

Dürfen Kondominiumsversammlungen online abgehalten werden?

Tue, 12/22/2020 - 09:51

VZS: das sind die gesetzlichen Neuerungen

Die Kondominiumsversammlung ist – rechtlich gesehen - das Organ, das über die Dienstleistungen und gemeinsamen Sachen des Kondominiums berät und einen Beschluss fasst.

Wie findet die Einberufung zur Kondominiumsversammlung statt?

Die ordentliche Kondominiumsversammlung wird mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einberufen. In Abwesenheit des Verwalters kann die Sitzung auf Initiative des einzelnen Wohnungseigentümers einberufen werden.

Die Einberufung muss in schriftlicher Form erfolgen und den Tag, Ort, Uhrzeit sowie die Tagesordnungspunkte bekannt geben. Alle zur Teilnahme berechtigten Personen müssen einberufen werden, und dies mindestens 5 Tage vor der Versammlung. Dabei handelt es sich insbesondere um die Eigentümer der einzelnen Wohneinheiten und eventuelle Nutznießer. Die Einberufung ist eine wesentliche Voraussetzung für die ordnungsgemäße Einberufung der Kondominiumsversammlung. Sollte auch nur einer der Berechtigten nicht ordnungsgemäß eingeladen werden, hat dieser die Möglichkeit, die Beschlüsse innerhalb von 30 Tagen nach deren Kenntnisnahme anzufechten.

Wer ist zur Teilnahme berechtigt?

Falls die Wohnung im Miteigentum von mehrere Personen steht, können alle Miteigentümer eingeladen werden, jedoch ist die Teilnahme an der Versammlung nur auf einen der Eigentümer beschränkt. Dieser Vertreter der Miteigentümer handelt in der Versammlung mit einer einzigen Stimme. Auch wenn das Recht zur Teilnahme nur auf eine Person beschränkt ist, haften alle Miteigentümer der Wohneinheit gesamtschuldnerisch für die Kondominiumsspesen.

Kann die Kondominiumsversammlung per Videokonferenz abgehalten werden?

Im Herbst wurde **nunmehr die Möglichkeit eingeführt, die Kondominiumsversammlung per Videokonferenz abzuhalten** (Gesetz Nr. 126 vom 13. Oktober 2020, mit dem die Gesetzesverordnung Nr. 104 vom 14. August 2020 abgeändert wurde). Die Teilnahme an der Versammlung kann somit aus der Ferne erfolgen, auch dann, wenn dies von der Hausordnung nicht ausdrücklich vorgesehen ist. In diesem Fall muss die Einberufung Angaben über die elektronische Plattform enthalten, auf der die Sitzung abgehalten wird, insbesondere den Link und das Zugangspasswort. Das Protokoll, das vom Sekretär erstellt und vom Vorsitzenden unterzeichnet wird, muss dem Verwalter und allen Eigentümern mit denselben Formalitäten der Einberufung zugestellt werden.

Das Gesetz Nr. 126/2020 ist am 14. Oktober 2020 in Kraft getreten und folgt dem allgemeinen Grundsatz, dass Gesetze nicht rückwirkend wirksam sind. Es sieht auch vor, dass die Frist von 180 Tagen für die Erstellung des jährlichen Haushaltsplans und für dessen Genehmigung durch die Versammlung, bis zum Ende des durch COVID-19 bedingten Ausnahmezustands ausgesetzt wird.

Während im Artikel 63 des Gesetzes Nr. 126/2020 für die Abhaltung der Kondominiumsversammlung auf Distanz noch die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgesehen war, wurde vor Kurzem, zuerst vom Senat und nun auch von der Abgeordnetenkommission mit dem Dekret für die aktuelle Notstandssituation, eine Änderung des sogenannten Konsensquorums bestimmt. **Die Zustimmung aller Eigentümer ist somit nicht mehr erforderlich, sondern es reicht die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer aus.** Es fehlt jeglicher Hinweis auf gewisse angeforderte Tausendstel, es ist nur von der Mehrheit der Eigentümer die Rede.

Weitere Informationen bei der Kondominiumsberatung der VZS (Terminvormerkung 0471-975597).