alle ordentlichen sowie ausserordentlichen Kostenvoranschläge für Reparatur- und Wartungsarbeiten mit eingeschlossen.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, seinen Anteil an den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen gemäss seiner Quote an der Immobilie zu bezahlen. Diese Ausgaben resultieren aus der adäquaten Erhaltung der Immobilie sowie dazugehörigen Dienstleistungen, Steuern und Abgaben, Lasten und Haftungen.

Ausserordentliche Ausgaben zur Durchführung von Arbeiten, die den allgemeinen Zustand der Immobilie verbessern sollen, müssen von der Eigentümerversammlung vor Ausführung und per Kostenvoranschlag beschlossen werden, bevor deren Zahlung von den Eigentümer gefordert werden kann.

Das Gesetz über Wohnungseigentum besagt in seiner Zusatzbestimmung, dass die Eigentümer gemäss Ihrer Quote an der Immobilie einen Reservefond einbringen müssen, um notwendige und dringende Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten der Immobilie abzudecken.

Die allgemeinen Kosten der Eigentümergemeinschaft sollten durch den monatlichen oder jährlichen Anteil, der im voraus von der Eigentümerversammlung beschlossen wurde, gedeckt sein. Jegliche Arbeiten, die ausserordentliche Kosten verursachen, müssen von der Eigentümerversammlung vor ihrer Ausführung verabschiedet worden sein. Es sei denn, es handelt sich um eine notwendige und dringende Arbeit, für deren Zahlung der Reservefond genutzt werden kann, da es in dringenden Fällen nicht möglich ist, vorher eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um die Durchführung und Kostenvoranschlag dieser Arbeiten zu verabschieden.
