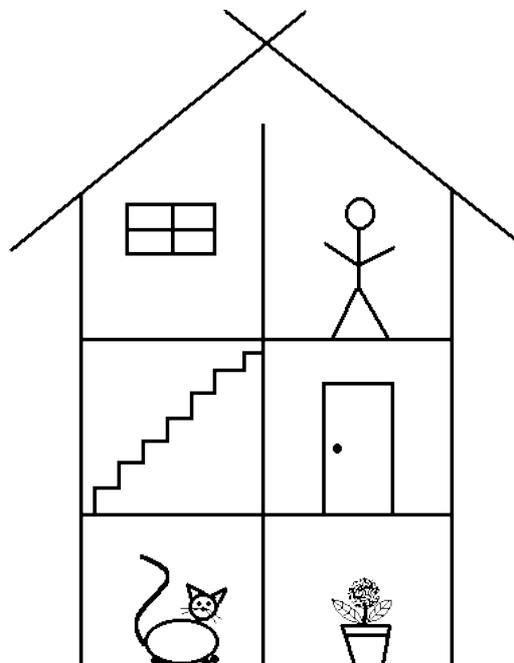




Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
la voce dei consumatori*

KONDOMINIUM- FIBEL 2019



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Verbraucherzentrale Südtirol
Zwölfmalgreiner Straße 2 Bozen
Tel. +39 0471 975597 - Fax +39 0471 979914
info@verbraucherzentrale.it
www.verbraucherzentrale.it

Die Informationen in dieser Publikation haben den Stand Jänner 2019, insbesondere durch Einarbeitung der Normen aus der "Reform" (Justizkommission Senat 20.11.2012, Gesetz 220 vom 01.12.2012, in Kraft getreten am 18.06.2013 – Amtsblatt Nr. 293 vom 17.12.2012).

Der Inhalt dieser Veröffentlichung hat rein informativen Charakter und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir danken den LeserInnen*, die uns eventuelle Ungenauigkeiten oder als nützliche erachtete Ergänzungen melden.

* Zur besseren Lesbarkeit des Textes wurde auf die durchgängige Anführung der weiblichen bzw. männlichen Form aller erwähnten Personen verzichtet. Jede Nennung eines Begriffs bezieht daher jeweils auch die andere Form mit ein.

Die deutsche Übersetzung der Normen (s. Abschnitt VII) erfolgte im Auftrag der Südtiroler Landesregierung durch das Land, und ist daher Eigentum der Autonomen Provinz Bozen, der auch alle Rechte vorbehalten sind.

Verwendete Abkürzungen

ZGB Zivilgesetzbuch, deutsche Übersetzung ...
> Verweis auf anderswo behandelten Inhalt bzw. Rechtsnorm im Anhang
Kass. Kassationsgerichtshof



Die Kondominiumfiabel steht zum kostenlosen Download im PDF-Format auf <https://www.consumer.bz.it/de/kondominiumfiabel> zur Verfügung.

Oder einfach mit geeigneter App (QR-Reader) den nebenstehenden Code einscannen.

Inhalt

TEIL I: Was ist ein Kondominium? – Begriff und Regelungen	5
1. Begriffsbestimmung: Gemeinschaft und Kondominium.....	5
1.1 Gemeinschaft im Allgemeinen (comunione).....	5
1.2 Kondominium.....	5
1.2.1 Das Teilkondominium.....	6
1.2.2 Das Superkondominium.....	7
1.2.3 Das Minimal-Kondominium.....	7
2. Die gemeinschaftlichen Teile und die Rechte der TeilhaberInnen.....	7
2.1 Die gemeinschaftlichen Teile.....	7
2.1.1 Grund und Untergrund.....	7
2.1.2 Die Stützmauern, die Trennungswaern und die Fenster.....	7
2.1.3 Dächer, Dachboden und Dachterrassen.....	8
2.1.4 Die Hauseingänge, die Treppen, die Vorhallen und die Gänge.....	8
2.1.5 Der Hofraum.....	8
2.1.6 Die Installationen.....	8
2.2 Rechte der Teilhaber an den gemeinschaftlichen Sachen und deren Unverzichtbarkeit.....	9
2.2.1 Änderung der Zweckbestimmungen.....	9
2.2.2 Unteilbarkeit.....	9
3. Die Neuerungen.....	10
3.1 Neuerungen mit ausschließlicher Nutzung.....	10
4. Gebrauchsregelungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums - Sondernutzungsrechte.....	11
4.1 Gebrauchsregelungen im Sondereigentumsbereich.....	11
4.2 Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums.....	12
4.3 Sondernutzungsrechte.....	12
5. Die Ersitzung in einem Kondominium.....	12
6. Die nicht im Sondereigentum stehenden Parkplätze in einer Kondominiumsgarage oder auf dem Gemeinschaftsbesitz.....	13
7. Die Bäume und Sträucher im Kondominium.....	14
7.1 Abstände für Bäume.....	14
7.2 Bäume im Kondominiumsbesitz.....	14
7.3 Beschneiden der Bäume.....	14
7.4 Die Aussicht im Kondominium.....	14
8. Der Fruchtgenuss in einem Kondominium.....	14
TEIL II: Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	16
1. Die Gemeinschaftsordnung.....	16
1.1 Nutzungs- und Gebrauchsregelungen in alphabetischer Übersicht.....	16
2. Die Tausendsteltabelle.....	18
2.1 Ausarbeitungskriterien der Tausendsteltabelle.....	18
3. Die Kondominiumsversammlung.....	20
3.1 Die Formalitäten bei der Einberufung einer Versammlung.....	20
3.2 Die Beschlussfassung und der Versammlungsablauf.....	21
3.3 Die Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse und Beschwerden gegen die Maßnahmen des Verwalters.....	22
3.4 Die Beschlussmodalitäten und die vorgesehenen Mehrheiten für Versammlungsbeschlüsse.....	23
3.5 Die wichtigsten vorgeschriebenen Mehrheiten.....	24
4. Der Verwalter.....	25
4.1 Ernennung und Widerruf.....	26
4.2 Aufgaben und Zuständigkeiten eines Verwalters.....	26
4.3 Die ordentlichen Verwaltungsaufgaben.....	28
4.3.1 Erstellung des Haushaltsplanes.....	28
4.3.2 Erstellung der Abschlussrechnung und der Spesenaufteilung.....	28
4.3.3 Reservefonds und Sonderfonds.....	28
4.3.4 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder.....	29
4.3.5 Aufbewahrung der Kondominiumsdokumente.....	29
4.3.6 Beziehungen zu den Mietern und Nutznießern.....	29
4.3.7 Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung.....	29
4.3.8 Einen Verwalter auswählen.....	29

TEIL III: Die Jahresabrechnung	31
1. Die Jahresabrechnung und Spesenaufteilungskriterien.....	31
1.1 Die Jahresabrechnung.....	31
1.2 Der Kostenverteilungsschlüssel (Spesenaufteilungskriterien).....	31
1.3 Heizkostenverteiler.....	32
2. Die Steuerauflagen für eine Eigentümergemeinschaft.....	33
3. Die Gebäudeversicherung für Kondominien.....	35
TEIL IV: Instandhaltung, Modernisierung und Bewahrung der Bausubstanz	37
1. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.....	37
1.1 Die wichtigsten Instandhaltungsarbeiten, Modernisierungen und baulichen Veränderungen (in alphabetischer Reihenfolge).....	37
2. Aufzug und zentrale Heizanlage.....	40
2.1 Der Aufzug in einem Mehrfamilienhaus.....	40
2.1.1 Installation eines neuen Fahrstuhls.....	40
2.2 Zentrale Heizungsanlage in einem Mehrfamilienhaus.....	41
2.2.1 Abtrennung von der zentralen Heizungsanlage.....	42
TEIL V: Privacy im Kondominium	43
TEIL VI: Vorlagen und Musterbriefe	44
1. Vorlage Spesenabrechnung.....	44
2. Vorlage einer Hausordnung.....	45
3. Musterbriefe.....	47
3.1 Tagesordnungs-Punkt Miteigentümer-Versammlung.....	47
3.2 Außerordentliche Miteigentümerversammlung.....	47
3.3 Erläuterungen zur Spesenabrechnung.....	48
3.4 Annullierbarkeit der Versammlungsbeschlüsse.....	48
3.5 Unwirksamkeitserklärung von Versammlungsbeschlüssen aufgrund mangelnder Mehrheit.....	49
TEIL VII: Rechtsquellen	50
1. Zivilgesetzbuch (ZGB).....	50
2. Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch.....	56

TEIL I: Was ist ein Kondominium? – Begriff und Regelungen

I. Begriffsbestimmung: Gemeinschaft und Kondominium

In einem **Mehrparteienhaus** oder **Kondominium** gibt es Teile mit Sondereigentum sowie gemeinschaftliche Teile, welche ein Zubehör-Verhältnis zu den Teilen im Sondereigentum haben, während in der **Gemeinschaft** das gesamte Gebäude im gemeinschaftlichen Eigentum steht, und man davon ausgeht, dass alle Teile gleich sind, sofern nicht anders angegeben.

Wir haben z.B. dann eine Gemeinschaft, wenn drei Geschwister ein Wohnhaus mit drei Wohnungen gemeinsam erben – alle Drei sind dann Mitbesitzer aller drei Wohnungen, und man wendet die Artikel von 1100 bis 1116 Zivilgesetzbuch (ZGB) an.

Erbt aber jedes der Geschwister eine präzise Wohnung (Sondereigentum), so haben wir es mit einem Kondominium zu tun, welches von den Artikeln 1117 bis 1138 des ZGB, sowie den transitorischen und Durchführungsbestimmungen des ZGB geregelt ist.

In Abwesenheit von spezifischen Normen werden jene über die Gemeinschaft auch auf das Kondominium angewandt. Das Kondominium ist eine Sonderform der Gemeinschaft, mit der hervorstechenden Eigenschaft, dass die **gemeinschaftlichen Teile unteilbar** sind. Die Unauflösbarkeit der Miteigentümerschaft an gewissen gemeinschaftlichen Teilen ist gesetzlich festgelegt (Art. 1119 ZGB), auch weil es keinen Sinn hätte, die Miteigentümerschaft an den Fundamenten oder an einer tragenden Struktur des Hauses aufzulösen.

I.1 Gemeinschaft im Allgemeinen (comunione)

Die Bestimmungen über die Gemeinschaft im Allgemeinen finden dann Anwendung, wenn das Eigentum mehreren Personen gemeinsam zusteht und der Rechtstitel oder das Gesetz nichts anderes verfügt.

Die Gemeinschaft wird von den Artikeln 1100 bis 1116 ZGB geregelt. Die Anteile der Teilhaber der Gemeinschaft werden als gleich vermutet, und die Vorteile und Lasten verteilen sich auf die Teilhaber im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen.

Jeder Teilhaber darf die gemeinschaftliche Sache gebrauchen, sofern er deren Widmung nicht ändert und die übrigen Teilhaber nicht daran hindert, dieselbe gleichermaßen entsprechend ihrem Recht zu gebrauchen. Zu diesem Zweck kann er auf eigene Kosten die zur besseren Nutzung der Sache notwendigen Änderungen vornehmen (Art. 1102 ZGB).

Jeder Teilhaber kann über sein Recht verfügen und innerhalb der Grenzen des eigenen Anteils anderen die Nutzung der Sache abtreten.

Alle Teilhaber haben das Recht, an der Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache mitzuwirken. **Die ordentliche Verwaltung erfolgt nach Mehrheitsbeschlüssen**, die nach dem Wert der Anteile berechnet werden; bei Neuerungen und Akten, die über die ordentliche Verwaltung hinausreichen, sind qualifizierte Mehrheiten vorgesehen.

Es kann auch eine **Gemeinschaftsordnung** für die ordentliche Verwaltung und für die bestmögliche Nutzung der gemeinschaftlichen Sache erlassen werden.

Wenn die für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache notwendigen Maßnahmen nicht ergriffen werden, wenn keine Mehrheit zustande kommt oder wenn ein gefasster Beschluss nicht durchgeführt wird, kann jeder Teilhaber die Gerichtsbehörde anrufen (diese kann auch einen **Verwalter** bestellen).

I.2 Kondominium

Laut Art. 1117 ZGB sprechen wir von einem Kondominium (d.h. Miteigentum an einem Gebäude), wenn eine strukturelle Beziehung zwischen den gemeinschaftlichen Teilen eines Gebäudes und Grundstücks und den Eigentümern der verschiedenen Stockwerke oder Stockwerksabschnitte besteht. Laut ZGB sind die wichtigsten gemeinschaftlichen Teile:

1. alle Teile des Gebäudes, die für den gemeinschaftlichen Gebrauch notwendig sind, wie der Grund auf dem das Gebäude errichtet ist, die Fundamente, die tragenden Mauern, Pfeiler und Balken, die Dächer und Flachdächer, die Stiegenaufgänge, die Eingangstore, die Vorhallen, die Korridore, die Lauben, die Höfe und die Fassaden;
2. die Zonen, die als Parkplatz bestimmt wurden, sowie die Räume für die gemeinschaftlichen Dienste, wie die Pfortnerloge und die Pfortnerwohnung, die Wäscheräume, die Wäschetrockenräume und die Unterdachräume, welche aufgrund der strukturellen und funktionalen Eigenschaften zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt wurden;
3. die Bauten, Installationen und Geräte jeglicher Art, die zur gemeinsamen Nutzung bestimmt sind wie Aufzüge, Schächte, Zisternen, Wasser- und Abwasseranlagen, die zentralisierten Verteilungssysteme für Gas und Strom, für Heizung und Kühlung, für Radio- und TV-Empfang und jeglichen anderen Informationsfluss (auch von Satelliten oder

über Kabel), sowie die jeweiligen Anschlüsse bis zur Abzweigung zu den Räumlichkeiten der einzelnen MiteigentümerInnen (bei einheitlichen Anlagen gilt als solche direkt der Nutzungspunkt, sofern die spezifischen Normen zu den öffentlichen Netzen nichts anderweitiges verfügen).

Die Liste der Güter und Anlagen laut Art. 1117 ZGB ist nicht bindend, sondern liefert Beispiele. So können z.B. Unterdach-Räumlichkeiten oder die Stützmauern gemeinschaftliches Eigentum sein, obschon sie im Artikel nicht zitiert werden.

Damit ein Kondominium Bestand erlangt, müssen die Miteigentümer weder Auflagen erfüllen noch einen formellen Akt unterzeichnen: das Kondominium entsteht von selbst, sobald die erste Immobilieneinheit vom ursprünglichen einzigen Besitzer verkauft wird.

Einige Besonderheiten:

- **Die als Parkplätze bestimmten Flächen** gemäß Verzeichnis der gemeinschaftlichen Güter beziehen sich auf deren objektive Bestimmung, d.h. ihren konkreten Nutzen gegenüber dem Sondereigentum, und sie sollten auch die Manövrier- und Zugangsbereiche umfassen;
- was die genannten „**zentralisierten Verteilersysteme**“ betrifft, muss jener Punkt festgelegt werden, an dem die „Abzweigung zu den Räumlichkeiten der einzelnen MiteigentümerInnen erfolgt“, als Grenzpunkt zwischen dem gemeinschaftlichen Teil der Anlage und jenem Teil, der dem Sondereigentum zugehörig ist. Im Normalfall ist dies der Verbindungspunkt zum gemeinschaftlichen Netz, wie z.B. die Abzweigung von der Hauptleitung bei Wasser, Heizung und Kühlung, der Schaltkasten bei direkten Verbindungen sowie die Zweigleitungen bei Ableitungen der TV- und Videosprechanlagen-Netze, während die elektrische Anlage der Wohnungen bereits ab dem Zähler der Stromverteilergesellschaft sowie von der Sammel-Erdung an als privat zählt.
Der Art. 1117 ZGB beinhaltet keine taxative Liste der gemeinschaftlichen Güter; sie ist lediglich beispielhaft (Kass. Nr. 17993, 02.08.2010). Als Gegenbeweis gegen die Annahmen gemäß Art. 1117 braucht es einen „**gegensätzlich lautenden Rechtstitel**“, der im ersten Kaufvertrag oder im **vertraglichen Regelwerk des Kondominiums** enthalten sein kann.
- Die umliegenden Flächen, wie z.B. **Gehwege und die Gärten** sind in der Liste von Art. 1117 nicht enthalten, und gehören nur dann zum gemeinschaftlichen Eigentum, wenn ein Zubehör-Verhältnis oder eine Zugehörigkeit mit dem Gebäude besteht;
- der **Balkon** (ebenfalls nicht in der Liste von Art. 1117 enthalten), ist die (zugehörige) Verlängerung des Anteils am Stockwerk, aber seine äußeren, dekorativen Elemente können als dem Kondominium zugehörig betrachtet werden. Auch die Verkleidung der Brüstung und der Basis können gemeinschaftlich sein, sofern sie eine vorwiegend ästhetische Funktion für die das Gebäude haben, denn dadurch werden sie maßgebliche Verzierungs- und Verschönerungs-Elemente der Gebäudefassade (Kass. N. 637, 21.01.2000).
- der Dachboden kann Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum sein, abhängig von der objektiven Zweckbestimmung: wenn er dem darunterliegenden Stockwerk dient, versteht er sich als diesem zugehörig und ist daher Sondereigentum; hat er hingegen eine „gemeinschaftliche“ Funktion, gehört er allen MiteigentümerInnen gemeinsam. Anders ausgedrückt: wenn er eine Isolierfunktion hat, so ist er der darunterliegenden Wohnung zuzurechnen, wenn es sich hingegen um einen eigenständigen Raum handelt, der von allen genutzt werden kann, und die Rechtstitel nichts verfügen, so ist er gemeinschaftlicher Natur.

Die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile fällt unter die Bestimmungen des Art. 1102, der vorsieht, dass jeder Eigentümer die gemeinschaftliche Sache gebrauchen darf, sofern er deren Widmung nicht ändert und die übrigen EigentümerInnen nicht daran hindert, dieselbe gleichermaßen entsprechend ihrem Recht zu gebrauchen.

Das Kondominium besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit, sondern ist als eine Verwaltungseinrichtung zu betrachten, die in Vertretung der einzelnen EigentümerInnen und in ihrem Interesse die bestmögliche Nutzung der Gemeinschaftsanteile zu gewährleisten hat. Zur Wahrung und Durchsetzung der Interessen der einzelnen EigentümerInnen beauftragt das Kondominium einen Verwalter, welcher die gesetzlich vorgegebenen Pflichten erfüllt (Art. 1129 ZGB), und des weiteren einen Auftrag gemäß den Bestimmungen des Artikels 1703 ZGB erfüllt. Art. 1129 schreibt bei mehr als acht (8) MiteigentümerInnen die Pflicht zur Ernennung eines Verwalters vor.

1.2.1 Das Teilkondominium

Wenn der Gebrauch einzelner Anteile, Einrichtungen und Dienstleistungen vom Gesetz oder Rechtstitel nur auf gewisse Eigentümer beschränkt ist, spricht man von einem Teilkondominium. Natürlich beschränkt sich die Aufteilung der Instandhaltungs- und Wartungskosten nur auf die betreffenden Eigentümer, sowie auch die entsprechenden Entscheidungen nur von diesen zu treffen sind.

1.2.2 Das Superkondominium

Mit diesem Begriff (vgl. Art. 1117-bis ZGB) bezeichnet man einen Komplex von Wohnhäusern, welche einzeln genommen als autonome und getrennte Kondominien gelten können, aber dadurch verbunden sind, dass sie gemeinsame und unteilbare Eigentumsteile oder Anlagen haben.

Es bestehen zwei getrennte Entitäten: das Superkondominium und die einzelnen Kondominien mit ihrem getrennten Vermögen. Auch für das Superkondominium gelten die allgemeinen Regeln (Art. 1117 – 1139 ZGB und die Durchführungsbestimmungen des ZGB): Teile des Superkondominiums sind daher all jene Subjekte, denen die einzelnen Wohneinheiten gehören, welche „Nutzen“ aus den Gütern oder gemeinsamen Anlagen des Superkondominiums ziehen. An der Kondominiumsversammlung des Superkondominiums nehmen alle EigentümerInnen aus allen Gebäuden teil, die zum Superkondominium gehören (Kass. Nr. 15476 vom 06.12.2001), wobei das Gesetz Nr. 220/12 einige Neuerungen eingeführt hat, insbesondere bezüglich der ordentlichen Verwaltung und der Ernennung des Verwalters.

Für das Superkondominium gelten alle Normen zum Kondominium, bis hin zum Entstehen ohne formellen Gründungsakt. Es gibt eine besondere Norm zur Vertretung im Rahmen der Kondominiumsversammlung: bei mehr als 60 Teilnehmenden muss für jedes Gebäude ein „Vertreter“ benannt werden. Diese Pflicht besteht nur für die ordentliche Verwaltung der gemeinsamen Güter und für die Ernennung des Verwalters. In dieser Konstellation gibt es also mehrere Verwalter: einer für jedes Gebäude und einer für die gemeinsamen Teile des Superkondominiums, die zwar dieselben Immobilieneinheiten verwalten, aber genau abgegrenzte Kompetenzen haben.

Tausendstel-Tabellen: Im Superkondominium erfolgt die Spesenaufteilung durch die Bestimmung des anteiligen Werts der einzelnen Gebäude am Superkondominium, sowie anhand der Tausendsteltabellen der einzelnen Gebäude (diese legen fest, welchen Anteil der Gebäude die einzelnen MiteigentümerInnen besitzen). Es braucht also zwei Tabellen: eine, die den Wert der einzelnen Gebäude erfasst, und eine, die dann den so ermittelten Wert auf die MiteigentümerInnen im Gebäude, im Verhältnis zu ihrem Eigentum, umlegt (Kass. Nr. 1206, 12.02.1996).

1.2.3 Das Minimal-Kondominium

Das Minimal-Kondominium besteht aus nur zwei MiteigentümerInnen. Auch auf das Minimal-Kondominium finden die Normen für Kondominien Anwendung.

2. Die gemeinschaftlichen Teile und die Rechte der TeilhaberInnen

Art. 1117 - 1119 ZGB

2.1 Die gemeinschaftlichen Teile

Die im Art. 1117 ZGB aufgelisteten gemeinschaftlichen Teile sind nicht als strikt und ausschließlich zu verstehen, sondern können auch erweitert werden (z.B. um eine gemeinsame Satellitenantenne).

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass bezogen auf freistehende und autonome Wohnhäuser mit gemeinsamen Hofraum auch von einem „angenommenen“ Miteigentum ausgegangen werden kann (presunzione iuris tantum).

Die Annahme lässt sich jedoch entkräften, wenn ein gültiger Rechtstitel das Gegenteil beweist.

Rechtstitel, die den angenommenen Gemeinschaftsbesitz überwinden, können z.B. sein:

- **der Gründungsakt des Kondominiums bzw. die vertraglich vorgesehene Gemeinschaftsordnung;**
- die Kaufverträge der exklusiven Eigentumsanteile;
- **die testamentarische Hinterlassenschaft;**
- **die Ersitzung.**

2.1.1 Grund und Untergrund

Darunter versteht man den Grund bzw. Untergrund, auf dem das Wohnhaus gebaut ist. Dazu gehören auch die Grundmauern und die Außenmauern des Gebäudes.

Die EigentümerInnen der Wohnungen im Erdgeschoss haben ohne die ausdrückliche Genehmigung der anderen Miteigentümer kein Recht, die Höhe ihrer Räumlichkeiten durch die Aushebung und Senkung des Fußbodens zu vergrößern (Urteil Kassationsgerichtshof Nr. 8119 vom 28.04.2004).

2.1.2 Die Stützmauern, die Trennungsmauern und die Fenster

Jeder Eigentümer ist Mitbesitzer der **gesamten Stützmauern** und nicht nur des seine Wohnung betreffenden Teils. Ausgenommen davon sind die sogenannten Trennungsmauern in den einzelnen Wohneinheiten, über die der betreffende Eigentümer frei verfügen kann.

Die **Fenster** hingegen gehören zum **Sondereigentum**, auch wenn sie in die Stützmauern eingefügt sind.

Der Einbau neuer Fensteröffnungen ist laut Rechtsprechung auch ohne Genehmigung der anderen Eigentümer gestattet,

es sei denn, besondere vertragliche Vereinbarungen oder die Kondominiumssatzung legen etwas anderes fest, oder die **Ästhetik und Stabilität des Gebäudes** wird dadurch beeinträchtigt, oder aber andere Eigentümer werden in der Ausübung ihres konkurrierenden Rechtes behindert.

Die Abänderungen an den Gemeinschaftsmauern sind grundsätzlich gestattet, wenn sie einen besonderen Mehrwert für den einzelnen Eigentümer mit sich bringen. Dies natürlich unter der Voraussetzung, dass den anderen Mitbesitzern daraus kein Nachteil entsteht und die Zweckbestimmung der Mauer nicht verändert wird (Art. 1102 ZGB); auch muss der Verwalter muss darüber informiert werden.

2.1.3 Dächer, Dachboden und Dachterrassen

Das Dach gehört in all seinen Formen und Teilen zum Gemeinschaftseigentum und kann nicht einmal auch nur zum Teil von einem einzelnen Miteigentümer angeeignet oder zweckentfremdet werden.

Die von Art. 1127 ZGB vorgesehene Möglichkeit der Überbauung des obersten Stockwerks eines Gebäudes durch den Eigentümer dieses Stockwerks ist nur durchführbar, wenn dafür eine Entschädigung mit Einbeziehung des Grundwertes bezahlt wird und das gesamte Dach wieder errichtet wird.

Die Ausgaben für die Instandhaltung des Daches sind nur von den darunter liegenden Eigentümern (einschließlich aller darunter liegenden Geschosse) zu tragen. Die extern liegenden Überdachungen von Garagen, die den Eigentümern des Wohnhauses zuzurechnen sind, unterliegen den Bestimmungen des Art. 1117 des ZGB und sind somit Bestandteil des Gemeinschaftsbesitzes.

2.1.3.1 Dachboden

Wenn kein anderer Rechtstitel vorliegt, ist der Dachboden auf Grund seiner strukturellen und funktionellen Zweckbestimmung dem Gemeinschaftsbesitz zuzurechnen. Sollte der Dachboden dem darunter liegenden Eigentümer gehören, braucht es im Falle einer Umwidmung und eines Anschlusses an die allgemeinen Dienstleistungen das Einverständnis aller Mitbesitzer. Sollte die Kondominiumssatzung jeglichen Eingriff in den Dachraum aus Stabilitäts- oder ästhetischen Gründen verbieten, ist natürlich auch eine Wohnbarmachung auszuschließen.

2.1.3.2 Dachterrassen

Die Dachterrassen besitzen eine besondere Zweckbestimmung; zum einem decken sie das Haus ab und zum anderen dienen sie als benutzbare Oberfläche. Sollte die Dachterrasse laut Art. 1126 ZGB nicht allen Eigentümern zur Verfügung stehen, sind diejenigen, die sie in ausschließlichen Gebrauch haben, verpflichtet, zu einem Drittel zum Aufwand für die Instandhaltung oder Erneuerung der Dachterrasse beizutragen, die restlichen zwei Drittel gehen zu Lasten aller Miteigentümer des Gebäudes oder jenes Gebäudeteils, dem die Dachterrasse dient, im Verhältnis zum Wert des jedem Einzelnen gehörenden Stockwerks oder Stockwerkabschnitts.

2.1.4 Die Hauseingänge, die Treppen, die Vorhallen und die Gänge

Jeder Eigentümer hat das Recht, das Treppenhaus im allgemeinen und den Treppenabsatz im besonderen zu benützen, vor seine Haustüre einen Teppich zu legen, Pflanzen oder andere Ziergegenstände aufzustellen, natürlich immer ohne den freien Zugang im Treppenhaus zu beeinträchtigen und ohne dass diese ein Hindernis im Notfall darstellen (s. Brandschutznormen).

2.1.5 Der Hofraum

Die Hauptbestimmung eines Hofraums besteht darin, den umliegenden Wohnungen Luft und Licht zu geben und einen freien Zugang zu denselben zu gewährleisten.

Der Hofraum wird gemäß Art. 1117 ZGB als Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums betrachtet, auch wenn er von freistehenden getrennten Gebäuden mit verschiedenen Eigentümern umgeben ist.

Mit Mehrheitsbeschluss kann die Kondominiumsversammlung die Benutzung des Hofraums als Parkplatz verfügen und eine Aufteilung der Parkfläche an die einzelnen Eigentümer vornehmen.

Verboten wäre hingegen die Zuweisung eines Parkplatzes für den Zweitwagen eines Eigentümers, weil dadurch gemäß Art. 1102 des ZGB die Voraussetzungen für die Aneignung durch Ersitzung (siehe Ersitzung) gegeben wären.

Der Eigentümer eines an den Hofraum angrenzenden, getrennten Privatgrundstücks oder Wohnhauses darf den Hofraum nicht als Zufahrt zu seinem Privateigentum benützen, weil daraus eine Dienstbarkeit zu Lasten der anderen Eigentümer des Hofraums im Verhältnis zu ihrer Anteilsquote entstehen würde.

Auch fortwährende, lang andauernde Besetzungen eines Parkplatzes durch einen Eigentümer sind nicht zulässig, da dadurch das Nutzungsrecht der anderen Eigentümer beeinträchtigt wäre. Selbes gilt für das Abstellen von nicht mehr benutzten Fahrzeugen.

2.1.6 Die Installationen

Aufzug und Heizung werden in Teil IV, Punkt 2 behandelt.

2.2 Rechte der Teilhaber an den gemeinschaftlichen Sachen und deren Unverzichtbarkeit

Art. 1118 ZGB sieht vor, dass das Recht jedes einzelnen Miteigentümers an den im Art. 1117 bezeichneten gemeinschaftlichen Teilen dem Wert des ihm gehörenden Stockwerks oder Stockwerksabschnitts entspricht, sofern der Rechtstitel nichts anderes verfügt.

Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum, wie z.B. den gemeinsamen Dachboden nutzen, und zwar unabhängig von der Größe seines Miteigentum-Anteils. Unzulässig wäre es, andere von der Mitbenutzung durch Beschluss auszuschließen.

Der Wert des Stockwerks oder Stockwerksabschnitts wird gemäß den Kriterien des Art. 68 der Durchführungsbestimmungen zum ZGB festgelegt.

Der Verzicht auf die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile befreit in keiner Weise von den diese Teile betreffenden Instandhaltungskosten.

Die Kondominiumssatzung kann Beschränkungen im Umgang mit den gemeinschaftlichen Teilen vorsehen und sie der Beschlussfassung der Kondominiumsversammlung unterwerfen. Auf keinen Fall darf aber, auch nicht für kurze Zeit, die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile komplett aufgehoben werden oder in irgendeiner Weise die Nutzung für die einzelnen Eigentumsanteile beeinträchtigt werden.

Es bleibt selbstverständlich Aufgabe des zuständigen Richters, festzustellen, ob bei einer stärkeren Inanspruchnahme von Gemeinschaftseigentum durch einzelne Eigentümer dessen Zweckbestimmung noch eingehalten wird.

Das Kassationsgericht hat mehrmals unterstrichen, dass – wie im ZGB festgehalten – die MiteigentümerInnen nicht auf ihre Rechte an den gemeinsamen Sachen verzichten können, und dass sie sich nicht weigern können, zu den für deren Erhaltung notwendigen Aufwänden beizutragen.

Der einzelne Miteigentümer hat das Recht, sich von der zentralen Heiz- oder Klimaanlage abzutrennen, falls ein (von ihm selbst zu bezahlender) Bericht eines Wärmetechnikers feststellt, dass durch die Abtrennung den anderen MiteigentümerInnen keinen zusätzlichen Kosten und keine bedeutsamen thermischen Ungleichgewichte entstehen.

Fehlt eine dieser beiden Voraussetzungen, ist die Abtrennung nicht gestattet. Sind allein Mehrkosten das Problem, kann die Versammlung die Abtrennung akzeptieren, wenn der betreffende Miteigentümer sich verpflichtet, diese zu übernehmen; die Versammlung legt das Ausmaß dieser Kosten (auch pauschal) fest, wobei darin auch die ordentliche Wartung sowie der Brennstoffverbrauch der Anlage zu berücksichtigen sind. Der „abgetrennte“ Miteigentümer ist in jedem Fall verpflichtet, sich an den Aufwänden für außerordentliche Wartung, Erhaltung und gesetzlichen Nachrüstung der Anlage zu beteiligen.

2.2.1 Änderung der Zweckbestimmungen

Die Änderung der Zweckbestimmung wird seit 2013 im Sinne der „Zufriedenstellung der Interessen kondominialer Art“ gemäß Art. 1117-ter ZGB geregelt. Gemeint sind sowohl die Güter als auch die Anlagen, und es ist vorgesehen, dass die Kondominiumsversammlung die Zweckbestimmung der gemeinsamen Teile mit qualifizierter Mehrheit beschließen kann: vier Fünftel der MiteigentümerInnen müssen einverstanden sein, und diese müssen für mindestens 800/1000 des Gebäudewerts sprechen. Die Einladung zu dieser Versammlung muss, damit sie gültig ist, schriftlich per PEC oder Einschreiben erfolgen, und die von der Änderung der Zweckbestimmung betroffenen gemeinsamen Teile sowie die genaue Art der Änderung selbst genau anführen. Die Einladung zur Versammlung muss den Interessierten mindestens 20 Tage vorher zugestellt werden, und mindestens 30 Tage lang in den gemeinsamen Räumen des Kondominiums selbst ausgehängt werden.

Art. 1117-quater legt fest, welche Möglichkeiten die einzelnen MiteigentümerInnen haben, um solchen Aktivitäten ein Ende zu setzen, die negative und gravierende Auswirkungen auf die Zweckbestimmung der gemeinsamen Teile haben.

2.2.2 Unteilbarkeit

Gemäß Art. 1119 ZGB sind die gemeinsamen Teile des Kondominiums nicht teilbar; ausgenommen sind Teilungen, die mit dem Einverständnis aller Eigentümer erfolgen, und für den Einzelnen die Nutzung der Teile nicht aufwändiger machen.

Der Zusatz „mit Einverständnis aller MiteigentümerInnen“ ist durch das Gesetz 220/2012 erfolgt, und unterstreicht im Verhältnis zur ursprünglichen Formulierung aus dem Jahr 1942 die natürliche Unteilbarkeit der gemeinsamen Teile des Gebäudes; gleichzeitig wird auch die Möglichkeit der konkreten Aufteilung der gemeinsamen Teile unter den MiteigentümerInnen eingeschränkt.

3. Die Neuerungen

Art. 1120 - 1122-ter ZGB

Die MiteigentümerInnen können mit den Mehrheiten gemäß Art. 1136, 5. Absatz, alle Neuerungen verfügen, welche eine Verbesserung oder bessere Nutzung der gemeinsamen Teile darstellen.

In Art. 1120 ZGB finden wir eine (nicht umfassende) Liste der Arbeiten und Änderungen, welche mit Zustimmung der Mehrheit der Teilnehmenden an der Versammlung, welche mindestens die Hälfte des Werts des Gebäudes vertritt, genehmigt werden kann. Diese Mehrheiten-Vorgabe begünstigt die Umsetzung einiger Arbeiten, welche insbesondere

- die Sicherheits- und Gesundheitsbedingungen des Gebäudes und der Anlagen verbessern
- architektonische Barrieren entfernen
- neue Parkplätze schaffen
- die Entwicklung alternativer Energiequellen fördern
- den Zugang zu Informationen über Satellit bzw. über Kabel verbessern sollen.

Unter Neuerung versteht man jeden neuen Eingriff, der die gemeinschaftlichen Sache ganz oder teilweise verändert und dabei die Grenzen der Instandhaltung, der ordentlichen Verwaltung und der ordnungsgemäßen Benutzung überschreitet, und eine materielle Veränderung in der Form und der Substanz der gemeinschaftlichen Sache mit sich bringt (Kassationsgerichtshof Urteil Nr. 2846 vom 07.05.1982).

Nicht alle Veränderungen sind Neuerungen im technisch-juristischen Sinn: so wurde z.B. in einem konkreten Fall festgestellt, dass es sich bei der Installation eines elektrischen Tors um keine Neuerung handelt, sondern nur um eine einfache Ergänzung der gemeinschaftlichen Sache ohne Änderung der Zweckbestimmung.

Die im zweiten Absatz des Art. 1120 ZGB angeführte Auflistung ist nicht bindend, es kann nämlich vorkommen, dass die im ersten Komma des Artikels aufgezählten Verbesserungen von Nachteil für die Allgemeinheit sind und deswegen die Neuerung als verboten zu betrachten ist (Kassationsgerichtshof - Urteil Nr. 2696 vom 09.07.1975).

Allerdings können im Rahmen der Privatautonomie die Rechte der Miteigentümer im allgemeinen Interesse eingeschränkt werden, so z.B. kann in der Kondominiumssatzung eine strengere Auslegung des Schutzes des **architektonischen Charakters** vorgesehen werden.

Abänderungen an den gemeinschaftlichen Teilen durch einen Miteigentümer sind nur dann erlaubt, wenn sie den architektonischen Charakter nicht beeinträchtigen. Der architektonische Charakter ist als das wesentliche Merkmal des architektonischen Stils des Gebäudes zu verstehen und nicht als ein besonderes ästhetisches Werturteil (Urteil Kassationsgerichtshof Nr. 8861 vom 28.11.1987).

Nicht zu verwechseln ist der architektonische Charakter eines Gebäudes mit seiner **architektonischen Gestaltung**, die vom Art. 1127 des ZGB im Zusammenhang mit der Überbauung des obersten Stockwerks eines Gebäudes geregelt wird.

In diesem Fall sieht der 3. Absatz des oben erwähnten Artikels eine Beschränkung der Überbaumöglichkeit vor, im Falle einer objektiven Verschlechterung hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Gebäudes durch einen anderen Baustil des Aufbaus (siehe Urteil Kassationsgerichtshof – Nr. 4613 vom 14.07.1988).

Der architektonische Charakter eines Gebäudes hat auch einen wirtschaftlichen Wert, der für alle EigentümerInnen seine Relevanz hat. Jeder einzelne Eigentümer kann deswegen den Abriss eigenmächtig vollzogener Abänderungen an den Baulichkeiten verlangen, welche die Bestimmungen des Art. 1120 ZGB verletzen (Urteil Kassationsgerichtshof Nr. 175 vom 15.01.1986).

Auch dem Verwalter steht im Sinne des Art. 1130, Punkt 4 - ZGB das Recht zu, sowohl gegen dritte Personen als auch gegen die Eigentümer für den Schutz des Gemeinschaftsbesitzes und des damit verbundenen architektonischen Charakters des Gebäudes gerichtlich vorzugehen, auch ohne Beschluss der Kondominiumsversammlung, obgleich ein solcher in den meisten Fällen ratsam wäre.

Ein besonderes Augenmerk verdient Art. 1121 ZGB, der im Falle besonders kostspieliger oder luxuriöser Neuerungen die Miteigentümer, welche aus Anlagen, Einbauten oder Einrichtungen, die eine gesonderte Verwendung zulassen, keine Vorteile zu ziehen beabsichtigen, von jeglichem Beitrag am Spesenaufwand befreit.

Wenn aber eine gesonderte Verwendung nicht möglich ist, ist die Neuerung unstatthaft, es sei denn, die Mehrheit der Miteigentümer, die sie beschlossen oder gutgeheißen hat, ist bereit, den gesamten Aufwand für sie zu tragen.

Neuerungen, welche die Stabilität oder die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen, welche den architektonischen Charakter abändern oder gemeinsame Teile des Kondominiums für auch nur einen Miteigentümer unnutzbar machen, sind nicht gestattet.

3.1 Neuerungen mit ausschließlicher Nutzung

Unter der Voraussetzung, dass kein Schaden an den gemeinsamen Teilen entsteht, und dass Stabilität, Sicherheit und

architektonischer Charakter nicht beeinträchtigt werden, kann ein einzelner Miteigentümer Arbeiten in seinem Interesse an Teilen außerhalb seiner Wohneinheit durchführen, sofern der Verwalter vorab informiert wird (Art. 1122 ZGB). Art. 1122-bis nimmt dabei insbesondere auf Anlagen unter Einbeziehung des Dachbodens Bezug, wie z.B. Satellitenantennen oder Solar- bzw. Photovoltaikpaneele. Die Kondominiumsversammlung kann dabei, mit qualifizierter Mehrheit der Teilnehmenden und mindestens zwei Dritteln des Gebäudewerts, alternative Durchführungsweisen, Sicherheits- bzw. Stabilitätsmaßnahmen oder solche im Sinne des architektonischen Charakters beschließen, und Sicherheiten für eventuell befürchtete Schäden verlangen.

4. Gebrauchsregelungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums - Sondernutzungsrechte

Die Kondominiums-Ordnung oder Satzung stellt das hausinterne "Gesetz" dar: eine Sammlung von Normen, die das Leben im Kondominium regeln, und auf die alle MiteigentümerInnen sowie deren RechtsnachfolgerInnen Bezug nehmen müssen, da sie die Beziehung der EigentümerInnen zueinander sowie zum Kondominium selbst hinsichtlich der Verwendung der gemeinsamen Teile, der Aufteilung der Kosten, der Verwaltung sowie allgemein der Rechte und Pflichten der MiteigentümerInnen regelt.

Da das Gesetz hierzu schweigt, hat die Rechtsprechung zwei Arten von Satzung ausfindig gemacht: die "vertragliche" Satzung sowie Versammlungssatzung.

Die erstere wird normalerweise vom ursprünglichen Besitzer ausgefertigt und als Anlage der Kaufverträge unterzeichnet; in Einzelfällen wird sie anlässlich der Verwirklichung von Realrechten einstimmig (1000/1000) von der Versammlung beschlossen und von allen MiteigentümerInnen unterzeichnet. Diese Satzung kann Grenzen oder Verbote der Nutzung, auch des Sondereigentums, festlegen, oder andere Spesenaufteilungskriterien als das Zivilgesetzbuch vorsehen.

Die zweite Art, per Mehrheit anlässlich einer Versammlung genehmigt, kann hingegen das Zusammenleben im Kondominium nur im Rahmen der gesetzlichen Normen regeln. Eine solche Satzung ist Pflicht, sobald es mehr als 10 MiteigentümerInnen gibt (Art. 1138 ZGB).

4.1 Gebrauchsregelungen im Sondereigentumsbereich

Wie schon festgestellt (> die einzelnen gemeinschaftlichen Teile), unterscheidet man in einem Kondominium zwischen Sondereigentum bzw. Teileigentum und Gemeinschaftseigentum. Dazu kommen noch Sondernutzungsrechte, die z.B. an einer Gartenfläche oder an Kfz-Stellplätzen bestehen können.

Über die Nutzung des Teileigentums (Wohnung) entscheidet der Eigentümer im Prinzip vollkommen frei, unabhängig davon, ob er die Wohnung selbst bewohnt, vermietet oder zum Verkauf anbietet.

Die **gewerbliche Nutzung** der Wohnung sollte von der Gemeinschaftsordnung geregelt werden, vor allem auch weil meistens Geräusche, Geruchsbelästigungen und verstärkter Personenverkehr mit einer solchen Tätigkeit verbunden sind.

Auch die **Vermietung der Wohnung** kann unter Umständen genehmigungspflichtig sein. Ein **generelles, absolutes Verbot zu vermieten wäre jedoch unzulässig**, während Beschränkungen für nicht konforme Nutzungen in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen werden können.

In der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Verfügungsbeschränkungen haben vor allem im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft ihre Bedeutung, da sie eine Wertverminderung derselben mit sich bringen. Ein generelles Verkaufsverbot, wie z.B. an Ausländer, an kinderreiche Familien oder Wohngemeinschaften wäre nicht im Sinne der Rechtsordnung.

Jeder Wohnungseigentümer sollte bei der Nutzung seines Sondereigentums versuchen, sich im Sinne eines geordneten Zusammenlebens zu verhalten. Im Streitfall kann jeder Eigentümer, der sich durch einen anderen Eigentümer gestört fühlt, gegen diesen vorgehen. Das heißt, er kann auf Unterlassung klagen und braucht dazu keine Ermächtigung durch die anderen Miteigentümer.

Einen Sonderfall stellen Störungen, die durch einen Mieter verursacht werden, dar. Eine Beschwerde durch die betroffenen Miteigentümern ist für den Vermieter noch keine ausreichende Grundlage für eine außerordentliche Kündigung. Den Miteigentümern bleibt immer noch der direkte Weg einer Klage auf Unterlassung gegen den Mieter.

Einschränkende Regelungen können sich aus Vereinbarungen ergeben, welche die Eigentümergemeinschaft in der Vergangenheit einstimmig beschlossen hat. Vor einem Wohnungskauf wäre eine diesbezügliche Einsichtnahme in das Beschlussbuch des Kondominiums auf jeden Fall angebracht. Jedem Eigentümer steht grundsätzlich das Recht zu, einen Anspruch auf Änderung der Nutzungsregelung zu stellen, vorausgesetzt, es besteht nicht die Gefahr einer größeren Beeinträchtigung der Rechte der anderen Miteigentümer.

Es kommt immer wieder vor, dass der Eigentümer **Maßnahmen in seinem Sondereigentumsbereich** hinnehmen muss, um Nachteile für die Eigentümergemeinschaft zu vermeiden. So z. B. wenn Reparaturmaßnahmen zu Gunsten anderer Wohnungseigentümer oder des Gemeinschaftseigentums nur dann durchgeführt werden können, wenn dazu der Sondereigentumsbereich betreten werden muss. Ein Verstoß gegen die Duldungspflicht kann unter Umständen

schadensersatzpflichtig sein.

Entstehen durch Instandsetzungsarbeiten oder bauliche Maßnahmen Schäden am Sondereigentum, steht dem Betroffenen ein Ersatzanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft zu.

Grundsätzlich muss der Eigentümer für die Instandhaltung seines Sondereigentums selbst Sorge tragen und die entsprechenden Kosten übernehmen. Eine Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht, die anderen Miteigentümern oder der ganzen Eigentümergemeinschaft zum Schaden gereicht, ist schadensersatzpflichtig. Natürlich hat auch der einzelne Eigentümer einen Schadensersatzanspruch, wenn er im Bereich seines Sondereigentums geschädigt wird.

4.2 Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat grundsätzlich das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum zu nutzen, und zwar unabhängig von der Größe seines Anteils am Miteigentum. Unzulässig wäre es deswegen, andere Eigentümer durch einen Versammlungsbeschluss von der Mitnutzung auszuschließen.

Einrichtungsgegenstände im Treppenhaus dauerhaft abzustellen, ist hingegen nicht erlaubt, kann aber durch einen einstimmigen Beschluss der Miteigentümer genehmigt werden.

Auch eine übermäßige Nutzung einer Gemeinschaftseinrichtung durch einen Eigentümer ist nicht zulässig.

Genauso wie beim Sondereigentum besteht auch beim Gemeinschaftseigentum die Möglichkeit, durch Teilungserklärungen bzw. **in der Gemeinschaftsordnung konkrete Nutzungsregelungen vorzusehen** (z.B. die Ausweisung von Grundstücksflächen als Spielplätze, Kfz-Stellplätze usw.). Auch für bestimmte Räumlichkeiten können genau definierte Nutzungen vorgeschrieben werden (z.B. für den Hobby- oder Sitzungsraum oder den Fahrradkeller).

Die Zweckbestimmung der gemeinsamen Teile kann, sofern Sicherheit und Stabilität des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und der architektonische Charakter nicht verändert wird, mit Mehrheit von 4/5 der Eigentümer und der Anteile abgeändert werden. Für die Einberufung dieser Versammlung gelten besondere Auflagen (Art. 1117-ter ZGB).

In der Folge die wichtigsten **Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums, die mehrheitlich beschlossen werden dürfen:**

- Haus- und Garagenordnung;
- Benutzungsregelung von Spiel-, Grün- und Hofflächen;
- Regelung der Kfz-Stellplätze;
- Zutrittsbeschränkung für bestimmte gemeinschaftliche Einrichtungen, wie z.B. Heizraum, Hobbyraum, Dachraum;
- Schließregelung für Abschlusstüren und Fenster;
- Regelungen zur Nutzung des Hausflurs bezüglich Fahrräder oder Kinderwägen.

Für die Verletzung der Kondominiumssatzung können Geldstrafen festgelegt werden (Art. 70 Durchführungsbestimmungen).

4.3 Sondernutzungsrechte

Unter Sondernutzungsrecht versteht man ein ausschließliches Nutzungs- und Gebrauchsrecht an Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Hofräume und andere Räume oder Anlagen, **mit der Folge, dass die anderen Eigentümer von der Benutzung ausgeschlossen sind**. Jedenfalls kann ein Sondernutzungsrecht nie durch einen reinen Mehrheitsbeschluss herbeigeführt werden: Es bedarf der Einstimmigkeit!

Eine Übertragung eines bestehenden Sondernutzungsrechtes an Dritte ist in der Regel nicht möglich, so kann z.B. ein zugewiesener Kfz-Stellplatz nur auf eine anderes Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden.

Bauliche Veränderungen an dem unter Sondernutzungsrecht stehenden Gemeinschaftseigentum bedürfen grundsätzlich der Zustimmung aller Miteigentümer.

Zur Instandhaltung und Instandsetzung des unter Sondernutzungsrecht stehenden Gemeinschaftseigentums sind grundsätzlich alle Eigentümer verpflichtet, wenn keine ausdrückliche anderweitige Vereinbarung besteht.

5. Die Ersitzung in einem Kondominium

Art. 1102 - 1158 - 1159 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 ZGB

Das Eigentum an unbeweglichen Sachen und die sonstigen dinglichen Nutzungsrechte an solchen Sachen werden durch einen **zwanzig Jahre** lang dauernden Besitz erworben (Art. 1158 ZGB).

Die verkürzte Ersitzungsfrist von 10 Jahren findet in einem Kondominium kaum Anwendung.

Die zwanzigjährige Frist findet dagegen auch im Kondominium ihre Anwendung. Man denke nur an eine ständige

Besetzung des gemeinsamen Dachbodens oder an eine Aneignung eines Teils des gemeinschaftlichen Gartens durch Aufstellen einer Umzäunung.

Voraussetzungen für die Ersitzung sind immer der effektive Besitz der Sache und der Ablauf der vorgeschriebenen Zeit. Weiters darf der Zeitablauf nicht unterbrochen werden, die Besitzergreifung darf nicht gewaltsam oder heimlich erfolgen, und die Ausübung des Besitzrechts muss **bekannt und augenscheinlich** sein und darf nicht in Zweifel gezogen werden. Für den rechtmäßigen Eigentümer, der die Sache nicht benützt, gibt es nur eine Möglichkeit den Ablauf der vorgeschriebenen Zeit zu unterbrechen: ein Gerichtsverfahren für die Besitzergreifung einzuleiten.

Allerdings sieht der letzte Absatz des Art. 1102 ZGB vor, dass der Teilhaber sein Recht an der gemeinschaftlichen Sache nicht zum Nachteil der anderen Teilhaber ausdehnen darf, außer er nimmt geeignete Rechtshandlungen vor, um den Rechtstitel für seinen Besitz zu verändern. Natürlich kann die Ersitzung nicht stattfinden, wenn der Zeitablauf aufgehoben oder unterbrochen wurde. Ferner ist zwischen Besitz und Aufbewahrung zu unterscheiden; letztere schließt die Möglichkeit der Ersitzung aus. Die Unterbrechung der Verjährung wird gemäß Art. 2943 des ZGB durch die Zustellung eines Schriftstücks ermittelt, mit welchem ein Erkenntnis-, Sicherungs- oder Vollstreckungsverfahren eingeleitet wird. Die Verjährung wird auch durch die Geltendmachung eines Anspruchs im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens unterbrochen. Der Verwalter muss eingreifen, wenn ein Eigentümer gemeinschaftliche Teile besetzt, eingrenzt oder absperert.

6. Die nicht im Sondereigentum stehenden Parkplätze in einer Kondominiumsgarage oder auf dem Gemeinschaftsbesitz

Im Sinne des Art. 1102 ZGB dürfen alle Eigentümer die bestehenden Parkplätze benützen, es sei denn, die Kondominiumsversammlung hat sich mit einstimmigem Beschluss für eine andere Regelung entschieden.

Sollten die Parkplätze nicht für alle Eigentümer ausreichen, kann eine Turnusbenützung beschlossen werden. Falls keine andere Vereinbarung getroffen wird, muss die Zuweisung von Jahr zu Jahr neu ausgelost werden, wobei die bereits zum Zuge Gekommenen auszuschließen sind, bis eine vollständige Rotation erfolgt ist.

Auch eine kostenpflichtige Nutzung der Parkplätze ist möglich, aber die so erhaltenen Summen dürften allein zur Instandhaltung der betreffenden gemeinsamen Teile genutzt werden, ansonsten sind diese als Einkommen in der Steuererklärung zu vermerken.

In diesem Zusammenhang sei außerdem auf Art. 1119 des ZGB verwiesen, der eine Teilung der gemeinschaftlichen Teile eines Gebäudes nur dann erlaubt, wenn dadurch der Gebrauch der gemeinsamen Sache für jeden einzelnen Miteigentümer nicht erschwert wird.

Auf jeden Fall darf aber die Handhabung der gemeinschaftlichen Teile durch die einzelnen Eigentümer nicht in eine andauernde Aneignung ausarten, die sogar zur Ersitzung des Besitzes oder von Dienstbarkeiten führen könnte (man denke z.B. an abgestellte ausgemusterte Fahrzeuge).

In diesem Zusammenhang kann die Kondominiumssatzung eine Beschränkung des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Sachen durch einzelne Eigentümer vorsehen, darf aber in keinem Fall das Nutzungsrecht auch nur eines Eigentümers abschaffen.

Versammlungsbeschlüsse in Bezug auf Parkplätze

- Die Eigentümerversammlung kann einen Teil des gemeinsamen Hofraums als Parkfläche ausweisen, darf aber nicht auf diesen Flächen den Bau von Garagen für einige Eigentümer genehmigen.
- Ein Versammlungsbeschluss, der das Parken untermits und nachts in der Nähe der Erdgeschoss-Fenster erlaubt, ist nichtig.
- Ungültig ist ein Beschluss, eine Gemeinschaftsfläche als Parkplatz auszuweisen, wenn dadurch der freie Zugang zum Sondereigentum behindert wird.
- Nichtig ist ein Beschluss, mit dem die Versammlung mehrheitlich das Parken von Wohnwägen auf der ausgewiesenen Parkfläche verbietet.
- Laut Art. 1102 ZGB ist ein Beschluss nichtig, der nur einigen Miteigentümern das Parken im gemeinsamen Hofraum gestattet.
- Die Installation einer elektrischen Fernsteuerung an einem Tor zu gemeinsamen Parkflächen stellt keine Neuerung dar, sondern nur eine Verbesserung der gemeinsamen Sache und ist deshalb für alle verbindlich.
- Eine vertragliche Kondominiumssatzung, die das Parken im gemeinsamen Hofraum verbietet, kann nur einstimmig abgeändert werden.
- Die Umgestaltung eines Gartens in eine Parkfläche muss im Sinne von Art. 1117-ter beschlossen werden (Mehrheit die 4/5 sowohl der MiteigentümerInnen als auch der Tausendstel vertritt).

7. Die Bäume und Sträucher im Kondominium

Art. 892 - 899 ZGB

7.1 Abstände für Bäume

Folgende Abstände von der Grenze sind einzuhalten:

- 3 Meter für hochstämmige Bäume (Nussbäume – Kastanienbäume – Eichen – Zypressen – Pinien – Ulmen – Pappeln usw.);
- eineinhalb Meter für nicht hochstämmige Bäume (Stamm nicht höher als drei Meter);
- ein halber Meter für Weinstöcke, Sträucher, lebende Zäune und Obstbäume von nicht mehr als zweieinhalb Metern Höhe.

7.2 Bäume im Kondominiumsbesitz

Sollte ein Eigentümer Schadensersatz und die Beseitigung von Bäumen verlangen, die im gemeinsamen Garten stehen und mit ihrer Krone wegen Luft, Licht- und Sichtbehinderung seinen Besitz belasten, muss immer abgewogen werden, ob die mangelnde Pflege des Baumes nicht dem Kondominium anzulasten ist; immer in Anwendung der Grundsatzregel, dass die Benützung der Gemeinschaftsflächen nie zu Lasten auch nur eines Miteigentümers gehen darf (Urteil Kassationsgerichtshof Nr. 9829 – 24.08.1992).

7.3 Beschneiden der Bäume

An den Ausgaben für die Beschneidung und Pflege der Bäume, die sich im privaten Garten eines Eigentümers befinden, müssen sich alle Mitbesitzer beteiligen, wenn die Bäume der Ästhetik des gesamten Gebäudes dienlich sind und ihre Pflege in diesem Zusammenhang anfällt (Kassationsgerichtshof Urteil Nr. 3666 – April 1994). Wenn nichts anderes von der Kondominiumssatzung vorgesehen ist, müssen für die Ausgaben für die Instandhaltung und Bewahrung eines Gemeinschaftsgartens alle Eigentümer im Verhältnis zu ihren Tausendstelanteilen aufkommen.

7.4 Die Aussicht im Kondominium

Die Frage der Aussicht in einem Kondominium stellt sich im Zusammenhang mit dem von Art. 1102 ZGB vorgesehenen Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache und dem von Art. 907 ZGB geregelten Abstand der Bauten von den Aussichtsfenstern. Die Eigentümer der einzelnen Stockwerke eines Kondominiums dürfen in ihrer Aussicht nicht von neuen Bauten bzw. Zubauten beeinträchtigt werden, d.h. der vorgesehene Abstand von drei Metern muss auf jeden Fall eingehalten werden.

Der Kassationsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass man unter Bauten bzw. Zubauten jede Konstruktion versteht, aus welchem Material auch immer, die in ihrer Zweckbestimmung den Charakter der Stabilität besitzt und deshalb kontinuierlich die Aussicht behindern kann.

Im konkreten Fall heißt dies, dass ein Eigentümer dazu berechtigt ist, seinen Balkon in eine Veranda umzugestalten, wenn dabei in keiner Weise sein ursprünglicher Besitz erweitert wird und die Aussicht des darüber befindlichen Balkons nicht wesentlich beeinträchtigt wird, immer unter Berücksichtigung der einschlägigen Baubestimmungen.

Auch die Anbringung von **einziehbaren Sonnenmarkisen** ist grundsätzlich erlaubt, auch wenn dabei der vorgesehene Abstand von drei Metern vom oberen Balkon oder Fenster nicht eingehalten wird, denn es handelt sich dabei nicht um eine andauernde Luft- oder Lichtbeeinträchtigung des darüber wohnenden Miteigentümers. Wenn diese jedoch am Balkon des darüberliegenden Miteigentümers befestigt sind, braucht es dessen Einverständnis (Kass. Nr. 15913 vom 17.07.2007).

Auch Plastiküberdachungen, mit Zierpflanzen überzogene Gittergerüste usw. können laut Rechtsprechung als Konstruktionen im Sinne von Art. 907 ZGB eingestuft werden, sowie Bäume und Sträucher, wenn sie mit ihren Ästen, Zweigen und Blättern die Aussicht verhindern oder wesentlich beeinträchtigen.

8. Der Fruchtgenuss in einem Kondominium

Art. 978 - 979 - 981 - 984 - 985 - 1001 - 1002 - 1004 - 1005 ZGB

Der Fruchtgenuss ist das Recht, ein Gut fremden Eigentums zu nutzen. Es besteht dabei immer die wichtige und grundsätzliche Auflage, die wirtschaftliche Widmung der Sache zu achten. Dem Eigentümer bleibt das Recht auf das sogenannte „nackte Eigentum“.

Dauer

Der Fruchtgenuss muss zeitlich begrenzt werden. Sollte diesbezüglich keine Abmachung vorliegen, darf die Dauer des Fruchtgenusses die Lebenszeit des Fruchtnießers nicht überschreiten. Der Tod des Fruchtnießers beendet den Fruchtgenuss, auch wenn die dafür vorgesehene Zeit noch nicht erreicht wurde. Der zu Gunsten einer juristischen Person begründete Fruchtgenuss darf nicht länger als 30 Jahre dauern.

Rechte des Fruchtnießers:

- er darf über sein Recht verfügen, kann es abtreten, vermieten oder eine Hypothek darauf aufnehmen;
- er hat das Recht, über die Sache zu verfügen;
- er kann aus der Sache jeden Nutzen ziehen, den diese geben kann;
- die natürlichen Früchte und die Zivilfrüchte stehen dem Fruchtnießers für die Dauer seines Rechtes zu;
- er hat Anspruch auf eine Entschädigung für die Verbesserungen, die zum Zeitpunkt der Rückgabe der Sache noch bestehen.

Pflichten des Nutznießers:

- er muss bei Beendigung des Fruchtgenusses die Sachen, die Gegenstand seines Rechtes bilden, zurückstellen;
- bei der Nutzung der Sache hat er die Sorgfalt eines guten Familienvaters anzuwenden;
- er muss ein Inventar der Güter errichten und eine geeignete Sicherstellung leisten, es sei denn, er ist davon enthoben;
- er muss die Aufwendungen und Lasten, die sich auf die Aufbewahrung, Verwaltung und gewöhnliche Instandhaltung der Wohnung beziehen, übernehmen; dazu kommen die jährlichen Lasten, wie etwa Steuern, Grundrenten und andere Belastungen, welche die Erträge betreffen.

Instandhaltungsarbeiten zu Lasten des Fruchtnießers:

- die Malerarbeiten an den Mauern, an den Türen und Fenstern;
- die Reparaturarbeiten am Dach, an den Stiegen und den Zugangswegen sowie die außergewöhnlichen Ausbesserungen, die wegen Nichterfüllung der Pflichten zur gewöhnlichen Instandhaltung notwendig geworden sind.

Außerordentliche Ausbesserungen (Erneuerung der Dächer, Decken, Stiegen, Wasserleitungen, Stützmauern usw.) gehen hingegen zu Lasten des Eigentümers, allerdings muss der Fruchtnießers dem Eigentümer während der Dauer des Fruchtgenusses die Zinsen für die ausgelegten Beträge zahlen.

Haftung gegenüber dem Kondominium

Es sei darauf hingewiesen, dass für Verbindlichkeiten gegenüber dem Kondominium Fruchtnießers und Eigentümer solidarisch haften. So kann sich der Verwalter für die Zahlung der Kondominiumsspesen sowohl an den Fruchtnießers als auch an den Eigentümer wenden.

Wahlrecht und Spesenaufteilung in einem Kondominium

Laut Art. 67 der Durchführungsbestimmungen zum ZGB übt der Fruchtnießers das Wahlrecht in der Kondominiumsversammlung in jenen Angelegenheiten aus, welche die ordentliche Verwaltung und die Nutzung der gemeinschaftlichen Sachen und Dienste betreffen. Bei Beschlussfassungen, die Neuerungen, Wiederaufbauarbeiten oder Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes betreffen, steht das Stimmrecht hingegen dem Eigentümer zu.

Der 7. Absatz des Art. 1136 ZGB (der mit der Reform 2012 eingeführt wurde) sieht vor, dass das Wahlrecht dem Fruchtnießers zusteht, falls der Eigentümer sich weigert, für die Reparaturen der Sache zu seinen Lasten aufzukommen, oder deren Ausführung ohne gerechtfertigten Grund hinauszögert.

Laut einem Urteilsspruch des Kassationsgerichtshofes (Nr. 15010 vom 21.11.2000) werden die Kondominiumsspesen zwischen Fruchtnießers und Eigentümer nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen aufgeteilt.

Die Beschlussfassung bezüglich Abschlussrechnung und Haushaltsplan muss für ihre Gültigkeit eine genaue Aufteilung bezüglich der ordentlichen und außerordentlichen Aufwände des Kondominiums vorsehen, damit die Einhaltung der von den Art. 1004 und 1005 ZGB vorgesehenen Bestimmungen möglich ist.

TEIL II: Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

I. Die Gemeinschaftsordnung

Art. 1107 - 1138 ZGB und Art. 68 Durchführungsbestimmungen

Die Kondominiumssatzung bzw. Haus- oder Gemeinschaftsordnung stellt die „gesetzliche“ Regelung der Wohnanlage dar. Sie bestimmt die Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Spesenaufteilung, die Vorschriften zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes sowie Richtlinien zur Verwaltung des Kondominiums.

Sie muss erlassen werden, wenn in einem Gebäude die Anzahl der Miteigentümer zehn übersteigt. Man spricht von einer **vertraglichen** Kondominiumssatzung, wenn sie vom Bauherrn erstellt wurde und sämtlichen Verkaufsverträgen beigelegt wurde (oder zumindest darauf hingewiesen wurde und die Miteigentümer unterzeichnet haben), oder aber wenn sie einheitlich mit 1000/Tausendstel beschlossen wurde. Diese Gemeinschaftsordnung ist im Sinne des Art. 1138 des ZGB für alle Eigentümer in jeder Hinsicht bindend. Beigelegt wird laut Art. 68 der Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch die Tausendsteltabelle.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Eigentümerversammlung nach der Kondominiumsgründung die Gemeinschaftsordnung mit Mehrheitsbeschluss genehmigt. Die dafür vom Art. 1138 ZGB vorgesehene Stimmenanzahl setzt sich aus der Mehrheit der Anwesenden und der Vertretung von mindestens der Hälfte des Gebäudewertes zusammen.

Auf keinen Fall kann die Kondominiumssatzung andere als die von Art. 1136 ZGB vorgeschriebenen Mehrheiten für die Beschlussfassung vorsehen.

Ein Mehrheitsbeschluss in Bezug auf die Abänderung der Kondominiumssatzung hat auch für die Abwesenden seine Gültigkeit, wenn diese nicht innerhalb von 30 Tagen Rekurs dagegen einreichen.

Jeder Eigentümer hat das Recht, die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung zu fordern (Kassationsgerichtshof Urteil Nr. 725 vom 07.05.1947).

Die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung können in keinerlei Hinsicht die Rechte irgendeines Miteigentümers, wie sie sich aus dem Rechtstitel oder aus den Vereinbarungen ergeben, verletzen, und sie können die Bestimmungen der Artikel 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 und 1137 des ZGB weder aufheben noch verändern.

Bestimmungen der Kondominiumssatzung, welche die Nutzung oder die Zweckbestimmung des Sondereigentums betreffen, können von der Eigentümerversammlung nur einstimmig beschlossen werden (Urteil Kassationsgerichtshof Nr. 4632, 12.05.1994).

Die vertragliche Kondominiumssatzung kann auch eine ausschließliche Nutzung eines Teils des Gemeinschaftseigentums durch nur einen Eigentümer vorsehen, vorausgesetzt, dass der Bauherr diese Regelung notariell verankert hat.

Abschließend sei noch erwähnt, dass jeder Miteigentümer die Ausarbeitung der Gemeinschaftsordnung oder die Überarbeitung (Abänderung) einer bereits bestehenden Ordnung veranlassen kann.

I.1 Nutzungs- und Gebrauchsregelungen in alphabetischer Übersicht

Abwesenheit des Wohnungseigentümers

Der Eigentümer muss sich an den Kosten beteiligen, auch wenn die Wohnung nicht oder nur für kurze Zeit benützt wird. Ebenfalls könnte man in Betracht ziehen, in den Wintermonaten eine Mindesttemperatur in den leer stehenden Wohnungen vorzuschreiben, um für die bewohnten Räumlichkeiten eine ungerechtfertigte zusätzliche Heizkostenbelastung zu vermeiden.

Antennen (Funk- und Sendeantennen)

Zum Unterschied der Antennen und Satelliten-Antennen für den reinen Empfang, welche auf den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes im Sinne des Rechts auf Information zulässig sind, können sendende Anlagen (z.B. Funkantennen, Mobiltelefonie-Antennen, Antennen für Satelliten-Internet-Verbindungen) eine Gefahr für die Gesundheit darstellen, und stellen eine wichtige Veränderung des Zwecks der Dachterrassen und Dächer dar. Unserer Auffassung nach sollte ihre Installation nur mit einstimmiger Mehrheit durchgeführt werden. Es ist jedenfalls anzuraten, eigene Regelungen vorzusehen.

Barbetrieb – Eisdielen

Sieht die Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung eine Zweckbestimmung für Gastbetriebe vor, dürfen normalerweise die Öffnungszeiten die Nachtruhe in keiner Weise stören.

Dachboden

Scheint der Dachboden in der Teilungserklärung oder im Aufteilungsplan als Speicherraum auf, darf er nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, auch wenn er zum Sondereigentum gehört.

Der gemeinschaftliche Dachboden muss für alle Miteigentümer zur Nutzung zur Verfügung stehen. Ist er aber nur über das Sondereigentum eines einzelnen Eigentümers erreichbar, ist ein Betreten durch die übrigen Miteigentümer nur dann zulässig, wenn es sich um die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten handelt.

Eine nachträgliche Umgestaltung eines im Sondereigentum stehenden Dachbodens zu Wohnzwecken macht eine Abänderung der Tausendsteltabelle bzw. des Kostenverteilungsschlüssels nur dann notwendig, wenn dadurch der Tausendstel-Anteil einer Wohnung um mindestens 20% ansteigt.

Dachterrasse

Für die Errichtung eines Wintergartens, einer Blockhütte oder eines Gartenhäuschens auf einer im Sondereigentum stehenden Dachterrasse ist in der Regel die Zustimmung der übrigen Miteigentümer notwendig, vor allemn wenn es sich um bauliche Veränderungen handelt.

Fahrrad – Kinderwagen

Fahrräder und Kinderwägen sollten normalerweise nicht im Hausflur oder im Hauseingang abgestellt werden. Ist kein Fahrradkeller oder Fahrradständer im Freien vorhanden, kann auch das zeitweilige Abstellen von Fahrrädern im Hausflur unter Umständen geduldet werden. Allerdings muss sich dabei immer die Beeinträchtigung der anderen Eigentümer in Grenzen halten. Die Anschaffung und Montage von Fahrradständern oder Fahrradwandhaltern dürfen Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit beschließen.

Feuerschutzregelungen

Wenn durch Feuerschutzregelungen nicht schon ein generelles Verbot vorgesehen sein sollte, kann die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen im Keller mit Mehrheitsbeschluss verboten werden.

Ferienwohnung

Die Vermietung von Eigentumswohnungen an Feriengäste kann grundsätzlich nicht verboten oder durch eine Nutzungsregelung eingeschränkt werden.

Flur – Treppenhaus

Einrichtungsgegenstände dürfen im Treppenhaus nicht abgestellt werden, es sei denn, die anderen Miteigentümer sind damit einverstanden. Dasselbe gilt für das Aufhängen von Bildern oder das Auslegen von Teppichen.

Garage – Parkplätze

Der Garagenvorplatz kann vorübergehend zum Be- und Entladen benützt werden. Den Platz dauerhaft für das Abstellen von Zweitwagen oder als Besucherparkplatz zu nutzen, ist nicht angebracht, erst recht nicht, wenn damit für die anderen Miteigentümer Park-Schwierigkeiten verbunden sind. Häufig findet man in der Kondominiumssatzung Regelungen, welche Reinigungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten verbieten. Auch das Abstellen fahruntauglicher Fahrzeuge fällt unter dieses Verbot. Besteht an einem Parkplatz ein Sondernutzungsrecht, darf dieser ohne Zustimmung der anderen Eigentümer abgesperrt werden.

Garten – Rasen

Die Zweckbestimmung ist einzuhalten. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist unzulässig. Beim Grillen auf Balkonen und Dachterrassen (auch mit elektrischen Tischgeräten) ist immer auch die mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Eigentümer zu berücksichtigen. Auch die Grillhäufigkeit, die Lage und die Größe des Gartens spielen dabei eine Rolle.

Haustiere

Das Halten von Haustieren ist immer erlaubt, sofern die grundlegenden Normen in Bezug auf Gerüche, Sauberkeit und Lärm eingehalten werden. Die Gemeinschaftsordnung darf keine diesbezüglichen Verboe enthalten.

Keller

Der Keller dient zur Aufbewahrung von Vorräten und Gegenständen. Eine Nutzung als Partyraum oder zu Wohnzwecken ist unzulässig.

Musizieren

Außerhalb der üblichen Ruhezeiten (ab 22 Uhr und zwischen 12 und 14 Uhr) kann das Musizieren, innerhalb der

normalen Toleranzgrenzen ausgeübt, nicht verboten werden. Dies kann jedoch dann geschehen, wenn die „Lärmemissionen normale Toleranzgrenzen überschreiten, und normale – materielle und intellektuelle – Tätigkeiten stören, da hierbei das Recht der anderen Miteigentümer eingeschränkt wird“ (Kass. Nr. 10735 vom 03.08.2001).

Treppenlift – Rollstuhl

Unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften hat ein Miteigentümer mit Gehbehinderung Anspruch auf Einbau eines Treppenlifts auf eigene Kosten. Das Abstellen von Rollstühlen im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist erlaubt, wenn man sie nicht anderweitig unterbringen kann. Auch der Bau einer behindertengerechten Rampe kann mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden.

Werbeschilder

Eine dauerhafte Befestigung von Werbeschildern an der Kondominiumsfassade wird als bauliche Veränderung betrachtet und bedarf der vorgeschriebenen Mehrheiten (Zustimmung aller Eigentümer). Ausgenommen davon ist die Anbringung von Schildern für eine zugelassene gewerbliche Nutzung eines Teileigentums (z.B. Arztpraxis).

Videoüberwachung und Privacy

Der Einbau von Videokameras, die auf gemeinschaftliche Teile ausgerichtet sind, kann von der Mehrheit der EigentümerInnen die mindestens 500 Tausendstel vertreten, beschlossen werden (erste und zweite Einberufung).

2. Die Tausendsteltabelle

Art. 1117 - 1118 - 1138 ZGB und Art. 68 - 69 Durchführungsbestimmungen

Die Tausendsteltabelle drückt in Tausendstelanteilen die Werteinschätzung der Privatanteile im Verhältnis zum Wert des gesamten Gebäudes (1000 Anteile) aus. Sie berücksichtigt dabei weder den Mietzins, noch die durchgeführten Verbesserungen, noch den Erhaltungszustand der einzelnen Einheiten.

Die gesetzliche Regelung zur Berechnung der Tabelle findet sich in Art. 68 und 69 der Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch. Berücksichtigt wird nur der Eigentumswert, also die angenommenen Eigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen und an den gemeinsamen Einrichtungen im Verhältnis zum Sondereigentum, entsprechend der Vorgaben von Art. 1118 ZGB, der festlegt, dass das Recht jedes Miteigentümers an den gemeinsamen Sachen im Verhältnis zum Wert der Einheit steht, die ihm gehört. Derselbe Artikel legt auch fest, dass die MiteigentümerInnen nicht auf ihr Recht an den gemeinsamen Sachen verzichten können, und sich der Pflicht, für die Instandhaltung dieser aufkommen zu müssen, nicht entziehen können.

Normalerweise wird die Tausendsteltabelle vom Bauherrn bzw. Immobilienverkäufer erstellt, und zwar vor dem notariellen Akt der Eigentumsübertragung.

Sollte in einem Kondominium keine Tausendsteltabelle vorliegen, kann jeder Miteigentümer deren Ausarbeitung verlangen, auch auf gerichtlichem Wege, falls die Versammlung keinen dahingehenden Beschluss trifft.

Die Tausendstel können jederzeit mit einstimmiger Zustimmung aller Miteigentümer berichtigt oder abgeändert werden. Es braucht hingegen nur die Zustimmung der Hälfte des Gebäudewerts, wenn die Berichtigung aufgrund eines Fehlers notwendig ist (darunter versteht man in diesem Zusammenhang reine Rechenfehler, nicht die Anwendung der verschiedenen Koeffizienten), oder wenn sich der verhältnismäßige Wert der Immobilieneinheiten aufgrund von Erhöhung des Gebäudes, Teilentignungen, Zu- oder Abnahmen der Oberflächen der einzelnen Einheiten (auch nur bezogen auf eine einzige Einheit) um mehr als ein Fünftel ändert. Die Kosten für die Erstellung der neuen Tausendsteltabelle tragen ausschließlich jene, welche die Änderung veranlasst haben. Die MiteigentümerInnen können hier auch vom Verwalter (in Vertretung der anderen MiteigentümerInnen) verklagt werden.

2.1 Ausarbeitungskriterien der Tausendsteltabelle

Wichtig bei der Erstellung der Tausendsteltabelle sind die sogenannten Reduzierungskoeffizienten, welche die effektiven Flächen- oder Raumwerte der einzelnen Eigentumsanteile in virtuelle Werte umwandeln.

Kurz-Beschreibung der verschiedenen Koeffizienten:

- **Koeffizient der Zweckbestimmung oder Katasterkategorie:** wird nur im Falle verschiedener Katasterkategorien im gleichen Gebäude angewandt;
- **Gebrauchskoeffizient:** stellt eine besondere Zweckbestimmung der einzelnen Räumlichkeiten fest;
- **Höheoeffizient:** findet Anwendung bei unterschiedlichen Raumhöhen in den einzelnen Wohneinheiten, in diesem Fall wird das Volumen (Rauminhalt) und nicht die Fläche berechnet;
- **Orientierungs- bzw. Lagekoeffizient:** wird angewandt, wenn im selben Stockwerk mehrere Wohneinheiten

- mit unterschiedlicher Lage und Sonneneinstrahlung vorhanden sind;
- **Aussichtskoeffizient:** findet Anwendung im Falle unterschiedlicher Aussichten in den einzelnen Wohneinheiten (Panoramaaussicht, Sicht auf eine Strasse usw.);
- **Stockkoeffizient:** hängt von der Bodenhöhe der einzelnen Stockwerke ab, im Zusammenhang mit dem Vorhandensein eines Aufzugs oder nicht;
- **Lichtkoeffizient:** wird im Zusammenhang mit dem Lichteinfall in den Räumlichkeiten der verschiedenen Stockwerke angewandt.

Nach Feststellung der anzuwendenden Koeffizienten wird die virtuelle Fläche ermittelt, die dann in Tausendstel umgerechnet wird.

Die Koeffizienten werden nach lokalen Gebräuchen und Gepflogenheiten und nach nationalen Kriterien festgelegt. In der Praxis werden in Südtirol fast ausschließlich die Koeffizienten 1, 2 und 3 angewandt (für Aufzug und Treppenhaus auch 6), während die anderen kaum gebräuchlich sind.

Sonderregelungen

Wenn ein Eigentümer seinen Besitzanteil in zwei oder mehrere Teile aufteilt, ist nur eine einfache Abänderung der Tausendsteltabelle (um die sich die Betroffenen kümmern müssen) notwendig, da die Summe der einzelnen Anteile mit dem gesamten Eigentumsanteil übereinstimmen muss.

Abänderungen an der Tabelle sind unumgänglich, wenn es um wesentliche Elemente geht, wie z.B. Flächenangaben, Höhe der Räumlichkeiten, Standort, Zweckbestimmung usw.; eine sogenannte einverständliche Abänderung der vertraglich festgelegten Tabelle ist nur mit einem neuen schriftlichen Abkommen möglich.

Wird eine Tiefgarage gebaut, an der sich nicht alle Miteigentümer des Kondominiums beteiligen, sind die Kosten für die Abänderung der Tabelle auch nur von den Eigentümern der neuen Garagen zu tragen.

Achtung!

Der Kassationsgerichtshof hat festgelegt (Urteil Nr. 16644 v. 27.07.2007), dass auch die Gärten bei der Berechnung der Tausendsteltabelle berücksichtigt werden müssen, auch wenn sie im engeren Sinne nicht zum Gebäude gehören, genauso wie Autostellplätze und Keller der einzelnen Eigentümer. Diese Gebäudeteile ermöglichen eine bessere Nutzung der einzelnen Wohnung mit einer damit verbundenen Wertsteigerung der Immobilie. Es bleibt deshalb festzustellen, dass auch die Baufirma bei der Erstellung der Tausendsteltabelle dieses Prinzip berücksichtigen sollte, um für eine gerechte Spesenaufteilung zu sorgen.

Der Art. 69 der Durchführungsbestimmungen des ZGB wurde wie folgt abgeändert:

Die in der Tausendsteltabelle laut Artikel 68 angegebenen verhältnismäßigen Werte der einzelnen Liegenschaftseinheiten können einstimmig berichtigt oder geändert werden. Diese Werte können, auch im Interesse eines einzelnen Miteigentümers, mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches vorgesehenen Mehrheit in folgenden Fällen berichtigt oder geändert werden:

- 1) wenn sich ergibt, dass ihnen ein Irrtum zugrunde liegt;
- 2) wenn wegen der geänderten Umstände in einem Teil des Gebäudes infolge der Überbauung, der Flächenerweiterung oder der Erweiterung oder Verkleinerung der Liegenschaftseinheiten der verhältnismäßige Wert der Liegenschaftseinheit auch nur eines der Miteigentümer sich um mehr als ein Fünftel verändert. In diesem Fall gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten desjenigen, der die Änderung vorgenommen hat.

In Bezug nur auf die Überprüfung der verhältnismäßigen Werte, die in der der Gemeinschaftsordnung im Sinne von Artikel 68 beigelegten Tausendsteltabelle angegeben sind, kann ausschließlich die Miteigentumsgemeinschaft in der Person des Verwalters Beklagter vor Gericht sein. Der Verwalter ist verpflichtet, dies unverzüglich der Miteigentümerversammlung mitzuteilen. Kommt ein Verwalter dieser Pflicht nicht nach, so kann er abberufen werden und ist gegebenenfalls zum Schadenersatz verpflichtet.

Die Bestimmungen dieses Artikels werden zur Berichtigung oder Überprüfung der Tabellen für die Aufteilung der Aufwendungen angewandt, die unter Beachtung der gesetzlichen oder vereinbarten Kriterien erstellt werden.

3. Die Kondominiumsversammlung

Art. 1132 - 1135 - 1136 - 1137 ZGB

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Organ in einem Kondominium (Mehrfamilienhaus). Sie hat über alle anfallenden Probleme zu entscheiden und für eine ordnungsgemäße Verwaltung sowie eine friedliche, gut funktionierende Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Ihre Beschlüsse sind für alle verbindlich, auch für Abwesende und Andersdenkende, vorausgesetzt natürlich, dass die vorgesehenen Mehrheiten und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Bei einer Kondominiumsversammlung geht es hauptsächlich um die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile sowie um die Handhabung der gemeinsamen Dienste. In keinem Fall darf die Versammlung in den Sondereigentums-Bereich eingreifen, es sei denn, sie wird von den einzelnen Eigentümern ausdrücklich dazu ermächtigt oder die Kondominiumssatzung sieht dies vor. Bei der Neugründung eines Kondominiums kann die Versammlung auch ohne die Vorlegung einer Tausendsteltabelle (> Tausendsteltabelle) einberufen werden, ihre Gültigkeit wird nach der Genehmigung derselben festgestellt.

Im Folgenden eine kurze Übersicht über die wichtigsten Zuständigkeiten der Eigentümerversammlung:

- Ernennung und Abberufung des Verwalters (Art. 1129 ZGB);
- Bestätigung und Festlegung des Entgelts für den Verwalter (Art. 1135 ZGB);
- Genehmigung der jährlichen Abschlussrechnung und der für das laufende Verwaltungsjahr vorgesehenen Ausgaben (Haushaltsplan);
- Aufteilung der Ausgaben unter den Eigentümern;
- Beschlussfassung für die Durchführung außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten und eventuelle Schaffung eines Reservefonds;
- Genehmigung der vom Verwalter ohne Versammlungsbeschluss durchgeführten außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten;
- Beschlussfassung bezüglich der vom Verwalter getroffenen, über seine Zuständigkeiten hinausreichenden Maßnahmen;
- Genehmigung oder Abänderung der Kondominiumssatzung (Art. 1138 ZGB);
- Auflösung oder Aufteilung des Kondominiums (Art. 61/62 Durchführungsbestimmungen);
- Einleitung eines Gerichtsverfahrens oder Widerstand gegen eine eingereichte Klage.

3.1 Die Formalitäten bei der Einberufung einer Versammlung

Die Einberufung steht normalerweise dem Verwalter zu, aber in Sonderfällen können auch einzelne Eigentümer (mindestens 2 Eigentümer und 166,67 Tausendstel) die notwendige Initiative ergreifen. Die ordentliche Versammlung muss verpflichtend mindestens einmal im Jahr abgehalten werden, innerhalb von 6 Monaten ab Abschluss des Geschäftsjahres. Wichtig dabei ist, dass sämtliche Eigentümer (also die Besitzer und auch die Fruchtnießer) von der Einberufung per Einschreiben, Fax, über eine zertifizierte E-Mail-Nachricht oder Überreichung per Hand von der Versammlung in Kenntnis gesetzt werden; die Einladung muss Ort, Datum und Uhrzeit der Versammlung sowie die zu behandelnden Punkte auf der Tagesordnung beinhalten.

Das Gesetz sieht vor, dass auf der Einladung zwei verschiedene Daten anzugeben sind (mit mindestens einem und höchstens zehn Tagen Abstand), für die erste und zweite Einberufung. In der zweiten Einberufung, die nicht am selben Tag angesetzt sein darf wie die erste, sind geringere Mehrheiten vorgesehen.

Die Einberufungsmitteilung muss mindestens 5 Tage vor dem ersten Versammlungstermin zugestellt werden, aber die Kondominiumssatzung (Gemeinschaftsordnung) kann auch einen anderen Termin vorsehen. In der Einladung kann der Verwalter die Daten und Uhrzeiten zur Fortsetzung der gültig konstituierten Versammlung angeben, so anzunehmen ist, dass die Tagesordnung aufgrund ihrer Komplexität nicht im Rahmen eines einzigen Treffens abgearbeitet werden kann.

Jeder Versammlungsbeschluss ist annullierbar, sofern auch nur ein Miteigentümer nicht rechtzeitig eingeladen wurde. Die getroffenen Beschlüsse bleiben gültig, wenn sie nicht innerhalb von 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, zu welchem der nicht rechtmäßig eingeladene Miteigentümer das Protokoll der Versammlung erhält, angefochten werden. Wenn ein Eigentümer vor der Beschlussfassung den Saal verlässt, kann seine Stimme für die notwendige Mehrheit nicht gezählt werden, auch wenn er sein Einverständnis dafür vorher mitgeteilt hat. Ein mit Verspätung eingetretener Eigentümer kann sich hingegen an den darauf folgenden Beschlussfassungen beteiligen.

Eine außerordentliche Versammlung wird einberufen, wenn sie von mindestens **zwei Miteigentümern, die 1/6 des Gebäudewertes vertreten**, beantragt wird (Art. 66 der Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch) oder wenn es der Verwalter für angebracht hält.

Ein Miteigentümer kann eine Vertrauensperson bevollmächtigen, an seiner Stelle an der Versammlung teilzunehmen, aber die Vollmacht muss, bei sonstiger Ungültigkeit, schriftlich ausgestellt sein.

Auch wenn ein Eigentümer mehrere materielle Anteile (Wohneinheiten) besitzt, darf er nur eine Vollmacht erteilen. Eine Weiterreichung (Untervollmacht) der ausgestellten Vollmacht an eine dritte Person ist nicht zulässig.

Eine andauernde Vollmacht an einen Familienangehörigen oder an eine dritte Person ist nur für ordnungsgemäße Verwaltungsbeschlüsse zulässig; für Beschlüsse zu außerordentlichen Maßnahmen oder Neuerungen braucht es eine spezifische Vollmacht.

Jedenfalls ist die Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter nicht zulässig, auch dann nicht, wenn der Verwalter gleichzeitig Miteigentümer ist.

Bei mehr als 20 MiteigentümerInnen legt das Gesetz Grenzen für die Vollmachten fest: maximal ein Fünftel (sowohl der Miteigentümer als auch der Tausendstel) darf per Vollmacht auf eine Person übertragen werden. Die Gemeinschaftsordnung kann die Anzahl der Vollmachten, die ein Bevollmächtigter haben kann, herabsetzen, darf die Vertretung durch einen Bevollmächtigten insgesamt aber nicht untersagen.

Im Einklang mit Art. 1393 ZGB über den Nachweis der Befugnisse des Vertreters überprüft der Vorsitzende der Versammlung die Korrektheit der Vollmachten.

Gehört eine Wohneinheit mehreren Personen, können diese nur einen Vertreter zur Versammlung entsenden.

Der durch Vollmacht vertretene Miteigentümer zählt in jeder Hinsicht als bei der Versammlung anwesend.

Der Bevollmächtigte ist für den Vollmachtgeber im Sinne der Normen des Zivilgesetzbuchs über die Vertretung (Art. 1703) tätig, und der Vollmachtgeber ist durch die Stimmabgabe durch den Bevollmächtigten gebunden.

3.2 Die Beschlussfassung und der Versammlungsablauf

Nach Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung der Versammlung und deren Beschlussfähigkeit wird ein Präsident ernannt, welcher wiederum einen Protokollführer einsetzt.

Das **Sitzungsprotokoll der Versammlung** sollte am Ende der Sitzung vorgelesen und vom Präsidenten und vom Protokollführer unterzeichnet werden. Bei besonders wichtigen Beschlüssen ist die Unterschrift sämtlicher Eigentümer notwendig (so z.B. bei Neuerungen oder Vertragsabschlüssen, welche die normalen Verwaltungsbefugnisse überschreiten). Es wäre immer angebracht, das Protokoll der Versammlung vorzulesen, bevor die Versammlung aufgelöst wird.

Ist die Versammlung in **erster Einberufung** nicht beschlussfähig, muss dies im Protokollbuch festgehalten werden, damit die **zweite Einberufung mit den dafür vorgesehenen Mehrheiten ihre Gültigkeit hat**. Das Sitzungsprotokoll muss in jedem Falle mit nachweisbarem Datum des Erhalts den abwesenden Eigentümern zugestellt werden, da für sie innerhalb von **30 Tagen** nach der Zustellung des Protokolls die Anfechtungsmöglichkeit der Beschlüsse besteht.

Es wäre ratsam, das Protokoll allen MiteigentümerInnen (also auch jenen, die bei der Versammlung selbst anwesend waren), zuzusenden.

Im Sitzungsprotokoll selbst muss das **Datum, die Uhrzeit, die Tagesordnung und der Versammlungsort** sowie die Namen der Anwesenden (persönlich oder per Vollmacht) mit jeweiligen Tausendsteln aufscheinen. Bei jeder Beschlussfassung müssen folgende Angaben über den Abstimmungsverlauf genau aufscheinen: die Namen der anwesenden Eigentümer mit Tausendstelangabe (Wertanteil am Gebäude); die Ja- und Neinstimmen sowie die Stimmenthaltungen, auch damit im Streitfall die Vorschriftsmäßigkeit der Abstimmung nachvollziehbar ist.

Jeder Teilnehmer kann darauf bestehen, dass seine **Bemerkungen und Stellungnahmen**, welche die Tagesordnungspunkte betreffen, im Protokoll festgehalten werden. Werden diese nicht im Sitzungsprotokoll festgehalten, besteht die vom Art. 1137 ZGB vorgesehene Rekursmöglichkeit.

Es obliegt dem Rekurrierenden, die ungetreuen Protokollaufzeichnungen des Versammlungsablaufs und der Beschlussfassungen zu beweisen.

In der ersten Einberufung ist die Versammlung beschlussfähig, wenn an ihr so viele Miteigentümer teilnehmen, dass sie zwei Drittel des Wertes (mindestens 666,66 Tausendstel) des gesamten Gebäudes und zwei Drittel der Miteigentümer vertreten. In der zweiten Einberufung ist die Anwesenheit eines Drittels der Miteigentümer mit zumindest einem Drittel (333,33 Tausendstel) des Gebäudewertes notwendig. Qualifizierte Mehrheiten, wie z.B. die Zweidrittelmehrheit, sind für besondere Beschlüsse auch in zweiter Einberufung notwendig. Der Eigentümer mehrerer materieller Anteile (Wohnungen, Büros oder Geschäfte) zählt als eine Person, die Tausendstel der Eigentumsanteile werden hingegen zusammengezählt.

Unabhängig davon, ob es sich um die erste oder zweite Einberufung handelt, ist für die Ernennung des Verwalters oder der Rechnungsprüfer, für die aktive und passive Streiteinlassung vor Gericht in Angelegenheiten jenseits der Kompetenzsphäre des Verwalters sowie für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten und einige Arten von Neuerungen immer die Stimmabgabe der Mehrheit der persönlich oder per Vollmacht anwesenden Eigentümer (Hälfte plus eine/r)

und die Vertretung von mindestens 500 Eigentumsanteilen vorgesehen.

3.3 Die Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse und Beschwerden gegen die Maßnahmen des Verwalters

Art. 1137 und 1133 ZGB

Vorausgesetzt, dass die Beschlussfassung immer unter namentlicher Angabe der Stimmabgabe zu erfolgen hat und die Stimmenthaltungen das Abstimmungsergebnis nicht beeinflussen, gibt es einen wichtigen Unterschied zwischen **ungültigen (nichtigen) und annullierbaren Beschlüssen**.

Ein **Beschluss ist ungültig (nichtig)**, wenn ihm die wesentlichen Voraussetzungen fehlen, z.B. weil er außerhalb der Versammlung getroffen wird, seine Inhalte gegen das Gesetz verstoßen oder unmöglich sind, oder weil er das Eigentumsrecht auch nur eines Miteigentümers verletzt oder ein Thema betrifft, über das die Versammlung nicht zu befinden hat. Die gerichtliche Klage gegen einen nichtigen Beschluss verjährt nicht, und kann daher auch nach sehr langer Zeit erfolgen.

Annullierbare Beschlüsse hingegen - wie z.B. ein Beschluss über ein Thema, dass nicht auf die Tagesordnung gesetzt wurde, oder eine Beschlussfassung ohne das für den spezifischen Beschluss notwendige Quorum, oder getroffen auf einer Versammlung, die nicht korrekt einberufen wurde – sind innerhalb von 30 Tagen nach Abhaltung der Versammlung von den MiteigentümerInnen, die dagegen waren oder sich der Stimme enthielten, anfechtbar (die 30 Tage starten mit Erhalt des Protokolls für die abwesenden MiteigentümerInnen).

Die Anfechtung hat vor der Gerichtsbehörde zu erfolgen, sie hebt aber nicht die Durchführbarkeit des Beschlusses auf, **es sei denn, der Richter ordnet** für die Dauer des anhängigen Verfahrens die **Aussetzung** der beschlossenen Maßnahmen an.

Einige Beispiele für radikal ungültige (nichtige) Beschlüsse:

- Ankauf von Immobilien (fällt nicht in die Zuständigkeit der Versammlung);
- Prozessspesen, die einem Eigentümer angelastet werden, der sich gegen die Einreichung der Klage ausgesprochen hat;
- eine Mehrheitsgenehmigung, die einem Eigentümer eine Sonderbenutzung einer gemeinschaftlichen Sache erlaubt und dadurch die Rechte der anderen Eigentümer beeinträchtigt (Urteil Kass. Nr. 9130 / 28.08.1993);
- eine mehrheitlich beschlossene Abänderung der Kondominiumssatzung bezüglich der Spesenaufteilung hat gegenüber dem abwesenden oder nicht einverstandenen Eigentümer keine Gültigkeit und kann jederzeit angefochten werden.

Beispiele für annullierbare Beschlüsse:

- die Behinderung an der Diskussionsbeteiligung und an der Stimmangabe eines Tagesordnungspunktes gibt jedem Eigentümer das Recht der Beschlussanfechtung;
- einer oder mehrere MiteigentümerInnen wurden nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen eingeladen;
- Beschlussfassung mit einem zu geringen Quorum;
- Beschlussfassung über ein Thema, das nicht auf der Tagesordnung stand.

Die vom Art. 2377 ZGB vorgesehene Ungültigkeit von Beschlüssen ist auf die Beschlüsse von Kondominiumsversammlungen ausdehnbar. Somit kann ein mit formellen Fehlern behafteter Beschluss in einer nachfolgenden, ordnungsgemäß einberufenen Versammlung saniert werden kann.

Das heißt außerdem, dass Kondominiumsbeschlüsse nie unwiderruflich sind; so kann ein einstimmig getroffener Versammlungsbeschluss in einer folgenden Versammlung mehrheitlich widerrufen oder abgeändert werden (Urteil Kass. Nr. 2246 /19.10.1961).

Eine Abstimmung per Korrespondenz oder im schriftlichen Umlaufverfahren oder über eine zwischengeschaltete Person ist derzeit nicht zulässig (man denke nur an die Möglichkeiten des Internets). Auch eine geheime Abstimmung ist aus verständlichen Gründen (Feststellung der Wertanteile) nicht erlaubt.

Bei Teilabstimmungen dürfen die an dem Tagungsordnungspunkt nicht interessierten Eigentümer die Wahl durch eine Teilnahme an der Diskussion nicht beeinflussen. Gegen die vom Verwalter im Rahmen seiner Befugnisse ergriffenen Maßnahmen ist, unbeschadet einer Anrufung der Gerichtsbehörde gemäß Art. 1137, eine Beschwerde an die Versammlung zulässig.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Anfechtung laut Art. 1137 ZGB nur die annullierbaren Beschlüsse betrifft, während hingegen die radikal ungültigen Beschlüsse davon nicht betroffen sind. Auch deshalb betrifft die Frist von 30 Tagen nur die annullierbaren Beschlüsse, während die Anfechtungsmöglichkeit der ungültigen Beschlüsse nicht verjährt.

3.4 Die Beschlussmodalitäten und die vorgesehenen Mehrheiten für Versammlungsbeschlüsse

Das Zivilgesetzbuch sieht vier große Beschlussgruppen vor, mit denen sich die Kondominiums-Versammlung auseinander setzen muss. Je nach Wichtigkeit, die der Entscheidung beigemessen wird, ändern sich die notwendigen Mehrheiten; manchmal wird dabei auch anderen Kriterien, wie z.B. der Voranbringung gewisser Entwicklungen (lies etwa Energieeinsparung), Rechnung getragen. Nachfolgend eine Übersicht der wichtigsten Beschlussarten mit den jeweiligen Mehrheiten.

Vorgesehene Mehrheiten	Erste Einberufung		Zweite Einberufung	
	Beschlußfähig	Beschlüsse	Beschlussfähig	Beschlüsse
Ordentliche Verwaltung - ordentliche Instandhaltung - zertifizierte Energieeinsparung - Strafen Verletzung der Hausordnung - zentrale Radio/TV-Anlagen - Genehmigung Jahresabschluss	666,66 Tausendstel + Mehrheit Eigentümer	500 Tausendstel + Mehrheit Anwesende	333,33 Tausendstel + min. 1/3 der Eigentümer	333,33 Tausendstel + Mehrheit Anwesende
Außerordentliche Instandhaltung - Ernennung/Absetzung Verwalter - Ernennung/Absetzung Rechnungsprüfer - aktive oder passive Klageeinlassung - Videoüberwachung - Verbesserung Sicherheitsanlage - Entfernung architektonischer Barrieren - Installation rollstuhlgerechter Fahrstuhl - Reparaturen beträchtlichen Ausmaßes - bauliche Wiedergewinnung - Eindämmung Energieverbräuche - Wärmeregulierung, Kalorienzähler - Schutz der Zweckbestimmungen - Bau von Parkplätzen - Versammlungsreglement - Einleiten eines Mediationsverfahrens	666,66 Tausendstel + Mehrheit Eigentümer	500 Tausendstel + Mehrheit Anwesende	500 Tausendstel + min. 1/3 der Eigentümer	500 Tausendstel + Mehrheit Anwesende
Neuerungen (Art. 1120.1, 1122 bis.3) - Verbesserung gemeinsamer Teile - Einbau eines nicht rollstuhlgerechten Fahrstuhls - autonome Anlage mit alternativen Energiequellen - autonome Empfangsanlagen	666,66 Tausendstel + Mehrheit Eigentümer	666,66 Tausendstel + Mehrheit Anwesende	666,66 Tausendstel + min. 1/3 der Eigentümer	666,66 Tausendstel + Mehrheit Anwesende
Feierliche Akte und Verträge - vertragliche Kondominiumssatzung - Änderung Tausendsteltabelle - Änderungen am Sondereigentum - Eintragung Servitut - Verkauf gemeinsamer Teile	1.000 Tausendstel Alle Eigentümer	1.000 Tausendstel Alle Eigentümer	1.000 Tausendstel Alle Eigentümer	1.000 Tausendstel Alle Eigentümer
Besonderheit (Art. 1117-ter): Änderung Zweckbestimmung gemeinsamer Teile	800 Tausendstel 4/5 Eigentümer	800 Tausendstel 4/5 Eigentümer	800 Tausendstel 4/5 Eigentümer	800 Tausendstel 4/5 Eigentümer

Damit der Beschluss seine Gültigkeit hat, sind von Fall zu Fall verschiedene Mehrheiten vorgesehen. Für das Stimmrecht gilt das sog. Kopfprinzip, nach dem jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat. Hierbei zählt der Miteigentümer, der durch Vollmacht vertreten ist, als in jedem Sinne anwesend, und seine Stimme hat die gleiche Gültigkeit wie jede andere. Vertritt ein Anwesender mehrere Miteigentümer per Vollmacht, muss er für jeden von ihnen die Stimme abgeben, und jede von ihnen kann sich dabei von den von den jeweils anderen unterscheiden.

Ist eine Wohneinheit zwischen mehreren Eigentümern (z.B. bei Ehepartnern, Geschwistern) aufgeteilt, muss die Einladung zur Versammlung ihnen allen zugesandt werden. Die Stimme ist jedoch nur eine und betrifft die gesamte materielle Einheit. Können sich die Inhaber nicht auf einen Vertreter einigen, wird diese Ernennung dem Gericht übergeben.

3.5 Die wichtigsten vorgeschriebenen Mehrheiten

- für die **Ernennung, die Bestätigung oder den Widerruf des Verwalters**:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden (mindestens 50 % + 1 der Eigentümer) in Vertretung von mindestens 500 Tausendstel Wertanteilen des Gebäudes;
- für die **Einführung eines Sachenrechtes** am Gebäude:
das schriftliche Einverständnis aller Eigentümer ist notwendig;
- für die **Beseitigung von architektonischen Barrieren**:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und 500 Tausendstel;
- für **Neuerungen** (Art. 1120 und Art. 1121 ZGB):
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit aller Eigentümer des Kondominiums (d.h. mindestens 50 % + 1 sämtlicher Eigentümer) und mindestens 666,66 Tausendstel;

Neuerungen, welche die **Statik** oder die **Sicherheit** des Gebäudes beeinträchtigen könnten, dessen architektonischen Charakter verändern oder einzelne gemeinschaftliche Teile des Gebäudes für den Gebrauch oder für die Nutzung auch nur durch einen einzigen Miteigentümer ungeeignet machen, sind hingegen verboten;

- für **Restaurierungseingriffe** am Gebäude:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Eigentümer in Vertretung von mindestens 500 Tausendstel des Gebäudewertes;
- für aktive oder passive **Streiteinlassung in Klagen**, welche die Zuständigkeiten des Verwalters überschreiten:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für **ordentliche Instandhaltungsarbeiten**:
in erster Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
in zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 333,33 Tausendstel;
- für **außerordentliche Instandhaltungsarbeiten größeren Ausmaßes**:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für die **Errichtung von Parkplätzen** als Zubehör für die einzelnen materiellen Anteile:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für die **Einführung oder Abänderung einer Kondominiumssatzung**:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden in Vertretung und mindestens 500 Tausendstel des Gebäudewertes;
für die **vermögensrelevanten Abänderungen der vertraglichen Kondominiumssatzung** ist hingegen die Einstimmigkeit in schriftlicher Form erforderlich;
- für den **Wiederaufbau des Kondominiumsgebäudes** (z.B. nach Brand) für einen Teil unter 3/4 des Wertes:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
falls mehr als 3/4 des Wertes des gesamten Gebäudes wieder aufgebaut werden müssen, ist die Einstimmigkeit vorgeschrieben (in Anwendung der von Art. 1128 ZGB vorgesehenen Bestimmungen);
- für die **Einführung von Energiesparmaßnahmen**:
für Energieeinsparungen durch die Anwendung erneuerbarer Energiequellen (Sonne, Wind, Wasserkraft, geothermische Ressourcen, Gezeiten- und Wellenverwertung sowie die Verwertung von Abfallstoffen für die Stromerzeugung (Gesetz Nr. 10/1991 – DPR Nr. 380 vom 06.06.2001): in erster und zweiter Einberufung die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für die Einführung von **Energiesparmaßnahmen** wie oben, die aber durch ein **Energiezertifikat** oder durch eine Energiediagnose seitens eines ermächtigten Technikers festgestellt wurden:
in erster und zweiter Einberufung: die Mehrheit der Anwesenden und 333,33 Tausendstel;

- für die **Einführung von Wärmeregler** oder **Kalorienzählern** (für die Heizkostenverrechnung nach dem effektiven Verbrauch):
in erster und zweiter Einberufung die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für die Installation von **Videoüberwachungsanlagen** auf den gemeinsamen Teilen:
in erster und zweiter Einberufung die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für die **Genehmigung an den Verwalter, an territorialen Projekten**, Programmen und und Initiativen teilzunehmen:
in erster und zweiter Einberufung die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- für die Ernennung des **Kondominiumsvertreters für die Versammlungen des Superkondominiums**:
in erster und zweiter Einberufung die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 666,66 Tausendstel;
- für die **Änderung der Zweckbestimmung** der gemeinsamen Teile:
in erster und zweiter Einberufung die Mehrheit der Anwesenden, die mindestens 4/5 der Eigentümer sowie 4/5 des Gebäudewerts vertreten;
- Für die **Einführung oder Abänderung der Tausendsteltabelle**:
vorgeschrieben ist die Einstimmigkeit;
Falls jedoch die Änderung notwendig ist, weil ein materieller Fehler vorliegt, oder aufgrund baulicher Maßnahmen das ursprüngliche Werteverhältnis um mehr als ein Fünftel verändert ist (auch nur bezogen auf einen einzigen Miteigentümer), ist für die Genehmigung der Änderung der Tausendsteltabelle in erster und zweiter Einberufung nur die Mehrheit der Anwesenden und 500 Tausendstel notwendig;
- für den **Verkauf von gemeinsamen Teilen**:
es braucht eine schriftliche Konvention mit den Unterschriften aller Miteigentümer;

4. Der Verwalter

**Art. 1703-1710 -1730 -1129 -1130 -1131- 1133 ZGB
Art. 65 + Art. 71-bis Durchführungsbestimmungen ZGB**

In einem Kondominium stellt der Verwalter die „Regierungsmacht“ dar. In gesetzlicher Hinsicht erfüllt er laut Art. 1703 ZGB einen Auftrag, d.h. er verpflichtet sich, Rechtshandlungen im Namen der Miteigentümer vorzunehmen. Der neue Art. 71-bis der Durchführungsbestimmungen des ZGB gibt explizit die moralischen und beruflichen Voraussetzungen für die Ernennung zum Kondominiumsverwalter an.

Moralische Voraussetzungen:

- Innehaben der bürgerlichen Rechte
- keine Vorstrafen aufgrund von Straftaten gegen die öffentliche Verwaltung, gegen die Gerichtsverwaltung, gegen den öffentlichen Glauben, das Vermögen sowie keine andere Straftaten mit einer Gefängnisstrafe von 2 bis 5 Jahren;
- keine definitiven strafrechtlichen Vorbeugungsmaßnahmen (ausgenommen Rehabilitation);
- kein Rechtsverlust oder Handlungsunfähigkeit;
- kein Eintrag in den Wechselprotest-Verzeichnissen.

Berufliche Voraussetzungen:

- Matura-Abschluss
- Besuch eines Ausbildungskurses sowie der entsprechenden Weiterbildungskurse

Falls ein Miteigentümer zum Verwalter ernannt wird, müssen lediglich die moralischen Voraussetzungen erfüllt werden.

Art. 1129 – Auszug

Am Zugang zum Gemeinschaftseigentum oder an dem am stärksten gemeinschaftlich genutzten Ort, der auch Dritten zugänglich ist, werden die Personalien und das Domizil des Verwalters sowie seine Zustelladressen samt Telefonnummern ausgehängt. Gibt es keinen Verwalter, so werden beim Zugang zum Gemeinschaftseigentum oder an dem am stärksten gemeinschaftlich genutzten Ort, der auch Dritten zugänglich ist, die Personalien und das Domizil der Person, welche die verwaltenden Funktionen ausübt, sowie ihre Zustelladressen samt Telefonnummern ausgehängt.

4.1 Ernennung und Widerruf

Laut Art. 1129 ZGB ist ein Verwalter notwendig, wenn mehr als 8 Miteigentümer vorhanden sind. Er wird von der Kondominiumsversammlung in erster und zweiter Einberufung mit der vorgesehenen Mehrheit von mindestens 500 Tausendstel des Gebäudewertes und der Mehrheit der Anwesenden ernannt (>Art. 1136 ZGB). Die Einsetzung eines Verwalters durch den Bauherrn oder Immobilienverkäufer hat keine Gültigkeit, da nur die Kondominiumsversammlung (und die Gerichtsbehörde) eine Person mit entsprechenden Voraussetzungen zum Verwalter ernennen kann.

Für die Figur des Hausverwalters ist kein spezielles Berufsalbum vorgesehen; die Requisiten gemäß Art. 71-bis Durchführungsbestimmungen ZGB müssen jedoch eingehalten werden.

Die Ernennung hat eine Gültigkeit von einem Jahr, und gilt als für denselben Zeitraum verlängert, wenn sich die wirtschaftlichen Bedingungen nicht geändert haben und keine Anträge auf Absetzung oder Kündigung des Verwalters gestellt wurden. Bei seiner Ernennung und jeder Erneuerung muss der Verwalter seine anagrafischen und beruflichen Daten mitteilen; falls es sich um eine Firma handelt, muss auch angegeben werden, wo die Bücher der Gesellschaft aufbewahrt werden, und innerhalb welcher Öffnungszeiten man mit dem Verwalter gegen Vormerkung einen Termin vereinbaren kann. Bei Annahme der Ernennung und bei deren Erneuerung muss der Verwalter, bei sonstiger Nichtigkeit der Ernennung selbst, in analytischer Weise angeben, welcher Betrag ihm für die Tätigkeit geschuldet ist.

Der Verwalter kann mit der vom Art. 1136 ZGB vorgesehenen Mehrheit auch seines Amtes enthoben werden, und zwar in jedem Moment und ohne besondere Begründung.

Das ZGB sieht vor dass der Verwalter bei seiner Ernennung ein Bank- oder Postkontokorrent eröffnen muss, welches auf das Kondominium lautet, und über welches das Geld zu verwalten ist, ohne mit seinen privaten Geldern oder jenen anderer Kondominien vermischt zu werden. Falls dies nicht erfolgt, oder festgestellt wird, dass der Verwalter gravierende steuerliche Unregelmäßigkeiten begangen hat, kann jeder Miteigentümer die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung verlangen, um den Unregelmäßigkeiten ein Ende zu setzen, und die Ernennung des Verwalters zu widerrufen. Entzieht die Versammlung das Mandat nicht, kann sich der Miteigentümer an die Gerichtsbehörde wenden. Die Gerichtsbehörde kann ihn auf Antrag auch nur eines Eigentümers absetzen, falls schwerwiegende Unregelmäßigkeiten in der Verwaltung festgestellt werden.

Dies ist z.B. der Fall wenn:

1. der Verwalter die Kondominiumsversammlung **nicht über eine gerichtliche Klage** oder Verfügung, deren Inhalt über die Zuständigkeiten des Verwalters laut Art. 1131, letzter Absatz hinausreicht, **informiert hat** ;
2. er nicht **innerhalb von 6 Monaten ab Ende des Geschäftsjahrs eine Versammlung** zur Genehmigung der Jahresabrechnung einberufen hat;
3. er die **verpflichtenden Bücher und Register** nicht führt;
4. er **schwerwiegende steuerliche Unregelmäßigkeiten** begangen hat;
5. er das **Geld des Kondominiums nicht über ein gesondertes Kontokorrent** verwaltet.

Zuständig für den Widerruf ist das Landesgericht jener Zone, in der sich das Kondominium befindet, welches ein begründetes Dekret ausstellt, nachdem der Verwalter und der rekursstellende Miteigentümer angehört wurden. Gegen die Entscheidung des Gerichts kann innerhalb von 10 Tagen Einspruch erhoben werden. Der gerichtlich seines Amtes enthobene Verwalter kann nicht erneut von der Versammlung ernannt werden.

4.2 Aufgaben und Zuständigkeiten eines Verwalters

Die Zuständigkeiten eines Verwalters als ausführendes Organ sind in Art. 1130 ZGB aufgelistet. Dazu kommen die Aufgaben, die von der Kondominiumssatzung, von Versammlungsbeschlüssen, von besonderen Gesetzen oder allgemeinen Bestimmungen vorgesehen sind. Im Besonderen sorgt er für die:

- **Ausführung der Beschlüsse**
- **Einberufung der jährlichen Versammlung zur Genehmigung der Jahresabrechnung**
- **Einhaltung der Kondominiumssatzung**
- **Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Sachen und der Dienste in gemeinschaftlichem Interesse:**
In Durchführung der Kondominiumssatzung hat der Verwalter durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass jeder Eigentümer über die gemeinschaftlichen Teile frei verfügen kann;
- **Einhebung der Beiträge und die Begleichung der notwendigen Ausgaben:**
Der Verwalter ist der Schatzmeister des Kondominiums und muss der Versammlung eine jährliche Abrechnung, einen Haushaltsplan für das kommende Geschäftsjahr und den Spesenaufteilungsplan vorlegen. Wichtig dabei ist festzuhalten, dass der Versammlungsbeschluss bezüglich der Jahresabrechnung den Verwalter, laut Art. 63 der

Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch, dazu ermächtigt, **bei Gericht für die Eintreibung nicht bezahlter Kondominiumsspesen ein sofort vollstreckbares Mahndekret zu erwirken**. In diesem Zusammenhang sei bemerkt, dass die Kondominiumsverbindlichkeiten nicht bevorzugt sind, und bei Konkursanmeldung eines Eigentümers die anderen Miteigentümer für die ausstehenden Kondominiumsspesen aufkommen müssen. Sollten zu den im Haushaltsplan ausgewiesenen Beträgen zusätzliche Ausgaben entstehen, ist der Verwalter dazu ermächtigt (ohne Versammlungsbeschluss), eine Sonderrate der Kondominiumsspesen einzufordern;

Die Eintreibung der Beiträge bei den Miteigentümern

Art. 63 Durchführungsbestimmungen ZGB: "Für die Eintreibung der Beiträge, die auf der Grundlage des von der Versammlung genehmigten Verteilungsschlüssels ermittelt wurden, kann der Verwalter, ohne Pflicht zum Einholen der Ermächtigung der Versammlung, ein trotz Widerspruchs sofort vollstreckbares Mahndekret erwirken, ist aber verpflichtet, den noch nicht befriedigten Gläubigern auf Anfrage die Daten der säumigen Miteigentümer mitzuteilen. (...) Wer in die Rechte eines Miteigentümers eintritt, ist mit diesem gesamtschuldnerisch zur Zahlung der Beiträge für das laufende und das vorhergehende Jahr verpflichtet."

Der Verwalter kann ohne Erlaubnis der Versammlung ein Mahndekret erwirken. Außerdem kann er, falls sich eine Säumigkeit über ein halbes Jahr hinzieht, den säumigen Miteigentümer vorläufig von den Gemeinschaftseinrichtungen, die eine gesonderte Nutzung zulassen, ausschließen, ebenfalls ohne Genehmigung durch die Versammlung.

Im Sinne von Art. 1129 ZGB ist der Verwalter verpflichtet, die säumigen Summen innerhalb von 6 Monaten ab Abschluss des Geschäftsjahrs, das von der Säumigkeit betroffen ist, einzutreiben (außer die Versammlung erteilt anderslautende Anweisungen).

Vollstreckung des kondominialen Kontokorrents

Die Kondominiums-Reform hat die Frage nicht ausführlich beantwortet, ob das Kondominium seiner Natur nach eine eigene rechtliche Einheit oder eine Summe der einzelnen rechtlichen Ansprüche ist. Im zweiten Fall könnte jeder Gläubiger mit einer offenen Forderung gegenüber dem Kondominium eine Pfändung verlangen, und die eigenen Forderungen über die auf dem gemäß Art. 1129 verpflichtend bestehenden Kondominiums-Konto befindlichen Gelder abdecken. Hat der Gläubiger vom Gericht das entsprechende Dekret erwirkt, müsste er sich jedoch an den Verwalter wenden, um die Namen der einzelnen säumigen Miteigentümer zu erfragen, und diesen dann das vollstreckbare Dekret zustellen lassen. Nur falls danach noch Summen offen blieben, könnte sich an jene Miteigentümer wenden, die mit den Zahlungen ans Kondominium in Ordnung sind.

Das Gericht von Mailand (Ordinanza 27.05.2014) gibt eine andere Orientierung vor, nach welcher die Summen auf dem Konto dem rechtlichen Subjekt „Kondominium“ zugehörig sind, und nicht den einzelnen Miteigentümern, obschon diese die Summen auf Anfrage des Verwalters eingezahlt hatten. Die Anerkennung des Kondominiums als Rechtssubjekt führt dazu, dass sein Vermögen einheitlich behandelt wird (man unterscheidet nicht mehr, wie es zustande kam, und welche Miteigentümer mit den Zahlungen im Rückstand sind), was es den Gläubigern ermöglicht, direkt gegenüber dem Kondominium als Ganzes eine Vollstreckung anzustreben.

➤ **rechtliche Absicherung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes:**

Der Verwalter ist ausdrücklich dazu bevollmächtigt, die diesbezüglichen Rechtshandlungen vorzunehmen, und zwar in erster Linie gegen dritte Personen, welche gemeinschaftliche Sachen betreffende Rechte verletzen (Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Abstände - Schäden am Kondominiumsgebäude durch angrenzende Bauarbeiten - Lärm- oder Rauchbelästigung - unrechtmäßige Benützung von gemeinschaftlichen Sachen), wie z.B.:

- a) gegen Lieferanten, welche die Verträge nicht einhalten;
- b) gegen den Bauherrn wegen gravierender Baumängel am Gemeinschaftseigentum;
- c) gegen die Miteigentümer, welche die Kondominiumsspesen nicht bezahlen;
- d) gegen einen Miteigentümer, der nicht erlaubte Bauarbeiten durchführt;
- e) gegen Miteigentümer, die gegen die Kondominiumssatzung verstoßen;
- f) gegen die unrechtmäßige Besetzung der gemeinschaftlichen Flächen.

Zu den Aufgaben des Verwalters gehören außerdem die Bewahrung der Bausubstanz, die Durchführung der diesbezüglichen Instandhaltungsarbeiten sowie die Verantwortung für die ordnungsgemäße Funktion, Sicherheit und Durchführung der gemeinschaftlichen Dienste (Stromversorgung, Heizung, Aufzug, Abwässer usw.).

Dem Verwalter steht laut Art. 1131 ZGB im Falle von Streitigkeiten, welche gemeinschaftliche Teile des Kondominiums betreffen, das aktive und passive Vertretungsrecht der Teilhaber vor Gericht zu.

Die Vergütung des Verwalters für seine Tätigkeit ist frei vereinbar. Für Zusatzleistungen werden in der Regel auch zusätzliche Vergütungen vereinbart (z.B. bei größeren Reparatur- und Umbauarbeiten, Maßnahmen der Rechtsverfolgung, Mahnschreiben, außerordentliche Wohnungseigentümer-Versammlungen usw.). Der Verwalter haftet in der Regel für Schäden, die er schuldhaft verursacht hat (vorsätzlich oder fahrlässig). Es wäre sinnvoll, eine

entsprechende Haftpflichtversicherung zu Lasten der Gemeinschaft abzuschließen, wie von Art. 1129 ZGB vorgesehen.

4.3 Die ordentlichen Verwaltungsaufgaben

4.3.1 Erstellung des Haushaltsplanes

Es handelt sich hier um eine vorsichtige und geschätzte Vorausberechnung der anfallenden Ausgaben im neuen Geschäftsjahr, die der Versammlung normalerweise gemeinsam mit der Abschlussrechnung des Vorjahres vorgelegt wird. Diese Versammlung muss verpflichtend innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs stattfinden. Mit der Genehmigung des Haushaltplans regelt man normalerweise auch die Zahlung von einer oder mehrerer Akontoraten, welche zur Abdeckung der veranschlagten Spesen dienen.

4.3.2 Erstellung der Abschlussrechnung und der Spesenaufteilung

Die Abschlussrechnung ist eine Gegenüberstellung der im Laufe des Geschäftsjahres getätigten Ausgaben und Einnahmen und der damit verbundenen Spesenaufteilung auf die einzelnen Eigentümer im Verhältnis zu den getätigten Einzahlungen.

Wichtig dabei ist, dass der Vermögensstand bei Abschluss des Geschäftsjahres aufscheint, mit Angaben über den Kassastand, die bestehenden Verbindlichkeiten, die Guthaben und die eventuellen Rücklagen.

Der Art. 1130-bis ZGB sieht in Gebäuden mit mindestens 12 Immobilieneinheiten die Möglichkeit vor, Rechnungsprüfer zu ernennen, welche im Normalfall unter den Miteigentümern ausgewählt werden. In diesem Fall leisten diese normalerweise ihre Tätigkeit unentgeltlich; die Ernennung von externen Experten, gegen Bezahlung, ist nicht ausgeschlossen. In jedem Moment hat der Eigentümer das Recht, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen oder sich eine Abschrift aushändigen zu lassen, natürlich ohne die Verwaltungsarbeit zu behindern und mit Übernahme der damit verbundenen Kosten (die alleinige Einsichtnahme muss kostenlos gewährt werden).

Für verspätete Einzahlungen werden gemäß Kondominiumssatzung oder Versammlungsbeschluss in der Regel Verzugszinsen in Höhe des aktuellen gesetzlichen Zinssatzes berechnet; die vertragliche Kondominiumssatzung kann jedoch andere Verzugszinsen vorsehen, wobei diese jedoch in einen Fonds (Instandhaltungs- oder Reservefonds) fließen sollten.

Zusammen mit der Abschlussrechnung genehmigt die Versammlung auch den Spesenaufteilungsplan. Die Kostenaufteilung bestimmt für jeden Eigentümer die persönliche Anteilsquote an den verschiedenen Aufwendungen, und zwar nach den vom Gesetz, von der Kondominiumssatzung oder von der Versammlung vorgesehenen oder festgelegten Aufteilungskriterien.

Vervollständigt wird der Plan durch die Angabe der Saldobeträge.

In der Tabelle scheinen in der Regel folgende Aufteilungen auf:

- **Allgemeine Verwaltungsspesen:** Verwaltervergütung – Versicherung – Bankspesen – Versammlungskosten – Kanzleibedarf – Steuermodelle usw.; sie werden nach Eigentumsanteilen (siehe > Tausendsteltabelle) aufgeteilt;
- **Betriebskosten:** Heizung – Strom – Abwasser – Trinkwasser – Aufzug – Kamin- und Treppenreinigung; sie werden nach festgelegten Kriterien aufgeteilt oder/und unter Einbeziehung eventuell vorhandener Zählerablesungen;
- **außerordentliche und ordentliche Instandhaltungskosten:** sind immer getrennt anzugeben;
- **Ausgaben persönlicher Art,** wie Mahnungen, Einschreiben, Fotokopien und persönliche Reparaturen
- **Saldobeträge der einzelnen Eigentümer (in Bezug auf das vorhergehende Geschäftsjahr);**
- **Einzahlungen der einzelnen Eigentümer**
- **Saldobeträge der einzelnen Eigentümer (in Bezug auf das laufende Geschäftsjahr);**

Findet während des Geschäftsjahres ein Eigentumswechsel statt, haftet der neue Eigentümer im Sinne von Art. 63 Durchführungsbestimmungen des ZGB solidarisch mit dem alten Eigentümer für die Begleichung der Kondominiumsspesen der letzten 2 Jahre. Die Kondominiumsspesen können auch in Raten (in der Regel 2 – 4 Raten) aufgeteilt werden.

4.3.3 Reservefonds und Sonderfonds

Es handelt sich hierbei um eine von der Kondominiumssatzung vorgesehene oder von der Kondominiumsversammlung beschlossene Rücklage für erhebliche Sonderausgaben für außerordentliche Eingriffe in die Bausubstanz, oder um die Zahlungsunfähigkeit von Miteigentümern auszugleichen. Sie wird in der Praxis von den Bankzinsen und den Verzugszinsen der säumigen Miteigentümer bestückt. Beim Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie sollte die Bestimmung des entsprechenden Anteils am Reservefond vertraglich geregelt werden. Wird nichts vereinbart, geht man davon aus, der Anteil der Wohneinheit folgt, und daher dem Käufer gehört.

Für außerordentliche Arbeiten oder Neuerungen ist die Bildung eines Sonderfonds in der Höhe der Ausgaben für diese

Arbeiten Pflicht. Der Verwalter kann mit der Durchführung der Arbeiten (also mit der Unterzeichnung des Auftrags an die ausführende Firma) erst dann beginnen, wenn alle MiteigentümerInnen die jeweiligen Anteile in den Fonds einbezahlt haben. Es ist anzuraten, dass die Versammlung über den vorzeitigen Beginn der Arbeiten befindet, auch falls noch nicht alle Quoten in den Fonds eingezahlt wurden.

4.3.4 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Der Verwalter muss neben den Kondominiumsspesen auch alle sonstigen Einnahmen der Gemeinschaft verwalten (z.B. Einnahmen aus Vermietung von Gemeinschaftseigentum und die Instandhaltungsrücklagen).

Die Gelder des Kondominiums sind auf jeden Fall auf einem eigenen, auf das Kondominium lautende Konto zu verwalten.

Wenn der Verwalter gegen diese von Art. 1129 ZGB Trennungspflicht verstößt, kann ihn die Gerichtsbehörde auf Ansuchen eines oder mehrerer Miteigentümer des Amts entheben.

Die Überziehung des Kondominiumskontos muss in der Regel von der Versammlung genehmigt und die Überziehungszinsen den Verursachern (für die verspäteten Einzahlungen der Kondominiumsspesen) angelastet werden.

4.3.5 Aufbewahrung der Kondominiumsdokumente

Die vom Verwalter aufzubewahrenden und dem neuen Verwalter zu übergebenden Kondominiumsdokumente sind:

- die auf dem Laufenden gehaltene anagrafische Aufstellung der Eigentümer und Verwender der einzelnen Einheiten;
- Register der Ernennungen und Absetzungen der Kondominiumsverwalter;
- das Protokollbuch der Kondominiumsversammlungen mit beiliegender Kondominiumssatzung (sofern vorhanden);
- buchhalterisches Register (mit chronologischen Einträgen über alle Einnahmen und Ausgaben die verpflichtend über das auf das Kondominium lautende Bank- oder Postkontokorrent laufen müssen);
- die Tausendsteltabelle (eventuell der Satzung, so vorhanden, beigelegt);
- die Baulizenz und Bewohnbarkeits-Benutzbarkeitserklärung (Benutzungserlaubnis) Kondominiumsgebäudes;
- die Versicherungspolize der Gemeinschaftsanteile;
- die Instandhaltungsverträge für die Heizungsanlage, die Aufzüge, das Garagentor usw. (die Wartungsbücher selbst sind normalerweise bei den Anlagen selbst aufbewahrt);
- aktueller Vermögensstand bei Übergabe der Verwaltung an den neuen Verwalter;
- sowie alle weiteren Verträge und Dokumente, die auf das Kondominium lauten, und der Briefverkehr in Bezug auf Rechtsangelegenheiten und eventuelle Abmachungen.

4.3.6 Beziehungen zu den Mietern und Nutznießern

In der Regel hat der Verwalter keinen direkten Kontakt zu den Mietern der einzelnen Eigentümer, er kann aber auf Verlangen (und normalerweise gegen Vergütung) getrennte Abrechnungen vornehmen; auf jeden Fall bleibt aber immer der Eigentümer Schuldner der Kondominiumsspesen.

Mit den Nutznießern hat der Verwalter hingegen direkte Kontakte; er muss diese zu den Versammlungen einladen, und sie haben ein Stimmrecht über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung und der einfachen Nutzung der gemeinsamen Teile und Dienste, während bei außerordentlichen Arbeiten das Stimmrecht dem Eigentümer zusteht (außer der Nutznießer kommt für deren Kosten auf, Art. 985/986/1006 ZGB). In jedem Fall haften Eigentümer und Nutznießer solidarisch für die Kondominiumsspesen.

4.3.7 Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung

Wenn auch die Entscheidung über Art, Umfang, Finanzierung und Zeitpunkt der durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bei den Wohnungseigentümern selbst liegt (durch Beschluss der Eigentümerversammlung), ist für deren konkrete Ausführung der Verwalter zuständig.

4.3.8 Einen Verwalter auswählen

Entscheiden die MiteigentümerInnen, die Hausverwaltung einem neuen Subjekt zu übertragen, so geschieht dies in der Regel auf Grund verschiedener Umstände, die im Laufe der Zeit zu dieser Situation geführt haben. Unabhängig davon, ob es sich um den einfachen Rücktritt des Verwalters oder dessen Abberufung handelt: die Wahl sollte nicht dem Zufall überlassen werden. In erster Linie sollte dabei die Kostenfrage berücksichtigt werden, durch den Vergleich der vorliegenden Angebote der Anwärter auf die Hausverwaltung. Die Angebote müssen das jährliche Entgelt für die ordentlichen Verwaltungsaufgaben beinhalten, sowie alle zusätzlichen Vergütungen, wie z.B. das vorgesehene Honorar für die Erfüllung steuerrechtlicher Vorschriften, für die Einberufung außerordentlicher Versammlungen und den angewandten Prozentsatz bei der Durchführung von größeren Reparatur- und Umbauarbeiten. Nachdem die Angebote

verglichen wurden, kann man sich dem mehr „qualitativen“ Aspekt zuwenden, indem man sorgfältig jene Elemente abwägt, die für die Mehrheit der Miteigentümer von Bedeutung sind.

Es geht dabei darum, die Figur des Hausverwalters so gut wie möglich entsprechend den Vorstellungen der Miteigentümer zu umreißen: Die wichtigsten von den Miteigentümern vorgetragenen Forderungen sollten definiert und mit einer entsprechenden Punktezahl versehen werden. Auf der Basis einer solchen Bewertungstabelle kann dann der ideale Anwärter für das Hausverwalteramt ermittelt werden.

Notwendige Voraussetzungen für den Hausverwalter	Bewertung der Wichtigkeit der einzelnen Voraussetzungen durch die Miteigentümer		
	maximal	durchschnittlich	keine
Verwaltungserfahrung in einem ähnlichen Kontext	2	1	0
Erfahrung im Verbänden, Gewerkschaften, in der Mediation	2	1	0
im Kondominium wohnhafte Person	2	1	0
zum Ausdruck gebrachte Zufriedenheit von Bekannten von Miteigentümern (Referenzen)	2	1	0
Besitz des Befähigungszeugnisses für Heizkesselwärter	2	1	0
Zugehörigkeit zu bestimmten Berufsgruppen (Geometer, Ingenieur, Rechtsanwalt, Steuerberater)	2	1	0
Telefonische oder persönliche Erreichbarkeit, Sprechstunden, Organisation von Ersatz bei Abwesenheit	2	1	0
Vorhandensein von Vereinbarungen, die eine rasche Verfügbarkeit von Handwerkern oder Dienstleistungsunternehmen garantieren	2	1	0
Zweisprachigkeit bei der Verfassung von Dokumenten (Protokolle, Bilanzen, Einladungen) und in der Kondominiumsversammlung	2	1	0
Versicherungsschutz gegen Fehler und Unterlassungen	2	1	0
Tätigkeit in einer Verwaltergesellschaft	2	1	0
Zugehörigkeit zu einem Verband der Verwalter	2	1	0
anderes	2	1	0
Gesamtpunktezahl			

TEIL III: Die Jahresabrechnung

I. Die Jahresabrechnung und Spesenaufteilungskriterien

I.1 Die Jahresabrechnung

Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet, am Ende eines jeden Jahres über seine Geschäftsführung Rechnung zu legen, und zwar innerhalb von 6 Monaten ab Ende des Geschäftsjahres, da die Versammlung den Abschluss besprechen und beschließen muss; kommt er dieser Pflicht nicht nach, kann er von der Gerichtsbehörde auf Antrag eines oder mehrere Miteigentümer seines Amtes enthoben werden (Art. 1129 ZGB).

Das Geschäftsjahr umfasst normalerweise ein Kalenderjahr, und die Kondominiumssatzung legt dessen Ende fest (dieses kann mit einem einfachen Beschluss geändert werden). Das Finanzjahr muss 12 Monate dauern, muss aber nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmen.

Die Besprechung und der Beschluss der Jahresabrechnung muss durch die Versammlung erfolgen, daher muss diese innerhalb eines des gesetzlichen Termins von 6 Monaten ab Ende des Geschäftsjahres einberufen werden. Normalerweise legt der Verwalter diese jedoch innerhalb von 2-4 Monaten vor.

Art. 1130-bis ZGB sieht vor, dass der Jahresabschluss wahrhaftiggetreu und korrekt sein muss, und er muss so verfasst werden, dass er leserlich und sofort verständlich ist, und die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben wiedergeben. Er hat zu bestehen aus:

- buchhalterischem Register mit analytischer Angabe von Ausgaben und Einnahmen;
- Finanzaufstellung über die verfügbaren Fonds und eventuelle Reserven;
- Spesenaufteilung mit separater Berechnung für jeden Miteigentümer;
- Kurzbeschreibung der Verwaltung.

Diese Dokumente werden gemeinsam mit der Einladung zur Versammlung an die MiteigentümerInnen versandt, um eine Kontrolle bereits vor der Versammlung zu ermöglichen. In der Abschlussrechnung müssen die von den MiteigentümerInnen während des Geschäftsjahrs getätigten Zahlungen aufscheinen; die nicht bezahlten Raten dürfen nicht berücksichtigt werden.

Ein wichtiges Dokument ist dabei die Bilanz (Vermögensübersicht) des Kondominiums zum Stichtag Ende des Geschäftsjahrs, aus welcher der Kassenstand, die Forderungen und Verbindlichkeiten in Bezug auf MiteigentümerInnen und Lieferanten, sowie das Vorhandensein und die Depotart von eventuellen Reservefonds hervorgehen; ohne dieses Dokument sollte die Jahresabrechnung nicht genehmigt werden.

Die einzelnen Ausgaben müssen lückenlos belegt werden. Dazu gehören ebenfalls die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilungsschlüssels sowie die Berechnung des Anteils des jeweiligen Wohnungseigentümers unter Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Sollten Rechnungsprüfer ernannt worden sein, haben diese die Aufgabe, die Angaben in der Bilanz (insbesondere der Ausgaben) auf ihre Übereinstimmung mit den Kontoauszügen und den Rechnungen oder Honorarnoten zu überprüfen. Dies hat im Vorfeld der Eigentümerversammlung zu geschehen, da bei der Versammlung diese zu beschließen ist.

Der Verwalter kann auf keinen Fall unter Bezugnahme auf die Bestimmungen zum Datenschutz die Herausgabe der Kontoauszüge an Revisoren oder MiteigentümerInnen verweigern, welche die Richtigkeit der Zahlungen an die Lieferanten oder die Einzahlungen der MiteigentümerInnen überprüfen wollen.

Wichtig: Der Verwalter, der zugleich Miteigentümer des Kondominiums ist, darf über seine Abschlussrechnung nicht abstimmen.

Sollten berechtigte Bedenken oder Einwände vorliegen, kann auch ein einzelner Eigentümer, außerhalb der Kondominiumsversammlung und nach vorheriger Terminabsprache, Einsicht in die Belege und Unterlagen der Jahresabschlussrechnung nehmen, auch wenn diese per Mehrheitsbeschluss bereits genehmigt wurde. Er kann zudem die mehrheitlich genehmigte Abschlussrechnung anfechten, wenn die Dokumentation der Ausgaben unzureichend und lückenhaft ist.

Die Genehmigung der Jahresabrechnung erfolgt per Mehrheitsbeschluss (in zweiter Einberufung ein Drittel der Wertanteile).

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist von 30 Tagen gilt die Abrechnung als bestätigt, auch wenn Fehler und Falschangaben gemacht wurden (vorausgesetzt, sie wurden nicht mit Vorsatz gemacht).

I.2 Der Kostenverteilungsschlüssel (Spesenaufteilungskriterien)

Betriebs- und Verwaltungskosten werden nach einem festgelegten Kostenverteilungsschlüssel auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt. Der gesetzliche Verteilungsschlüssel sieht eine Kostentragungspflicht nach Eigentumsteilen (Tausendsteltabelle) vor. Für gewisse Ausgaben (**Strom, Wasser, Gas**) wird hingegen die genaue Erfassung durch Zähler bevorzugt. Für besondere Spesenarten, wie z.B. den **Aufzug**, legt hingegen das ZGB den Aufteilungsschlüssel fest (Art.

1124): “Die entsprechenden Aufwendungen werden auf sie zur einen Hälfte nach dem Wert der einzelnen Liegenschaftseinheiten aufgeteilt und zur anderen Hälfte ausschließlich im Verhältnis zum Höhenabstand eines jeden Stockwerks vom Erdboden”. Dieses Kriterium gilt auch für die Stiegen, z.B. für die Kosten der **regelmäßigen Reinigung**. Je höher jemand wohnt, desto höher die Kostenlast. Entschließen sich die Eigentümer, den Reinigungsdienst des eigenen Treppenabsatzes, des Treppenhauses oder des Gartens selbst zu übernehmen, steht ihnen frei, dies ohne Entgelt, aber auch ohne Zwang sowie ohne jegliches Anrecht gegenüber dem Kondominium, zu tun. Sie müssen sich dennoch an den Kosten für die Reinigung beteiligen.

Bei **grober Benachteiligung** in der Kostenverteilung steht jedem Eigentümer das Recht zu, eine Änderung bei Gericht zu beantragen.

Wenn es um die Kosten für **Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen** geht, sind Aufteilungsbeschlüsse nur mit qualifizierten Mehrheiten möglich. Voraussetzung ist dabei immer, dass der Umlageschlüssel dem konkreten Gebrauch bzw. der Nutzungsmöglichkeit für die einzelnen Wohnungseigentümer entspricht.

Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden **Garagenteile** (Garagenwand, Garagentor, Garagendach, Manövrierfläche, Zufahrtsweg oder Rampe) erfordern eine getrennte Abrechnung nach eigener Tausendsteltabelle, nach welchen den Teileigentümern der Garagen die Reparatur- und Haltungskosten (Beleuchtung, Reinigung usw.) angerechnet werden.

Die Kosten für **Heizung und Warmwasserversorgung** müssen unbedingt den effektiven Verbrauch berücksichtigen (siehe weiter unten).

Schornsteinfegergebühren werden, falls nicht anders vereinbart, auf alle Eigentümer im Verhältnis zu ihren Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Im Falle von **autonomen Gasetagenheizungen** fallen alle damit verbundenen Kosten den jeweiligen Sondereigentümern zu.

Die **Bankkontogebühren, die Verwaltervergütung, die Hausversicherung** (der gemeinschaftlichen Anteile) und die steuerlichen Auflagen zählen zu den Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und werden nach dem gesetzlichen oder dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel auf die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Anteilsquote (> siehe Tausendsteltabelle) aufgeteilt. Auch die Versammlungskosten (Saalmiete, Postspesen) zählen zu den sonstigen Verwaltungskosten.

Die Kosten für die **gerichtliche Eintreibung von Kondominiumsspesen** werden dem säumigen Schuldner angelastet.

Leer stehende Wohnungen sind grundsätzlich nicht von der gesetzlichen bzw. der davon abweichenden vereinbarten Kostenverteilung ausgenommen. Vielmehr haben sich die Eigentümer in vollem Umfang an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu beteiligen.

Wenn eine **Instandhaltungsrücklage** vorgesehen ist (vor allem, wenn in absehbarer Zukunft mit größeren Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen ist), wird diese dem Verwaltungsvermögen zugerechnet. Ausscheidende Eigentümer haben keinen Anspruch auf Auszahlung des anteiligen Rücklagevermögens.

Kalt- und Abwasser wird nach individuellem Verbrauch abgerechnet, der **Verbrauch für Gemeinschaftszwecke** (Beregnung des gemeinschaftlichen Gartens) hingegen wird auf sämtliche Eigentümer aufgeteilt. Die **Stromkosten für die Außenbeleuchtung**, die Beleuchtung der Zugänge, des Treppenhauses, der Keller- und Dachbodenräume und der Waschküche werden nach bestehendem Verteilungsschlüssel anteilig aufgeteilt.

1.3 Heizkostenverteiler

Für alle Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten und zentralisierter Heizanlage (auch Fernheizung) ist es Pflicht, die Wärme, die Kühlung und das Warmwasser für jede Wohneinheit verbrauchsabhängig zu erfassen. Wurden früher die Belastungen nach Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, oder aufgrund der Tausendstel festgelegt, werden heute die tatsächlichen Verbräuche (wo dies über Wärmemengenzähler möglich ist) oder die geschätzten Verbräuche (über Heizkostenverteiler) herangezogen.

Um diesen Näherungen sowie den situativen Wärmeverlusten Rechnung zu tragen, kann im Kondominium beschlossen werden, einen fixen Anteil der Heizkosten (normalerweise 30%) weiterhin nach Tausendsteln aufzuteilen. Auf jeden Fall sind die aufzuteilenden Kosten gesondert in der Jahresabrechnung aufzuzeigen und zu berechnen.

In Südtirol ist auch die Anbringung von Thermostatventilen an jedem Heizkörper Pflicht, damit die Temperatur in jedem Raum gesondert geregelt werden kann, um die gesamten Energieverbräuche zu senken. Ist die Anbringung solcher

Ventile und der Heizkostenverteiler nicht möglich oder mit unverhältnismäßigen Mehraufwänden verbunden, so muss dies von einem zugelassenen Techniker zertifiziert werden.

Die meistverbreiteten Heizkostenverteiler sind elektronisch und batteriebetrieben, und lesen über einen oder mehrere Sensoren die Raumtemperatur und jene des Heizkörpers ab. Die Anzeige dieser Werte erfolgt über ein LCD-Display, welches bei Bedarf (z.B. bei Holzverkleidungen oder schlecht zugänglichen Stellen) mittels Kabel auch an einer anderen Stelle (bis zu 4 Meter Entfernung) montiert werden kann. Es wird sowohl die Raumtemperatur als auch die Heizkörpertemperatur erhoben und bewertet. Die Temperaturdifferenz bildet den Maßstab für die verbrauchte Wärmemenge.

Die Ablesung des Heizverbrauches kann manuell (1 x pro Jahr) durch den Kondominiumsverwalter, den Wohnungsbesitzer oder den Mieter erfolgen (korrekte Ablesung erforderlich). Anhand dieser Ablesung werden die wohnungsbezogenen Kosten für die Heizenergie bestimmt.

Alternativ kann die Ablesung auch über ein Funksystem erfolgen. In diesem Fall wird eine externe Firma mit der Ablesung und meist auch Abrechnung beauftragt (diese wird dann dem Verwalter übergeben).

Diese Funksysteme sind jedoch nicht unkritisiert, da sie nicht zuverlässig so eingestellt werden können, dass sie tatsächlich nur einmal im Jahr die Daten aussenden. Wenn nicht hundertprozentig sichergestellt werden kann, dass solche Geräte wirklich nur bei Bedarf einmal oder höchstens zwei-, dreimal im Jahr punktuell die Daten aussenden, dann stellen die eine zusätzliche Strahlenquelle im Haushalt dar. Wir haben bereits sehr viele Belastungsquellen, die wir nicht ausschalten können, da sie etwa vom Nachbarn oder vom Außenbereich kommen. Die unabhängige wissenschaftliche Forschung liefert nunmehr viele Belege über die negative Wirkung selbst kleinster künstlicher Strahlung auf die menschliche Gesundheit, sodass internationale Gremien mittlerweile zur Vorsicht und zur Reduzierung der damit verbundenen Belastung mahnen. Tatsache ist, dass hochsensible Menschen diese Strahlen auf jeden Fall wahrnehmen und meist ihre Wohnungen dagegen abgeschirmt haben – in solchen Wohnungen können funkbetriebene Systeme zur Heizkostenverteilung gar nicht korrekt funktionieren.

Erfahrungsgemäß können durch die Umstellung von Tausendstel auf verbrauchsabhängige Aufteilung auch gut und gerne 30% der Heizkosten eingespart werden. Dies nicht durch die Tatsache, dass die verwendeten Systeme Energie sparen, sondern lediglich durch das Bewusstsein, dass man durchs Energiesparen nun direkt und unmittelbar die eigene Geldtasche schont.

Die Aufteilungskriterien in Mehrfamilienhäusern sollten auch Elemente wie verschiedene Wärmedämmungs-situationen in den einzelnen Stockwerken und dergleichen berücksichtigen. Die Region Lombardei sieht hier z.B. vor (Beschluss Nr. IX/2601 vom 30.11.11), dass zwischen erstem und letztem Stockwerk eines Hauses unterschieden wird. Nehmen wir an, dass das Dach auf Kosten aller Miteigentümer isoliert wurde. Nach Einführung der Heizkostenverteiler, in Ermangelung einer entsprechenden Kalibrierung der Berechnung, zahlt nun eine Parterre-Wohnung (ohne thermische Isolation vom Kellergeschoss) höhere Heizkosten als das letzte Stockwerk. Dasselbe passiert bei einer Wohnung, die von den Heizleitungen des gesamten Hauses durchquert ist: diese wird künftig auf die Heizkörper fast verzichten können, bzw. an den Kosten kaum beteiligt sein (ihre Wärme wird sozusagen quasi von den anderen Besitzern finanziert). Hier hilft eine Analyse durch ein thermotechnisches Büro weiter. Die entsprechenden Kosten werden durch die gerechtere Aufteilung der Heizspesen bzw. die korrekte Kalibrierung der Ablesegeräte wettgemacht.

Auch die Kühlanlage muss mit einem Kältemengenzähler ausgestattet sein, um den individuellen Energieverbrauch einer jeden einzelnen Wohneinheit messen zu können. Des weiteren muss eine jede Wohneinheit mit einem Warmwasserzähler ausgestattet sein. Soweit technisch möglich, ist an der gemeinschaftlich genutzten Warmwasseraufbereitungsanlage ein Wärmemengenzähler anzubringen.

2. Die Steuerauflagen für eine Eigentümergemeinschaft

Das Kondominium ist ein Steuersubjekt, muss eine eigene Steuernummer haben und ist in jeglicher Hinsicht ein Steuersubstitut, welches im Sinne der Normen „vom Staat festgelegte Steuern und Abgaben in Vertretung dritter Subjekte einzuzahlen hat, für auf diese bezogenen Umstände und Situationen, auch als Akontozahlungen“.

In einem Minimal-Kondominium, welches nicht mehr als 8 Eigentümer umfasst, und welches per Gesetz weder einen Verwalter noch ein eigenes, auf das Kondominium lautende Kontokorrent benötigt, muss dennoch bei der Agentur für Einnahmen die Ausstellung einer numerischen Steuernummer, lautend auf das Kondominium, beantragt werden; für die

notwendigen Auflagen darf hier nicht mehr, wie früher, die Steuernummer des mit den Zahlungen beauftragten Miteigentümers angegeben werden. Auch für die Lieferung von Strom und Wasser braucht es eine Steuernummer. Die steuerlichen Auflagen müssen auch dann erfüllt werden, wenn es keinen Verwalter gibt. Die einzigen Auflagen, die in einer solchen Situation wegfallen, sind jene mit dem Verwalter selbst zusammenhängenden (z.B. das Ausfüllen der Übersicht AC im Modell UNICO).

Der Verwalter ist, im Sinne des Auftrags durch die MiteigentümerInnen, dafür zuständig, alle vom Kondominium geschuldeten Steuereinbehalte in Bezug auf Rechnungen und Honorarnoten für freiberufliche Leistungen, Entgelte für Angestellte und sein eigenes Entgelt einzuzahlen. Werden bestimmte Dienstleistungen (Wartung der Aufzüge, Reinigung des Treppenhauses, usw.) von Dritten (Firmen) erbracht, muss auch auf diese eine Vorsteuer von 4% bezahlt werden. Dieser Vorsteuer unterliegen sämtliche Leistungen für Wartung oder Renovierung des Gebäudes sowie der elektrischen und hydraulischen Anlagen, also die Durchführung von Reinigungstätigkeiten und die Wartung der Heizkessel, Aufzüge, Gärten, Schwimmbäder und anderer gemeinsamer Teile des Gebäudes.

Ausgeschlossen davon sind hingegen die Entgelte für Dienstleistungen, denen kein Werkvertrag zugrunde liegt, wie z.B. Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Versicherungsverträge, Transport- und Lagerverträge.

Achtung: der Steuereinbehalt ist für Kapital- oder Personengesellschaften, die Kondominiumsverwaltungen durchführen, **nicht** vorgesehen. Der Verwalter als natürliche Person muss hingegen den Steuereinbehalt auf sein Entgelt vornehmen. Für lohnabhängige Angestellte (z.B. Portier) werden die vorgeschriebenen IRPEF-Beträge einbehalten bzw. eingezahlt.

Sämtliche Einzahlungen der Quellensteuer müssen im darauf folgenden Jahr der Agentur für Einnahmen mitgeteilt werden, sowohl im Rahmen der "Einheitlichen Bescheinigung" (Certificazione Unica) als auch beim Ausfüllen des vereinfachten Modells 770. Die telematische Übermittlung des Mod. 770 erfolgt durch den Verwalter oder einen ermächtigten Vermittler (z.B. ein Wirtschaftsberater). Je nach Dienstleistung muss einer der folgenden Steuercode beim Ausfüllen des Modells F24 angegeben werden:

Art der Dienstleistung	Vorsteuersatz	Steuercode
Freiberufliche Tätigkeit (Anwalt, Architekt, Ingenieur, Geometer, Verwalter)	20%	1040
Werkvertrag mit Einzelunternehmen und Personengesellschaften (OHG, KG)	4%	1019
Werkvertrag mit Kapitalgesellschaften (GMBH, AG)	4%	1020

Die Pflicht zur Anwendung, Einzahlung und Mitteilung der Vorsteuern **besteht immer**; wurde in einem Kondominium mit weniger als 8 MiteigentümerInnen kein Verwalter ernannt, müssen diese Pflichten von einem der Miteigentümer wahrgenommen werden.

Die Übersicht AC des Steuermodells UNICO

Der Verwalter, der sich am 31. Dezember im Amt befindet, muss dem Steueramt die Gesamtsumme der vom Kondominium im Kalenderjahr erworbenen Güter und Dienstleistungen mitteilen, zusammen mit den Angaben zu den Lieferanten. Zu den Lieferanten können auch andere Kondominien, Superkondominien, Konsortien oder andere gleichgestellte Gesellschaften gehören, an die das verwaltete Kondominium Summen von über 258,23 Euro überwiesen hat.

Die Mitteilung erfolgt in der persönlichen Steuererklärung (Modell UNICO) des Verwalters, und zwar im QUADRO AC, mit der Bezeichnung „Mitteilung des Verwalters des Kondominiums“.

In dieser Übersicht müssen auch die Daten zu den Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, auf welche ein Steuerbonus gewährt wird, angegeben werden, damit die Agentur für Einnahmen die vorausgefüllten Steuermodelle der SteuerzahlerInnen vorbereiten kann.

Anders als für das Modell 770 besteht die Pflicht zur Einreichung der Übersicht AC nur dann, wenn die Versammlung einen Verwalter ernannt hat, auch wenn dessen Ernennung nicht Pflicht war (Kondominien mit 8 oder weniger MiteigentümerInnen); gibt es keinen Verwalter (Minimal-Kondominien), muss die Übersicht AC nicht ausgefüllt werden.

Achtung: In der Übersicht AC müssen nicht mitgeteilt werden:

- die Beträge für Versorgungsdienste wie Gas, Strom, Wasser und Telefon;
- die Beträge für Leistungen, die dem Steuereinbehalt unterworfen sind;
- die Beträge für den Kauf von Gütern und Dienstleistungen im laufenden Kalenderjahr, die den Betrag von Euro 258,23 (MWST inklusiv) für jeden Lieferanten nicht überschreiten. In diesem Fall sind auch keine Angaben über den jeweiligen Lieferanten notwendig.

3. Die Gebäudeversicherung für Kondominien

Art. 1882 - 1898 - 1899 - 1901 - 1905 - 1908 - 1912 - 1913 - 1917 ZGB

Beim Abschluss einer Gebäudeversicherung ist Folgendes zu beachten:

- welche Schäden sind versichert und welche sind von der Versicherung nicht abgedeckt (so z. B. die Schadensfindung);
- wie **hoch ist die Versicherungssumme** und die eventuelle Selbstbeteiligung (ital. „franchigia“);
- **innerhalb welcher Frist muss der Schaden gemeldet werden** bzw. für welchen Zeitraum besteht die Deckung;
- **ist die Versicherungssumme dem Gebäudewert angepasst** (dieser muss dem Neuwert des Gebäudes entsprechen, wobei der Wert des Baugrundes nicht zu berücksichtigen ist).

Gemäß den allgemeinen Bedingungen der meisten Versicherungsgesellschaften sind folgende direkte Schäden in der Regel gedeckt: Brand, Rauch- und Gasbildung, Explosion, Implosion, Einsturz des Aufzugs, Blitzschlag, Elektroschäden, Absturz von Flugkörpern, Schalldruckwellen, Abbruch, Beseitigung und Transport der Schadensreste sowie sozialpolitische Ereignisse (hier sind die einzelnen Vertragsklauseln zu überprüfen).

Folgende Schäden sind nicht immer durch die allgemeinen Bedingungen gedeckt und sollten deshalb gesondert berücksichtigt werden:

- durch Brandbekämpfung entstandene Schäden;
- durch Unwetter am Gebäude verursachte Schäden (durch Stürme, Windhosen, Hagel, Orkane oder durch andere atmosphärische Störungen, die in einem größeren Umfeld Schäden anrichten);
- durch Schneedruck oder Lawinenabgänge verursachte Schäden am Dach oder am Gebäude;
- Diebstahlversicherung für Gemeinschaftsteile des Gebäudes;
- Vandalismus;
- Mietertragsausfall und mangelhafte Verfügbarkeit der Räumlichkeiten.

Folgende **weitere Bedingungen** sollten ausdrücklich in der Polizze enthalten sein: grobe Fahrlässigkeit und Verzicht auf Regressklage.

Andere **direkte Schäden** sollten getrennt angegeben werden (mit dem jeweiligen Prämienaufschlag):

- spezielle Schäden an den Wasserleitungen, wie z.B. Rohrbruch, Rohrverstopfung und Rückstauung sowie die damit verbundene Schadenssuche (Freilegung/Suche und Wiederherstellung);
- Frost: Schäden infolge des Ausströmens von Wasser aus beschädigten Leitungen durch Eisbildung;
- Glasbruchversicherung und Versicherung gegen indirekte Schäden, wie die Unterbrechung gewerblicher Tätigkeiten;
- Haftpflichtversicherung gegenüber Dritten, inklusive Mietern und Angestellten (fakultativer Versicherungsschutz).
Die Haftpflichtversicherung gegenüber Dritten deckt unfreiwillig verursachte Schäden, für welche die Eigentümer des Gebäudes - und als solche auch die Verantwortlichen der Gemeinschaftsanteile - gegenüber Dritten zu haften haben.

Einige **Beispiele von Schäden**:

- Brand, Explosion, Platzen;
- Überlaufen des Wassers und Rücklauf der Kanalisation infolge zufälligen Bruchs der Anlage;
- Schäden durch das Eigentum und die Führung von Gärten und Parks;
- Herabfallen von Schnee vom Dach;
- Haftpflicht für außergewöhnliche Instandhaltungsarbeiten und Bauherrenversicherung;
- Verwaltung der Schadensstreitfälle im Namen des Versicherten, sowohl außergerichtlich wie gerichtlich, zivil- oder strafrechtlich einschließlich der Gerichtskosten.

Es ist darauf zu achten, dass die Eigentümer des Kondominiums durch eine Bauherrenhaftpflichtversicherung gegen eventuelle Schäden bei Instandhaltungs-, Reparatur- und Umbauarbeiten entsprechend versichert sind.

Sollten im Gebäude besondere Tätigkeiten ausgeübt werden (Geschäftslokale, Barbetriebe usw.), wäre es angebracht, damit zusammenhängende Risikoabsicherungen vorzusehen.

In der Regel muss man bei der Gebäudeversicherung von Kondominien darauf achten, dass mindestens 2/3 der gesamten Oberfläche für Wohnungen, Büros, Kanzleien oder Praxen bestimmt sind.

Nicht erlaubt sind im restlichen Drittel Kinos, Theatersäle, große Lagerräume, Supermärkte, öffentliche Parkgaragen, Industrien, Lager für entzündliches Material, Tanzlokale, Diskotheken und Nachtclubs. Bei Vorhandensein solcher Räumlichkeiten muss die Versicherungsgesellschaft ausdrücklich davon in Kenntnis gesetzt werden, da sie sich weigern kann, das Risiko auf sich zu nehmen.

Besondere Aufmerksamkeit verdient auch die Bauweise des Gebäudes: Tragende Strukturen (außer dem Dachstuhl) aus Holz oder anderem brennbaren Material werden normalerweise nicht toleriert bzw. nur zu besonderen Bedingungen versichert.

Zudem besteht die Möglichkeit, die Abrechnungen und Spesen des Kondominiums zu versichern. Hierbei handelt es sich um einen Versicherungsschutz gegen Vermögensschäden (Schäden, die keine Sach- und Personenschäden darstellen).

Folgende Ereignisse können versichert werden:

- eine schlechte Verwaltung des Kondominiums durch den Verwalter auf Zeit, ob Freiberufler oder nicht; in diesem Fall werden die auch nur von einem einzigen Eigentümer erlittenen Schäden rückerstattet;
- dem Kondominium verhängte Verwaltungsstrafen, wie z.B. Geldstrafen wegen Handlungen, die von anderen Personen als dem Verwalter ausgeführt wurden.

Beispiele für schlechte Verwaltung des versicherten Kondominiums können sein:

- Zahlungstermine werden vom Verwalter nicht eingehalten und dem Kondominium werden deswegen Verzugsgebühren berechnet. Ausgeschlossen davon sind Versäumnisse im Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abänderung von Versicherungspolizzen bzw. der Bezahlung von Versicherungsprämien.
- Der Verwalter führt einen Kondominiumsbeschluss zur Sanierung des Gebäudes durch, ohne einen angemessenen Zeitraum für die Beurteilung wichtiger Aspekte einzuräumen, wie z.B.:
 - Kostenvoranschläge mehrerer Firmen;
 - Garantien zur Ausführung der Arbeiten;
 - Ernennung des Bauleiters;
 - Abschluss von Werkverträgen;
 - Fehler in der Kostenabrechnung laut Tausendsteltabelle.

Beispiele für Bußgeldern können sein:

- Das Kondominium beauftragt einen Freiberufler, der in Bezug auf die Raumordnungsgesetzgebung Fehler begeht, mit der Folge, dass gegen das Kondominium Verwaltungsstrafen verhängt werden.
- Anlässlich von außerordentlichen Umbauarbeiten wird ein Bauleiter damit beauftragt, die gesetzeskonforme Ausführung der Arbeiten zu koordinieren und zu überwachen; nach Abschluss der Bauarbeiten werden aber gegen das Kondominium Geldstrafen verhängt, die auf Fehler des Bauleiters zurückzuführen sind.

Auch der Abschluss einer Basisversicherung im Sinne einer guten Nachbarschaft ist für den einzelnen Eigentümer möglich. Es handelt sich hierbei um eine Haftpflichtversicherung gegenüber Dritten (Wohnungsinhaber des Kondominiums oder Mieter inbegriffen) für vom Versicherten unfreiwillig verursachte Sach- oder Personenschäden durch:

- Führung von Wohneinheiten;
- Überlaufen von Wasser;
- Brand, Explosion oder Bersten hervorgerufen durch Gegenstände in den Wohneinheiten;
- Herabstürzen von Radio- oder Fernsehantennen, die nicht zu den Gemeinschaftsanlagen gehören;
- Verwaltung der Schadensstreitfälle im Namen des Versicherten sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich, in zivil- und in strafrechtlichen Belangen inbegriffen der Gerichtskosten.

Der Verwalter hat die Versicherungspolizze gemäß den Vorgaben der Kondominiumsversammlung abzuschließen. Die dafür vorgesehene Stimmanzahl ist in erster Einberufung die Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Gebäudewertes und in zweiter Einberufung ein Drittel der Miteigentümer und ein Drittel des Gebäudewertes. Bei der Schadensersatzzahlung an das Kondominium muss die eventuell vorgesehene Selbstbeteiligung (italienisch „franchigia“) berücksichtigt bzw. anteilmäßig auf die Eigentümer des Kondominiums aufgeteilt werden.

TEIL IV: Instandhaltung, Modernisierung und Bewahrung der Bausubstanz

I. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten sind alle jene Maßnahmen, durch welche das Kondominium in einem einwandfreien Zustand erhalten wird bzw. dieser Zustand wieder hergestellt wird. Bei notwendigen größeren Instandhaltungsarbeiten entscheidet die Eigentümergemeinschaft über Art und Umfang, Zeitpunkt und Auswahl der Bau- und Handwerkerfirmen.

Kleinere Arbeiten, Routinemaßnahmen oder dringende Reparaturen fallen in die Zuständigkeit des Verwalters, der natürlich die dafür notwendigen Ausgaben rechtfertigen muss. Begrenzungen, was den summenmäßigen Umfang der Maßnahmen anbelangt, wären angebracht.

Der Verwalter hat bei größeren Mängeln ohne ausdrückliche besondere Bevollmächtigung zu handeln, wenn größere Schäden eintreten könnten (z.B. bei Wasserschäden). Auch Maßnahmen, die der Sicherheit dienen, muss er von sich aus ergreifen. Normalerweise reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss, in besonderen Fällen ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss notwendig. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um eine

- Instandhaltungsmaßnahme,
- Modernisierungsmaßnahme (Anpassung an den Stand der Technik) oder
- bauliche Veränderung

handelt.

Bauliche Veränderungen, welche die Statik oder die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen, dessen architektonischen Charakter verändern oder einzelne gemeinschaftliche Teile des Gebäudes für den Gebrauch oder für die Nutzung auch nur durch einen einzigen Miteigentümer ungeeignet machen könnten, sind verboten. (>Art. 1120 ZGB).

Regelungen, wie zum Beispiel die Landesraumordnung, die Aufzugsbestimmungen, die Heizkosten- und Energieeinsparungsverordnungen usw. sehen für Anlagen und Einrichtungen bestimmte Auflagen vor, die beachtet und eingehalten werden müssen. Der Verwalter hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die Eigentümerversammlung mit diesen Bestimmungen befasst.

Ein wichtiger Hinweis: Binnen eines Monats nach Beschlussfassung hat jeder Eigentümer das Recht, bei Gericht zu beantragen, dass ein Instandhaltungsbeschluss für ungültig erklärt wird. Besonders wenn es sich um keine ordentliche Instandhaltungsmaßnahme handelt, sondern um eine bauliche Veränderung, oder wenn die beschlossene Maßnahme nicht das Gemeinschaftseigentum betrifft, sondern das Sondereigentum.

I.1 Die wichtigsten Instandhaltungsarbeiten, Modernisierungen und baulichen Veränderungen (in alphabetischer Reihenfolge)

Asphaltboden

Die Ersetzung eines schadhafte Asphaltbodens durch einen Plattenbelag kann als ordnungsgemäße Instandsetzung betrachtet werden (Instandhaltung durch Ersetzen mit einer neuen gleichwertigen Sache).

Außenkamin

Die optische Beeinträchtigung und die Möglichkeit einer nachteiligen Rauchentwicklung machen eine entsprechende Beschlussfassung notwendig. Selbstverständlich müssen dabei auch sämtliche Garantien bezüglich der Sicherheit des Daches abgegeben werden.

Balkone

Sollen im gesamten Gebäude die Balkonfenster oder -türen ausgetauscht werden, ist bei der Beschlussfassung der optische Aspekt mit in Betracht zu ziehen.

In Bezug auf Wassereindringen vom oberen Stockwerk sind die Regelungen laut Art. 1126 ZGB zu befolgen: der Eigentümer des Stockwerks, der das Eindringen verursacht, muss die Kosten zu einem Drittel tragen, während die anderen zwei Drittel zu Lasten aller Eigentümer gehen, falls die Sonnenterrasse allen gehört, bzw. zu Lasten des darunter liegenden Eigentümers, wenn die Sonnenterrasse nur ihm gehört. Zu dieser Norm gibt es konforme, aber auch abweichende Gerichtsurteile, da einige Urteile des Kassationsgerichts hier die Anwendung von Art. 1125 ZGB anweisen, welcher die Aufteilung der Sanierungskosten jeweils zur Hälfte zwischen oberem und unterem Besitzer vorsieht.

Balkonüberdachung bzw. Verglasung

Diese Maßnahme ist zustimmungsbedürftig, da sie eine Veränderung des Gesamteindrucks des Gebäudes mit sich bringt.

Blumenkästen und Blumenkübel

Man unterscheidet zwischen Anbringung an der Balkonaußenbrüstung und innenseitiger Anbringung. Für erstere könnte eine Zustimmung erforderlich sein, es sei denn, die Gemeinschaftsordnung sieht eine andere Regelung vor. Auf gemeinschaftlichem Eigentum (Vorplatz) bedarf es immer einer Genehmigung.

Dachausbau

Der Ausbau von Dachgeschossräumen zu Wohnzwecken stellt stets eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar, es sei denn, in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung ist eine andere Regelung vorgesehen.

Dachsanierung

Solche Sanierungsmaßnahmen sind nicht als Neuerungen anzusehen, sondern sie gehören zur außerordentlichen, von der dafür vorgesehenen Mehrheit (die Mehrheit der Anwesenden und 500 Tausendstel) zu beschließenden Instandhaltung. Das gilt auch dann, wenn mit einer eventuellen optischen Veränderung des Dachaufbaus in die Bausubstanz eingegriffen wird.

Dachterrasse

Das Anlegen eines Gartens, einer Sauna oder eines Gartenhauses auf einer Dachterrasse, auch wenn sie im Sondereigentum steht, bedarf der Zustimmung der anderen Miteigentümer.

Deckendurchbruch

Soll durch einen Deckendurchbruch eine Verbindung zweier übereinander liegender Eigentumswohnungen geschaffen werden, ist eine Zustimmung nicht notwendig, wenn durch den Eingriff keine Gefährdung der Bausubstanz oder der Statik erfolgt.

Fahrradständer

Das Aufstellen von Fahrradständern auf Gemeinschaftsgrund kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, allerdings darf der Geh- und Fahrverkehr sowie der Zugang zu den gemeinsamen Diensten (z.B. Zählerraum) nicht behindert werden.

Fassadensanierung

Die Sanierung der Gebäudefassade ist eine typische Instandhaltungsmaßnahme und kann als solche mehrheitlich beschlossen werden. Wird dabei gleichzeitig eine Wärmedämmungsmaßnahme nach den Vorschriften der Energiesparverordnung (DPR 380/2001, Art. 123) durchgeführt, genügen die dafür vorgesehenen Mehrheiten.

Fenster und Fenstergitter

Eine Veränderung der Fenster und die Anbringung von Fenstergittern als Einbruchsschutz ist in der Regel nicht zustimmungspflichtig, wenn der optische Gesamteindruck des Gebäudes dadurch nicht nachhaltig verändert wird.

Fernseh-Gemeinschaftsantenne – Parabolantenne

Eine Gemeinschaftsantenne gehört zu jenen Einrichtungen einer Wohnungseigentumsanlage, die im Laufe der Zeit und durch einfachen Mehrheitsbeschluss an die Erfordernisse der Technik angepasst werden können (Umrüstung auf das Breitbandkabelnetz). Allerdings besteht die Möglichkeit, dass sich die nicht interessierten Eigentümer auch nicht an den Kosten beteiligen, wenn die Möglichkeit einer getrennten Benützung besteht. Geregelt wird diese Materie durch das Staatsgesetz Nr. 66/2001.

Der Aufwand für die Installation einer neuen Satellitenantenne wird normalerweise in gleichen Quoten zwischen den BenutzerInnen aufgeteilt, es sei denn, es bestehen diesbezüglich andere Abmachungen.

Das Recht für die einzelnen Eigentümer, eine eigene Satellitenantenne aufzustellen, bleibt im Sinne von Art. 1122-bis ZGB bestehen, wobei die Begrenzungen gemäß selbem Artikel (architektonische Bewahrung) einzuhalten sind. Sind auch nur geringfügige Änderungen der gemeinsamen Teile notwendig, braucht es den Bescheid der Versammlung, die mit den Mehrheiten für Neuerungen beschließt.

Garagenaufstellung

Die Aufstellung fest verankerter Fertiggaragen auf einem gemeinschaftlichen Kfz-Stellplatz bzw. auf anderen Gemeinschafts- oder Sondernutzungsflächen verändert den baulichen Gesamteindruck der Anlage und bedarf der Zustimmung aller Eigentümer.

Gartengestaltung

Die Bepflanzung einer gemeinschaftlichen Gartenfläche mit Blumen, Sträuchern und Bäumen stellt eine ordnungsgemäße, mehrheitlich zu beschließende, gärtnerische Gestaltung dar, ebenso das Auslichten und das Rückschneiden von Bäumen und Sträuchern.

Das Entfernen einzelner Bäume kann nur unter Berücksichtigung der örtlichen Baumschutzsatzung beschlossen werden.

Kfz-Stellplatz

Art. 9 des Gesetzes Nr. 122 vom 24.03.1989 sieht ausdrücklich vor, dass mit der Mehrheit der Anwesenden und mindestens der Hälfte der Wertanteile die Gemeinschaftsfläche ganz oder teilweise in Kfz-Stellplätze umgewandelt werden kann.

Kinderspielplatz

Die Umwidmung einer Gemeinschaftsfläche in einen Kinderspielplatz in Verbindung mit der Errichtung von Spielanlagen stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf einer 4/5-Mehrheit. Werden allein Spielanlagen aufgestellt (ohne Umwidmung), bedarf es hingegen einer qualifizierten Mehrheit.

Klimageräte-Einbau

Der Einbau eines Klimagerätes auf der gemeinschaftlichen Außenmauer bedarf der Zustimmung, auch in Bezug auf den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage.

Lärmschutzmaßnahmen - Schalldämmung

Lärmstörungen, die von gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen ausgehen, erlauben den betroffenen Eigentümern, schalldämmende Maßnahmen zu verlangen (mit vorheriger Überprüfung des Dämmkoeffizienten). So sind zum Beispiel Geräuschbeeinträchtigungen durch die gemeinschaftliche Zentralheizungsanlage zu dulden, soweit die zulässigen gesetzlichen Grenzwerte nicht überschritten werden. Allgemeine Schallschutzmaßnahmen können als Modernisierungseingriff von einer qualifizierten Mehrheit beschlossen werden.

Mauerdurchbruch

Bevor eine im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Mauer durchbrochen oder entfernt wird, braucht es die Zustimmung sämtlicher Eigentümer, es sei denn, es handelt sich um einen Mauer-/Wanddurchbruch, um zwei dem selben Eigentümer gehörende Wohnungen zu verbinden, und es entsteht daraus kein Nachteil für die anderen Miteigentümer.

Müllcontainerplatz

Das Auffinden von ordnungsgemäßen Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen bei der Einführung eines neuen Abfallbeseitigungssystems ist ein nicht immer leicht zu lösendes Problem für eine Wohnanlage. In der Regel ist ein Mehrheitsbeschluss ausreichend, da es sich objektiv gesehen um eine für alle Wohnungseigentümer nützliche Maßnahme handelt. Der optische Gesamteindruck und zusätzliche lästige Geruchsemissionen sind in diesem Zusammenhang besonders zu beachten.

Rollstuhlrampe

Der Einbau einer Rollstuhlrampe fällt als bauliche Veränderung unter die Regelung, die für den Abbau architektonischer Barrieren vorgesehen ist.

Sonnenkollektoren

Der Einbau von Sonnenkollektoren, die eine einzelne Wohneinheit bedienen, ist auch dann möglich, wenn kleinere Änderungen an den gemeinsamen Teilen notwendig sind. Der jeweilige Eigentümer muss jedoch den Verwalter informieren, und eine Besprechung durch die Versammlung verlangen. Der Beschluss zugunsten des Eigentümers gilt mit Mehrheit der Anwesenden und 2/3 des Gebäudewerts.

Sonnenmarkisen

Die Anbringung von Markisen bedeutet eine optische Veränderung der Wohnanlage. Normalerweise sieht die Kondominiumssatzung diesbezüglich eine Regelung (Farbe - Größe) vor, was aber grundsätzlich im konkreten Einzelfall zu überprüfen ist.

Treppenhauslift

Der Einbau eines Treppenhauslifts stellt eine Veränderung der Bausubstanz dar; er fällt jedoch in die Regelung zur

Beseitigung von architektonischen Barrieren, wenn ein Wohnungseigentümer mit Behinderung im Haus wohnt (>Kapitel 2).

Videoüberwachung

Die Installation einer Videoüberwachung ist als Neuerung zu betrachten, die mit den entsprechenden Mehrheiten (Mehrheit der Anwesenden und 500 Tausendstel des Werts) zu beschließen ist, und die außerdem den Bestimmungen der Privacy-Gesetzgebung unterliegt.

Wintergarten

Wenn in einem Wintergarten Heizkörper eingebaut werden und wenn sich dadurch die von der zentralen Anlage beheizte Fläche ändert, ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Kostenverteilung.

Wohnungseingangstür

Der Austausch oder die sichtbare Veränderung einer Wohnungseingangstür ist unter dem Gesichtspunkt des architektonischen Stils der Wohnanlage zu betrachten.

Zaun

Die Einzäunung eines gemeinschaftlichen Grundstücks ist eine Maßnahme ordentlicher Verwaltung und deshalb mehrheitlich zu beschließen, vorausgesetzt, dass es sich nicht um eine Luxusausführung handelt. Die Einzäunung von Sondernutzungsflächen bedarf hingegen keiner besonderen Zustimmung.

2. Aufzug und zentrale Heizanlage

2.1 Der Aufzug in einem Mehrfamilienhaus

Art. 1102 - 1117 - 1118 - 1120 - 1121 - 1123 - 1124 ZGB

Für Aufzüge, die nach dem 1. Juli 1999 installiert wurden, gelten die technischen Auflagen gemäß EU-Richtlinie Nr. 95/16 vom 29.05.1995, übernommen vom DPR Nr. 162 vom 30.04.1999.

Der Aufzug in einem Kondominium ist dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen, wenn kein anderer Rechtstitel vorliegt oder die Gemeinschaftsordnung nichts anderes verfügt.

Wurde ein Fahrstuhl nach der Gründung des Kondominiums installiert, gehört er nur den Eigentümern, die dafür aufgekomen sind (Kassationsgerichtshof Nr. 3314 vom 14.11.1971).

Sind mehrere Treppenhäuser mit eigenen Aufzügen vorhanden, werden die Aufzüge den jeweiligen Eigentümern zugerechnet, die in getrennten Versammlungen darüber befinden. Das Kondominium ist für die Einhaltung der Gesetzesbestimmungen und der Wartungsvorschriften verantwortlich.

2.1.1 Installation eines neuen Fahrstuhls

Es handelt sich in diesem Fall gemäß Art. 1121 ZGB um **kostspielige oder luxuriöse Neuerungen**, welche die Miteigentümer, die daraus keine Vorteile zu ziehen beabsichtigen, von jedem Beitrag zum Aufwand befreit.

Wohnen im Kondominium ein oder mehrere **Menschen mit Beeinträchtigung**, sind Sonderbestimmungen vorgesehen, in Abweichung zu den gesetzlichen oder den von Gemeindeverordnungen vorgesehenen Abständen und im Zusammenhang mit der Gesetzgebung bezüglich der Beseitigung von architektonischen Hindernissen (Gesetz Nr. 13/1989).

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Einbau eines Aufzugs in ein bestehendes Gebäude bzw. Treppenhaus auch nur von einem einzigen Eigentümer verhindert werden kann, wenn damit unannehmbare Einschränkungen verbunden sind; so z.B. wenn im Eingangsraum oder im Treppenhaus durch die Installation eines Aufzugs die Bewegungsfreiheit verhindert oder in erheblichem Ausmaß eingeschränkt wird (Kassationsgerichtshof vom 01.06.2007, Nr. 12847).

Grundsätzlich ist aber auf Grundlage der Bestimmungen des Artikels 1102 ZGB die Installation eines Aufzugs auch durch nur einen Eigentümer möglich.

Um einen getrennten Gebrauch des Aufzugs zu ermöglichen, kann an der Aufzugstür eine **Sperrvorrichtung** angebracht werden. Die Schlüssel werden nur an jene Eigentümer verteilt, die den Aufwand mitgetragen haben. Es steht aber den anderen Eigentümern jederzeit zu, die Vorteile der Neuerung zu nutzen, wenn sie sich an den Installationskosten und an der Instandhaltung des Aufzugs beteiligen (Kassationsgerichtshof Nr. 1529 vom 11.02.2000).

Beschlussmehrheiten

Die Installation einer Aufzugsanlage für Menschen mit Beeinträchtigung (zwecks Beseitigung der architektonischen Barrieren mit allen vom Gesetz vorgesehenen technischen Voraussetzungen) kann in erster sowie zweiter Einberufung

mit einem Versammlungsbeschluss von mindestens der Hälfte des Gebäudewertes und der Mehrheit der Anwesenden genehmigt werden.

Für die Installation einer neuen Aufzugsanlage ist ansonsten in erster und zweiter Einberufung immer die Mehrheit der Miteigentümer und zwei Drittel des Gebäudewertes notwendig. Abwesende oder nicht interessierte Eigentümer müssen sich an den Ausgaben nicht beteiligen, wenn sie sich innerhalb von 30 Tagen nach Mitteilung der Beschlussfassung von derselben distanzieren.

Die Erneuerung der Anlage kann mit einer Mehrheit von 500 Tausendstel beschlossen werden.

Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung und Wartung

Zur ordentlichen Instandhaltung, die von eigens dazu ermächtigten Personen oder Unternehmen durchzuführen ist, gehören:

- die Reinigung und Schmierung der Antriebsanlagen;
- die Reinigung des Aufzugschachtes;
- die Instandhaltung der Beleuchtungsanlage;
- die Einstellung und Überprüfung der Aufzugstür;
- sowie jeder andere notwendige Eingriff für ein ordnungsgemäßes Funktionieren der Anlage.

In der Regel ist eine halbjährliche Überprüfung der mechanischen, hydraulischen und elektrischen Vorrichtungen notwendig und die Ergebnisse müssen in einem dafür vorgesehenen Kontrollbüchlein festgehalten werden (DPR Nr. 162/1999, Art. 15). Weiters ist eine regelmäßige Sicherheitsüberprüfung durch einen Ingenieur vorgesehen, der in einem entsprechenden Berufsalbum eingetragen ist.

2.2 Zentrale Heizungsanlage in einem Mehrfamilienhaus

Art. 1117 und 1118 ZGB

Die zentrale Heizungsanlage ist laut Art. 1117 ZGB dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, und zwar einschließlich der Heizungsrohre, die zu den einzelnen Wohneinheiten führen. Wenn nichts anderes festgelegt wurde, gehören die Heizkostenverteiler, der Heizungsraum, die Hauptversorgungsleitungen, der Kessel- und Tankraum sowie die Thermostatventile ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum.

Wenn nicht ein Rechtstitel etwas anderes verfügt und die Anlage auf Grund einer entsprechenden Bescheinigung als dafür tauglich gilt, kann ein Miteigentümer jederzeit den Anschluss an die zentrale Heizungsanlage verlangen und die anderen Miteigentümer haben kein Anrecht auf die Rückvergütung der inzwischen getätigten Instandhaltungsaufwendungen.

Die autonome Heizungsanlage ist hingegen persönliches Eigentum, das dem einzelnen materiellen Anteil zuzurechnen ist.

Der Verwalter hat dafür Sorge zu tragen, dass auf der Eingangstür zum Heizraum die festgelegten Heizzeiten sowie der Namen oder die Firmenbezeichnung des Betreibers der Heizungsanlage aufscheinen. Der Verwalter ist auch für die Einhaltung der Energiesparmaßnahmen und die Umsetzung der diesbezüglichen Anweisungen verantwortlich.

Die tägliche Einschaltzeit - im Rahmen der vorgeschriebenen diesbezüglichen Bestimmungen (z.Z. in der Zone E höchstens 14 Stunden pro Tag vom 15. Oktober bis 15. April) - wird in der Regel von der Eigentümerversammlung festgelegt, könnte aber auch vom Verwalter geregelt werden.

Das Gesetz (DPR Nr. 412 vom 26.08.1993) sieht in den Wohneinheiten eine vorgeschriebene Zimmertemperatur von höchstens 20 Grad mit einer Toleranzgrenze von +/- 2 Grad vor.

Eingriffe eines Miteigentümers in seine zum Sondereigentum zählenden Teile der Heizungsanlage (Austausch der Heizkörper oder Veränderungen an den Zulaufrohrleitungen) dürfen in keiner Weise die Funktionstüchtigkeit der zentralen Heizungsanlage beeinträchtigen.

Sollte die Lärmbelastung durch die Heizungsanlage die Toleranzgrenze überschreiten, ist das Kondominium dem betroffenen Eigentümer gegenüber verantwortlich und die Eigentümergemeinschaft hat die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

Für jede Heizungsanlage (Nutzleistung über 35 KW) ist ein Wartungsbüchlein (DPR Nr. 412 vom 26.08.1993) zu führen, in dem folgende Eintragungen vorzunehmen sind:

- der verantwortliche Heizungswart;
- der Projektleiter und der Installateur;

- die ursprünglichen Bestandteile der Heizungsanlage und die im Laufe der Zeit erfolgten Veränderungen;
- die Ergebnisse der vom zuständigen Verantwortlichen vorgenommenen periodischen Überprüfungen;
- die Ergebnisse der von öffentlichen Behörden (Gemeinde oder Land) vorgenommenen Überprüfungen;
- die vorgenommenen ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten.

Vom Gesetz vorgeschriebene Anpassungsarbeiten an der Heizungsanlage (Brandschutzbestimmungen, Energiesparmaßnahmen) fallen nicht in die vorgesehene Regelung für Neuerungen. Der Austausch des Heizkessels wird hingegen als Wiedererrichtung von Gemeinschaftseigentum betrachtet. Der Austausch des Brenners wegen Abnutzung oder Maschinenschaden wird in der Regel als außerordentliche Instandhaltung eingestuft. Bei der Umstellung von Heizöl auf Gas mit Mehrheitsbeschluss kann es sich um einen Verbesserungseingriff handeln und nicht notwendigerweise um eine Neuerung.

Zu den ordentlichen Aufwendungen für die Heizungsanlage zählen:

Strom, Heizöl oder Gas, Kaminkehrer, Instandhaltung der gesamten Anlage, Reinigung und das Entgelt für den Heizungswart oder die Wartungsfirma.

Außerordentliche Aufwendungen betreffen den Austausch oder die Wiedererrichtung des Rauchfangs, den Austausch der Wärmepumpen oder des Heizkessels, Brenners oder Heiztanks.

Die Inbetriebnahme einer neuen Heizungsanlage stellt eine Neuerung dar, mit den damit verbundenen Mehrheitsauflagen (2/3 des Gebäudewertes).

Vorgesehene Versammlungsmehrheiten:

- Beseitigung oder Stilllegung der Heizungsanlage: Einstimmigkeit;
- Installation einer Entkalkungsanlage: Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- Veränderung der Spesenaufteilungskriterien: bei einer vertraglichen Kondominiumssatzung die Einstimmigkeit; bei einer genehmigten Gemeinschaftsordnung die Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- Austausch des Heizkessels: Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel;
- Umgestaltung der Heizanlage wegen Kraftstoffänderung: Mehrheit der Anwesenden und mindestens 500 Tausendstel, falls die Kosten beträchtlich sind.

2.2.1 Abtrennung von der zentralen Heizungsanlage

Was die Abtrennung von der zentralen Heizungsanlage betrifft, bleibt zu beachten, dass gemäß Art. 1117 ZGB die Heizungsanlage bis zum Abzweigungspunkt zu den in ausschließlichem Eigentum der einzelnen Miteigentümer stehenden Räumlichkeiten dem gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes zuzuordnen ist, und dass laut Art. 1102 ZGB jeder Teilhaber die gemeinschaftliche Sache gebrauchen darf, sofern er deren Widmung nicht ändert und die anderen Teilhaber nicht an deren Benutzung hindert.

Weiters bleibt festzuhalten, dass die Heizungsanlage für das gesamte Gebäude projektiert und realisiert wurde, um für eine ausgeglichene Grundwärme zu sorgen.

Der Art. 1118 ZGB erlaubt eine Abtrennung, wenn dadurch keine Ungleichgewichte in der Wärmeverteilung entstehen, die eine Aufwandserhöhung für die anderen angeschlossenen Benutzer mit sich bringen. Der abgetrennte Miteigentümer muss sich weiterhin an den Kosten für die außerordentliche Wartung, für die Erhaltung und für die Anpassung an die Normen der Heizanlage beteiligen. Es ist ratsam, sich durch einen Experten alle Vor- und Nachteile auflisten zu lassen. Wenn man sich für die Abtrennung entscheidet, braucht es ohnehin ein Expertengutachten.

Eine **radikale Beseitigung der zentralen Heizungsanlage** kann nur mit Einwilligung sämtlicher Eigentümer angeordnet werden, da Art. 1120 ZGB ausdrücklich das Verbot für Neuerungen vorsieht, die einzelne gemeinschaftliche Teile des Gebäudes für den Gebrauch oder für die Nutzung auch nur für einen einzigen Miteigentümer ungeeignet machen.

In diesem Zusammenhang sei auf das sogenannte **Energiesparmaßnahmengesetz** Nr. 10 vom 09.01.1991 (Art. 26, Absatz II) verwiesen, das die Beseitigung der Heizungsanlage mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümer vorsieht, wenn eine Einsparung von Heizungskosten durch die Verwendung alternativer Energiequellen (Methan, Solaranlage usw.) möglich ist.

Art. 28 des Gesetzes 10/1991 sieht ein technisches Gutachten vor, das die effektive Energieeinsparung durch die autonomen Heizungsanlagen gegenüber der zentralen Anlage bescheinigen muss.

Abschließend sei vermerkt, dass normalerweise die Bestimmungen in der Kondominiumssatzung die verschiedenen Möglichkeiten in diesem Zusammenhang aufzeigen.

TEIL V: Privacy im Kondominium

Das Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO – EU-Verordnung 2016/679) am 28. Mai 2018 betrifft auch das Kondominium, da hier persönliche Daten von physischen Personen verarbeitet werden, wie z.B. die anagrafischen Daten der MiteigentümerInnen, die Steuernummern, aber auch die Anzahl der BewohnerInnen einer Wohnung oder die Daten der Rechnungen.

Der Kondominiumsverwalter hat hier eine Doppelrolle:

- er ist der **Verantwortliche der Datenverarbeitung** (Art. 24), da er der rechtliche Vertreter ist, und hat die Aufgabe, „Umfang, Umstände und Zweck der Verarbeitung der Daten festzulegen“, und
- er ist der **Auftragsverarbeiter** (Art. 28) in Bezug auf alle Tätigkeiten, die er für die Kondominiumsverwaltung in seinem Büro durchführt, weil ihm hier die „Verarbeitung im Auftrag des Verantwortlichen“ obliegt.

Die Information an die Betroffenen

Sowohl in den früheren Anweisungen des Garanten für den Datenschutz als auch in der DSGVO ist festgehalten, dass jeder Betroffene ein Informationsblatt erhalten muss oder es ihm zugänglich sein muss (Art. 13 und 14 DSGVO). Im Kondominium sind dies die MiteigentümerInnen und all jene, die Sachen- oder Nutzungsrechte haben.

Die Betroffenen sind zu informieren über:

- die Art der gesammelten Daten;
- die Zwecke, zu denen diese verarbeitet werden;
- die Art, in welcher sie verarbeitet werden;
- die Natur der Übergabe der Daten (verpflichtend oder freiwillig);
- die Kommunikation und Verbreitung der Daten;
- die Subjekte, die Kenntnis der Daten erlangen können, da sie bevollmächtigt wurden oder Auftragsverarbeiter sind;
- den maximalen Zeitraum der Verarbeitung und die Kriterien zur Speicherung der persönlichen Daten, sowie die Rechte der Betroffenen.

Diese Informationen müssen den Betroffene vor Beginn der Datenverarbeitung über ein Dokument verfügbar gemacht werden; auch der Name des Verantwortlichen für die Datenverarbeitung und seine Kontaktdaten sind darin klar anzugeben.

Sensible Daten

Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Verwalter im Zuge seiner Tätigkeit Daten verarbeitet, die in die Kategorie „sensible Daten“ fallen, so z.B. betreffend die ethnische Herkunft oder Rasse, die politischen Meinungen, die religiösen oder philosophischen Überzeugungen, die Gewerkschaftszugehörigkeit oder Gesundheitsdaten der Person. In diesen Fällen sieht die Verordnung (Art. 9) vor, dass eine Einwilligung für deren Verarbeitung einzuholen ist.

Ohne Zustimmung ist jegliche Verarbeitung für Zwecke, die sich von den angegebenen unterscheiden, als ungesetzlich zu betrachten (Art. 6, 7 und 9).

Die DSGVO unterstellt Tätigkeiten von Verantwortlichen und Auftragsverarbeitern dem neu eingeführten Prinzip der Verantwortlichkeit (accountability), gemäß welchem proaktiv die Einhaltung der Verordnung sicherzustellen ist. Die Entscheidung über Art, Garantien und Grenzen der normenkonformen Datenverarbeitung liegt beim Verantwortlichen. Er muss dabei beweisen, dass die technisch-organisatorischen Maßnahmen die Risiken für die Datenintegrität und deren Sicherheit minimieren. Es ist ratsam, dass der Verwalter bei jeglicher Korrespondenz (Briefe an die EigentümerInnen, Spesenaufteilungs-Tabellen, zusammenfassende Übersichten) die Eckdaten zur Umsetzung der Norm angibt, in dem z.B. ein „Link“ auf das spezifische Informationsblatt des Kondominiums angegeben wird.

TEIL VI: Vorlagen und Musterbriefe

I. Vorlage Spesenabrechnung

Miteigentumshaus

Condominio

Letizia

CONTO CONSUNTIVO 1.1.–31.12.2019 JAHRESABRECHNUNG

proprietario	ROSSI	BIANCHI	MÜLLER	MUNTER	HÄNDEL	BACH	totali – Summen	Eigentümer
millesimi generali abitazioni e garage	165,7	158,4	171,0	166,9	169,3	168,8	1.000	Eigentum in 1000stel (Haus + Caragen)
millesimi manutenzioni e giardino	166,8	158,1	167,2	167,7	170,4	169,8	1.000	Eigentum in 1000stel (Wohnungen + Garten)
millesimi riscaldamento	179,1	158,3	158,3	158,3	187,8	158,3	1.000	Eigentum in 1000stel (Heizkosten)
SPESE ORDINARIE								
-luce scale	23,61	22,57	24,36	23,78	24,12	24,05	142,47	ORDENTLICHE AUSGABEN
-assicurazione	59,48	56,86	61,38	59,91	60,77	60,59	358,95	-Beleuchtung Treppenhaus
-amministrazione condominiale	331,40	316,80	342,00	333,80	338,60	337,60	2.000,00	-Versicherung
-banca	18,17	17,37	18,75	18,30	18,57	18,51	109,66	-Hausverwaltung
-cancelleria, telefono, dich.fiscali	17,13	16,37	17,67	17,25	17,50	17,45	103,36	-Bankspesen
-costo acqua	235,10	263,79	89,26	175,33	109,98	113,17	986,62	-Druck, Papier, Telefon, Steuererklärung
lettura precedente	4.420,00	6.657,00	835,00	525,00	1.052,00	1.736,00	19.344,00	-Wasserkosten gesamt
lettura attuale	4.715,00	6.988,00	947,00	745,00	1.190,00	1.878,00	21.462,00	vorh. Ablesung
consumo in m ³	295,00	331,00	112,00	220,00	138,00	142,00	1.238,00	aktuelle Ablesung
-di cui costo acqua giardino	19,78	18,75	19,83	19,89	20,21	20,14	118,59	m ³ laut Ablesung
-piccola manutenzione	56,16	53,23	56,30	56,46	57,37	57,17	336,70	-davon Wasserkosten Garten
-pulizia ingresso	55,04	52,17	55,18	55,34	56,23	56,03	330,00	-kleine Instandhaltung
-riscaldamento	642,07	567,51	567,51	567,51	673,26	567,51	3.585,00	-Reinigung Eingangsbereich
TOTALE spese ordinarie	1.438,16	1.366,67	1.232,41	1.307,68	1.356,40	1.252,08	7.952,76	-Heizungskosten
SPESE STRAORDINARIE								
interventi straordinari zanzare	139,44	132,17	139,78	140,20	142,45	141,95	836,00	AUSSERORD. AUSGABEN
abbattimento pianta	160,13	151,78	160,51	160,99	163,58	163,01	960,00	Außerordentl. Intervention Mückenplage
sostituzione vetrocamera ingresso	63,85	60,52	64,00	64,20	65,23	65,00	382,80	Baumfällung
TOTALE SPESE	1.801,58	1.711,14	1.596,70	1.673,06	1.727,67	1.622,04	10.131,56	Austausch Glasscheibe Eingang
CONTO CONDOMINI								
saldo 31.12.2018	-452,59	-377,14	-323,54	-389,11	-825,02	-367,98	-2.735,38	POSITION DER EIGENTÜMER
versamento	650,00	550,00	943,00	450,00	1.000,00	450,00	4.043,00	Saldo 31.12.2018
versamento	1.028,00	1.024,00	458,00	1.010,00	984,00	987,00	5.491,00	erfolgte Einzahlung
versamento	525,00	513,00	450,00	459,00	497,00	458,00	2.902,00	erfolgte Einzahlung
TOTALE VERSAMENTI	2.203,00	2.087,00	1.851,00	1.919,00	2.481,00	1.895,00	12.436,00	GESAMTEINZAHLUNG
ultimo saldo	-51,17	-1,28	-69,24	-143,17	-71,69	-95,02	-430,94	letzter Saldo

s.e.&o.

2. Vorlage einer Hausordnung

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Art. 1 - parti comuni:

Condomini ed inquilini sono tenuti a garantire il miglior utilizzo comune degli arredi e degli impianti del Condominio. Eventuali danni causati agli stessi o comunque scoperti vanno tempestivamente segnalati all'Amministratore.

E' vietato depositare biciclette, motocicli e qualsiasi materiale nelle aree comuni coperte, ad eccezione dei carrozzini nel sottoscala. Sui pianerottoli non possono essere depositati oggetti ingombranti o che comunque diano fastidio agli abitanti della casa.

I bambini non possono giocare nel giroscale.

Art. 2 - ingresso:

Il portone d'ingresso deve rimanere sempre chiuso, nelle ore diurne come in quelle notturne.

E' permesso il blocco dello stesso solo limitatamente al tempo strettamente necessario ad operazioni di carico e scarico.

Art. 3 - ascensore:

L'ascensore viene utilizzato a proprio rischio; l'utilizzo è vietato ai minori di anni 12 non accompagnati.

Non è permesso il trasporto di materiali, mobili e macchinari. Ogni guasto va tempestivamente segnalato all'Amministratore.

Art. 4 - comportamenti:

Negli appartamenti è vietato in generale svolgere attività di laboratorio che rechino disturbo ai condomini.

La biancheria, per chi ha finestre o balconi sul lato strada, va stesa solo all'interno in modo che non risulti visibile dalla strada. È assolutamente vietato gettare alcunché da finestre e balconi.

Negli scarichi di cucina e del bagno non vanno gettati rifiuti di alcun genere: in caso di intasamenti si addebiteranno le relative spese ai responsabili.

Nell'immobile è inoltre espressamente vietato l'esercizio della prostituzione ed il subaffitto di tutta o parte delle singole unità immobiliari anche in via saltuaria o ad uso foresteria.

Art. 5 - immissioni:

Dalle ore 22:00 alle ore 7:00, ovvero fino alle 9:00 nei giorni festivi e al sabato è vietato l'utilizzo di lavatrici, lavastoviglie, aspirapolvere, trapani e qualsiasi apparecchio che possa arrecare disturbo alla quiete degli inquilini.

Nello stesso orario è fatto inoltre obbligo ai condomini/inquilini di limitare ogni rumore, ad es. con l'utilizzo di apparecchi radiotelevisivi e amplificati a volume elevato o comunque tale da essere sentito dai vicini, trascinare sedie, manovrare avvolgibili ...

Un eventuale utilizzo di reti wi-fi va limitato al perimetro della singola proprietà ed assolutamente escluso nelle ore notturne.

Art. 6 - rifiuti:

I bidoni condominiali dei rifiuti vanno utilizzati con opportuno rispetto nei confronti degli altri abitanti della casa: va pertanto evitato di riempirli con materiale recuperabile (carta e vetro), e gli altri rifiuti vanno ridotti per garantire il minimo ingombro.

HAUSORDNUNG

Art. 1 - Miteigentum:

Miteigentümer und Mieter sind dazu verpflichtet, für den bestmöglichen Gebrauch der allgemeinen Anlagen und Einrichtungen zu sorgen. Eventuell verursachte oder wie auch immer festgestellte Schäden sind unverzüglich dem Hausverwalter zu melden. Fahr- u. Motorräder, sowie Materialien jeglicher Art dürfen auf den gemeinsamen gedeckten Flächen nicht abgestellt werden, mit der Ausnahme von Kinderwägen unter der Treppe im Erdgeschoss. Im Treppenhaus ist übrigens das Abstellen von sperrigen Gegenständen sowie von Materialien verboten, welche die Hausbewohner stören können.

Im Treppenhaus sind Kinderspiele nicht gestattet.

Art. 2 - Eingang:

Die Haustür hat immer geschlossen zu bleiben, in den Tages- sowie in den Nachtstunden. Ein Blockieren derselben in geöffnetem Zustand ist nur für die zu Auf- u. Abladearbeiten strikt notwendige Zeit gestattet.

Art. 3 - Aufzug:

Die Benutzung des Aufzugs erfolgt auf eigene Gefahr; Minderjährige unter 12 Jahre dürfen nur in Begleitung eines Erwachsenen die Liftanlage betreten. Materialien, Möbel und Maschinen dürfen im Aufzug nicht befördert werden. Jeglicher Schaden oder Störung ist unverzüglich dem Hausverwalter zu melden.

Art. 4 - Verhaltensregeln:

In den Wohnungen darf keine Tätigkeit eines Labors ausgeübt werden, falls dies zur Beeinträchtigung der Ruhe im Hause führen sollte. Die ausgehängte Wäsche darf bei Fenstern oder Balkonen auf der Straßenseite nicht von der Straße aus ersichtlich sein. Es ist außerdem verboten, Gegenstände aus Fenstern bzw. Balkonen hinauszuerwerfen. In den Küchen- bzw. Toilettenabflüssen darf kein Abfall gekippt werden: bei Verstopfungen der Abflussanlage wird der Verantwortliche für die entsprechenden Spesen aufkommen müssen. Im Haus ist das Ausüben von der Prostitution ausdrücklich untersagt. Die Untermiete, sei es auch von einzelnen Räumen, ist ebenfalls verboten, sowie jede gewerbliche Fremdenverpflegung.

Art. 5 - Immissionen:

Von 22:00 bis 7:00, bzw. bis 9:00 Uhr samstags und an Feiertagen ist die Benutzung von Wasch-, Spül-, Bohrmaschinen, Staubsaugern und jeglichem weiteren Gerät verboten, welches eine Störung der Ruhe der Hausbewohner darstellt. In der gleichen Zeit sind außerdem alle Hausbewohner verpflichtet, jeglichen Lärm einzuschränken, wie z.B. laut eingestellte Radio- u. Fernsehapparate (jedenfalls so laut, dass die Nachbarn gestört werden), Schleppen von Stühlen, Betätigen von Rolläden, usw. Eine eventuelle Nutzung von WLAN-Netzen ist auf die einzelne Wohneinheit einzuschränken und nachts absolut untersagt.

Art. 6 - Abfallbehälter:

Die hauseigenen Mülltonnen sind mit der notwendigen Rücksicht auf die anderen Hausbewohner zu verwenden: es ist daher zu vermeiden, sie mit wiederverwertbaren Stoffen (Glas, Papier) zu befüllen, wobei die anderen Abfälle zu reduzieren bzw. zu verkleinern sind. Es ist untersagt, Abfälle außerhalb der

E' vietato depositare rifiuti all'esterno dei bidoni stessi, come pure gettare rifiuti classificati tossici o nocivi (vernici, bombolette spray, batterie, ecc.).

La mancata osservanza di queste disposizioni porterà alla sospensione del servizio di raccolta all'interno del condominio.

Art. 7 - sicurezza impianti:

Gli impianti privati di trattamento acqua e cottura funzionanti a gas vanno fatti controllare periodicamente a norma di Legge da tecnici qualificati, e gli ambienti che li ospitano devono prevedere e mantenere il ricambio d'aria previsto dalla normativa vigente.

Art. 8 - servizi comuni:

Gli impianti condominiali sono gestiti dall'Amministratore, che va pertanto avvisato della necessità di sospendere uno o più di tali servizi (acqua, luce scale, ...) in prossimità di lavori interni o di altre evenienze.

Tali necessità vanno comunicate in tempo utile a permettere la corretta informazione degli altri inquilini. Nei mesi invernali non si autorizza alcuna sospensione del riscaldamento, se non in seguito a guasti.

Le antenne riceventi TV e satellite centralizzate sono proprietà del Condominio e chiunque può allacciarsi sostenendo i relativi costi.

È fatto assoluto divieto di installare antenne trasmettenti o ricetrasmettenti all'interno e all'esterno dell'edificio.

Art. 9 - morosità nei pagamenti:

Il Condominio si riserva di sospendere uno o più servizi condominiali in presenza di ritardo nei pagamenti delle quote condominiali.

Dalla scadenza della rata decorre inoltre l'applicazione di una penalità di mora pari al tasso attivo bancario maggiorato di 3 punti.

Art. 10 - penalità:

La mancata osservanza di uno o più dei precedenti articoli costituisce lesione contrattuale; come tale verrà immediatamente segnalata dall'Amministratore al contravventore e successivamente valutata dall'Assemblea dei Condomini per le eventuali sanzioni.

Si stabilisce a carico dei trasgressori una sanzione convenzionale di euro 100,00.

Il mancato rispetto del Regolamento comporta inoltre inadempimento del singolo contratto di locazione, e costituisce pertanto presupposto all'esercizio del recesso da parte del locatore.

Art. 11 - riserva di Legge:

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia.

(nel caso di Regolamento contrattuale:)

Il presente regolamento è stato approvato con l'unanimità dei consensi da tutti i partecipanti al Condominio, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Regione Trentino Alto Adige, sede di Bolzano, a tutti gli effetti di Legge.

Il presente documento è stato sottoscritto da tutti i Condomini.

assemblea ordinaria/straordinaria del
Condominio a (luogo) in (data)

Mülltonnen abzustellen, sowie als giftig oder gefährlich eingestufte Abfälle (Lackreste, Spraydosen, Batterien, usw.) hineinzwerfen. Die Nichtbeachtung dieser Bestimmungen wird die Aussetzung des Sammeldienstes innerhalb des Hauses mit sich bringen.

Art. 7 - Technische Anlagensicherheit:

Die privaten Koch- bzw. Wasseraufbereitungsanlagen mit Gasbetrieb sind laut geltenden Gesetzesbestimmungen regelmäßig durch einen Fachmann überprüfen zu lassen. In den betroffenen Räumen muss der gesetzlich vorgesehene Luftaustausch gewährleistet sein.

Art. 8 - gemeinsame Dienste:

Die gemeinsamen Anlagen werden vom Hausverwalter geführt, welcher daher über die Notwendigkeit einen oder mehrere Dienste auszusetzen (Wasser, Treppenlicht, ...) anlässlich interner Arbeiten oder anderer Vorkommnisse zu informieren ist, damit alle Hausbewohner rechtzeitig davon in Kenntnis gesetzt werden können.

In den Wintermonaten wird keine Unterbrechung des Heizdienstes gestattet, wenn dies nicht zur Behebung eines Schadens dient.

Die gemeinschaftlichen Empfangsantennen (auch in Form von Antennenschüsseln) stehen für jede Partei zur Verfügung, die die entsprechenden Anschlusskosten begleicht.

Die Aufstellung von Sendeantennen und -anlagen jeder Art ist im und ums Haus ausdrücklich untersagt.

Art. 9 - Zahlungsverzug:

Die Hausverwaltung behält sich vor, bei Verspätungen in den Ratenzahlungen, einen oder mehrere Dienste des Hauses einzustellen. Ab Fälligkeit der Rate wird außerdem die Berechnung einer Strafgebühr in Höhe des geltenden Bankaktivzinses (Sollzinssatzes) plus 3 Punkte angewandt.

Art. 10 - Strafen:

Die Nichtbeachtung der vorangehenden Artikel bildet eine Vertragsverletzung dar, die vom Hausverwalter beim Übertreter beanstandet und nachträglich von der Versammlung der Miteigentümer in Hinsicht auf die Verhängung einer eventuellen Maßnahme evaluiert wird.

Es wird als konventionelle Strafe der Betrag von 100,00 Euro vereinbart. Die Nichtbeachtung der Hausordnung bedeutet außerdem eine Verletzung des einzelnen privaten Mietvertrages, wobei sie eine Voraussetzung zur Ausübung des Rücktritts seitens des Vermieters bildet.

Art. 11 - Hinweis auf Gesetzesbestimmungen

Soweit von der vorliegenden Hausordnung nicht vorgesehen, werden die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und der einschlägigen Gesetzestexte angewandt.

(bei vertraglicher Hausordnung:)

Vorliegende Hausordnung wurde von allen Miteigentümern einstimmig genehmigt und beim Registeramt der Region Trentino Südtirol, Sitz Bozen, registriert.

Alle Miteigentümer haben dieses Dokument unterzeichnet.

ordentliche/außerordentliche des Kondominiums
Hausversammlung in (Ort) am (Datum)

3. Musterbriefe

3.1 Tagesordnungs-Punkt Miteigentümer-Versammlung

Sie möchten einen Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Kondominiumsversammlung setzen lassen. Schicken Sie dem Verwalter ein Einschreiben mit Rückantwort. Bitte beachten Sie: Kursive und leere () Textstellen sind auszufüllen und anzupassen.

Name Nachname, Kondominium „X“, Adresse

Einschreiben mit Rückantwort
Ort und Datum

An die
Kondominiumsverwaltung
Herr/Frau Verwalter XXX
Adresse

Anfrage bezüglich der Tagesordnung

Sehr geehrter Herr Verwalter,

mit gegenwärtigem Schreiben ersuche ich Sie höflich, folgende Themen in die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Kondominiumsversammlung aufzunehmen:

A
B

(z.B.: Regelung der Nutzung von Gemeinschaftsparkplätzen)

Mit bestem Dank verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen
Unterschrift

3.2 Außerordentliche Miteigentümerversammlung

Sie möchten aus irgendeinem gerechtfertigten Grund eine außerordentliche Kondominiumsversammlung einberufen lassen. Schicken Sie dem Verwalter ein Einschreiben mit Rückantwort. Bitte beachten Sie: Kursive und leere () Textstellen sind auszufüllen und anzupassen.

Name Nachname, Kondominium „X“, Adresse

Einschreiben mit Rückantwort
Ort und Datum

An die
Kondominiumsverwaltung
Herr/Frau Verwalter XXX
Adresse

Anfrage um Abhaltung einer außerordentlichen Kondominiumsversammlung

Sehr geehrter Herr Verwalter,

aufgrund ... (z.B.: *der zwingenden Notwendigkeit einer nicht vorangeschlagenen Ausgabe für die Erneuerung des Daches*), ersuchen die unterfertigten Miteigentümer XXX und YYY (mindestens 2 Miteigentümer, die mindestens 1/6 des Besitzes darstellen) gemäß Art. 66 der Durchführungsbestimmungen des Zivilgesetzbuches um Einberufung einer außerordentlichen Kondominiumsversammlung innerhalb von 10 Tagen.

Wir machen bereits jetzt darauf aufmerksam, dass wir die genannte Einberufung, in Ermangelung einer Intervention Ihrerseits, selbst vornehmen werden.

Mit bestem Dank im Voraus verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen.
Unterschrift/en AbsenderInnen

3.3 Erläuterungen zur Spesenabrechnung

Sie möchten Erläuterungen bezüglich der Spesenanlastungen. Schicken Sie dem Verwalter ein Einschreiben mit Rückantwort. Bitte beachten Sie: Kursive und leere () Textstellen sind auszufüllen und anzupassen.

Name Nachname, Kondominium „X“, Adresse

Einschreiben mit Rückantwort
Ort und Datum

An die
Kondominiumsverwaltung
Herr/Frau Verwalter XXX
Adresse

Anfrage um Erläuterungen bezüglich der Spesenanlastung

Sehr geehrter Herr Verwalter,

in Bezug auf die Spesenaufteilung für das Geschäftsjahr 20XX/20XX, welche Sie mir zugesandt haben, ersuche ich Sie höflich, mir die Vorgangsweise bei der Spesenanlastung für (z.B.: Warmwasserverbrauch) zu erläutern.

Es handelt sich nämlich um (z.B.: *einen Wert, der aufgrund einer falschen Ablesung bestimmt wurde*) und ich glaube, dass die richtige Anlastung wie folgt vorgenommen werden müsste: ...

Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Erläuterungen und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

3.4 Annullierbarkeit der Versammlungsbeschlüsse

Sie wurden zur letzten Kondominiumsversammlung nicht eingeladen. Schicken Sie dem Verwalter ein Einschreiben mit Rückantwort, in welchem Sie verlangen, dass die Versammlung erneut einberufen wird. Bitte beachten Sie: Kursive und leere () Textstellen sind auszufüllen und anzupassen.

Name Nachname, Kondominium „X“, Adresse

Einschreiben mit Rückantwort
Ort und Datum

An die
Kondominiumsverwaltung
Herr/Frau Verwalter XXX
Adresse

Annullierung von Versammlungsbeschlüssen

Sehr geehrter Herr Verwalter,

mit gegenwärtigem Schreiben teile ich Ihnen mit, dass ich nicht über das Datum der Einberufung der letzten ordentlichen Kondominiumsversammlung informiert wurde.

Ich habe deshalb vor, den gerichtlichen Nichtigkeitsbescheid der Beschlüsse dieser Versammlung zu beantragen, falls die ordentliche Kondominiumsversammlung nicht innerhalb von 10 Tagen erneut einberufen wird.

Mit bestem Dank verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

3.5 Unwirksamkeitserklärung von Versammlungsbeschlüssen aufgrund mangelnder Mehrheit

Sie stellen fest, dass bei der letzten Kondominiumsversammlung die Mehrheit nicht gegeben war. Verlangen Sie, dass die Beschlüsse für nichtig erklärt werden. Bitte beachten Sie: Kursive und leere () Textstellen sind auszufüllen und anzupassen.

Name Nachname, Kondominium „X“, Adresse

Einschreiben mit Rückantwort
Ort und Datum

An die
Kondominiumsverwaltung
Herr/Frau Verwalter XXX
Adresse

Annullierung von Versammlungsbeschlüssen

Sehr geehrter Herr Verwalter,

mit gegenwärtigem Schreiben teile ich Ihnen mit, dass aus der Überprüfung des letzten Versammlungsprotokolls hervorgeht, dass die notwendige Mehrheit für die Beschlussfähigkeit nicht gegeben war.

Ich habe deshalb vor, die gerichtliche Nichtigkeitserklärung dieser Versammlungsbeschlüsse zu beantragen, falls Sie nicht selbst Sorge dafür tragen, die Miteigentümer über die Annullierbarkeit dieser Beschlüsse aufzuklären.

Mit bestem Dank verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen
Unterschrift

TEIL VII: Rechtsquellen

I. Zivilgesetzbuch (ZGB)

895 - Verbot der Wiederanpflanzung von Bäumen in nicht gesetzmäßigem Abstand

Wurde das Recht erworben, Bäume in einem geringeren Abstand als den oben angegebenen Abständen zu halten, und stirbt der Baum ab, oder wird er abgeschnitten oder gefällt, darf der Nachbar ihn nur unter Beachtung des gesetzmäßigen Abstandes ersetzen. Die Bestimmung wird nicht angewendet, wenn die Bäume Teil einer entlang der Grenze gelegenen Reihe sind.

896 - Abschneiden von vorstehenden Zweigen und von Wurzeln

Jene, über deren Grundstück die Äste der Bäume des Nachbarn ragen, können diesen jederzeit zwingen, sie abzuschneiden, und können selbst die Wurzeln, die in ihr Grundstück eindringen, abschneiden, in beiden Fällen jedoch unbeschadet der Verordnungen und örtlichen Gebräuche. Bestimmen die örtlichen Gebräuche nichts anderes, gehören die Früchte, die auf natürliche Weise von den auf das Grundstück des Nachbarn ragenden Zweigen abgefallen sind, dem Eigentümer des Grundstücks, auf das sie gefallen sind.

Artikel 907 - Abstand der Bauten von den Aussichts fenstern

Wurde das Recht erworben, Fenster mit direkter Aussicht zum Nachbargrundstück zu haben, darf dessen Eigentümer nicht in einem Abstand von weniger als drei Metern, gemessen gemäß Artikel 905, bauen. Erlaubt das Fenster mit direkter Aussicht auch eine Aussicht in schräger Richtung, ist der Abstand von drei Metern auch von den Rändern des Fensters, von dem aus die Aussicht in schräger Richtung erfolgt, einzuhalten. Will man einen Neubau an der Mauer, in der sich die genannten Fenster mit direkter oder schräger Aussicht befinden, abstützen, muss dieser mindestens drei Meter unter deren unterem Rand enden.

Artikel 1100 - Maßgebende Vorschriften

Wenn das Eigentum oder ein sonstiges dingliches Recht mehreren Personen gemeinsam zusteht und der Rechtstitel oder das Gesetz nichts anderes verfügt, sind die folgenden Vorschriften anzuwenden.

Artikel 1101 - Anteile der Teilhaber

Die Anteile der Teilhaber der Gemeinschaft werden als gleich vermutet.

Vorteile und Lasten der Gemeinschaft verteilen sich auf die Teilhaber im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen.

Artikel 1102 - Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache

Jeder Teilhaber darf die gemeinschaftliche Sache gebrauchen, sofern er deren Widmung nicht ändert und die übrigen Teilhaber nicht daran hindert, sie gleichermaßen entsprechend ihrem Recht zu gebrauchen. Zu diesem Zweck kann er auf eigene Kosten die zur besseren Nutzung der Sache notwendigen Änderungen vornehmen.

Der Teilhaber darf sein Recht an der gemeinschaftlichen Sache nicht zum Nachteil der anderen Teilhaber ausdehnen, außer er nimmt geeignete Rechtshandlungen vor, um den Rechtstitel für seinen Besitz zu verändern.

Artikel 1103 - Verfügung über den Anteil

Jeder Teilhaber kann über sein Recht verfügen und innerhalb der Grenzen des eigenen Anteils anderen die Nutzung der Sache abtreten.

Für die von einem der Teilhaber eingeräumten Hypotheken sind die im 4. Abschnitt des 3. Titels des 6. Buches enthaltenen Bestimmungen zu beachten.

Artikel 1104 - Pflichten der Teilhaber

Jeder Teilhaber hat zu den für die Erhaltung und für die Nutzung der gemeinschaftlichen Sache notwendigen Aufwendungen sowie zu jenen Aufwendungen beizutragen, die von der Mehrheit gemäß den nachstehenden Bestimmungen beschlossen werden, unbeschadet der Befugnis, sich von denselben durch Verzicht auf sein Recht zu befreien.

Der Verzicht kommt nicht dem Teilhaber zugute, der die Aufwendungen, auch nur stillschweigend, gutgeheißen hat.

Der Übernehmer der Rechte des Teilhabers ist mit dem Überträger gesamtschuldnerisch zur Zahlung der von diesem geschuldeten und nicht geleisteten Beiträge verpflichtet.

Artikel 1105 - Verwaltung

Alle Teilhaber haben das Recht, an der Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache mitzuwirken.

Für Rechtshandlungen der ordentlichen Verwaltung sind Beschlüsse, die eine nach dem Wert der Anteile berechnete Mehrheit der Teilhaber gefasst hat, für die Minderheit, die nicht einverstanden ist, bindend.

Für die Gültigkeit von Mehrheitsbeschlüssen ist die vorhergehende Verständigung aller Teilhaber über den Gegenstand der Beschlussfassung erforderlich.

Wenn die für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache notwendigen Maßnahmen nicht ergriffen werden oder keine Mehrheit zustande kommt oder wenn ein gefasster Beschluss nicht durchgeführt wird, kann jeder Teilhaber die Gerichtsbehörde anrufen. Diese verfügt in nichtöffentlicher Sitzung und kann auch einen Verwalter bestellen.

Artikel 1106 - Gemeinschaftsordnung und Bestellung eines Verwalters

Durch die nach dem vorhergehenden Artikel berechnete Mehrheit kann eine Gemeinschaftsordnung für die ordentliche Verwaltung und für die bestmögliche Nutzung der gemeinschaftlichen Sache erlassen werden.

Auf die gleiche Art und Weise kann die Verwaltung einem oder mehreren Teilhabern oder auch einer außenstehenden Person übertragen werden, wobei die Befugnisse und Pflichten des Verwalters zu bestimmen sind.

Artikel 1107 - Anfechtung der Gemeinschaftsordnung

Jeder der Teilhaber, die nicht einverstanden sind, kann die Gemeinschaftsordnung innerhalb von dreißig Tagen ab der Beschlussfassung, durch die sie genehmigt worden ist, bei der Gerichtsbehörde anfechten. Für die Abwesenden läuft die Frist ab dem Tag, an dem ihnen der Beschluss mitgeteilt worden ist. Die Gerichtsbehörde entscheidet über die erhobenen Widersprüche mit einem einzigen Urteil.

Wenn die im vorhergehenden Absatz bezeichnete Frist verstrichen ist, ohne dass die Gemeinschaftsordnung angefochten worden ist, wirkt diese auch den Erben und Rechtsnachfolgern der einzelnen Teilhaber gegenüber.

Artikel 1108 - Neuerungen und sonstige Rechtshandlungen der außerordentlichen Verwaltung

Durch Beschluss einer Mehrheit von Teilhabern, die mindestens zwei Drittel des Gesamtwertes der gemeinschaftlichen Sache vertritt, können Neuerungen jedweder Art verfügt werden, die auf eine Verbesserung der Sache oder auf ihre bequemere oder ertragreichere Nutzung abzielen, sofern sie nicht die

Nutzung durch irgendeinen der Teilhaber beeinträchtigen und nicht übermäßig belastende Kosten mit sich bringen.

Auf die gleiche Art und Weise können sonstige Rechtshandlungen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, vorgenommen werden, sofern sie sich nicht als für das Interesse irgendeines der Teilhaber nachteilig erweisen.

Für Rechtshandlungen zur Veräußerung oder zur Begründung dinglicher Rechte am gemeinschaftlichen Gut und für Bestandverträge mit einer Laufzeit von mehr als neun Jahren ist die Einwilligung aller Teilhaber notwendig.

Eine Hypothek kann allerdings durch die im ersten Absatz bezeichnete Mehrheit eingeräumt werden, wenn sie den Zweck hat, die Rückzahlung von Darlehensbeträgen sicherzustellen, die zur Wiedererrichtung oder zur Verbesserung der gemeinschaftlichen Sache gewährt werden.

Artikel 1109 - Anfechtung der Beschlüsse

Jeder, der der Minderheit zugehört, die nicht einverstanden ist, kann die Beschlüsse der Mehrheit bei der Gerichtsbehörde anfechten:

- 1) in dem im zweiten Absatz des Artikels 1105 vorgesehenen Fall, wenn der Beschluss der gemeinschaftlichen Sache schweren Schaden zufügt,
- 2) wenn die Bestimmung des dritten Absatzes des Artikels 1105 nicht beachtet worden ist,
- 3) wenn der Beschluss über Neuerungen oder sonstige Rechtshandlungen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, zu den Bestimmungen des ersten und zweiten Absatzes des Artikels 1108 im Widerspruch steht.

Die Anfechtung ist bei sonstigem Ausschluss innerhalb von dreißig Tagen ab der Beschlussfassung vorzunehmen. Für die Abwesenden läuft die Frist von dem Tag an, an dem ihnen der Beschluss mitgeteilt worden ist. Die Gerichtsbehörde kann für die Dauer des anhängigen Verfahrens die Aussetzung der beschlossenen Maßnahme anordnen.

Artikel 1110 - Rückerstattung von Aufwendungen

Der Teilhaber, der im Falle der Nachlässigkeit der übrigen Teilhaber oder des Verwalters Aufwendungen gemacht hat, die für die Erhaltung der gemeinschaftlichen Sache notwendig sind, hat Anrecht auf Rückerstattung.

Artikel 1111 - Auflösung der Gemeinschaft

Jeder der Teilhaber kann jederzeit die Auflösung der Gemeinschaft verlangen; die Gerichtsbehörde kann, wenn die sofortige Auflösung die Interessen der übrigen Teilhaber beeinträchtigen könnte, einen angemessenen Aufschub anordnen, der jedenfalls fünf Jahre nicht überschreiten darf.

Die Abrede, für einen Zeitraum von nicht mehr als zehn Jahren in der Gemeinschaft zu verbleiben, ist gültig und wirkt auch für die Rechtsnachfolger der Teilhaber. Wenn sie für eine längere Frist getroffen worden ist, wird diese auf zehn Jahre eingeschränkt.

Wenn schwerwiegende Umstände es erfordern, kann die Gerichtsbehörde die Auflösung der Gemeinschaft vor dem vereinbarten Zeitpunkt anordnen.

Artikel 1112 - Sachen, die der Teilung nicht unterworfen sind

Die Auflösung der Gemeinschaft kann nicht verlangt werden, wenn es sich um Sachen handelt, die bei einer Teilung aufhören würden, der widmungsgemäßen Verwendung zu dienen.

Artikel 1113 - Teilnahme an der Teilung und Widerspruch

Gläubiger und Rechtsnachfolger eines Teilhabers können an der Teilung auf eigene Kosten teilnehmen, können jedoch eine bereits vorgenommene Teilung nicht anfechten, wenn sie nicht vor der Teilung selbst einen Widerspruch zugestellt haben; die Erhebung einer Anfechtungsklage oder einer Klage zur Geltendmachung der Rechte des Schuldners steht ihnen jederzeit zu.

Bei einer Teilung, die Liegenschaften zum Gegenstand hat, muss der Widerspruch zur Erzielung der im vorhergehenden Absatz bezeichneten Wirkung vor der Eintragung der Teilung und, wenn es um eine gerichtliche Teilung geht, vor der Eintragung der darauf gerichteten Klage eingetragen werden.

Die eingeschriebenen Gläubiger und diejenigen, die an der Liegenschaft Rechte durch Rechtshandlungen erworben haben, die einer Eintragung unterliegen und vor der Eintragung der Teilung oder der Eintragung der Klage auf gerichtliche Teilung eingetragen wurden, müssen, damit die Teilung ihnen gegenüber Wirksamkeit erlangt, zur Teilnahme aufgefordert werden.

Gegenüber den im vorhergehenden Absatz bezeichneten Personen können Ansprüche auf Entnahme in Natur für Forderungen, die in der Gemeinschaft begründet sind, nicht geltend gemacht werden, mit Ausnahme der Ansprüche auf Entnahme, die auf einen aus der Zeit vor der Gemeinschaft entstandenen Rechtstitel oder auf eine Ausgleichung zurückgehen.

Artikel 1114 - Naturalteilung

Die Naturalteilung findet statt, wenn die Sache leicht in Teile zerlegt werden kann, die den Anteilen der Teilhaber entsprechen.

Artikel 1115 - Gesamtschuldverpflichtungen der Teilhaber

Jeder Teilhaber kann die Tilgung der für die gemeinschaftliche Sache gesamtschuldnerisch eingegangenen Verpflichtungen, die fällig sind oder innerhalb eines Jahres ab der Einbringung der Klage auf Teilung fällig werden, verlangen.

Der zur Tilgung der Verpflichtungen erforderliche Betrag wird dem Erlös aus dem Verkauf der gemeinschaftlichen Sache entnommen, und, wenn eine Naturalteilung erfolgt, wird vorbehaltlich einer anderen Vereinbarung der Teilenden ein angemessener Teil der Sache verkauft.

Der Teilhaber, der eine Gesamtschuld gezahlt und keine Rückerstattung erhalten hat, kommt bei der Teilung mit einem größeren, seinen Ansprüchen gegenüber den übrigen Teilenden entsprechenden Teil zum Zug.

Artikel 1116 - Anwendbarkeit der Vorschriften über die Erbteilung

Auf die Teilung gemeinschaftlicher Sachen sind die Vorschriften über die Erbteilung anzuwenden, soweit sie zu den oben festgesetzten nicht in Widerspruch stehen.

Artikel 1117 - Gemeinschaftliche Teile des Gebäudes

Zum gemeinschaftlichen Eigentum der Eigentümer der einzelnen Liegenseinheiten eines Gebäudes, auch mit Teilzeitnutzungsrecht, gehören, sofern aus dem Rechtstitel nichts Gegenteiliges hervorgeht,

- 1) alle für den gemeinschaftlichen Gebrauch notwendigen Teile des Gebäudes wie das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, die Grundmauern und Hauptmauern, die vertikalen und horizontalen tragenden Strukturen, Dächer und Dachterrassen, Stiegen, Hauseingänge, Vorhallen, Gänge, Lauben, Hofräume und Fassaden,
- 2) Parkflächen sowie Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Einrichtungen wie die Hausmeisterloge einschließlich Hausmeisterwohnung, die Waschküche, Einrichtungen zum Aufhängen der Wäsche und Dachräume, die aufgrund ihrer strukturellen und funktionellen Eigenschaften für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind,
- 3) Anlagen, Einbauten und Einrichtungen jeder Art, die für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind, wie Aufzüge, Brunnen, Zisternen, Wasser- und Abwasseranlagen, zentrale Gasverteilungs-, Elektro-, Heizungs- und Klimaanlage, Zentralanlagen für den Radio- und Fernsehempfang und für den Zugang zu sonstigen Arten des Informationsflusses, auch über Satellitenanlagen oder Kabel, sowie die diesbezüglichen Verbindungen bis zur Abzweigungsstelle zu den Räumlichkeiten im ausschließlichen Eigentum der einzelnen Miteigentümer, oder, bei geschlossenen Anlagen, bis zum Auslass der einzelnen Nutzer, unbeschadet dessen, was die einschlägigen Bestimmungen im Bereich öffentlicher Netze vorsehen.

Artikel 1117/bis - Anwendungsbereich

Die Bestimmungen dieses Abschnitts werden, sofern vereinbar, auf alle Fälle angewandt, in denen mehrere Liegenschaftseinheiten oder mehrere Gebäude oder mehrere Miteigentumsgemeinschaften an Liegenschaftseinheiten oder Gebäuden gemeinschaftliche Teile im Sinne von Artikel 1117 haben.

Artikel 1117/ter - Änderung der Zweckbestimmung

Die Miteigentümersammlung kann mit einer Anzahl von Stimmen, die vier Fünftel der Teilhaber an der Miteigentümergeinschaft und vier Fünftel des Gebäudewerts vertreten, die Zweckbestimmung gemeinschaftlicher Teile ändern, wenn dies im Interesse der Miteigentümergeinschaft geschieht.

Die Einberufung der Versammlung muss für mindestens dreißig aufeinander folgende Tage in den am stärksten genutzten gemeinschaftlichen Räumen oder an den dafür vorgesehenen Stellen ausgehängt werden; sie wird den Miteigentümern per Einschreiben oder auf gleichwertigem elektronischem Weg so zugestellt, dass sie mindestens 20 Tage vor dem für die Versammlung festgesetzten Tag eingeht.

In der Einberufung der Versammlung muss angegeben sein, welche gemeinschaftlichen Teile eine Änderung der Zweckbestimmung erfahren sollen und welche neue Zweckbestimmung vorgesehen ist, andernfalls ist die Einberufung nichtig.

Im entsprechenden Beschluss muss ausdrücklich erklärt sein, dass sämtliche Pflichten gemäß den vorherigen Absätzen erfüllt wurden.

Verboden ist eine Änderung der Zweckbestimmung, wenn sie die Statik oder die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen kann oder dessen architektonischen Charakter verändert.

Artikel 1117/quarter - Schutz der Zweckbestimmungen

Bei Tätigkeiten, die sich negativ und substantiell auf die Zweckbestimmung gemeinschaftlicher Teile auswirken, können der Verwalter oder die Miteigentümer, auch einzeln, den Ausführenden entsprechend mahnen und die Einberufung einer Miteigentümersammlung mit dem Ziel verlangen, dass die Tätigkeit, die gegen die Zweckbestimmung verstößt, auch durch rechtliche Schritte eingestellt wird. Die Versammlung beschließt über die Einstellung der betreffenden Tätigkeit mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 vorgesehenen Stimmenmehrheit.

Artikel 1118 - Rechte der Teilhaber an den gemeinschaftlichen Sachen

Sofern der entsprechende Rechtstitel nicht anderweitig verfügt, besteht das Recht der einzelnen Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen im Verhältnis zum Wert der Liegenschaftseinheit in ihrem Eigentum.

Die einzelnen Miteigentümer können nicht auf ihr Recht an den gemeinschaftlichen Teilen verzichten.

Vorbehaltlich der Bestimmungen von Sondergesetzen können sich die Miteigentümer nicht der Pflicht entziehen, zu den Kosten zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile beizutragen, auch nicht durch Änderung der Zweckbestimmung ihrer Liegenschaftseinheit.

Die Miteigentümer können auf die Nutzung der Zentralheizung oder der Klimaanlage verzichten, wenn sich der Verzicht nicht gravierend auf die Funktionstüchtigkeit der Anlagen auswirkt oder dadurch erhebliche Mehrkosten für die anderen Miteigentümer entstehen. In diesem Fall muss derjenige, der auf die Nutzung verzichtet, ausschließlich die Kosten für die außerordentliche Instandhaltung der Anlage und für deren Erhaltung und gesetzlich vorgeschriebene Nachrüstung mittragen.

Artikel 1119 - Unteilbarkeit

Die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sind nicht teilbar, es sei denn, eine Teilung lässt sich vornehmen, ohne dass sich der Gebrauch der Sache für die einzelnen Miteigentümer erschwert, und alle Teilhaber an der Miteigentümergeinschaft sind mit der Teilung einverstanden.

Artikel 1120 - Neuerungen

Mit der Mehrheit gemäß fünftem Absatz des Artikels 1136 können die Miteigentümer alle Neuerungen beschließen, die auf eine Verbesserung oder den bequemerem Gebrauch oder einen höheren Ertrag der gemeinschaftlichen Sachen abzielen.

Mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 genannten Mehrheit können die Miteigentümer Neuerungen beschließen, die, unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen, Folgendes zum Gegenstand haben:

- 1) Bauarbeiten und Eingriffe zur Verbesserung der Gebäude und Anlagen im Hinblick auf ihre Sicherheit und auf die Gesundheit der Bewohner,
- 2) Bauarbeiten und Eingriffe zur Beseitigung architektonischer Hindernisse, zur Verringerung des Energieverbrauchs der Gebäude, zur Schaffung von Parkflächen für die einzelnen Liegenschaftseinheiten oder das Gebäude sowie zur Herstellung von Energie durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Windkraftanlagen, Solaranlagen oder sonstige Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien seitens der Miteigentümergeinschaft oder Dritter, die entgeltlich ein dingliches oder persönliches Nutzungsrecht an der Dachterrasse oder einer sonstigen geeigneten gemeinschaftlichen Fläche erwerben,
- 3) Installation von Zentralanlagen für den Radio- und Fernsehempfang und für den Zugang zu sonstigen Arten des Informationsflusses, auch über Satellitenanlagen oder Kabel, sowie die diesbezüglichen Verbindungen bis zur Abzweigungsstelle zu den einzelnen Nutzern; ausgenommen sind Anlagen, die keine Änderungen erfordern, die sich auf die Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Sache auswirken und die Miteigentümer daran hindern, die Sache ihrem Recht entsprechend zu nutzen.

Der Verwalter muss die Versammlung innerhalb von dreißig Tagen ab Antrag auch eines einzigen Miteigentümers einberufen, der ein Interesse an den Beschlüssen laut vorherigem Absatz hat. Im Antrag muss genau angegeben sein, welcher Eingriff vorgeschlagen wird und wie er durchgeführt werden soll. Andernfalls fordert der Verwalter den betreffenden Miteigentümer unverzüglich auf, den Antrag um die fehlenden Informationen zu ergänzen.

Verboden sind Neuerungen, die die Statik oder die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen können oder dessen architektonischen Charakter verändern oder einzelne gemeinschaftliche Teile des Gebäudes für den Gebrauch oder für die Nutzung auch nur eines einzigen Miteigentümers ungeeignet machen.

Artikel 1121 - Kostspielige oder luxuriöse Neuerungen

Sofern die Neuerung einen überaus hohen Aufwand erfordert oder in Anbetracht der besonderen Beschaffenheit und der Bedeutung des Gebäudes einen Luxus darstellt und aus Anlagen, Einbauten oder Einrichtungen besteht, die eine gesonderte Verwendung zulassen, sind die Miteigentümer, die aus ihnen keine Vorteile zu ziehen beabsichtigen, von jedem Beitrag zum Aufwand befreit.

Wenn eine gesonderte Verwendung nicht möglich ist, ist die Neuerung unstatthaft, außer die Mehrheit der Miteigentümer, die sie beschlossen oder gutgeheißen hat, ist bereit, den gesamten Aufwand für sie zu tragen.

In dem im ersten Absatz vorgesehenen Fall können jedoch die Miteigentümer und ihre Erben oder Rechtsnachfolger jederzeit die Vorteile der Neuerung mit in Anspruch nehmen, wenn sie zu den Aufwendungen für die Errichtung und für die Instandhaltung der Anlage beitragen.

Artikel 1122 - Bauarbeiten an Teilen im Eigentum oder Gebrauch Einzelner

Miteigentümer können an der Liegenschaftseinheit in ihrem Eigentum oder an Teilen, die normalerweise für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind, aber ihrem Alleineigentum zugewiesen oder zu ihrem individuellen Gebrauch zweckbestimmt wurden, keine Bauarbeiten vornehmen, die den gemeinschaftlichen Teilen schaden oder die Statik, die Sicherheit oder den architektonischen Charakter des Gebäudes beeinträchtigen.

Artikel 1122/bis - Einzelanlagen für den Radio- und Fernsehempfang und zur Herstellung erneuerbarer Energien

Die Installation von Einzelanlagen für den Radio- und Fernsehempfang und für den Zugang zu sonstigen Arten des Informationsflusses, auch über Satellitenanlagen oder Kabel, sowie die diesbezüglichen Verbindungen bis zur Abzweigungsstelle zu den einzelnen Nutzern müssen so erfolgen und geartet sein, dass die gemeinschaftlichen Teile und die Liegenschaftseinheiten der einzelnen Miteigentümer so wenig wie möglich beeinträchtigt werden und dass in jedem Fall der architektonische Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt, unbeschadet dessen, was im Bereich öffentlicher Netze vorgesehen ist.

Erlaubt ist die Installation von Anlagen zur Herstellung erneuerbarer Energien für einzelne Miteigentumseinheiten auf der Dachterrasse, auf jeder sonstigen geeigneten gemeinschaftlichen Fläche sowie auf Teilen im persönlichen Eigentum der Interessenten.

Sind Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen erforderlich, muss der Interessent dies dem Verwalter mitteilen und dabei genau angeben, welcher Eingriff erforderlich ist und wie er durchgeführt werden soll. Die Miteigentümerversammlung kann mit der Mehrheit laut fünftem Absatz des Artikels I 136 sinnvolle Alternativen zur Durchführung des Eingriffs vorschreiben oder Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz der Statik, der Sicherheit oder des architektonischen Charakters des Gebäudes zur Auflage machen; im Hinblick auf die Installation der Anlagen laut zweitem Absatz teilt sie auf Antrag der Interessenten den Gebrauch der Dachterrasse und der übrigen gemeinschaftlichen Flächen auf, unter Berücksichtigung der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen oder bereits bestehenden Nutzungen. Mit derselben Mehrheit kann die Versammlung als Voraussetzung für die Durchführung des Eingriffs vom Interessenten verlangen, dass dieser eine angemessene Garantie für eventuelle Schäden leistet.

Der Zugang zu den Liegenschaftseinheiten der einzelnen Miteigentümer muss erlaubt werden, wenn dies für die Planung und Durchführung der Arbeiten erforderlich ist. Im Fall von Anlagen für einzelne Wohneinheiten ist keine Genehmigung erforderlich.

Artikel I 122/ter - Videoüberwachungsanlagen in gemeinschaftlichen Teilen

Beschlüsse betreffend die Installation von Anlagen zur Videoüberwachung auf gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zu deren Überwachung fasst die Miteigentümerversammlung mit der Mehrheit laut zweitem Absatz des Artikels I 136.

Artikel I 123 - Aufteilung der Aufwendungen

Die notwendigen Aufwendungen für die Erhaltung und für die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, für die Leistung von Diensten im gemeinschaftlichen Interesse und für die von der Mehrheit beschlossenen Neuerungen werden, unbeschadet einer anderslautenden Abmachung, von den Miteigentümern im Verhältnis zum Wert des jedem einzelnen zustehenden Eigentums getragen.

Handelt es sich um Sachen, die den Miteigentümern in unterschiedlichem Ausmaß zu dienen bestimmt sind, werden die Aufwendungen im Verhältnis zum Gebrauch aufgeteilt, den jeder von ihnen machen kann.

Wenn ein Gebäude mehrere Stiegen, Hofräume, Dachterrassen, Anlagen oder Einbauten aufweist, die nur einem Teil des ganzen Gebäudes zu dienen bestimmt sind, gehen die ihre Instandhaltung betreffenden Aufwendungen zu Lasten der Gruppe von Miteigentümern, die aus ihnen Nutzen zieht.

Artikel I 124 - Instandhaltung und Austausch von Stiegen und Aufzügen

Stiegen und Aufzüge werden von den Eigentümern der Liegenschaftseinheiten, denen sie dienen, instandgehalten und ausgetauscht. Die entsprechenden Aufwendungen werden auf sie zur einen Hälfte nach dem Wert der einzelnen Liegenschaftseinheiten aufgeteilt und zur anderen Hälfte ausschließlich im Verhältnis zum Höhenabstand eines jeden Stockwerks vom Erdboden.

Zur Ermittlung des Beitrags zu der nach dem Wert aufzuteilenden Hälfte der Aufwendungen zählen als Stockwerke die Kellerräume, die Hängeböden, die Dachböden oder Mansarden und die Dachterrassen, sofern sie nicht im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Artikel I 125 - Instandhaltung und Erneuerung der Decken, Gewölbe und Böden

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Erneuerung der Decken, Gewölbe und Böden werden zu gleichen Teilen von den Eigentümern der beiden übereinanderliegenden Stockwerke getragen, wobei zu Lasten des Eigentümers des darüberliegenden Stockwerks die Verlegung der Fußböden und zu Lasten des Eigentümers des darunterliegenden Stockwerks die Anbringung des Verputzes, des Anstrichs und von Verzierungen an der Decke verbleiben.

Artikel I 126 - Dachterrassen in ausschließlichem Gebrauch

Wenn der Gebrauch von Dachterrassen oder eines Teils derselben nicht allen Miteigentümern gemeinschaftlich zusteht, sind diejenigen, die sie in ausschließlichem Gebrauch haben, verpflichtet, zu einem Drittel zum Aufwand für die Instandhaltung oder Erneuerung der Dachterrasse beizutragen; die restlichen zwei Drittel gehen zu Lasten aller Miteigentümer des Gebäudes oder jenes Gebäudeteils, dem die Dachterrasse dient, im Verhältnis zum Wert des jedem Einzelnen gehörigen Stockwerks oder Stockwerkteils.

Artikel I 127 - Überbauung des obersten Stockwerks des Gebäudes

Der Eigentümer des obersten Stockwerks des Gebäudes kann darüber, sofern sich aus dem Rechtstitel nichts anderes ergibt, weitere Stockwerke oder Baulichkeiten errichten. Die gleiche Befugnis steht dem alleinigen Eigentümer einer Dachterrasse zu.

Die Überbauung ist unzulässig, wenn die statischen Eigenschaften des Gebäudes sie ausschließen.

Die Miteigentümer können sich der Überbauung auch widersetzen, wenn diese die architektonische Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigt oder die Luftzufuhr oder den Lichteinfall zu den darunterliegenden Stockwerken erheblich einschränkt.

Derjenige, der die Überbauung vornimmt, hat den übrigen Miteigentümern eine Entschädigung zu zahlen, die dem zuletzt gültigen Wert der neu zu überbauenden Fläche, geteilt durch die Anzahl der Stockwerke einschließlich des neu zu erbauenden, zu entsprechen hat und von welcher der ihm selbst zustehende Anteil in Abzug zu bringen ist. Er ist außerdem verpflichtet, die Dachterrasse wiederzuerrichten, die alle Miteigentümer oder ein Teil von ihnen zu nutzen berechtigt waren.

Artikel I 128 - Völlige oder teilweise Zerstörung des Gebäudes

Wenn das Gebäude ganz oder zu einem Teil, der drei Vierteln seines Wertes entspricht, zerstört wird, kann jeder Miteigentümer den Verkauf des Grundstücks und der Materialien durch eine Versteigerung verlangen, sofern nichts anderes vereinbart worden ist.

Bei Zerstörung eines weniger großen Teils beschließt die Versammlung der Miteigentümer über die Wiedererrichtung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und jeder ist verpflichtet, im Verhältnis zu seinen Rechten an diesen Teilen dazu beizutragen.

Die auf Grund einer Versicherung der gemeinschaftlichen Teile ausgezahlte Entschädigung ist zu deren Wiedererrichtung bestimmt.

Der Miteigentümer, der nicht gewillt ist, sich an der Wiedererrichtung des Gebäudes zu beteiligen, ist verpflichtet, seine Rechte, einschließlich derjenigen, die an den in seinem alleinigen Eigentum stehenden Teilen bestehen, nach einer dazu einzuholenden Schätzung an die übrigen Miteigentümer abzutreten, sofern er es nicht vorzieht, diese Rechte nur an einige der Miteigentümer abzutreten.

Artikel I 129 - Bestellung, Abberufung und Pflichten des Verwalters

Bei mehr als acht Miteigentümern wird, falls die Versammlung nicht dafür sorgt, auf Antrag eines oder mehrerer Miteigentümer oder des scheidenden Verwalters vom Gericht ein Verwalter bestellt.

Bei Annahme der Bestellung und bei jeder Bestätigung des Auftrags teilt der Verwalter seine meldeamtlichen und beruflichen Daten mit, seine Steuernummer oder, falls es sich um eine Gesellschaft handelt, auch den Sitz und die Bezeichnung der Gesellschaft; er teilt mit, in welchem Raum sich die Register laut Ziffern 6 und 7 des Artikels I 130 befinden und an welchen Tagen zu welcher Uhrzeit Interessenten, die einen entsprechenden Antrag an ihn richten, unentgeltlich Einsicht in die Register nehmen können und gegen Kostenerstattung eine von ihm unterzeichnete Kopie erhalten können.

Die Versammlung kann die Bestellung des Verwalters davon abhängig machen, dass den Miteigentümern eine persönliche Haftpflichtversicherungspolizze vorgelegt wird, die den Verwalter für alle Handlungen im Rahmen seines Mandats versichert.

Beschließt die Versammlung im Laufe seines Mandats außerordentliche Arbeiten, muss der Verwalter die Versicherungshöchstsummen entsprechend anpassen. Dabei darf der Betrag nicht niedriger sein als der Betrag der beschlossenen Kosten; die Anpassung muss gleichzeitig mit Beginn der Arbeiten erfolgen. Wird die gesamte Tätigkeit des Verwalters durch eine allgemeine Berufshaftpflichtversicherung abgedeckt, so muss diese Polizze durch eine

Erklärung des Versicherungsunternehmens ergänzt werden, welche die Konditionen gemäß vorherigem Satz eigens für die betreffende Miteigentümergeinschaft gewährleistet.

Am Zugang zum Gemeinschaftseigentum oder an dem am stärksten gemeinschaftlich genutzten Ort, der auch Dritten zugänglich ist, werden die Personalien und das Domizil des Verwalters sowie seine Zustelladressen samt Telefonnummern ausgehängt.

Gibt es keinen Verwalter, so werden beim Zugang zum Gemeinschaftseigentum oder an dem am stärksten gemeinschaftlich genutzten Ort, der auch Dritten zugänglich ist, die Personalien und das Domizil der Person, welche die verwaltenden Funktionen ausübt, sowie ihre Zustelladressen samt Telefonnummern ausgehängt.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Beträge, die er aufgrund welchen Rechtstitels auch immer von den Miteigentümern oder von Dritten erhält, sowie jene Beträge, die aufgrund welchen Rechtstitels auch immer für Rechnung der Miteigentümergeinschaft gezahlt werden, über ein eigenes Post- oder Bankkontokorrent laufen zu lassen, das auf die Miteigentümergeinschaft lautet; die einzelnen Miteigentümer können über den Verwalter beantragen, auf eigene Kosten Einsicht in die Kontenabrechnung zu nehmen und eine Kopie der diesbezüglichen Auszüge zu erhalten.

Endet der Auftrag des Verwalters, so muss dieser sämtliche Unterlagen in seinem Besitz, die die Miteigentümergeinschaft und die einzelnen Miteigentümer betreffen, aushändigen; er muss ohne Anrecht auf weitere Vergütungen alle dringenden Tätigkeiten erledigen, um Nachteile zu Lasten der Gemeinschaft zu vermeiden.

Mit Ausnahme von Fällen, in denen ihn die Versammlung ausdrücklich davon befreit hat, muss der Verwalter, auch im Sinne von Artikel 63 erster Absatz der Bestimmungen zur Durchführung dieses Gesetzbuches, innerhalb von sechs Monaten ab Beendigung des Geschäftsjahres, in dem die Forderung fällig war, die Zwangseintreibung der von den Zahlungspflichtigen geschuldeten Beträge in die Wege leiten.

Der Auftrag des Verwalters dauert ein Jahr und gilt ebenfalls für die Dauer eines Jahres als bestätigt. Die Versammlung, die für die Abberufung oder den Rücktritt des Verwalters einberufen wird, beschließt über die Bestellung des neuen Verwalters.

Die Versammlung kann jederzeit die Abberufung des Verwalters mit der für seine Bestellung vorgesehenen Mehrheit oder nach den in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Modalitäten beschließen. Ebenso kann die Gerichtsbehörde, auf Rekurs jedes Miteigentümers hin, die Abberufung verfügen, wenn der Fall laut viertem Absatz des Artikels 1131 eintritt, wenn der Verwalter keine Rechnung über seine Geschäftsführung legt oder bei schwerwiegenden Regelwidrigkeiten. Bei schwerwiegenden Regelwidrigkeiten steuerlicher Art oder in Fällen, in denen die Bestimmungen laut Ziffer 3 des zwölften Absatzes dieses Artikels nicht beachtet wurden, können die Miteigentümer, auch einzeln, die Einberufung einer Versammlung mit dem Ziel beantragen, die Regelwidrigkeiten zu beheben und das Mandat des Verwalters zu widerrufen. Ergeht keine Abberufung von Seiten der Versammlung, so kann sich jeder einzelne Miteigentümer an die Gerichtsbehörde wenden; wird der Antrag angenommen, hat der Antragsteller für die Prozesskosten Rückgriffsrecht gegenüber der Miteigentümergeinschaft, die ihrerseits Rückgriffsrecht gegenüber dem abberufenen Verwalter hat.

Um schwerwiegende Regelwidrigkeiten handelt es sich unter anderem in folgenden Fällen:

- 1) Es wurde keine Versammlung zur Genehmigung der Abrechnung für die Miteigentümergeinschaft einberufen, die Einberufung der Versammlung zur Abberufung des Verwalters und zur Bestellung eines neuen Verwalters oder zu anderen gesetzlich vorgesehenen Zwecken wurde wiederholt verweigert;
- 2) gerichtliche und behördliche Verfügungen sowie Beschlüsse der Versammlung wurden nicht durchgeführt;
- 3) das Kontokorrent laut siebtem Absatz wurde weder eröffnet noch verwendet;
- 4) die Verwaltung erfolgt nach Modalitäten, die die Möglichkeit einer Vermischung zwischen dem Vermögen der Miteigentümergeinschaft und dem persönlichen Vermögen des Verwalters oder anderer Miteigentümergeinschaften zulassen;
- 5) im Rahmen einer nicht erfüllten Forderung wurde die Streichung der Formalitäten zugelassen, die in den Liegenschaftsregistern zum Schutz der Rechte der Miteigentümergeinschaft angeführt waren;
- 6) bei einer gerichtlichen Klage zur Eintreibung von der Miteigentümergeinschaft geschuldeten Beträgen wurde die Klage samt der daraus folgenden Zwangseintreibung nicht mit der gebotenen Sorgfalt geführt;
- 7) die Pflichten laut den Ziffern 6, 7 und 9 des Artikels 1130 wurden nicht beachtet;
- 8) die Daten laut zweitem Absatz dieses Artikels wurden nicht mitgeteilt, sie wurden nicht vollständig mitgeteilt oder sie wurden nicht korrekt mitgeteilt.

Bei Abberufung seitens der Gerichtsbehörde kann die Versammlung den abberufenen Verwalter nicht erneut bestellen.

Bei Annahme seiner Bestellung und seiner Bestätigung muss der Verwalter den genauen Betrag angeben, den er als Vergütung für seine Tätigkeit erhält, andernfalls ist die Bestellung nichtig.

Für alle Fälle, die nicht in diesem Artikel geregelt sind, werden die Bestimmungen des 4. Buchs 3. Titel 9. Abschnitt 1. Teil angewandt.

Dieser Artikel wird auch auf Gebäude des Volkswohnbaus und des geförderten Wohnbaus angewandt, die von öffentlichen Körperschaften mit ausschließlich öffentlicher Beteiligung oder mit Unterstützung des Staates, der Regionen, der Provinzen oder der Gemeinden gebaut oder saniert wurden, sowie auf jene, die von öffentlichen Körperschaften ohne wirtschaftliche Zielsetzung oder von privaten Gesellschaften ohne Gewinnabsicht zu sozialen Zwecken im Rahmen des öffentlichen Wohnbaus errichtet wurden.

Artikel 1130 - Aufgaben des Verwalters

Neben jenen, die Artikel 1129 und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen vorsehen, hat der Verwalter folgende Aufgaben:

- 1) er führt die Beschlüsse der Versammlung durch, beruft die Versammlung jährlich zur Genehmigung der Abrechnung für die Miteigentümergeinschaft laut Artikel 1130/bis ein und sorgt für die Beachtung der Gemeinschaftsordnung;
- 2) er regelt den Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen und die Inanspruchnahme der Dienste im Interesse der Gemeinschaft so, dass für alle Miteigentümer die optimale Nutzung gewährleistet ist;
- 3) er hebt die Beiträge ein und tätigt die Ausgaben, die für die ordentliche Instandhaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und für den Betrieb der Gemeinschaftsdienste anfallen;
- 4) er nimmt die Rechtshandlungen zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes vor;
- 5) er sorgt für die Erfüllung der Steuerpflicht;
- 6) er führt das Register der Miteigentümergeinschaft, das die Personalien der einzelnen Eigentümer und der Inhaber dinglicher oder persönlicher Nutzungsrechte enthält, einschließlich Steuernummer und Wohnsitz oder Domizil, Katasterdaten jeder Liegenseinheits sowie sämtliche Daten im Hinblick auf die Sicherheitsbedingungen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes. Jede Änderung dieser Daten muss dem Verwalter in schriftlicher Form innerhalb von sechzig Tagen mitgeteilt werden. Bei Untätigkeit sowie bei fehlender oder bei unvollständiger Mitteilung verlangt der Verwalter die zur Führung des Registers erforderlichen Daten per Einschreiben. Erhält der Verwalter darauf keine Antwort oder eine unvollständige Antwort, so holt er nach Ablauf einer Frist von dreißig Tagen die notwendigen Informationen selbst ein und lastet die entsprechenden Kosten den dafür Verantwortlichen an;
- 7) er führt das Register der Versammlungsprotokolle, das Register für die Bestellung und die Abberufung des Verwalters und das Buchhaltungsregister. Im Register der Versammlungsprotokolle werden ferner vermerkt: eventuell nicht zustande gekommene Versammlungen, die Beschlüsse sowie kurze Erklärungen von Miteigentümern, die dies beantragt haben; dem Register wird eine Gemeinschaftsordnung der Miteigentümergeinschaft beigelegt, sofern eine solche beschlossen worden ist. Im Register für die Bestellung und die Abberufung des Verwalters werden in chronologischer Reihenfolge die Daten der Bestellung und der Abberufung eines jeden Verwalters der Miteigentümergeinschaft vermerkt sowie die Eckdaten des Dekrets im Fall einer richterlichen Verfügung. Im Buchhaltungsregister werden in chronologischer Reihenfolge die einzelnen Ein- und Ausgänge vermerkt, und zwar innerhalb von dreißig Tagen ab der Bewegung. Dieses Register kann auch elektronisch geführt werden;
- 8) er bewahrt sämtliche Dokumente zu seiner Verwaltungstätigkeit auf, sowohl, was die Beziehungen zu den Miteigentümern betrifft, als auch in Zusammenhang mit der Situation des Gebäudes und des Gemeinschaftseigentums in verwaltungstechnischer Hinsicht;
- 9) er liefert den Miteigentümern, die dies beantragen, eine Bescheinigung über den Stand der Zahlungen der Miteigentümergeinschaftsspesen und über eventuelle laufende Streitfälle;

10) er verfasst die jährliche Abrechnung für die Miteigentümergeinschaft und beruft die Versammlung zu ihrer Genehmigung innerhalb von 180 Tagen ein.

Artikel 1130/bis - Abrechnung für die Miteigentümergeinschaft

Die Abrechnung für die Miteigentümergeinschaft enthält die Ein- und Ausgänge sowie sämtliche sonstigen Daten zur Vermögenssituation der Miteigentümergeinschaft, zu den zur Verfügung stehenden Ressourcen und zu den eventuellen Reserven in einer Form, die eine unmittelbare Überprüfung der Angaben ermöglicht. Die Abrechnung besteht aus einem Buchhaltungsregister, einer Finanzübersicht und einer kurzen Erläuterung der Verwaltungsvorgänge mit Angabe der noch laufenden Vorgänge und der noch offenen Angelegenheiten. Die Miteigentümergeinschaft kann jederzeit oder für mehrere Jahre, die genau anzugeben sind, einen Rechnungsprüfer ernennen, der die Buchhaltung der Miteigentümergeinschaft überprüft. Der Beschluss wird mit der Mehrheit gefasst, die für die Bestellung zum Verwalter erforderlich ist; die anfallenden Kosten werden auf alle Miteigentümer auf der Grundlage der Tausendstel in ihrem Eigentum aufgeteilt. Die Miteigentümer und die Inhaber von dinglichen Rechten oder Nutzungsrechten an den Liegenschaftseinheiten können jederzeit Einsicht in die Ausgabenbelege nehmen und erhalten jederzeit auf eigene Kosten eine Kopie. Die Schriftstücke und Ausgabenbelege müssen zehn Jahre ab dem Datum der jeweiligen Registrierung aufbewahrt werden.

Die Versammlung kann im Fall von Gebäuden mit mindestens zwölf Liegenschaftseinheiten neben dem Verwalter einen Eigentümerbeirat ernennen, der aus mindestens drei Miteigentümern besteht. Dieser Beirat hat beratende und Kontrollfunktionen.

Artikel 1131 - Vertretung

Im Rahmen der im Artikel 1130 festgelegten Aufgaben oder der ihm durch die Gemeinschaftsordnung oder durch die Versammlung übertragenen weiterreichenden Befugnisse ist der Verwalter befugt, die Teilhaber zu vertreten und sowohl gegen die Miteigentümer als auch gegen Dritte vor Gericht Klage zu erheben.

Er kann in allen Streitigkeiten, die gemeinschaftliche Teile des Gebäudes betreffen, Beklagter vor Gericht sein; Verfügungen der Verwaltungsbehörde, die sich auf denselben Gegenstand beziehen, werden ihm zugestellt.

Geht der Inhalt der Klage oder die Verfügung über die Aufgaben des Verwalters hinaus, ist dieser verpflichtet, dies unverzüglich der Miteigentümergeinschaft mitzuteilen.

Kommt ein Verwalter dieser Pflicht nicht nach, so kann er abberufen werden und ist zum Schadenersatz verpflichtet.

Artikel 1132 - Mangelndes Einverständnis von Miteigentümern bei Rechtsstreitigkeiten

Wenn die Versammlung der Miteigentümer beschlossen hat, einen Rechtsstreit einzuleiten oder sich einer Klage zu widersetzen, kann sich ein damit nicht einverstanden Miteigentümer durch ein dem Verwalter zugestelltes Schriftstück von der Haftung für die Folgen des Rechtsstreits im Fall des Unterliegens befreien. Das Schriftstück muss innerhalb von dreißig Tagen von dem Tag an zugestellt werden, an dem der Miteigentümer vom Beschluss Kenntnis erhalten hat.

Dem Miteigentümer, der nicht einverstanden ist, steht für das, was er der obsiegenden Partei zahlen musste, ein Rückgriffsrecht zu.

Wenn der Ausgang des Rechtsstreits für die Miteigentümergeinschaft günstig gewesen ist, ist der Miteigentümer, der nicht einverstanden war und aus ihm Vorteil gezogen hat, verpflichtet, zu jenen Kosten des Verfahrens beizutragen, die von der unterlegenen Partei nicht zurückgefordert werden konnten.

Artikel 1133 - Maßnahmen des Verwalters

Die vom Verwalter im Rahmen seiner Befugnisse ergriffenen Maßnahmen verpflichten die Miteigentümer. Gegen die Maßnahmen des Verwalters ist, unbeschadet einer Anrufung der Gerichtsbehörde in den Fällen und innerhalb der Frist, die in Artikel 1137 vorgesehen sind, Beschwerde an die Versammlung zulässig.

Artikel 1134 - Verwaltungshandlungen in Eigeninitiative

Miteigentümer, die ohne Ermächtigung des Verwalters oder der Versammlung Verwaltungshandlungen an gemeinschaftlichen Teilen vorgenommen haben, haben, mit Ausnahme dringender Aufwendungen, kein Anrecht auf Rückerstattung der Kosten.

Artikel 1135 - Aufgaben der Miteigentümergeinschaft

Abgesehen von allem, was in den vorhergehenden Artikeln bestimmt ist, entscheidet die Miteigentümergeinschaft über Folgendes:

- 1) Bestätigung des Verwalters und dessen eventuelle Entlohnung,
- 2) Genehmigung des Voranschlags der im Verlauf des Jahres erforderlichen Aufwendungen und deren Aufteilung auf die einzelnen Miteigentümer,
- 3) Genehmigung der jährlichen Abrechnung des Verwalters und Verwendung des Überschusses aus der Geschäftsführung,
- 4) Maßnahmen zur außerordentlichen Instandhaltung und zu Neuerungen, für die ein Sonderfonds in Höhe des Auftragswerts der Arbeiten gebildet werden muss; werden die Arbeiten auf der Grundlage eines Vertrags durchgeführt, der eine schrittweise Zahlung nach Baufortschritt vorsieht, so kann der Fonds je nach anfallenden Zahlungen gebildet werden.

Der Verwalter darf keine Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung in Auftrag geben, außer sie sind dringend; in diesem Fall muss er bei der nächsten Versammlung Bericht darüber erstatten.

Die Versammlung kann den Verwalter ermächtigen, an umfeldbezogenen Projekten, Programmen und Initiativen teilzunehmen und mitzuwirken, die örtliche Einrichtungen oder qualifizierte private Rechtssubjekte zur Förderung der Wiedergewinnung von Bausubstanz, der städtischen Lebensqualität, der Sicherheit und der Nachhaltigkeit in Bezug auf die Umwelt der Gegend, in der sich die Miteigentümergeinschaft befindet, organisieren, auch durch Sanierungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaften sowie durch Abriss, Wiederaufbau und statische Sicherung.

Artikel 1136 - Beschlussfähigkeit der Versammlung und Gültigkeit der Beschlüsse

Die Versammlung in erster Einberufung ist beschlussfähig, wenn daran so viele Miteigentümer teilnehmen, dass sie zwei Drittel des Wertes des gesamten Gebäudes und die Mehrheit der Teilhaber an der Miteigentümergeinschaft vertreten.

Die Beschlüsse sind gültig, wenn sie mit einer Anzahl von Stimmen gefasst werden, die die Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes vertreten.

Kann die Versammlung in erster Einberufung nicht beschließen, weil das gesetzliche Quorum nicht erreicht wird, so beschließt sie in zweiter Einberufung an einem Tag, der auf den in erster Einberufung festgelegten folgt, keinesfalls jedoch später als zehn Tage nach diesem. Die Versammlung in zweiter Einberufung ist beschlussfähig, wenn daran so viele Miteigentümer teilnehmen, dass sie mindestens ein Drittel des Wertes des gesamten Gebäudes und ein Drittel der Teilhaber an der Miteigentümergeinschaft vertreten. Der Beschluss ist gültig, wenn er von der Mehrheit der Anwesenden mit einer Anzahl von Stimmen gefasst wurde, die mindestens ein Drittel des Gebäudewertes vertreten.

Beschlüsse, die die Bestellung und die Abberufung des Verwalters oder eine aktive oder passive Streitführung in Angelegenheiten betreffen, die über die Aufgaben des Verwalters hinausgehen, und Beschlüsse, die die Wiedererrichtung des Gebäudes oder außerordentliche Instandsetzungen von beträchtlichem Umfang betreffen, sowie die Beschlüsse laut den Artikeln 1117/quater, 1120 zweiter Absatz, 1122/ter sowie 1135 dritter Absatz müssen immer mit der im zweiten Absatz dieses Artikels festgelegten Mehrheit gefasst werden.

Die Beschlüsse laut Artikel 1120 erster Absatz und Artikel 1122/bis dritter Absatz müssen von der Versammlung mit einer Anzahl von Stimmen gefasst werden, die die Mehrheit der Anwesenden und mindestens zwei Drittel des Gebäudewertes vertreten.

Die Versammlung kann nur dann beschließen, wenn erwiesen ist, dass alle Berechtigten ordnungsgemäß einberufen wurden.

Zu den einzelnen Versammlungen wird ein Protokoll verfasst, welches in das vom Verwalter geführte Register übertragen wird.

Artikel 1137 - Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Die von der Versammlung gemäß den vorhergehenden Artikeln gefassten Beschlüsse verpflichten alle Miteigentümer.

Gegen Beschlüsse, die gegen gesetzliche Bestimmungen oder gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßen, kann jeder Miteigentümer, der abwesend war oder sich nicht einverstanden erklärt oder sich der Stimme enthalten hat, innerhalb einer Frist von dreißig Tagen die Gerichtsbehörde anrufen und die Nichtigkeitsklärung verlangen; diese Frist läuft für jene, die nicht einverstanden waren oder sich der Stimme enthalten haben, ab dem Tag der Beschlussfassung und für jene, die abwesend waren, ab dem Datum der Mitteilung des Beschlusses.

Die Klage auf Nichtigkeitsklärung setzt die Durchführung des Beschlusses nicht aus, es sei denn, die Gerichtsbehörde ordnet die Aussetzung an.

Wird der Antrag auf Aussetzung vor Einleitung des Rechtsstreits eingereicht, bewirkt dies weder die Aussetzung der Frist für die Erhebung der Klage zur Anfechtung des Beschlusses noch deren Unterbrechung. Soweit nicht ausdrücklich vorgesehen, wird die Aussetzung durch die Bestimmungen laut 4. Buch I. Titel 3. Abschnitt 1. Teil der Zivilprozessordnung geregelt, mit Ausnahme von Artikel 669/octies sechster Absatz der Zivilprozessordnung.

Artikel 1138 - Gemeinschaftsordnung

Teilen sich mehr als zehn Miteigentümer ein Gebäude, muss eine Gemeinschaftsordnung erlassen werden, die Vorschriften zum Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen und zur Aufteilung der Aufwendungen gemäß den Rechten und Pflichten der einzelnen Miteigentümer enthält sowie zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und zur Verwaltung.

Jeder Miteigentümer kann die Ausarbeitung der Gemeinschaftsordnung oder die Überarbeitung einer bereits bestehenden Ordnung veranlassen.

Die Gemeinschaftsordnung wird von der Versammlung mit der Mehrheit laut zweitem Absatz des Artikels 1136 genehmigt und dem Register laut Ziffer 7 des Artikels 1130 beigefügt. Sie kann im Sinne von Artikel 1107 angefochten werden.

Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dürfen in keiner Weise die Rechte der einzelnen Miteigentümer verletzen, die aus den Erwerbsakten oder aus den Vereinbarungen hervorgehen; in keinem Fall dürfen sie von den Bestimmungen der Artikel 1118 zweiter Absatz, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 und 1137 abweichen.

Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dürfen den Besitz oder die Haltung von Haustieren nicht verbieten.

Artikel 1139 - Verweis auf die Vorschriften über die Gemeinschaft

Soweit in diesem Abschnitt ausdrücklich nichts vorgesehen ist, sind die Vorschriften über die Gemeinschaft im Allgemeinen zu beachten.

Artikel 1158 - Ersitzung von unbeweglichen Sachen und von dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen

Das Eigentum an unbeweglichen Sachen und die sonstigen dinglichen Nutzungsrechte an solchen Sachen werden durch einen zwanzig Jahre lang dauernden Besitz erworben.

Artikel 1906 - Schäden, die durch Mängel der Sache verursacht wurden

Vorbehaltlich einer gegenteiligen Abmachung haftet der Versicherer nicht für Schäden, die durch einen der versicherten Sache innewohnenden Mangel verursacht worden sind, wenn ihm dieser nicht angezeigt worden war. Wenn der Mangel den Schaden vergrößert hat, haftet der Versicherer vorbehaltlich einer gegenteiligen Abmachung für die Schäden in jenem Ausmaß, das er zu tragen gehabt hätte, wenn der Mangel nicht bestanden hätte.

Artikel 1912 - Erdbeben, Krieg, Aufstand, Unruhen

Vorbehaltlich einer gegenteiligen Abmachung haftet der Versicherer nicht für Schäden, die durch Erschütterungen der Erdoberfläche, durch Krieg, durch einen Aufstand oder durch Unruhen verursacht worden sind.

Artikel 1913 - Benachrichtigung des Versicherers bei einem Schadensfall

Der Versicherte hat den Versicherer oder den zum Abschluss des Vertrages ermächtigten Agenten von einem Schadensfall innerhalb von drei Tagen ab jenem Tag zu benachrichtigen, an dem sich der Schadensfall ereignet hat oder der Versicherte von demselben Kenntnis erlangt hat. Die Benachrichtigung ist nicht notwendig, wenn der Versicherer oder der zum Abschluss des Vertrages ermächtigte Agent innerhalb der bezeichneten Frist an Rettungsmaßnahmen oder an Maßnahmen zur Ermittlung des Schadensfalls teilnimmt. Bei Versicherungen gegen Viehsterben hat die Benachrichtigung vorbehaltlich einer gegenteiligen Abmachung innerhalb von vierundzwanzig Stunden zu erfolgen.

2. Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch**Artikel 61**

Lässt sich ein Gebäude oder eine Gruppe von Gebäuden, deren Stockwerke oder Stockwerksabschnitte verschiedenen Eigentümern gehören, so teilen, dass die Teile die Merkmale selbständiger Gebäude aufweisen, so kann das Miteigentum aufgelöst werden und die Miteigentümer jedes Teiles können ein gesondertes Miteigentum begründen.

Die Auflösung wird von der Versammlung mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches vorgeschriebenen Mehrheit beschlossen oder von der Gerichtsbehörde auf Antrag von mindestens einem Drittel der Miteigentümer jenes Teils des Gebäudes, dessen Abtrennung verlangt wird, verfügt.

Artikel 62

Die Bestimmung des ersten Absatzes des vorhergehenden Artikels ist auch anzuwenden, wenn einige der in Artikel 1117 des Gesetzbuches bezeichneten Sachen mit den ursprünglichen Teilhabern gemeinschaftlich bleiben.

Lässt sich die Teilung nicht ohne Änderung des gegenwärtigen Zustands der Sachen durchführen und sind Arbeiten für eine Neueinteilung der Räume oder der dazugehörigen Örtlichkeiten unter den Miteigentümern erforderlich, so muss die Auflösung des Miteigentums von der Versammlung mit der im fünften Absatz des Artikels 1136 dieses Gesetzbuches vorgeschriebenen Mehrheit beschlossen werden.

Artikel 63

Für die Eintreibung der Beiträge, die auf der Grundlage des von der Versammlung genehmigten Verteilungsschlüssels ermittelt wurden, kann der Verwalter, ohne Pflicht zum Einholen der Ermächtigung der Versammlung, ein trotz Widerspruchs sofort vollstreckbares Mahndekret erwirken, ist aber verpflichtet, den noch nicht befriedigten Gläubigern auf Anfrage die Daten der säumigen Miteigentümer mitzuteilen.

Die Gläubiger können gegen Zahlungspflichtige, die die Zahlungen ordnungsgemäß entrichtet haben, erst nach vorheriger Betreuung der anderen Miteigentümer klagen.

Erstreckt sich der Verzug der Beitragszahlung auf ein halbes Jahr, so kann der Verwalter den säumigen Miteigentümer vorläufig von der Inanspruchnahme der Gemeinschaftsdienste, die eine gesonderte Nutzung zulassen, ausschließen.

Wer in die Rechte eines Miteigentümers eintritt, ist mit diesem gesamtschuldnerisch zur Zahlung der Beiträge für das laufende und das vorhergehende Jahr verpflichtet.

Wer Rechte an Liegenschaftseinheiten abtritt, bleibt mit dem Rechtsnachfolger gesamtschuldnerisch zur Zahlung der Beiträge bis zu dem Zeitpunkt

verpflichtet, zu dem dem Verwalter eine beglaubigte Kopie des Rechtstitels für die Übertragung des Rechts übermittelt wird.

Artikel 64

Über die Abberufung des Verwalters in den im elften Absatz des Artikels 1129 und im vierten Absatz des Artikels 1131 des Gesetzbuches bezeichneten Fällen entscheidet das Landesgericht in nichtöffentlicher Sitzung mit begründetem Dekret, nachdem es den Verwalter im kontradiktorischen Verfahren mit dem Antragsteller angehört hat.

Gegen die Verfügung des Landesgerichts kann innerhalb von zehn Tagen ab der Zustellung oder der Mitteilung Beschwerde an das Oberlandesgericht erhoben werden.

Artikel 65

Wenn aus irgendeinem Grund kein gesetzlicher Vertreter der Miteigentümer vorhanden ist, so kann derjenige, der gegen die Teilhaber an einer Miteigentumsgemeinschaft einen Rechtsstreit einleiten oder fortsetzen will, die Bestellung eines Prozesskurators gemäß Artikel 80 der Zivilprozessordnung beantragen.

Der Prozesskurator hat unverzüglich die Versammlung der Miteigentümer zur Einholung von Anweisungen über die Führung des Rechtsstreits einzuberufen.

Artikel 66

Die Versammlung kann außer zu den jährlichen ordentlichen Sitzungen für die in Artikel 1135 des Gesetzbuches bezeichneten Beschlussfassungen vom Verwalter zu außerordentlichen Sitzungen einberufen werden, wenn dieser es für notwendig hält oder wenn dies von mindestens zwei Miteigentümern, die ein Sechstel des Wertes des Gebäudes vertreten, beantragt wird. Nach fruchtlosem Ablauf von zehn Tagen ab dem Antrag können die genannten Miteigentümer unmittelbar die Einberufung vornehmen.

Ist kein Verwalter vorhanden, kann sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Versammlung von jedem Miteigentümer einberufen werden.

Die Benachrichtigung über die Einberufung ist mit genauer Angabe der Tagesordnung, des Ortes und der Uhrzeit wenigstens fünf Tage vor dem für die Sitzung in erster Einberufung bestimmten Tag mitzuteilen, und zwar durch Einschreiben, zertifizierte elektronische Post, Fax oder direkte Aushändigung. Bei unterlassener, verspäteter oder unvollständiger Einberufung der Berechtigten kann der Versammlungsbeschluss im Sinne von Artikel 1137 des Gesetzbuches auf Antrag jener, die sich nicht einverstanden erklärt haben oder abwesend waren, weil sie nicht regulär einberufen wurden, für nichtig erklärt werden.

Die Sitzung in zweiter Einberufung darf nicht am selben Kalendertag stattfinden wie jene in erster Einberufung.

Um zu gewährleisten, dass die Versammlung in kurzer Zeit abgewickelt werden kann, kann der Verwalter mehrere aufeinanderfolgende Sitzungen festsetzen, indem er die Berechtigten mit einer einzigen Benachrichtigung einberuft, in welcher die weiteren Daten und Uhrzeiten für die eventuelle Fortsetzung der rechtmäßig beschlussfähigen Versammlung angegeben sind.

Artikel 67

Jeder Miteigentümer kann an der Versammlung auch durch einen Vertreter teilnehmen, der die entsprechende schriftliche Vollmacht hat. Sind die Miteigentümer mehr als zwanzig, darf der Vertreter nicht mehr als ein Fünftel der Miteigentümer und des verhältnismäßigen Wertes vertreten.

Steht eine Liegenschaftseinheit im ungeteilten Eigentum mehrerer Miteigentümer, haben diese in der Versammlung nur das Recht auf einen Vertreter, den sie gemäß Artikel 1106 des Gesetzbuches benennen.

Wenn in den in Artikel 1117/bis des Gesetzbuches vorgesehenen Fällen die Teilhaber insgesamt mehr als sechzig sind, hat jede Miteigentumsgemeinschaft mit der im fünften Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches vorgesehenen Mehrheit einen eigenen Vertreter für die Versammlung zur ordentlichen Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile mehrerer Miteigentumsgemeinschaften und für die Bestellung des Verwalters zu benennen. Erfolgt keine Benennung, kann jeder Teilhaber verlangen, dass die Gerichtsbehörde den Vertreter der Miteigentumsgemeinschaft, der er angehört, ernannt. Haben einige der betroffenen Miteigentumsgemeinschaften ihren Vertreter nicht ernannt, nimmt die Gerichtsbehörde auf Antrag auch nur eines der bereits ernannten Vertreter nach dessen Aufforderung, innerhalb einer angemessenen Frist dafür zu sorgen, die Ernennung vor. Die Aufforderung und der Antrag an die Gerichtsbehörde werden der Miteigentumsgemeinschaft zugestellt, und zwar zu Händen des Verwalters oder, falls es keinen gibt, aller Miteigentümer.

Jede Einschränkung der Vertretungsbefugnis oder Auferlegung einer diesbezüglichen Bedingung gilt als nicht gegeben. Der Vertreter haftet nach den Regeln der Vollmacht und teilt dem Verwalter jeder Miteigentumsgemeinschaft unverzüglich die Tagesordnung und die Entscheidungen mit, die von der Versammlung der Vertreter der Miteigentumsgemeinschaften getroffen wurden. Der Verwalter berichtet darüber in der Versammlung.

Dem Verwalter können nicht Vollmachten zur Teilnahme an irgendwelchen Versammlungen erteilt werden.

Der Fruchtnießer eines Stockwerks oder Stockwerksabschnitts des Gebäudes übt das Stimmrecht in den Angelegenheiten aus, die die ordentliche Verwaltung und die bloße Nutzung der gemeinschaftlichen Sachen und Einrichtungen betreffen.

Bei den anderen Beschlussfassungen steht das Stimmrecht dagegen den Eigentümern zu, außer der Fruchtnießer beabsichtigt, sein in Artikel 1006 des Gesetzbuches vorgesehenes Recht geltend zu machen, oder es handelt sich um Bauarbeiten gemäß Artikel 985 und 986 des Gesetzbuches. In all diesen Fällen ist die Benachrichtigung über die Einberufung sowohl dem Fruchtnießer als auch dem nackten Eigentümer mitzuteilen.

Der nackte Eigentümer und der Fruchtnießer haften gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Beiträge, die der Verwaltung der Miteigentumsgemeinschaft geschuldet werden.

Artikel 68

Sofern nicht bereits durch den Rechtstitel im Sinne von Artikel 1118 bestimmt, wird der verhältnismäßige Wert jeder Liegenschaftseinheit für die in den Artikeln 1123, 1124, 1126 und 1136 des Gesetzbuches bezeichneten Wirkungen in Tausendstel in einer gesonderten, der Gemeinschaftsordnung beigelegten Tabelle angegeben.

Bei der Feststellung des im ersten Absatz genannten Wertes werden der Bestandzins, die Verbesserungen und der Erhaltungszustand jeder Liegenschaftseinheit nicht berücksichtigt.

Artikel 69

Die in der Tausendsteltabelle laut Artikel 68 angegebenen verhältnismäßigen Werte der einzelnen Liegenschaftseinheiten können einstimmig berichtigt oder geändert werden. Diese Werte können, auch im Interesse eines einzelnen Miteigentümers, mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches vorgesehenen Mehrheit in folgenden Fällen berichtigt oder geändert werden:

- 1) wenn sich ergibt, dass ihnen ein Irrtum zugrunde liegt;
- 2) wenn wegen der geänderten Umstände in einem Teil des Gebäudes infolge der Überbauung, der Flächenerweiterung oder der Erweiterung oder Verkleinerung der Liegenschaftseinheiten der verhältnismäßige Wert der Liegenschaftseinheit auch nur eines der Miteigentümer sich um mehr als ein Fünftel verändert. In diesem Fall gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten desjenigen, der die Änderung vorgenommen hat.

In Bezug nur auf die Überprüfung der verhältnismäßigen Werte, die in der der Gemeinschaftsordnung im Sinne von Artikel 68 beigelegten Tausendsteltabelle angegeben sind, kann ausschließlich die Miteigentumsgemeinschaft in der Person des Verwalters Beklagter vor Gericht sein. Der Verwalter ist verpflichtet, dies unverzüglich der Miteigentümersammlung mitzuteilen. Kommt ein Verwalter dieser Pflicht nicht nach, so kann er abberufen werden und ist gegebenenfalls zum Schadenersatz verpflichtet.

Die Bestimmungen dieses Artikels werden zur Berichtigung oder Überprüfung der Tabellen für die Aufteilung der Aufwendungen angewandt, die unter Beachtung der gesetzlichen oder vereinbarten Kriterien erstellt werden.

Artikel 70

Wegen Verletzungen der Gemeinschaftsordnung kann als Strafmaßnahme die Zahlung eines Betrages bis zum Ausmaß von 200 Euro und bei Rückfall bis zu 800 Euro festgesetzt werden. Der Betrag fließt dem Fonds zu, über den der Verwalter für die gewöhnlichen Aufwendungen verfügt. Die Verhängung der Strafe wird von der Versammlung mit den Mehrheiten laut zweitem Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches beschlossen.

Artikel 71

Das im vierten Absatz des Artikels 1129 und im dritten Absatz des Artikels 1138 des Gesetzbuches genannte Register wird bei der Standesvereinigung der Gebäudeeigentümer I) geführt.

I) Die Vereinigung wurde durch das gesetzvertretende Dekret des Statthalters vom 23.11.1944, Nr. 369, abgeschafft. Was das Register betrifft, siehe nun Artikel 1130 Ziffer 7) des Gesetzbuches.

Artikel 71/bis

Den Auftrag eines Verwalters von Gemeinschaftseigentum darf ausführen,

- a) wer im Besitz der bürgerlichen Rechte ist,
- b) wer nicht wegen Verbrechen gegen die öffentliche Verwaltung, die Rechtspflege, den öffentlichen Glauben oder das Vermögen oder wegen eines beliebigen anderen nicht fahrlässigen Verbrechens verurteilt wurde, bei dem das Gesetz wenigstens eine Mindeststrafe von zwei Jahren und eine Höchststrafe von fünf Jahren Gefängnis vorsieht,
- c) wer keinen rechtskräftigen Vorbeugemaßnahmen unterstellt wurde, außer er wurde rehabilitiert,
- d) wer nicht voll oder beschränkt entmündigt ist,
- e) wessen Name nicht im Verzeichnis der Wechselproteste angemerkt ist,
- f) wer das Abschlusszeugnis einer Oberschule hat,
- g) wer den Grundausbildungskurs im Bereich Verwaltung von Gemeinschaftseigentum besucht hat und sich in diesem Bereich regelmäßig fortbildet.

Die Voraussetzungen laut Buchstaben f) und g) des ersten Absatzes sind nicht erforderlich, wenn einer der Miteigentümer der Gemeinschaft zum Verwalter bestellt wird.

Den Auftrag eines Verwalters von Gemeinschaftseigentum dürfen auch Gesellschaften laut 5. Titel des 5. Buches des Gesetzbuches ausführen. In diesem Fall müssen die unbeschränkt haftenden Gesellschafter, die Verwalter und die Bediensteten, die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, für welches die Gesellschaft den Dienst erbringt, beauftragt sind, die Voraussetzungen haben.

Der Verlust der Voraussetzungen laut den Buchstaben a), b), c), d) und e) des ersten Absatzes hat die Beendigung des Auftrags zur Folge. Tritt dieser Umstand ein, kann jeder Miteigentümer ohne Förmlichkeiten die Versammlung zur Bestellung des neuen Verwalters einberufen.

Wer in den drei Jahren vor Inkrafttreten dieser Bestimmung bereits mindestens ein Jahr lang die Tätigkeit der Verwaltung von Gemeinschaftseigentum ausgeführt hat, ist berechtigt, die Tätigkeit eines Verwalters auch ohne die Voraussetzungen laut Buchstaben f) und g) des ersten Absatzes auszuführen. Die Pflicht zur regelmäßigen Fortbildung bleibt bestehen.

Artikel 71/ter

Auf Aufforderung der Miteigentümersammlung hin, die mit der Mehrheit laut zweitem Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches beschließt, ist der Verwalter verpflichtet, eine Website der Miteigentümergeinschaft einzurichten, auf der die Anspruchsberechtigten die mit dem Versammlungsbeschluss bestimmten Dokumente einsehen und eine digitale Kopie davon anfertigen können. Die Aufwendungen für die Einrichtung und Verwaltung der Website gehen zu Lasten der Miteigentümer.

Artikel 71/quarter

Unter Streitigkeiten in Miteigentumsangelegenheiten im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 des gesetzvertretenden Dekretes vom 4. März 2010, Nr. 28, versteht man jene Streitigkeiten, die sich aus der Verletzung oder falschen Anwendung der Bestimmungen des 2. Abschnittes des 7. Titels des 3. Buches des Gesetzbuches und der Artikel 61 bis 72 dieser Bestimmungen zur Durchführung des Gesetzbuches ergeben.

Der Mediationsantrag muss bei einer Mediationsstelle im Sprengel jenes Landesgerichts eingereicht werden, in dem sich das Miteigentum befindet, ansonsten ist er unzulässig.

Der Verwalter hat die rechtliche Befugnis zur Beteiligung am Verfahren, sofern ein entsprechender Versammlungsbeschluss mit der Mehrheit laut zweitem Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches gefasst wird.

Ist es wegen der Fristen zum Erscheinen vor dem Mediator nicht möglich, den im dritten Absatz genannten Beschluss zu fassen, verfügt der Mediator auf Antrag der Miteigentümergeinschaft einen angemessenen Aufschub des ersten Erscheinens.

Der Mediationsvorschlag ist von der Versammlung mit der Mehrheit laut zweitem Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches zu genehmigen. Kommt diese Mehrheit nicht zustande, gilt der Vorschlag als nicht angenommen.

Der Mediator legt die Frist für den Mediationsvorschlag laut Artikel 11 des gesetzvertretenden Dekretes vom 4. März 2010, Nr. 28, unter Berücksichtigung des Umstandes fest, dass der Verwalter den Versammlungsbeschluss einholen muss.

Artikel 72

Die Gemeinschaftsordnungen können die Bestimmungen der vorhergehenden Artikel 63, 66, 67 und 69 dieser Bestimmungen zur Durchführung des Zivilgesetzbuches nicht abändern.

Artikel 155

Die Bestimmungen über die Überarbeitung der Gemeinschaftsordnungen und ihre Eintragung finden auch auf die vor dem 28. Oktober 1941 erlassenen Gemeinschaftsordnungen Anwendung.

Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnungen, die den Vorschriften widersprechen, auf die im letzten Absatz des Artikels 1138 des Gesetzbuches und in Artikel 72 dieser Durchführungsbestimmungen verwiesen wird, verlieren ihre Wirkung.

Art. 155-bis

Zur Anpassung von Einzelanlagen laut erstem Absatz des Artikels 1122/bis des Gesetzbuches, die bereits vor Inkrafttreten dieses Artikels bestanden haben, beschließt die Versammlung mit den Mehrheiten laut erstem, zweitem und drittem Absatz des Artikels 1136 des Gesetzbuches die erforderlichen Vorschriften.

Artikel 156

Die in Form einer Genossenschaft gegründeten Miteigentümergeinschaften können diese Verwaltungsart beibehalten.

Auf Miteigentumsverhältnisse bei Gebäuden von Baugenossenschaften, die zur Zahlung von Darlehenszinsen einen staatlichen Zuschuss erhalten, finden die Bestimmungen der Sondergesetze Anwendung.

Verbraucherzentrale Südtirol – Die Stimme der VerbraucherInnen

Die Verbraucherzentrale ist ein staatlich anerkannter Konsumentenschutz-Verein im Sinne des Konsumentenschutz-Kodex (GvD 206/2005), und wird vom Land Südtirol gefördert (im Sinne des LG 15/92).

Die Verbraucherzentrale hilft jährlich über 40.000 VerbraucherInnen durch Information, Beratung, Bildung, Vertretung gegenüber Anbietern im außergerichtlichen Wege. Darüber hinaus wollen wir die wirtschaftliche und rechtliche Lage der KonsumentInnen verbessern, durch Zusammenarbeit mit Firmen oder Branchen und Lobbying gegenüber Gesetzgeber, Wirtschaft und Verwaltung.

Die VZS bietet, dank der öffentlichen Unterstützung, kostenlos Information und allgemeine Erst-Beratung. Für Fachberatungen wird ein Mitglieds-/Unkostenbeitrag eingehoben.

Unsere Geschäftsstellen:

- 1. Hauptsitz:** Bozen, Zwölfmalgreiner Straße, 2, 0471-975597, Mo-Fr 9:00-12:00, Mo-Do 14:00-17:00
- 2. Europäisches Verbraucherzentrum:** Bozen, Brennerstraße 3, 0471-980939, Mo-Do 8:00-16:00, Fr 8:00-12:00
- 3. Außenstellen**
 - Brixen,** Romstraße 7 (0472-820511), 1., 2., 3. und 5. Mi im Monat 9:00-12:00 (+14:00-17:00*)
 - Bruneck,** Europastr. 20 (0474-551022) Mo:9:00-12:00+14:00-17:00, Di+Mi 14:00-17:00, Do 9:00-12:00
 - Gadertal,** St. Martin / Picolein 71 (0474/524517), 2. und 4. Do im Monat 9:00-12:00
 - Klausen,** Seebegg 17 (0472-847494), 4. Mi im Monat, 9:00-12:00
 - Lana,** Maria-Hilf-Str. 5, (0473-567702-03), 1. Mo im Monat 15:00-17:00
 - Mals,** Bahnhofstraße 19 (0473-736800), jeden 1. Do im Monat 14:00-17:00
 - Meran,** Goethestraße 8 (Zugang: O.-Huber-Str. 84) (0473-270204), täglich von 9:00-12:00, Mi 14:00-17:00
 - Neumarkt,** Rathausring 3 (331-2106087), Di 15:00-17:00
 - Passeier,** St. Leonhard, Passeiererstraße 3 (0473/659265), Montag von 15:00-17:00
 - Schlanders,** Hauptstraße 134 (0473-736800), jeden 2., 3. 4. Do im Monat 9:00-12:00
 - Sterzing,** Neustadt 21 (0472-723788), Mo von 9:00-12:00
 - Partnerstelle:** CRTCU – Trient, www.centroconsumatori.tn.it
*nur auf Vormerkung
- 4. Infostelle Verbraucherbildung für Lehrpersonen:** Infoconsum, Bozen, Brennerstr. 3, 0471-941465, Mi + Do 10:00-12:00 + 15:00-17:00
- 5. Verbrauchermobil:** aktueller Kalender siehe nebenan und online
- 6. Zweiterhandmarkt für VerbraucherInnen:** V-Market, Bozen, Crispistr. 15/A, 0471-053518, Mo 14:30-18:00, Di-Fr 9:00-12:30 + 14:30-18:00, Sa 9:00-12:30
- 7. Beratungsstelle Kondominium:** Bozen, Brennerstr. 3, 0471-974701 (Termine: 0471-975597)

Eine Terminvereinbarung bei den Beratungen ermöglicht es uns, Ihnen einen besseren Service zu garantieren. Danke!

Unser Angebot: (Die Zahlen in Klammern bezeichnen die Geschäftsstellen, in denen die Angebote verfügbar sind)

Verbraucherinformation

- themenspezifische Infoblätter (1, 2, 3, 4, 5)
- Zeitschrift Verbrauchertelegramm (1, 2, 3, 4, 5, 6)
- Medien-Informationen (1, 2, 3, 4, 5)
- Bibliothek (4)
- Sammlung Testzeitschriften (1, 5)
- Verleih von Messgeräten – Stromverbrauch und Elektromog (4)
- VT-Verbrauchersendung „Pluspunkt“:
2. Die/Monat, 20:20 auf Rai Südtirol (WH 2. Fr/Monat 22:20)
- Radio-Verbrauchersendung „Schlaugemacht“: Die 11:05, WH Fr 16:30

Online-Angebote

- VerbraucherInnen-Portal www.verbraucherzentrale.it (aktuelle Infos, Marktübersichten, Online-Rechner, Musterbriefe und vielem mehr)
- www.onlineschlichter.it
- Europäische Verbraucher-Infos: www.euroconsumatori.org
- Haushaltsbuch: www.haushalten.verbraucherzentrale.it
- Der Verbraucherexperte antwortet: www.verbraucherexperte.info
- Karte des nachhaltigen Konsums (Bozen): www.fair.verbraucherzentrale.it
- Facebook: www.facebook.com/vzs.ctcu
- Youtube: www.youtube.com/VZSCTCU
- Twitter: folgen Sie uns @VZS_BZ

Verbraucher-Beratung

- Allgemeine Verbraucherrechtsberatung (1, 3, 5)
- Banken, Finanzdienstleistungen (1, 3)
- Versicherung und Vorsorge (1, 3)
- Telekommunikation (1, 3, 5)
- Bauen und Wohnen: rechtliche Fragen (1) und technische Fragen (Mo 9:00-12:00 + 14:00-17:00, 0471-301430)
- Kondominium (7)
- Ernährung (1)
- Reisen (2)
- Kritischer/nachhaltiger Konsum (4)
- Schlichtungsverfahren (1, 3)

Verbraucher-Bildung:

- Klassenbesuche in der VZS sowie Experten-Unterricht an den Schulen (4)
- Vorträge zu Verbraucherthemen (1)

weitere Service-Angebote:

- Begleitservice beim Kauf eines Gebrauchtwagens
- Umfangreiches Service-Angebot im Bereich Bauen und Wohnen

Verbraucherinfos rund um die Uhr

www.verbraucherzentrale.it

