

Leben im Kondominium*

*(*dem täglichen Sprachgebrauch entnommen)*

Fallstudien und Antworten
aus der Praxis

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con.
Unione Nazionale Consumatori



NATIONALRAT
DES NOTARIATS



ANACI/NVK - BZ

Verband der
Kondominiumsverwalter



NATIONALRAT
DES NOTARIATS



ANACI/NVK - BZ
Verband der
Kondominiumsverwalter

Das Leben in einem Miteigentum an Gebäuden

(Kondominium im täglichen Sprachgebrauch)

Kasuistik und
praktische Antworten

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Legasconsumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con.
Unione Nazionale Consumatori

Copyright © Nationalrat des Notariats

Alle Rechte vorbehalten

www.notariato.it

Graphische Darstellung: PaperPlane Factory

www.paperplanefactory.com

INHALTSVERZEICHNIS

Einführung	 7
1. Das Kondominium: Begriffsbestimmung	 9
KASUISTIK	 12
2. Das Miteigentum an Gebäuden:	 13
Die Gründung und seine Beendigung	
KASUISTIK	 15
3. Die Rechte der Miteigentümer	 17
KASUISTIK	 21
4. Gemeinschaftliche Teile	 26
KASUISTIK	 33
5. Die gemeinschaftlichen Teile und	 38
ihr Geschäftsverkehr	
KASUISTIK	 40

6. Der Kondominiumsverwalter	 48
Die Ernennung	48
Das Kontokorrentkonto des Kondominiums	51
Dauer der Beauftragung	52
Aufgaben des Verwalters	53
Berichterstattung an das Kondominium	57
Die Vertretung	58
KASUISTIK	 59
7. Die Aufwendungen der Miteigentumsgemeinschaft	 64
Aufteilung der Spesen und Eintreibung der Beiträge	64
Übernahme der Kondominiumsspesen im Falle der Übertragung der Einzeleinheit	66
KASUISTIK	 67
8. Die Kondominiumsversammlung	 80
Wie läuft die Versammlung ab?	84
KASUISTIK	 94
9. Die Gemeinschaftsordnung	 104
Die verschiedenen Arten der Gemeinschaftsordnung	105
KASUISTIK	 108

10. Die Tausendsteltabelle	 115
KASUISTIK	 117
11. PRAKTISCHE HINWEISE BEI KAUFVERTRÄGEN VON EINZELWOHNEINHEITEN, DIE TEIL EINES KONDOMINIUMS SIND	 119
12. BESTÄTIGUNG ÜBER DIE ZAHLUNGEN UND WEITERE NÄHERE ANGABEN	 122
13. STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN BEI DER WIEDERGEWINNUNG UND ERNEUERUNG VON GEBÄUDEN IM MITEIGENTUM (KONDOMINIUM)	 124

EINFÜHRUNG

Das Leben in einer Miteigentumsgemeinschaft (Kondominium) bedeutet nicht nur Lebensräume mit anderen Personen zu teilen, sondern auch Verantwortung zu tragen.

Die Privacy ist begrenzt: wenn es stimmt, dass man tun kann, was man will, sobald man die Haustür hinter sich geschlossen hat, so entspricht es ebenfalls der Wahrheit, dass dies unter Rücksichtnahme auf die anderen Mitbewohner zu geschehen hat.

In einer Miteigentumsgemeinschaft zu leben ist nicht immer einfach.

Es gibt viele Momente, die zu einer Diskussion Anlass geben können: kleine Reibereien wegen Ruhestörung bis hin zum Antrag eines Miteigentümers auf Verzicht der Nutzung der zentralen Heizanlage, sowie der Aufteilung der Kondominiumsspesen.

Das Notariat hat zusammen mit ANACI/NVK und den Verbraucherzentralen versucht, eine Bestandsaufnahme zu machen, nachdem vor mehr als 10 Jahren das Gesetz vom

11. Dezember 2012 Nr. 220 betreffend die Materie des Miteigentums an Gebäuden eine tiefgreifende Erneuerung erfahren hat.

Diese Anleitung ist vor allem auf praktische Fallbeispiele ausgerichtet. Nach einer kurzen Einleitung mit dem Hinweis auf allgemeine Grundsätze, wie z.B. die Rechte der Miteigentümer, die Aufgaben der Mitgliederversammlung oder des Verwalters, werden eine Serie von Fragen zu häufig vorkommenden Fällen gestellt, die man im Einklang mit der vorherrschenden Rechtsprechung einer Lösung zuzuführen versucht.

Die Materie ist weitläufig und hier wird versucht, sich so viel wie möglich der Problematiken anzunehmen, die mit dem häuslichen Eigentum im Zusammenhang stehen, aber dies schließt nicht aus, dass in Zukunft der Fragenkomplex sich auch auf andere weitere Gebiete ausdehnen kann, die das Leben in einer Eigentumsgemeinschaft betreffen.

Möge diese Anleitung, die in Zusammenarbeit mit Notariat, Verbraucherzentralen und ANACI/NVK entstanden ist, dazu beitragen, einige der am häufigsten auftretenden Zweifel einer Lösung zuzuführen.

Stand April 2023

Das Kondominium: Begriffsbestimmung

Man spricht von einem Kondominium in all jenen Fällen, wenn mehrere Einzeleinheiten oder mehrere Gebäude sowie mehrere Kondominien oder Gebäude, gemeinschaftliche Teile haben, die folgendermaßen aussehen können:

- a. **notwendige Teile für das Bestehen eines Gebäudes** (Grundstück auf dem das Gebäude steht, die Grundmauern, die Hauptmauern, die tragenden Säulen, die Dächer, die Stiegen, die Hauseingänge, die Vorhallen, die Hofräume, die Fassaden, usw.);
- b. **Anlagen, die zu einer besseren Nutzung des Kondominiums beitragen** (Parkplätze, Hausmeisterloge, Waschküche, Aufhängeboden, Dachboden, usw.);
- c. **Anlagen und Einrichtungen, die dem Gebrauch und der Nutzung der Gemeinschaft dienen** (wie etwa Aufzüge, Brunnen oder die Kanalisation, die Anlagen für Gas und elektrische Energie, Heizungs- und Klimaanlage, Fernsehanlagen und anderen Informationsquellen bis hin zum Abzweigungs-

punkt der Anlagen zu den im ausschließlichen Eigentum der einzelnen Miteigentümer stehenden Räumlichkeiten, usw.).

Was also im Einzelnen das Kondominium ausmacht, ist daher das Miteigentum an den “gemeinschaftlichen Teilen”. Vor allem stellt das Kondominium eine besondere Form einer Gemeinschaft dar, wo das persönliche Eigentum der einzelnen Miteigentümer gleichzeitig mit dem Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes koexistiert.

Für das Bestehen eines “Miteigentum an Gebäuden (Kondominium)” sind daher zwei “Grundelemente” erforderlich:

- das Bestehen von “**gemeinschaftlichen Teilen**” die mehreren Einzeleinheiten oder mehreren Gebäuden oder mehreren Miteigentümern dienen;
- das Vorhandensein einer **Vielzahl von Eigentümern** die entweder Inhaber einzelner Wohneinheiten oder von einzelnen Gebäuden sind.

Diesbezüglich wird unterschieden zwischen:

- **Vertikales Kondominium:** es stellt das “klassische” Kondominium dar, wobei es sich dabei um Gebäude handelt, die in der Vertikale entstehen mit einander überlagernden Wohneinheiten;

- **Horizontales Kondominium:** es handelt sich dabei um mehrere Gebäude (z.B. Einfamilienhäuser) die gemeinsam über eine Serie von Gebäuden und/oder Flächen verfügen, die zwar nicht mit den einzelnen Wohneinheiten im Zusammenhang stehen, aber zum Dienst derselben bestimmt sind;
- **Superkondominium:** es handelt sich dabei um mehrere Kondominien oder um mehrere selbstständige Gebäude, die ein Kondominium bilden und die zusammen über eine Serie von Einrichtungen, Anlagen und/oder gemeinschaftliche Flächen verfügen, die zwar von den einzelnen Baulichkeiten getrennt sind, aber diesen zur Verfügung stehen;
- **Teilkondominium:** dies ergibt sich, wenn innerhalb eines Gebäudes einige gemeinschaftliche Teile nur einem Teil der Einzeleinheiten zu dienen bestimmt sind und daher die Aufwendungen zu Lasten der Gruppe geht, die aus ihnen Nutzen zieht (Art. 1123, Abs. 3); deshalb werden nur jene Eigentümer der Wohneinheiten die entsprechenden Entscheidungen bezüglich dieser gemeinschaftlichen Teile treffen und dafür die entsprechenden Spesen tragen.

KASUISTIK **ODER FALLBEISPIEL***

*(*dem täglichen Sprachgebrauch entnommen)*

Wenn der einzige Eigentümer sämtlicher Wohneinheiten alle oder nur einige der erwähnten Wohneinheiten an mehrere Nutzer in Miete oder Leihe gewährt, hat man es dann mit einem Kondominium im Sinne des Art. 1117 und ff. des Zivilgesetzbuches zu tun?

NEIN

Für das Bestehen eines Kondominiums ist es gänzlich irrelevant, wer die Wohneinheiten im Gebäude innehat, da das Eigentumsverhältnis ausschlaggebend ist. Absolute Voraussetzung für das Bestehen eines Kondominiums im Sinne des Art. 1117 und ff. des Zivilgesetzbuches ist daher die Mehrzahl der Eigentümer.

Das Miteigentum an Gebäuden:

(im täglichen Sprachgebrauch Kondominium genannt)

Die Gründung und seine Beendigung

Das Kondominium entsteht zwangsläufig beim Vorhandensein mehrerer Eigentümer von Einzeleinheiten (*vertikales Kondominium*) oder von mehreren Gebäuden (*horizontales Kondominium*) sowie von mehreren selbstständigen Kondominien (*Superkondominium*) zu deren Diensten die gemeinschaftlichen Teile gehören.

Es bedarf keiner förmlichen Gründungsurkunde. Die häufigste Art und Weise der Entstehung eines Kondominiums ist daher die Aufteilung eines Gebäudes, welches ursprünglich einem einzigen Eigentümer gehörte, an verschiedene Rechtssubjekte mittels Abtretung von einer oder mehrerer Einzeleinheiten des besagten Gebäudes

(z.B. Erstverkauf einer Wohneinheit durch ein Unternehmen, das das Gebäude gebaut hat).

Ein Kondominium kann daher folgendermaßen entstehen:

- mittels Urkunden, wie z.B. der Verkauf, die Schenkung, der Tausch, usw., die zur Aufteilung des Eigentums führen, wie z.B. beim bereits erwähnten alleinigen Eigentümer eines Gebäudes, der an Dritte Stockwerke oder Einzeleinheiten ins ausschließliche Eigentum überträgt;
- im *Erbschaftwege*, wenn der alleinige Eigentümer, der über sein Vermögen mittels Testament verfügt hat, die Übertragung von Einzeleinheiten in das ausschließliche Eigentum seiner Erben und/oder Vermächtnisnehmer vorgesehen hat.

Das Kondominium **löst sich auf, wenn die Einzeleinheiten oder Gebäudeteile eines gesamten Bauwerks wiederum in das ausschließliche Eigentum** einer einzigen Person zurückfallen (oder ungeteilt an mehrere Personen).

KASUISTIK

Ist es möglich, das ursprüngliche Kondominium aufzulösen und dann gesondert mehrere Kondominien zu bilden?

JA

Dies ist denkbar, wenn sich ein Gebäude oder eine Gruppe von Gebäuden, deren Stockwerke oder Stockwerksabschnitte verschiedenen Eigentümern gehört, so aufteilen lässt, dass die Teile die Merkmale selbstständiger Gebäude aufweisen.

Die Auflösung wird von der Miteigentümerversammlung mit einer Vielzahl von Stimmen gefasst, die die Mehrheit der Anwesenden und mindestens die Hälfte des Wertes des Gebäudes vertreten oder durch Beschluss einer Mehrzahl von Teilhabern, die mindestens zwei Drittel des Gesamtwertes des Gebäudes vertritt. Sollte die Aufteilung ohne eine Änderung des gegenwärtigen Zustandes nicht gelingen oder sind Arbeiten durchzuführen, die eine Neueinteilung der Räumlichkeiten erforderlich ma-

chen, so kann die Auflösung durch die Gerichtsbehörde verfügt werden, und zwar auf Antrag von einem Drittel der Miteigentümer jenes Teiles des Gebäudes, dessen Abtretung verlangt wird.

Die Möglichkeit einer derartigen Aufteilung besteht auch dann, wenn einige der gemeinschaftlichen Sachen bei den ursprünglichen Teilhabern verbleiben (auf diese Weise kommt das „Superkondominium“ zustande bzw. ein Kondominium das aus zwei oder mehreren selbständigen Kondominien entsteht) siehe Art. 61 und 62 DfB ZGB.

Die Rechte der Miteigentümer

Jeder einzelne Miteigentümer hat das Recht auf Nutzung der gemeinschaftlichen Teile und dieses Recht entspricht dem Wert des ihm gehörigen Alleineigentums, sofern der Rechtstitel nichts anderes verfügt.

Gleichzeitig muss jeder Miteigentümer sich im gleichen Maße an den Verwaltungs- und Erhaltungsspesen der gemeinschaftlichen Teile beteiligen und er kann diese nicht ausschlagen (Art. 1118, Abs. 3, ZGB).

Weiters sieht das Gesetz vor, dass der Miteigentümer ebenfalls nicht auf seine Miteigentumsrechte an den gemeinschaftlichen Teilen verzichten kann (Art. 1118, Abs 2, ZGB).

Auch ist die Errichtung einer **Dienstbarkeit** zu Gunsten des Alleineigentums und zu Lasten eines Teiles der gemeinschaftlichen Teile denkbar, weil dadurch ein Vorteil zu Gunsten des herrschenden Grundstücks gesichert wird (natürlich muss dies mit der spezifischen Zweckbindung der gemeinschaftlichen Teile vereinbar sein).

Vor allem in der Rechtsprechung hält man die Errichtung einer Dienstbarkeit auf einem gemeinschaftlichen Teil (der allerdings im Miteigentum des Eigentümers des herrschenden Grundstücks stehen muss) für möglich, da in diesem besonderen Fall das Prinzip „*nemini res sua servit*“ keine Anwendung findet (das heißt, dass in diesem Fall das Prinzip keine Anwendung findet, laut welchem das herrschende und das dienende Grundstück verschiedenen Eigentümern gehören muss).

Die Miteigentümer können auf den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes bescheidene **Anlagen errichten**, die nicht für alle gemeinsam sein müssen (für den Empfang von Radio- und Fernsehsendungen sowie von weiteren Informationsflüssen via Satellit oder Kabel); dies ist jedoch nur unter der Bedingung möglich, dass dem Miteigentum und den anderen Einzeleinheiten der geringstmögliche Schaden zugefügt wird und dass jedenfalls die architektonische Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird (Ausnahme bilden nur die öffentlichen Netzwerke).

Die Miteigentümer können nicht nur auf Teilen ihres

persönlichen Eigentums, sondern auch auf Dachterrassen und auf allen für den gemeinschaftlichen Gebrauch notwendigen Gebäudeteilen, Anlagen zur **Gewinnung von erneuerbarer Energie**, für die ihnen jeweils gehörenden Einzeleinheiten errichten.

Sollten für die Errichtung der weiter oben angegebenen Anlagen Abänderungen der gemeinschaftlichen Teile notwendig sein, so ist darüber der Kondominiumsverwalter in Kenntnis zu setzen. In diesem Fall kann die Kondominiumsversammlung mit einer Anzahl von Stimmen, die die Mehrheit der Anwesenden und zumindest zwei Drittel des Wertes des Gebäudes vertreten, Alternativvorschläge zur Ausführung anordnen oder Vorichtsmaßnahmen für die Stabilität, die Sicherheit oder die architektonische Gestaltung des Gebäudes vorsehen. Was jedoch die Anträge für die Installation von Anlagen mittels erneuerbarer Energie betrifft, so kann ebenfalls die Kondominiumsversammlung auf Antrag und mit den weiter oben angegebenen Mehrheiten, die Benutzung der Dachterrassen oder von anderen gemeinsamen Flächen bestimmen. Für die Projektierung und die Ausführung der genannten Anlagen muss der Zutritt zu den

gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes erlaubt sein und dies auch, wenn nötig, zu den Einheiten, die im persönlichen Eigentum stehen (Art. 1122-bis ZGB).

Die Eigentümer der Dachterrasse oder des obersten Stockwerks des Gebäudes können auf diesen weitere Stockwerke errichten gegen Bezahlung einer Entschädigung gegenüber den weiteren Miteigentümern, sofern sich aus dem Rechtstitel (oder der Gemeinschaftsordnung) nichts anderes ergibt. Diese können sich jedoch der Überbauung widersetzen, sollte dies die architektonische Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigen oder die Luftzufuhr und den Lichteinfall zu den darunterliegenden Stockwerken erheblich einschränken.

Die Überbauung ist unzulässig, wenn die statischen Eigenschaften des Gebäudes eine solche ausschließen (siehe Art. 1127 ZGB).

KASUISTIK

Kann ein einziger Miteigentümer auf die Benutzung der zentralen Heizanlage und/oder Klimaanlage verzichten?

JA

Unter der Bedingung, dass die Abtrennung von der Zentral-Heizanlage und/oder Klimaanlage keine größere Funktionsstörung oder Spesenbelastung für die übrigen Miteigentümer mit sich bringt. Der Verzichtende muss sich auf jeden Fall an den Spesen für die außerordentliche Instandhaltung der Anlage (diese bleibt jedenfalls eine gemeinschaftliche Anlage) beteiligen sowie für die Aufwendungen für ihre Erhaltung und Anpassung an die gesetzlichen Vorschriften aufkommen (Art. 1118, Abs. 2, ZGB).

Ist es möglich, einem Miteigentümer ein dingliches (Sachen-)Recht zur ausschließlichen Benutzung eines Teiles des gemeinsamen Hofraumes zu gewähren?

Eine derartige Möglichkeit ist vom Kass.GH. mit vereinigten Senaten ausgeschlossen worden (Cass., SS.UU., 17.12.2020, Nr. 28972). Das oberste Gericht war der Auffassung, dass die Vereinbarung zur Bestellung eines „dinglichen Rechtes zur ausschließlichen Nutzung“ auf einen Teil des Hofraumes, der der Miteigentumsgemeinschaft gehört, mit der Absicht getroffen wurde, eine atypische Art eines beschränkt dinglichen Rechtes zu begründen; dies ist laut unserem Rechtssystem nicht möglich, welches auf dem Grundsatz der geschlossenen Zahl (*numerus clausus*), der Sachenrechte und der Typizität fußt.

Wann tritt der Fall der Überbauung laut Art. 1127 ZGB ein?

Die Überbauung im Sinne des Art. 1127 ZGB erfolgt nicht nur im Falle einer Aufstockung eines Gebäudes oder einer neuen Baulichkeit, sondern auch in all den Fällen, in denen der Eigentümer des obersten Stockwerks des Kondominiums die bestehenden Räumlichkeiten flächen- und volumenmäßig erweitert und dies unabhängig von der Höhe des Gebäudes. So entschieden vom Kss. GH. 26.01.2021, Nr. 1610, und zwar unter der Berücksich-

tigung, dass die gesetzlich vorgeschriebene Entschädigung sich verhältnismäßig auf die Erweiterung des Miteigentums der gemeinschaftlichen Teile bezieht und dies als Folgemaßnahme der Erweiterung des Anteils, welcher sich im ausschließlichen Eigentum befindet.

Kann ein Miteigentümer, auf eigene Initiative hin, einen gemeinschaftlichen Teil benutzen, der anhand eines Rechtstitels oder der Gemeinschaftsordnung anderen Miteigentümern oder anderen Teilen des Gebäudes vorbehalten ist?

NEIN

Anhand der Rechtsprechung ist dies nicht möglich.

In diesem Fall war der oberste Gerichtshof der Meinung, dass der Neubau eines eigenen Zugangs zwischen der eigenen Wohneinheit und einem Stiegenaufgang, der zu dieser Wohneinheit führt, nicht rechtens ist (Kass.GH: 22.11.2021, Nr. 35955).

Stehen daher, laut Rechtsprechung, gemeinschaftliche Teile nur einigen wenigen Einzeleinheiten zur Verfügung (Teilkondominium) so wie dies z.B. bei Gebäuden mit mehreren Stiegenhäusern der Fall ist, so ist eine Mitin-

haberschaft aller Miteigentümer nicht gegeben, da diese gemeinschaftlichen Teile nur dem „Teilkondominium“ dienen, wodurch es einem Miteigentümer untersagt ist, einen Teil zu benützen, der nicht seiner eigenen Wohneinheit dient.

Ist es zulässig, dass am schwarzen Brett des Kondominiums die Schuldensituation eines einzelnen Mitglieds bekannt geben wird?

NEIN

Für die Rechtsprechung sind solche Veröffentlichungen eine unrechtmäßige Verbreitung von Personaldaten und somit zivilrechtlich verfolgbar. Im Einzelnen geht man davon aus, dass die Veröffentlichung von persönlichen Daten durch den Hausverwalter im Eingang des Gebäudes, zu dem auch Dritte Zugang haben, nicht rechtmäßig ist, da er bei der Einberufung der Kondominiumsversammlung (dies war bereits vorher den einzelnen Miteigentümern bekannt gegeben worden) eine Tagesordnung beigelegt hat, die den Antrag auf ein Vergleichsverfahren von Seiten eines Miteigentümers enthielt, mit Bezug auf eine einstweilige Verfügung die ihm von Seiten des Kon-

dominiums selbst zugestellt wurde. Da die Veröffentlichung von Informationen, die die Verschuldung des Miteigentümers enthalten, unter den Begriff „persönliche Daten“ fallen, ist die Behandlung derselben als nicht gerechtfertigt anzusehen und schießt über das Ziel hinaus, da diese Daten den Miteigentümern bereits im Vorfeld mitgeteilt wurden (Kass.GH. 17.10.2022, Nr. 29323).

Gemeinschaftliche Teile

Als gemeinschaftliche Teile eines Kondominiums werden diejenigen angesehen, die im Art. 1117 ZGB beschrieben und aufgelistet sind:

Notwendige Teile für das Bestehen selbst des Gebäudes und zur allgemeinen Nutzung:

- Grund und Boden, worauf das Gebäude steht
- die Fundamente
- die Hauptmauern
- die Pfeiler
- die Trägerbalken
- die Dächer und Dachterrassen
- die Stiegen
- die Hauseingänge
- die Vorhallen
- die Gänge
- die Lauben

- die Hofräume
- die Fassaden

Strukturelle Teile für eine bessere Nutzung des Miteigentums:

- die als Parkplätze vorgesehenen Flächen;
- die Räumlichkeiten für allgemeine Dienste, wie die Hausmeisterloge, die Waschküche, die Waschaufhänge und die Dachböden, die sich wegen ihrer strukturellen und funktionellen Eigenschaften zum allgemeinen Gebrauch eignen.

Anlagen, Einbauten und Einrichtungen jedweder Art, die dem Gebrauch und der Nutzung durch die Gemeinschaft dienen:

- die Aufzüge;
- die Brunnen;
- die Anlagen für Wasserleitungen und Kanalisation;
- zentralisierte Systeme für die Gasverteilung und Zufuhr für die elektrische Energie, für Heizungs- und Klimaanlage, für den Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen und für den Anschluss an jedes weitere Informationsnetz, auch via Satelliten

oder via Kabel sowie die entsprechenden Anbindungen bis hin zum Abzweigungspunkt der Anlagen zu den in ausschließlichen Eigentum der einzelnen Miteigentümer stehenden Räumlichkeiten, oder wenn es sich um einheitliche Anlagen handelt, bis hin zum Anschluss des Abnehmers; Ausnahme hierzu bildet nur die Gesetzgebung auf dem Sektor der öffentlichen Netzwerke.

Die im Art. 1117 ZGB aufgelisteten gemeinschaftlichen Teile betreffen auch die Wohneinheiten, die Anrecht auf eine periodische Nutzung haben: daher kommt die Regelung des Zivilgesetzbuches auf dem Gebiete des Kondominiums auch für das „Teilzeiteigentum“ (*multi proprietà*) Art. 1117, Abs. 1, ZGB zur Anwendung.

Erwähnenswert ist, dass zusätzlich zur vorherigen Regelung laut Art. 1117 ZGB, das Reformgesetz vom 11.12.2012, Nr. 220 zum Kondominium, eigens folgende allgemeine Teile eingefügt hat:

- **die Fassaden** (daher muss jede Änderung an der Fassade, auch wenn sie zu Gunsten des persönlichen Eigentums durchgeführt wird, wie z.B. bei der externen Anbringung eines Klimagerätes oder ei-

ner Markise, durch das Kondominium ermächtigt werden, da der Eingriff auf einem gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes stattfindet);

- **die Flächen, die für das Parken vorgesehen sind** (es kann sich sei es um Flächen innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes handeln); angedacht seien hier Gebäude, die mit nicht überdachten Hofräumen zum Parken ausgestattet sind oder wo das gesamte Kellergeschoss für das Abstellen von Motorfahrzeugen vorgesehen ist;
- **Dachböden, die sich wegen ihrer strukturellen und funktionellen Art zur allgemeinen Nutzung eignen:** die Feststellung, ob die Dachböden zum Kondominium gehören oder nicht, ist nicht einfach. Die Norm gibt jetzt die Möglichkeit zu einer derartigen Feststellung: als gemeinschaftlich sind nur die Dachböden anzusehen, die auf Grund ihres strukturellen und funktionalen Charakters eine allgemeine Nutzung zulassen (es wäre sicherlich angebracht, in der Gemeinschaftsordnung oder in den einzelnen vom Verkäufer oder Bauunternehmer ausgearbeiteten Kaufverträgen vorzusehen, ob der Dachboden Teil des Kondominiums ist, oder

ob es anteilmäßig ausschließliches Eigentum der Inhaber der einzelnen Einheiten bildet;

- **Zentralisierte Systeme für die Verteilung und die Zufuhr** für Gas und elektrische Energie, für die Heizungs- und Klimaanlage, für den Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen und für den Anschluss an jedes weitere Informationsnetz auch via Satelliten oder Kabel (bis hin zum Abzweigungspunkt zu den Räumen, die im Privateigentum eines Einzelnen stehen).

Mit der im fünften Absatz des Art. 1136, ZGB, bezeichneten Mehrheit (daher mit der Anzahl von Stimmen, die die Mehrheit der Anwesenden und zumindest 2/3 des Wertes des Gebäudes darstellen) können die Miteigentümer alle **Neuerungen** verabschieden, die auf eine Verbesserung oder auf die bequemere Nutzung oder auf eine bessere Leistung der gemeinschaftlichen Sachen abzielen (Art. 1120, ZGB).

Geringere Mehrheiten (das bedeutet Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes) sind allerdings vorgesehen, wenn es um Neuerungen geht (s.g. *bevorzugte*), die die Sicherheit der Gebäude

und der Anlagen betreffen sowie den Abbau architektonischer Barrieren, die Einschränkung des energetischen Verbrauches und um die Erzeugung von erneuerbarer Energie, die Anlagen zum Empfang von Radio und Fernsehen sowie von weiteren Informationsnetzen (siehe hierzu das folgende Kapitel „Kondominiumsversammlung“). **Verboten sind Neuerungen**, die die Statik oder die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen könnten, sowie diejenigen, die den architektonischen Charakter verändern; ebenfalls verboten sind Neuerungen, die auch nur für einen einzigen Miteigentümer den Gebrauch oder die Nutzung gewisser gemeinschaftlicher Teile unmöglich machen.

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 nicht statthaft, außer die Mehrheit der Miteigentümer, die sie beschlossen oder gutgeheißen hat,

ist bereit, den gesamten Aufwand zu tragen. Für den 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 (Art. 1108, Abs. 1, ZGB).

Der Begriff der Neuerung unterscheidet sich vom Begriff der **Änderung der gemeinschaftlichen Sachen** ex Art. 1102, ZGB, weil dem Miteigentümer die Möglichkeit eingeräumt wird, die Sache besser, angenehmer und rationeller zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat er sich nur an das Verbot der Änderung der Umwidmung der gemeinschaftlichen Sache zu halten und an das Prinzip, dass alle anderen Miteigentümer, bei gleichartiger Nutzung, keinen Schaden erleiden sollen.

KASUISTIK

Wann kann ein Teil des Gebäudes als Miteigentum angesehen werden?

Laut Rechtsprechung lässt sich die gesetzliche Vermutung des „Miteigentums“ nicht nur von der **objektiven Eignung einer Sache zur gemeinschaftlichen Nutzung**, sondern auch durch ihre **konkrete Bestimmung im Dienste der Gemeinschaft** ableiten. Um diese Vermutung außer Kraft zu setzen, hat der Eigentümer, der sein ausschließliches Recht auf einer Sache beanspruchen will, die Beweislast für dieses Recht zu tragen. Zu diesem Zweck ist hier die Vorlage eines Erwerbstitels notwendig, der unmissverständlich ein Miteigentumsrecht ausschließt (siehe Kass.GH. 12.12.2022, Nr. 36141; so wurde in einem konkreten Fall das ausschließliche Eigentumsrecht eines Raumes unter der Treppe im Erdgeschoss und ein Treppenabsatz im 1. Stock ausgeschlossen).

Ist der Dachboden ein Miteigentumsanteil?

Die Eigenschaft des Dachbodens eines Gebäudes hängt grundsätzlich vom Rechtstiel ab und nur wenn ein solcher nicht vorhanden ist, kann der Dachboden als ein Miteigentum angesehen werden, wenn **er konkretermaßen von seiner Struktur und Funktion her** -auch nur potentiell- **Eigenschaften aufweist, die objektiv zur allgemeinen Nutzung oder zur Ausübung eines Dienstes im allgemeinen Interesse bestimmt ist**. Der Dachboden kann andererseits als Zubehör zur Wohneinheit im letzten Stock angesehen werden, wenn er ausschließlich die **Funktion einer Wärmedämmung oder die einer Kälte- und Feuchtigkeitsisolierung erfüllt und nicht eine derartige Größe und Struktur hat, dass er als ein eigener autonomer Raum genutzt werden kann**. (Kass GH. 21.05.20, Nr. 9383).

Ist es möglich, mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss eine gemeinsame Fläche als Parkplatz auszuweisen und als Einzelparkplätze zuzuweisen?

Der Kassationsgerichtshof hat die Anfrage **positiv** bewertet mit der Begründung, dass der Beschluss der Mitgliederversammlung, der den Hofraum in Parkfläche umgewandelt und einzelne Autoabstellplätze zugeteilt

hat, keine Aufteilung des Gemeinschaftsgutes vorgenommen hat, da sie sich darauf beschränkt hat, die paritätische Nutzung ordentlicher und rationaler zu gestalten. Es bedarf also hierzu nicht das Einverständnis aller Miteigentümer, da die Begünstigten nicht den Alleinbesitz der ihnen zugewiesenen Einheit erhalten (Kass.GH. 30.03.2015, Nr. 6573 – Kass.GH. 12.11.2015, Nr. 23118 - Kass. GH. 16.05.2022, Nr. 15613).

Ist laut Kass. GH., Nr. 15613/2022 eine gleichzeitige Nutzung zu Gunsten aller Miteigentümer nicht möglich, so ist eine turnusweise Nutzung der Sache vorzusehen; in diesem Fall hat der Beschluss eine rein organisatorische Bedeutung was die Nutzung der gemeinschaftlichen Dinge betrifft, ohne dass dadurch die Rechte der Miteigentümer diesbezüglich geschmälert werden.

Kann der Eigentümer des obersten Stockwerks Teile der Miteigentumsgemeinschaft zu seiner ausschließlichen Nutzung in Anspruch nehmen?

NEIN

Fallbeispiele in der Rechtsprechung ergeben folgendes:

- sollte der Eigentümer des obersten Stockwerks eines Kondominiums einen Teil des Daches zu einer

Terrasse umfunktionieren und zwar zu seinem eigenen Nutzen, so ist diese Änderung nicht rechtmäßig; in diesem Zusammenhang kann der Art. 1102, ZBG, nicht berücksichtigt werden, weil es sich hier nicht um eine Änderung handelt, die zu einer besseren Nutzung der gemeinschaftlichen Sache beiträgt, wohl aber zu seiner teilweisen Aneignung derselben; eine jegliche Möglichkeit einer zukünftigen Nutzung durch die übrigen Teilhaber geht dadurch endgültig verloren. In diesem Zusammenhang ist es von keiner Bedeutung, dass der besetzte und ersetzte Teil des Daches weiterhin die Funktion der Dachabdeckung des Gebäudes ausübt. (Kass. GH. 15.11.2016, Nr. 23243);

- befindet sich ein Gebäude im Miteigentum, so bilden die Stiegen und die Treppenabsätze von der Funktion her einen wesentlichen Teil der Struktur eines Gebäudes und sind daher ein Bestandteil desselben. Die Stiegen sind somit zur Gänze als gemeinschaftlich anzusehen, auch wenn sie effektiv nur einigen Einheiten des Gebäudes dienen und kein gegenteiliger Rechtstitel besteht.

- Allein der Umstand, dass der letzte Stiegenabschnitt und der Treppenabsatz im obersten Stock des Gebäudes hauptsächlich die Wohnungen im Dachgeschoss bedienen, die einem einzigen Inhaber gehören, hat keinerlei Bedeutung hinsichtlich der hier getätigten Überlegungen, wonach die Stiege an und für sich eine wesentliche Struktur des Gebäudes darstellt und allen seinen Miteigentümern als unerlässlicher Bestandteil dient, um das Dach entsprechend nutzen zu können. (Kass.GH. 09.03.016, Nr. 4664).

Die gemeinschaftlichen Teile und ihr Geschäftsverkehr

Die gemeinschaftlichen Teile der Miteigentümer können im Allgemeinen nicht Gegenstand einer autonomen Abtretung sein. Auch wenn Abs. 1 des Art. 1117, ZGB, festlegt, dass diese unbeweglichen Sachen „Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums der verschiedenen Wohneinheiten eines Gebäudes“ sind, so handelt es sich nicht um eine Gemeinschaft im Allgemeinen, wo die Miteigentümer frei über ihre Quote bestimmen können, sondern um eine Gemeinschaft die „vinkuliert“ ist, und zwar anhand folgender Besonderheiten:

- Mit einer **Zweckbindung** zu Gunsten des gesamten Kondominiums, die nur die Miteigentümer mit einer qualifizierten Mehrheit abändern können (vier Fünftel der Miteigentümer und vier Fünftel des Wertes des gesamten Gebäudes) (Art. 1117-ter ZGB);

- Mit einer **Bindung der Unteilbarkeit**, da für die gemeinschaftlichen Teile keine Teilung vorgesehen ist, außer die Teilung kann getätigt werden, ohne dass für jeden einzelnen Miteigentümer der Gebrauch der Sache erschwert wird; hierfür ist das Einverständnis sämtlicher Miteigentümer notwendig (Art. 1119 ZGB).

Der Miteigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Teilen „folgt“ sonst den Geschehnissen einer jeden Wohneinheit nach, die im Einzeleigentum steht.

Daher kann die Anteilsquote nur gemeinsam mit der einzelnen Wohneinheit im Kondominium übertragen werden; im umgekehrten Sinne bringt die Übertragung einer jeden Wohneinheit im Einzeleigentum automatisch die Übertragung der Miteigentumsquote an den gemeinschaftlichen Teilen mit sich.

Der Käufer einer Wohneinheit, die Teil eines Kondominiums ist, kann daher nicht einmal auf die dazugehörige Tausendstelquote an den gemeinschaftlichen Sachen verzichten oder auf einen oder mehrere gemeinschaftliche Anteile (siehe Art. 1118, Abs. 2, ZGB *„Der Miteigentümer kann nicht auf sein Recht an den gemeinschaftlichen Teilen verzichten“*).

KASUISTIK

Ist die Eintragung von Rechtshandlungen zu Gunsten oder zu Lasten einer Miteigentumsgemeinschaft möglich?

Wäre es z.B. möglich im Liegenschaftsregister zu Gunsten eines Kondominiums einen eventuellen Erwerb eines Gebäudeteiles einzutragen, der z. Zeit im persönlichen Eigentum steht und nun in den Dienst der gesamten Miteigentumsgemeinschaft gestellt werden soll?

Es entspricht der allgemeinen Rechtsauffassung, dass es nun auf Grund der Abänderung des Art. 2659 ZGB durch das Ges. 11.12.2012, n. 220 (Reformgesetz des Kondominiums) möglich sei, **im Liegenschaftsregister Rechtshandlungen einzutragen, die das Kondominium betreffen.**

In seiner neuen Fassung behandelt der Art. 2659 ZGB die Eckdaten der **Eintragungsnote**, wobei vorgesehen ist, dass „für die Kondominien die eventuelle Bezeichnung, der Sitz und die Steuernummer anzugeben sind“.

Es ist daher anzunehmen, dass der Gesetzgeber mit dieser Änderung der Möglichkeit einer direkten Eintragung im Liegenschaftsregister zu Gunsten oder zu Lasten des Kondominiums zustimmen wollte.

Das Kondominium kann somit (mittels seines Verwalters, ausgestattet mit dem Einverständnis der Miteigentümer) folgende Rechtshandlungen vornehmen:

- **direkte Abtretung an Dritte von Eigentumsanteilen des Kondominiums, die nicht mehr von der Miteigentumsgemeinschaft genutzt werden** (man denke z.B. an die Abtretung der Hausmeisterwohnung an Dritte, sollten die Miteigentümer die Beendigung des Pfortnerdienstes und daher den Verkauf der entsprechenden Räumlichkeiten beschlossen haben);
- **direkter Erwerb von Liegenschaftsanteilen**, die im ausschließlichen Eigentum eines Miteigentümers stehen und die dann die Bestimmung als „gemeinschaftliche Fläche“ zur Nutzung durch das Kondominium erhalten. Hier sei an die Abtretung eines Teiles eines Raumes durch einen Miteigentümer an das Kondominium gedacht, wo der Maschinenraum für den Aufzug zur Nutzung durch das Kondominium entstehen soll.

Die Möglichkeit einer Eintragung im Liegenschaftsregister ist natürlich von Fall zu Fall zu prüfen, und zwar mit Bezug auf die Art des abgeschlossenen Rechtsgeschäftes und des darin aufgeführten Rechtsobjektes.

Dehnt sich die Hypothek, die zu Lasten der Einheit eines Alleineigentümers eingetragen ist, auch auf die dazugehörige Tausendstelquote der gemeinsamen Miteigentumsanteile aus?

Im Thema der Grundpfandrechte bestimmt Art. 2811 ZGB folgendes: *„die Hypothek erstreckt sich [...] auf den übrigen Zuwachs der mit der Hypothek belasteten Liegenschaft vorbehaltlich der vom Gesetz festgesetzten Ausnahmen“*.

Es entspricht der allgemeinen Rechtsauffassung, dass die gemeinschaftlichen Teile des Kondominiums kein Zubehör sind, sondern vielmehr wegen ihrer spezifischen Regelung bezüglich der bindenden Zweckbestimmung dem Rechtsbegriff „Zuwachs“ entsprechen.

Laut Art. 2811, ZGB, folgt daraus, dass die auf das Eigentum der Einzeleinheit **eingetragene Hypothek sich auch auf die gemeinschaftlichen Teile ausdehnt** (zustehende Tausendstelquote), auch wenn sie nicht ausdrücklich

im Rechtstitel und in der Eintragungsnote zum Liegenschaftsregister erwähnt wurden.

Sollte daher beim Verkauf eines gemeinsamen Anteiles an Dritte (Verkauf eines Teiles des gemeinschaftlichen Hofraumes) ein oder mehrere Miteigentümer ihre Einzeleinheit mit einer Hypothek belastet haben, so wird es für eine lastenfreie Übergabe des Objektes notwendig sein, dass die Miteigentümer die Hypothek herabsetzen (in dem sie anteilmäßig die belastete Quote der gemeinschaftlichen Teile freistellen). Wird im umgekehrten Sinne argumentiert, so bringt die Löschung der Hypothek auf einer einzelnen Wohneinheit auch die Freistellung der gemeinschaftlichen Teile mit sich (natürlich nur für die freizustellende Tausendstelquote).

Hierzu sei jedoch bemerkt, dass die Angelegenheit noch nicht ausdiskutiert ist und es daher noch keine einheitliche Linie gibt.

Aus der zurzeit geltenden Gesetzgebung betreffend die Übertragung von Gebäuden geht hervor, dass -bei Nichtigkeit- in der Urkunde die Katasterangaben, der Hinweis auf die Katasterpläne und die Bescheinigung (auch von Seiten eines Technikers) bezüglich

der Übereinstimmung der Angaben und der Katasterpläne mit dem tatsächlichen Ist-Zustand anzugeben sind.

Es ist nun die Frage, ob diese Regelung auch bei der Abtretung von gemeinschaftlichen Teilen des Kondominiums, die im engen Zusammenhang mit den Einzelwohneinheiten stehen, zur Anwendung kommt.

NEIN

Die Regelung der Übereinstimmung des Ist-Zustandes mit den Katasterdaten kommt bei den gemeinschaftlichen Teilen einer Miteigentumsgemeinschaft nicht zur Anwendung, da ihre Übertragung von Gesetzes wegen erfolgt, ohne dass der Käufer darauf verzichten kann, unabhängig davon, ob eine etwaige Angabe oder Beschreibung im Übertragungsvertrag getätigt wurden. Allerdings kommt die Regelung der Übereinstimmung der Katasterdaten bei der Abtretung all jener Gebäudeteile des Kondominiums wieder zur Anwendung, wenn - aufgrund der Abtretung selbst - diese aufhören gemeinschaftliche Teile zu sein und somit autonom übertragen werden können.

Hier sei an die Abtretung der Hausmeisterwohnung gedacht, sollten die Miteigentümer mit Beschluss den Pförtnerdienst beendet haben.

Die zurzeit geltenden Bestimmungen über die Abtretung von Gebäuden sehen vor, dass –bei Nichtigkeit– in der Abtretungsurkunde die wichtigsten baurechtlichen Bestimmungen, die die Errichtung des Bauwerks ermächtigt haben oder eine einseitige Erklärung, dass der Bau vor dem 1. September 1967 errichtet wurde, aufgeführt werden.

Kommt nun diese Regelung auch bei den gemeinschaftlichen Teilen eines Kondominiums, die im engen Zusammenhang mit den Einzeleinheiten stehen, zur Anwendung?

Normalerweise bedarf es **keines spezifischen Hinweises bezüglich der gemeinschaftlichen Teile**, da die Erwähnung der Hauptsache auch jene der gemeinschaftlichen Teile „beinhaltet“ unter der Voraussetzung, dass die Hauptsache und die gemeinschaftlichen Teile, Teil desselben Gebäudes sind.

Wenn es sich allerdings um gemeinschaftliche Teile handelt, die zu einem anderen Zeitpunkt als das Hauptgebäude, zu dem sie gehören, errichtet wurden und somit selbstständig dastehen (wie z.B. *ein gemeinsames Schwimmbad mit dazugehöriger Umkleidekabine, usw.*) oder in der Nähe des Hauptgebäudes stehen (wie z.B. *ein exter-*

ner Aufzug neben dem Hauptgebäude), so ist auch die Baugeschichte bezüglich dieser gemeinschaftlichen Teile zu erwähnen (auch wenn diese Erwähnung -bei Nichtigkeit- nicht verlangt wird, da es sich um einen „Zuwachs“ zum Hauptgebäude handelt.)

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass bei gemeinschaftlichen Teilen, die in freien Flächen bestehen (z.B. Garten, Parkanlagen, Autoabstellplätze usw.) es keinen Zwang zur Angabe einer urbanistischen Zweckbestimmung gibt, auch wenn die Fläche größer als 5000 m² sein sollte. Die gemeinschaftlichen Teile des Kondominiums können allein schon wegen ihrer besonderen Regelung nicht derjenigen, die für die „freien“ Flächen und/oder für das Zubehör vorgesehen ist, unterliegen.

Zu dem hier spezifisch behandelten Fall ist die Fläche eigentlich dem Rechtsinhaber entzogen worden, „folgt“ aber anteilmäßig der Hauptsache. Was ihre Übertragung jedoch betrifft, so geschieht diese „*ex lege*“ ohne dem Käufer die Möglichkeit zu geben, darauf zu verzichten.

Kann man in einem Kaufvertrag betreffend einer Einzeleinheit in einem Kondominium auf das Eigentum einiger gemeinschaftlicher Anteile verzichten?

Was die Rechtsprechung betrifft, so ist im Sinne des Art. 1118 ZGB **die Abtretung von einzelnen Baueinheiten getrennt vom Anrecht auf die gemeinschaftlichen Sachen nur dann nicht zulässig, wenn es sich um „notwendige“ oder „strukturelle“ Miteigentumsrechte** handelt.

Dies ist allerdings nicht bei den sogenannten „funktionalen“ Miteigentumsrechten der Fall, die für den Gebrauch und die Nutzung der einzelnen Baueinheiten bestimmt sind; diese können daher auch unabhängig vom Recht des Kondominiums auf die gemeinschaftlichen Sachen veräußert werden. (Kass. GH. 26.01.2021, Nr. 1610) In diesem Urteil hat der Kass. GH. die Nichtigkeit der Vertragsklausel erklärt, wonach beim Verkauf die Quote des Miteigentums am gemeinsamen Hofraum ausgeschlossen wurde.

Der Kondominiums- verwalter

DIE ERNENNUNG

Die Pflicht, einen Verwalter zu ernennen, besteht, sobald mehr als **8 Miteigentümer** vorhanden sind.

Falls die Miteigentümer-Versammlung die Ernennung nicht vornimmt, so geschieht dies seitens der Gerichtsbehörde aufgrund des Ansuchens von einem oder mehreren Miteigentümern oder des scheidenden Verwalters (Art. 1129, Abs. 1, ZGB).

Die Vollversammlung kann die Ernennung des Verwalters von der Vorlage einer persönlichen **Versicherungspolizze für die Eigenverantwortung der durchgeführten Tätigkeit** während seines Mandates abhängig machen (Polizze, in der der Verwalter die Höchstwerte anpassen muss, wenn die Vollversammlung während seiner Beauftragung außerordentliche Arbeiten beschließt).

Beim Zugangsort (bzw. beim meistgenutzten Eingang) zum Kondominium, welcher auch für Dritte erreichbar ist, werden die allgemeinen Daten des Verwalters wie

Sitz und Telefonnummer angebracht (für den Fall, dass kein Verwalter ernannt worden ist, müssen hingegen die allgemeinen Angaben wie Sitz und Telefonnummer derjenigen Person angegeben werden, welche die gleichen Funktionen wie der Verwalter ausübt).

Es wird vorausgesetzt, dass diese Informationen gut sichtbar außen am Gebäude angebracht werden.

Im Sinne des Art. 71-bis der Durchführungsbestimmungen des Zivilgesetzbuches können die Aufgabe des Kondominiumsverwalters diejenigen übernehmen:

- a. die im Genuss der bürgerlichen Rechte sind;
- b. die nicht vorbestraft sind wegen Vergehen gegen die öffentliche Verwaltung, Gerichtsverwaltung, den öffentlichen Glauben, das Staatsvermögen oder wegen anderer fahrlässiger Vergehen, für die das Gesetz eine Haftstrafe nicht unter dem Minimum von zwei Jahren und höchstens fünf Jahren vorsieht;
- c. die keinen definitiven Vorbeugemaßnahmen unterworfen sind – außer es wurde eine Rehabilitation vorgenommen;
- d. die nicht entmündigt oder handlungsunfähig sind;

- e. deren Namen nicht im Verzeichnis der Wechselproteste aufscheint;
- f. welche im Besitz eines Abschlusszeugnisses der Mittelschule zweiten Grades sind;
- g. die einen anfänglichen Ausbildungskurs sowie periodische Fortbildungskurse zur Ausübung eines Kondominiumsverwalters absolvieren.

Die Eigenschaften hinsichtlich f und g sind nicht erforderlich, wenn der Verwalter aus den Reihen der Miteigentümer des Gebäudes ernannt wird. Auch Gesellschaften können die Beauftragung als Kondominiumsverwalter übernehmen.

In diesem Fall müssen die unbegrenzt haftbaren Gesellschafter, die Verwalter und die Angestellten, die mit der Aufgabe einer Kondominiumsverwaltung beauftragt sind und für die Gesellschaft die Dienstleistung erbringen, mit den genannten Eigenschaften ausgestattet sein.

Der Verlust der Eigenschaften bezüglich der Buchstaben a, b, c, d und e führt zu einer Beendigung der Beauftragung.

In einem solchen Fall kann jeder der Miteigentümer formlos die Vollversammlung zwecks Ernennung eines neuen Verwalters einberufen.

Es wird vorausgesetzt, dass eine Beauftragung ohne den Besitz der oben genannten Eigenschaften nichtig und daher wirkungslos ist. Das Abhandenkommen einer dieser Eigenschaften im Laufe der Beauftragung ist Grund auch für einen eventuellen gerichtlichen Widerruf.

Der Verwalter ist gemäß Artikel 1129 Abs. 2 ZGB verpflichtet, im Moment der Annahme des Auftrages das Innehaben dieser Eigenschaften bekanntzugeben.

Dem Verwalter obliegt die Verpflichtung, sich beruflich auf den letzten Stand zu bringen, wie vom Ministerialdekret 140/2014 vorgesehen, wonach die vorgesehenen periodischen Fortbildungsstunden nicht weniger als 15 Stunden pro Jahr ausmachen dürfen.

Die Vollversammlung muss sich daher zu Beginn der Beauftragung vom Vorhandensein aller gesetzlich vorgeschriebenen Eigenschaften vergewissern.

DAS KONTOKORRENTKONTO DES KONDOMINIUMS

Alle Beträge, die mit der Verwaltung des Kondominiums zusammenhängen, müssen auf ein eigenes Post- oder Bank-Kontokorrentkonto eingehen, das auf den Namen des Kondominiums lautet.

Jeder Miteigentümer kann – auf eigene Spesen - durch

Vermittlung des Kondominiumsverwalters um Einsichtnahme und Kopie der periodischen Rechnungslegung ersuchen.

DAUER DER BEAUFTRAGUNG

Die Beauftragung hat eine Laufzeit von einem Jahr und wird automatisch für dieselbe Dauer erneuert.

Die **Abberufung** kann jederzeit von der Vollversammlung beschlossen werden oder kann auf Antrag eines jeden Miteigentümers von der Gerichtsbehörde verfügt werden, wenn keine Rechnungslegung der Betriebsführung erfolgt oder im Falle von grober Unregelmäßigkeit oder im Falle von unterlassener Berichterstattung an die Kondominiumsversammlung über eventuelle Gerichtsvorladungen oder verwaltungsbehördliche Maßnahmen, welche Ermächtigungsüberschreitungen zum Gegenstand haben.

Der Verwalter kann ebenso abberufen werden im Falle grober steuerrechtlicher Unregelmäßigkeit oder nicht erfolgter Eröffnung oder Nutzung des Kontos des Kondominiums.

Bei Beendigung der Beauftragung ist der Verwalter verpflichtet, jegliche Dokumentation auszuhändigen, die

sich in seinem Besitz befindet und die das Kondominium sowie die einzelnen Miteigentümer betrifft; außerdem müssen durch ihn die dringendsten Maßnahmen ergriffen werden, um Schädigungen von allgemeinem Interesse zu verhindern, und zwar ohne zusätzliche Vergütung.

AUFGABEN DES VERWALTERS

Dem Verwalter des Kondominiums obliegt die durch das Zivilgesetzbuch festgelegte Regelung und besonders die Regelung, die die Artikel 1129 und 1130 des Zivilgesetzbuches und weitere Verfügungen in Sondergesetzen vorsehen.

Im Übrigen findet die Regelung der **Beauftragung** mittels direkten Verweises auf Art. 1129, Abs. 15, ZGB Anwendung.

Der Verwalter muss:

- die Beschlüsse der Vollversammlung ausführen;
- die Vollversammlung jährlich zum Gutheißen der Abrechnung des Kondominiums einberufen und für die Einhaltung des Kondominiumsstatutes Sorge tragen;
- die Benutzung der gemeinsamen Teile und das Nutzen der Dienste im allgemeinen Interesse regeln, so

dass der beste Nutzen für jeden der Miteigentümer sichergestellt ist;

- die Beiträge eintreiben und die sich ergebenden Spesen für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes und für die Ausführung der allgemeinen Dienste begleichen;
- die Maßnahmen zur Erhaltung durchführen, die die allgemeinen Teile des Gebäudes betreffen;
- steuerliche Auflagen erfüllen;
- jegliche Dokumentation aufbewahren, die die eigene Verwaltungstätigkeit betrifft, sowohl in Bezug auf die Miteigentümer als auch auf den verwaltungstechnischen Stand des Gebäudes und des Kondominiums;
- dem Miteigentümer, der dies verlangt, Rechenschaft ablegen über den Stand der Zahlungen des Kondominiums wie auch über eventuell anhängende Streitigkeiten;
- die jährliche Rechnungslegung des Kondominiums erstellen und die Vollversammlung für das diesbezügliche Gutheißen innerhalb von einhundertachtzig Tagen einberufen.

Der Verwalter muss des Weiteren für das Erstellen der folgenden **Register** Sorge tragen:

Meldeamtliches Register des Kondominiums

Das meldeamtliche Register des Kondominiums beinhaltet die **Details** der einzelnen Eigentümer sowie die Inhaber von Realrechten und von persönlichen Nutzungsrechten, einschließlich der Steuernummer sowie des Wohnsitzes und des Wohnortes, die **Katasterdaten** jeder Immobilien-Einheit sowie alle Daten bezüglich des **Sicherheits-Standards** der allgemeinen Teile des Gebäudes. Jede Änderung der Daten muss dem Verwalter in schriftlicher Form innerhalb von sechzig Tagen mitgeteilt werden.

Im Falle von Verzug, Fehlen oder Unvollständigkeit der Mitteilungen muss der Verwalter per Einschreiben die für die Führung des meldeamtlichen Registers notwendigen Informationen anfordern. Im Falle von unterlassener oder unvollständiger Antwort holt der Verwalter nach Ablauf von dreißig Tagen die notwendigen Informationen selbst ein und wird die Kosten den Verantwortlichen anlasten.

Register der Versammlungsprotokolle

Im Register der Versammlungsprotokolle werden vermerkt: Eventuell nicht zustandegekommene Versammlungen, die Beschlüsse sowie kurze Erläuterungen der Miteigentümer, die darum angesucht haben. Dem Register wird ebenfalls die **Gemeinschaftsordnung beigelegt**, sollte diese eingeführt worden sein.

Register der Ernennung und Abberufung des Verwalters

Im Register der **Ernennung und Abberufung** des Verwalters werden in chronologischer Reihenfolge die Daten der Ernennung und der Abberufung jedes Verwalters des Kondominiums vermerkt; im Falle von gerichtlichen Maßnahmen werden auch die Einzelheiten des Dekretes vermerkt.

Register der Buchführung

Im Register der Buchführung werden die **einzelnen Eingangs- und Ausgangsbewegungen** in chronologischer Reihenfolge innerhalb von dreißig Tagen ab dem Datum der Bewegung vermerkt. Dieses Register kann auch in digitaler Form geführt werden.

BERICHTERSTATTUNG AN DAS KONDOMINIUM

Der Verwalter muss die **Berichterstattung** abfassen, in welcher die Ein- und Ausgangsposten sowie jegliche weiteren Fakten bezüglich der Vermögenssituation des Kondominiums enthalten sind (Art. 1130- *bis* ZGB).

Die Versammlung der Miteigentümer kann in jedem Moment oder für mehrere genau angegebene Annuitäten einen Revisor ernennen, der die Buchhaltung des Kondominiums kontrolliert. Das Gesetz regelt nicht die beruflichen Eigenschaften, über die der **Revisor** verfügen muss.

Es wird jedoch als notwendig erachtet, dass die Ernennung einem Freiberufler anvertraut wird, welcher im Verzeichnis der Rechnungsrevisoren oder im Berufsalbum eingetragen ist und welcher über die notwendigen sachlichen Kompetenzen verfügt.

Die Miteigentümer und die Inhaber von Real- oder Nutzungsrechten der einzelnen Immobilien-Einheiten können jederzeit Einsicht in die Dokumente nehmen und auf eigene Rechnung Kopien-Auszüge anfertigen. Die Schriften und Dokumente müssen zehn Jahre lang ab dem Datum der diesbezüglichen Registrierung aufbewahrt werden.

In Kondominien mit mindestens 12 Wohneinheiten kann die Vollversammlung außer dem Verwalter auch einen **Kondominiumsrat** ernennen, welcher aus mindestens drei Miteigentümern mit Beratungs- und Kontrollfunktion zu bestehen hat.

DIE VERTRETUNG

Im Rahmen der gesetzlichen Befugnisse bzw. aufgrund der Vollmachten, die ihm aufgrund der Statuten oder von der Vollversammlung der Miteigentümer erteilt wurden, hat der Verwalter die **Vertretung** der Teilnehmer inne und kann vor Gericht sowohl gegen die Miteigentümer als auch gegen Dritte handeln. Er kann gerichtlich belangt werden für alle Aktionen, die die gemeinsamen Teile des Gebäudes betreffen und es werden ihm die Maßnahmen der Verwaltungsbehörde mitgeteilt, die sich immer auf die gemeinsamen Teile des Gebäudes beziehen.

KASUISTIK

Welches sind die Unregelmäßigkeiten, die zum Beschluss oder zum Ansuchen der Abberufung eines Verwalters berechtigen können?

Art. 1129, Abs.12 des ZGB, legt fest, dass u.a. folgende Fälle schwere Unregelmäßigkeiten darstellen:

1. die unterlassene Einberufung der Vollversammlung zur Annahme der Kondominiumsabrechnung, die wiederholte Verweigerung zur Einberufung der Vollversammlung zur Abberufung und zur Ernennung des neuen Verwalters oder in anderen vom Gesetz vorgesehenen Fällen;
2. die unterlassene Durchführung von Gerichts- und Verwaltungsmaßnahmen sowie von Beschlüssen der Versammlung;
3. die unterlassene Eröffnung und Nutzung des Kondominium-Kontokorrentkontos;
4. die Führung auf eine Art und Weise, welche die Möglichkeit einer Vermischung zwischen dem Ver-

mögen des Kondominiums und dem persönlichen Vermögen des Verwalters oder anderer Miteigentümer herbeiführen kann;

5. im Falle einer unerfüllten Forderung die Zustimmung zur Löschung der Formalitäten im Liegenschaftsregister zum Schutz der Kondominiumsrechte gegeben zu haben;
6. für den Fall, dass eine Klage zur Eintreibung von Summen im Gange ist, die dem Kondominium geschuldet sind, es unterlassen zu haben, nicht nur die Klage sorgfältig zu betreiben, sondern auch die damit verbundene Zwangsexekution;
7. die Nichteinhaltung der Verpflichtungen bzgl. Art. 1130, Nr. 6, 7 und 9 oder die fehlende Führung des meldeamtlichen Registers, die fehlende Führung des Registers über die Versammlungs-Protokolle, des Registers über die Ernennung und die Abberufung des Verwalters sowie des Buchhaltungs-Registers; die unterlassene Übergabe von Bestätigungen über Zahlungen und Verpflichtungen des Kondominiums, falls diese vom Kondominium angefordert worden sind;

8. die unterbliebene, unvollständige oder ungenaue Mitteilung von Daten, die für seine Ernennung notwendig sind.

Kann der Verwalter auch ohne wichtigen Grund abberufen werden?

JA

Im Sinne des Art. 1129, ZGB, kann der Verwalter jederzeit von der Vollversammlung abberufen werden und somit auch vor Ablauf der jährlichen Frist, und zwar ohne Begründung und unabhängig von einem triftigen Grund.

Diese Regelung dient dem Zweck sicherzustellen, dass die Führung der Güter und Dienstleistungen – zur Zufriedenheit des allgemeinen Interesses – das ständige Vertrauen der Miteigentümer genießt (Kass. GH 18.04.2014, Nr. 9082).

In dem hypothetischen Fall jedoch, in dem die Abberufung vor dem Termin erfolgt, der zum Zeitpunkt der Ernennung vorgesehen war und ohne daß ein schwerwiegender Grund vorliegt, wird dem auf diese Weise abberufenen Verwalter das Recht auf Schadensersatz zugestanden (Kass. GH 19.03.2021, Nr. 7874).

Kann der einzelne Miteigentümer von einer Klage Abstand nehmen, wenn diese von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossen worden ist?

JA

Diese Möglichkeit ist von Art. 1132, ZGB, vorgesehen (mangelndes Einverständnis von Miteigentümern bei Rechtsstreitigkeiten).

Falls die Versammlung der Miteigentümer beschlossen haben sollte, eine Klage einzureichen oder einen Antrag abzulehnen, kann sich ein damit **nicht einverständener Miteigentümer** durch ein an den Verwalter zugestelltes Schriftstück von der Haftung für die Folgen des Rechtsstreites im Falle des Unterliegens befreien.

Das Schriftstück muss innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum zugestellt werden, an dem der Miteigentümer von der Beschlussfassung benachrichtigt wurde. Der sich distanzierende Miteigentümer hat das Recht auf Regress für das, was er der obsiegenden Partei zahlen musste.

Wenn die Klage zugunsten des Kondominiums ausgegangen ist, so ist der sich distanzierende Miteigentümer, der davon profitiert, angehalten, sich an den Gerichtskosten zu beteiligen, die von der unterliegenden Partei nicht zurückgefordert werden konnten.

Kann der einzelne Miteigentümer sich nicht an die Maßnahmen des Verwalters halten?

NEIN

Gemäß Artikel 1133, ZGB, sind die vom Verwalter **vorgeesehenen Maßnahmen** bindend für die Miteigentümer. Gegen die Maßnahmen des Verwalters ist jedoch der Rekurs an die Vollversammlung zulässig, unbeschadet einer Anrufung der Gerichtsbehörde innerhalb der Frist von 30 Tagen von dem Tag an, an dem der Miteigentümer vom Beschluss Kenntnis erhalten hat.

Hat der Miteigentümer, der die Führung der allgemeinen Teile ohne Genehmigung durch den Verwalter übernommen hat, Anrecht auf Rückerstattung der entstandenen Spesen?

NEIN

Es sei denn, es handelt sich um dringende Spesen (so sieht es Art. 1134, ZGB vor).

Die Aufwendungen der Miteigentums-gemeinschaft

AUFTEILUNG DER SPESEN UND EINTREIBUNG DER BEITRÄGE

Die notwendigen Aufwendungen für den Erhalt und für die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, für die Dienstleistungen im gemeinschaftlichen Interesse und für die von der Mehrheit beschlossenen Neuerungen werden von den Miteigentümern im **Verhältnis** zum Wert des jedem Einzelnen zustehenden Eigentums getragen, falls die Miteigentümer nicht eine anders lautende Abmachung getroffen haben.

Handelt es sich um Sachen des Kondominiums, die den Miteigentümern in unterschiedlichem Ausmaß zu dienen bestimmt sind, so werden die Aufwendungen im Verhältnis zum Gebrauch aufgeteilt, den jeder von ihnen machen kann (hier sei z.B. an die Heizungsspesen

gedacht, wenn das Kondominium mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet ist).

Wenn ein Gebäude mehrere Stiegen, Hofräume, Dachterrassen, Anlagen oder Einbauten aufweist, die nur einem Teil des ganzen Gebäudes zu dienen bestimmt sind (das sog. „**Teilkondominium**“) so gehen die ihre Instandhaltung betreffenden Aufwendungen zu Lasten der Gruppe derjenigen Miteigentümer, die aus ihnen Nutzen ziehen.

Der Verwalter ist angehalten, die **Beiträge einzutreiben** und die notwendigen Spesen für die Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile und für die Leistung von Diensten im allgemeinen Interesse zu entrichten.

Für die Eintreibung der Beiträge kann der Verwalter auf Grundlage des von der Versammlung genehmigten Verteilerschlüssels -trotz Widerspruch- ein sofort vollstreckbares Mahndekret erwirken und er muss gleichzeitig den noch nicht befriedigten Gläubigern die Daten der Miteigentümer mitteilen, die in Verzug sind.

Bevor sie nicht gegen die Miteigentümer gerichtlich vorgegangen sind, können die Gläubiger nicht die übrigen Miteigentümer belangen, die mit der Zahlung in Ordnung sind (Art. 63, Abs. 1 und 2, DfB, ZGB).

ÜBERNAHME DER KONDOMINIUMSSPESEN IM FALLE DER ÜBERTRAGUNG DER EINZELEINHEIT

Wer in die Rechte eines Miteigentümers eintritt, ist mit diesem **gesamtschuldnerisch** zur Zahlung der Beiträge für das laufende Jahr und das vorhergehende **verpflichtet**, wie dies aus Art. 63, Abs. 4, DfB, ZGB hervorgeht (als Jahr versteht sich das Geschäftsjahr und nicht das Kalenderjahr). Gegenüber der Verwaltung haftet der Käufer solidarisch für die Zahlung der angefallenen Beiträge (sei es des laufenden als auch des vorhergehenden Jahres), wobei ihm jedoch ein Rückgriffsrecht gegenüber dem Verkäufer zusteht.

Der Art. 63, DfB, ZGB sieht auch eine **solidarische Haftung** des **Verkäufers** vor. Wer Rechte an einer Immobilieneinheit abtritt, bleibt so lange mit dem Käufer solidarisch für die angereiften Beiträge haftbar, bis nicht dem Verwalter eine beglaubigte Kopie der Übertragungsurkunde zur Verfügung gestellt wird (anstelle einer beglaubigten Kopie kann dem Verwalter jedes beliebige Dokument übermittelt werden, welches die getätigte Abtretung der Immobilieneinheit bestätigt, wie z.B. eine Erklärung durch den Notar, der die Übertragung vorgenommen hat).

KASUISTIK

Wie werden die Aufwendungen für die Instandhaltung der Stiegen und Aufzüge aufgeteilt?

Die diesbezügliche Regelung geht aus Art. 1124 ZGB hervor:

- **die Stiegen und die Aufzüge werden durch die Eigentümer der Einzeleinheiten, denen sie dienen, instandgehalten und erneuert.** Der betreffende Aufwand wird unter ihnen zur einen Hälfte nach Maßgabe des Wertes der einzelnen Einheiten und zur anderen Hälfte im Verhältnis zum Höhenabstand eines jeden Stockwerkes zum Erdboden aufgeteilt;
- zur Ermittlung des Beitrages zu der nach dem Wert aufzuteilenden Hälfte des Aufwandes zählen als Stockwerke die Kellerräume, die Hofböden, die Dachböden oder Mansarden und die Dachterrassen, sofern sie nicht im allgemeinen Eigentum stehen.

Von der Norm kann **abgewichen** werden, allerdings nur mit dem Einverständnis sämtlicher Miteigentümer, die dies auch in einer sogenannten vertraglichen Geschäftsordnung (*regolamento cd. contrattuale*) zum Ausdruck bringen können (aber nicht in einem mehrheitlich verabschiedeten Reglement).

Wie werden die Spesen für die Instandhaltung und Erneuerung der Decken, Gewölbe und Böden aufgeteilt?

Die diesbezügliche Regelung geht aus Art. **1125** ZGB hervor: 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.

Von der Norm kann allerdings nur mit dem Einverständnis sämtlicher Miteigentümer **abgewichen** werden. Soll-

ten allerdings die Böden eine notwendige Funktion für die Stabilität des gesamten Gebäudes innehaben, dann sind die Spesen für die Instandhaltung unter sämtlichen Miteigentümern im Verhältnis zu den von ihnen gehaltenen Tausendstel aufzuteilen.

Wie werden die Spesen hinsichtlich der Dachterrasse aufgeteilt?

Die diesbezügliche Regelung geht aus Art. 1126 ZGB hervor: 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 Stockwerksabschnittes.

Von der Norm kann allerdings nur mit dem Einverständnis sämtlicher Miteigentümer **abgewichen** werden.

Kann der Verwalter die Lieferung der Dienstleistungen dem Miteigentümer verweigern, der mit der Zahlung der Beiträge nicht in Ordnung ist?

JA

Wenn die Beitragszahlung sich über sechs Monate hinaus verzögert.

Der Art. 63, Abs. 3, DfB, ZGB, bestimmt daher, dass der Verwalter den säumigen Miteigentümer von den Gemeinschaftseinrichtungen, die eine gesonderte Nutzung zulassen, ausschließen kann, sollte dieser mit der Bezahlung der Spesen ein halbes Jahr in Verzug sein.

Welche Vorsichtsmaßnahmen sollte der Käufer beim Erwerb einer Einheit anwenden, die Teil eines Kondominiums ist?

Wie bereits erwähnt, so ist der Käufer einer Immobilien-einheit eines Kondominiums solidarisch mit dem Verkäufer verpflichtet, die Kondominiumsspesen bezüglich des laufenden und des vorhergehenden Jahres zu zahlen. Sollte daher, beim Abschluss des Kaufvertrages der Verkäufer diese Aufwendungen noch nicht bezahlt ha-

ben, so könnte der Käufer dazu angehalten sein (wobei sein Rückgriffsrecht gegenüber dem Verkäufer erhalten bleibt).

Aus diesen Überlegungen ist es für den Käufer ratsam, dass im Kaufvertrag die Position des Verkäufers mit Bezug auf die Beiträge hervorgeht: sollte daher der Verkäufer noch nicht sämtliche Schulden bezahlt haben, wird der Käufer solidarisch für die Zahlung haften und darüber muss er informiert sein.

Zu seinem eigenen Schutz und um die Position des Verkäufers zu erfahren, kann der Käufer die Ausstellung einer eigens dafür vorgesehenen Erklärung durch den Verwalter verlangen, aus der der Stand der Zahlungen durch den Verkäufer hervorgeht. Hier kann auf Art. 1130, Abs. 1, Nr. 9, ZGB verwiesen werden, der eigens die Verpflichtung des Verwalters vorsieht, dass -auf Anfrage- dem Miteigentümer die Bescheinigung bezüglich des Standes der Zahlungen der Beiträge und der eventuellen Streit-sachen auszustellen ist.

Wie sind die Kondominiumsspesen zwischen Käufer und Verkäufer aufzuteilen?

Zu Lasten des Käufers gehen üblicherweise die **ordentlichen Kondominiumsspesen**, die ab dem Zeitpunkt der Übertragung (oder nach der effektiven Übergabe der Immobilie) fällig geworden sind, während bei den **außerordentlichen Aufwendungen** das Datum ausschlaggebend ist, an welchem der Beschluss getätigt wurde. In letzterem Falle gehen die außerordentlichen Aufwendungen zu Lasten des Käufers, wenn sie nach dem Kaufvertrag beschlossen wurden, während zu Lasten des Verkäufers die Aufwendungen gehen, die vor Abschluss des Kaufvertrages beschlossen wurden (allerdings bleibt die solidarische Haftung des Käufers ex Art. 63, DfB, ZGB, aufrecht).

Kommt dieses Kriterium bei der Spesenaufstellung zum Tragen, so können Schwierigkeiten bei der praktischen Qualifizierung dieser Spesen entstehen (ordentliche oder außerordentliche); diesbezüglich ist es angebracht, auf das von der Rechtsprechung angewandte Kriterium bezüglich der Unterscheidung der ordentlichen und außerordentlichen Handlungen zurückzugreifen, um festzustellen, welches Kondominiumsorgan (Verwalter oder Versammlung) für die Beschlussfassung zuständig ist.

In diesem Zusammenhang wurden als außerordentliche

Spesen diejenigen angesehen, die wegen ihrer Besonderheit und Höhe eine erhebliche ökonomische Belastung darstellen, eine Belastung die höher ist als diejenige, die normalerweise eine Betriebsführung mit sich bringt (Kass.GH. 25.05.2016, Nr. 10865).

Die Vertragsparteien können jedoch eine andere Spesenaufteilung vereinbaren, die mit **eigenen Klauseln im Kaufvertrag zu vermerken** ist, aber nicht dem Kondominium entgegengehalten werden kann.

Aus der Rechtsprechung lässt sich Folgendes ableiten:

- Was die Spesenaufteilung bezüglich der **außerordentlichen Instandhaltung** der gemeinschaftlichen Teile betrifft, ergibt sich folgendes: sollte nach Beschlussfassung durch die Versammlung zur Ausführung dieser Arbeiten eine Einzeleinheit im Kondominium verkauft werden, so gehen die Kosten der Arbeiten zu Lasten von demjenigen, der zum Zeitpunkt des Beschlusses Eigentümer der verkauften Einheit war. Der Beschluss hat nämlich konstitutiven Charakter in Bezug auf diese Verbindlichkeit.

Folglich ist bei den außerordentlichen Aufwendungen das Kondominium berechtigt, sei es gegen den Miteigen-

tümer, der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Versammlung, die über die Ausführung der Arbeiten befunden hat als auch gegen denjenigen vorzugehen, der von ersterem die Einzeleinheit erworben hat und der daher für die Spesen des laufenden und des vorhergehenden Jahres haftet. Im Innenverhältnis der beiden Schuldner gehen die Spesen -wenn nicht anders vereinbart- zu Lasten desjenigen, der zum Zeitpunkt des Beschlusses Eigentümer war (Kass.GH. 28.04.2021, Nr. 11199);

- Der Art. 63, DfB, besagt, dass der Käufer gesamtschuldnerisch für die Entrichtung der Kondominiumsspesen haftet, die den Verkäufer betreffen, was aber nur im Außenverhältnis mit dem Kondominium von Bedeutung ist, nicht aber im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer, sodass **der Käufer nur für die Verpflichtungen innerhalb des Kondominiums haftet, die nach dem Kaufvertrag entstanden sind**. Sollte er daher auch für diejenigen haften müssen, die zu einem vorherigen Zeitpunkt entstanden sind, so steht ihm ein Regressanspruch zu (Kass.GH. 09.05.2022, Nr. 14531). Sollten Rücklagen für zukünftige Aufwendungen gebildet oder noch nicht beschlossen worden sein, so hat der Verkäufer ein Anrecht auf Rückerstattung der Quote, die

die Einzeleinheit betrifft, da es sich um einen Betrag handelt, der von ihm vorgestreckt wurde und keinen Bezug auf bereits beschlossene Spesen hat. Der Käufer ist daher angehalten, dem Verkäufer auf direkte Weise diese Quote zurückzuerstatten.

Ist der Verkäufer einer Einzeleinheit in einem Kondominium mit der Unterschrift des Kaufvertrages von jeglicher Haftung bezüglich der Bezahlung der Kondominiumsspesen befreit?

NEIN

Der Verkäufer ist auch nach Abschluss des Kaufvertrages für die Kondominiumsspesen, die vor diesem Zeitpunkt fällig waren, verantwortlich (bereits beschlossene ordentliche und außerordentliche Spesen, **mit Ausnahme einer anderen Vereinbarung zwischen den Parteien**, wie oben präzisiert). Sollte sich daher der Verwalter für die Entrichtung dieser Spesen an den Käufer wenden, indem er sich im Sinne des Art. 63, Abs. 4, DfB, auf die gesamtschuldnerische Haftung bezieht, so steht diesem ein Regressanspruch zu, nachdem der Verkäufer der Hauptverantwortliche ist.

Der Verkäufer bleibt auch nach Abschluss des Kaufver-

trages gesamtschuldnerisch für die fälligen Kondominiumsspesen haftbar und dies solange bis nicht dem Verwalter eine beglaubigte Kopie des Vertrages ausgehändigt wird.

Freilich, diese Verpflichtung des Verkäufers, dem Verwalter eine beglaubigte Kopie des Kaufvertrages oder eine Erklärung vom Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen, besteht einzig und alleine nur zwischen dem Kondominium und den Rechtssubjekten, die sich im Eigentum der einzelnen Wohneinheiten ablösen; eine derartige Verpflichtung besteht jedoch nicht im Innenverhältnis zwischen Verkäufer (ex Miteigentümer) und Käufer (neuer Miteigentümer), da eine solche Verbindlichkeit einen rein persönlichen Charakter hat. Anders ausgedrückt, bedeutet das, dass die Verpflichtung des Verkäufers einerseits laut Art. 63, letzter Abs., DfB, und die Verpflichtung des Verkäufers andererseits laut Abs. 4 desselben Artikels nicht eine eigens dafür vorgesehene Verschuldung verursacht, aber die Funktion einer weiteren Erhöhung des Kreditschutzes im Interesse des Kondominiums darstellt.

In der Praxis sind z.B. als gleichwertig für die beglaubigte Kopie des Vertrages, eine Erklärung des Notars über

den erfolgten Vertragsabschluss anzusehen; andererseits kann der Verwalter jederzeit über die Inhaberschaft der Sachen, Erhebungen im Liegenschaftsregister (Grundbuch) vornehmen.

Der Verpflichtung zu Lasten des Verkäufers steht die Verpflichtung des Verwalters gegenüber, der sich um das Personenregister kümmern muss (Daten der Eigentümer, Inhaberschaft der Realrechte, Katasterdaten, usw.); der Art. 1130, ZGB, bestimmt, dass die Änderung der Daten innerhalb von 60 Tagen dem Verwalter mitzuteilen sind. Im Falle der Untätigkeit wird der Verwalter mittels Einschreiben die notwendigen Informationen verlangen: bleibt die Anfrage ohne Antwort, wird der Verwalter auf Kosten des Säumigen innerhalb von 30 Tagen die Informationen einholen.

Sind etwaige Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer auch für das Kondominium verbindlich?

NEIN

Laut Art. 1372, ZGB hat der Kaufvertrag ausschließliche Wirksamkeit zwischen den Parteien. Sollten daher verschiedenartige Vereinbarungen zwischen Verkäufer und

Käufer in der notariellen Urkunde aufscheinen, so bleiben beide Vertragsparteien dem Kondominium gegenüber verantwortlich, und zwar der Verkäufer, was die Gesamtschuld betrifft und der Käufer nur für die Spesen des laufenden Geschäftsjahres sowie für diejenigen des vorhergehenden Jahres.

Auf welche Weise werden die Kondominiumsspesen im Falle der Vermietung einer Einzeleinheit zwischen Eigentümer und Mieter aufgeteilt?

Zu Lasten des Mieters gehen sämtliche **ordentliche Spesen** (auch die Kondominiumsspesen) sei es für die Instandhaltung, sei es für die **Inanspruchnahme der Dienstleistungen**.

Im Einzelnen geht es um Folgendes:

- der Art. 1576, ZGB, besagt, dass der Eigentümer während des Mietvertrages alle notwendigen Ausbesserungen vorzunehmen hat, mit Ausnahme der kleinen Instandhaltungsarbeiten, die vom Mieter selbst zu tragen sind (darin inbegriffen auch die Kondominiumsspesen);
- der Art. 9 des Ges. 27.07.1978, Nr. 392, bestimmt, dass der Mieter sämtliche Spesen zu tragen hat,

und zwar diejenigen für den Reinigungsdienst, für den Betrieb und die ordentliche Instandhaltung des Aufzuges, für die Wasserzufuhr, für elektrische Energie, für Heizung und Klimaanlage, für die Reinigung der Sickergruben und Aborte und für weitere allgemeine Dienste. Die Spesen für den Hausmeisterdienst gehen zu 90% zu Lasten des Mieters, außer die Parteien haben einen geringeren Prozentsatz vereinbart.

Im Sinne des Art. 10 des Ges. 392/1978 hat der Mieter anstatt des Vermieters das Stimmrecht in den Kondominiumsversammlungen, und zwar wenn es sich um die Spesen und die Art der Betriebsführung der Heizungs- und Klimaanlage handelt. Allerdings, ohne Stimmrecht, hat der Mieter das Recht bei den Beschlussfassungen zu intervenieren, in denen es sich um die übrigen allgemeinen Dienste handelt. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine Spesenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter vorzunehmen und dies nicht einmal nach der Spesenaufteilung, die in der jährlichen Rechnungslegung laut Art. 1130-bis, ZGB, enthalten ist. Sollte er dies trotzdem tun, so ist er aus Privacy-Gründen verpflichtet, den Namen des Mieters nicht zu nennen.

Die Kondominiumsversammlung

Die Kondominiumsversammlung ist zuständig hinsichtlich:

Bestätigung des Verwalters und eventuell seiner Entlohnung.

Zur Erinnerung: Die Verpflichtung zur Ernennung eines Verwalters besteht nur, wenn die Anzahl der Miteigentümer höher als acht ist. Unterhalb dieser Grenze erfolgt die Ernennung auf freiwilliger Basis;

Genehmigung des Kostenvoranschlages der anfallenden Spesen des laufenden Jahres sowie der entsprechenden Kostenaufteilung.

Der Kostenvoranschlag muss vom Kondominiumsverwalter erstellt werden und unterliegt der Genehmigung der Vollversammlung. Die Aufteilung der Spesen muss auf Basis der Tausendstel-Tabellen erfolgen, und zwar unter Beachtung der in den Art. 1123 ff., ZGB, festgelegten

Kriterien, es sei denn, es wurde in der Gemeinschaftsordnung etwas anderes festgelegt;

Genehmigung der jährlichen Rechnungslegung durch den Verwalter und der Verwendung des aktiven Überschusses durch die Geschäftsführung.

Der Kondominiumsverwalter muss die Vollversammlung gem. Art. 1130-*bis*, ZGB (Art. 1130, Abs 1, Buchstabe a), ZGB), jährlich zur Genehmigung der Kondominiumsabrechnung einberufen.

Die Kondominiumsabrechnung enthält die Eingangs- und Ausgangsposten sowie alle weiteren Einzelheiten bezüglich der Vermögenssituation des Kondominiums, der verfügbaren Reservefonds sowie eventueller Rückstellungen, die in einer Weise aufscheinen müssen, dass eine sofortige Überprüfung möglich ist. Sie setzt sich zusammen aus einem Buchhaltungsregister, aus einer Zusammenfassung der finanziellen Situation, sowie einem Vermerk über die Verwaltung auch unter Angabe von laufenden Angelegenheiten und noch offenen Fragen;

Arbeiten zur außerordentlichen Erhaltung und zur Erneuerung, wobei es verpflichtend ist, einen Sonder-

fond anzulegen, der der Höhe der Arbeiten entspricht; sind die Arbeiten auf der Grundlage eines Vertrages durchzuführen, welcher die schrittweise Zahlung laut Baufortschritt vorsieht, so kann der Fond im Verhältnis der einzelnen zu tätigen Zahlungen eingerichtet werden.

Nur die Versammlung der Miteigentümer ist zur Beschlussfassung von außerordentlichen Erhaltungsmaßnahmen oder Erneuerungen zuständig. Der Verwalter des Kondominiums kann keine Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung in Auftrag geben, es sei denn, sie sind von großer Dringlichkeit, aber in diesem Falle muss darüber in der nächsten Sitzung Bericht erstattet werden. Das Gesetz 11.12.2012, Nr. 220 (Reform der Kondominiumsordnung) hat den Art. 1135 des ZGB insofern abgeändert, indem eine **Pflicht zur Einrichtung eines entsprechenden Fonds zur Deckung aller Spesen und Abgaben vorgesehen wurde, welche mit der Durchführung der Arbeiten zur außerordentlichen Erhaltung oder Erneuerung zusammenhängen**. Daher muss die Beschlussfassung durch die Miteigentümer, welche die genannten Arbeiten genehmigen, notwendigerweise die Bildung des entsprechenden Sonderfonds in der Höhe

der vorgesehenen Arbeiten beinhalten. Eine Beschlussfassung, welche die Arbeiten ohne die Bildung eines Sonderfonds genehmigt, ist als fehlerhaft anzusehen. Die erforderlichen Mehrheiten für die Bildung des Fonds sind dieselben, die zur Beschlussfassung der entsprechenden Arbeiten vorgesehen sind. Das Gesetzesdekret 23.12.2013, Nr. 145, hat die diesbezügliche Verfügung abgeändert, indem – sofern der Vertrag Zahlungen gemäß dem Arbeitsfortschritt vorsieht – der Sonderfond schrittweise gemäß den einzelnen geschuldeten Zahlungen eingerichtet werden kann;

Jeder weiteren diesbezüglichen vom Gesetz vorgesehenen Entscheidung.

z.B. muss die Versammlung die Kondominiumsordnung genehmigen (Art. 1138, Abs. 3, ZGB);

Jeder weiteren diesbezüglichen von der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Entscheidung.

Natürlich kann die Gemeinschaftsordnung nicht den Aufgabenbereich, der gem. Artikel 1130, ZGB, dem Kondominiumsverwalter vorbehalten ist, an die Vollversammlung weitergeben.

Diesbezüglich wird allgemein angenommen, dass die Gemeinschaftsordnung die Aufgaben, die Art. 1130, ZGB, für den Verwalter vorsieht, zwar ausweiten, sie jedoch nicht schmälern kann, da diese bereits auf „ein Minimum“ reduziert sind (den Verwalter von all seinen Aufgaben zu befreien würde tatsächlich die Umgehung des Art. 1129, ZGB, bedeuten, der unabdingbar ist).

WIE LÄUFT DIE VERSAMMLUNG AB?

Die Kondominiumsversammlung setzt sich zusammen und beschließt auf folgende Weise:

Einberufung

Die Versammlung wird üblicherweise vom Kondominiumsverwalter einberufen. Eine außerordentliche Versammlung kann auch einberufen werden:

- von mindestens 2 Miteigentümern, die 1/6 des Gebäudewertes vertreten und die beim Verwalter darum angesucht haben und nachdem zehn Tage nach dem Ansuchen verstrichen sind;
- auch von einem einzelnen Miteigentümer, der ein Interesse an der Durchführung der Beschlüsse be-

züglich Erneuerungen hat (Art. 1120, Abs. 2, ZGB), wenn er beim Verwalter darum angesucht hat und wenn ab dem Gesuch 30 Tage verstrichen sind (Art. 1120, Abs. 3, ZGB).

Beim Fehlen eines Verwalters (z.B. in Kondominien mit weniger als 8 Miteigentümern) kann auf Initiative eines jeden Miteigentümers sowohl eine ordentliche als auch eine außerordentliche Versammlung einberufen werden.

Die Ankündigung der Einberufung, unter genauer Angabe der Tagesordnung, muss mindestens 5 Tage vor dem festgelegten Datum für die Zusammenkunft in 1. Einberufung erfolgen, und zwar mittels Einschreiben, zertifizierter E-Mail, Fax oder persönlicher Aushändigung; sie muss die Angabe des Ortes und der Uhrzeit der Versammlung beinhalten oder –falls die Möglichkeit der Videokonferenz vorgesehen ist– die Uhrzeit und die elektronische Plattform, auf der die Versammlung abgehalten wird.

Der Verwalter hat die Möglichkeit, mehrere aufeinanderfolgende Termine festzusetzen, um die Durchführung der Versammlung kurzfristig sicherzustellen, indem er die dazu Berechtigten in einer einzigen Ankündigung

zusammenruft, wobei die weiteren Daten und Uhrzeiten für eine eventuelle weiterführende und gültige Versammlung anzugeben sind.

Auch dort, wo dies nicht ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, kann nach Genehmigung durch die Mehrheit der Miteigentümer die Teilnahme an der Versammlung **per Videokonferenz** erfolgen. In diesem Fall wird das Protokoll, das vom Schriftführer erstellt und vom Vorsitzenden unterschrieben wird, dem Verwalter und allen Miteigentümern mit denselben Formalitäten zugestellt, wie diese für die Einberufung vorgesehen sind. Die Versammlung kann keine Beschlüsse fassen, wenn sich herausstellt, dass nicht alle Berechtigten regulär eingeladen worden sind.

Versammlung in 1. Einberufung

Quorum der Anwesenden: die Versammlung ist gültig einberufen im Beisein von so vielen Miteigentümern, die 2/3 des Gebäudewertes und die Mehrheit der Teilhabenden am Kondominium vertreten.

Quorum für die Beschlussfähigkeit: Die Versammlung beschließt rechtmäßig mit einer Stimmenanzahl, die die Mehrzahl der Anwesenden sowie mindestens der Hälfte des Gebäudewertes darstellt.

Versammlung in 2. Einberufung

Wenn die Versammlung in erster Einberufung wegen fehlender vom Gesetz vorgesehener Mindest-Teilnehmerzahl nicht beschlussfähig ist, beschließt die Versammlung in 2. Einberufung an einem Folgetag der 1. Einberufung, aber auf keinen Fall später als 10 Tage nach derselben.

Quorum der Anwesenden: Die Versammlung ist gültig einberufen im Beisein von so vielen Miteigentümern, die mindestens 1/3 des gesamten Gebäudewertes sowie 1/3 der Miteigentümer am Kondominium darstellen.

Quorum für die Beschlussfähigkeit: die Versammlung beschließt gültig mit einer Zustimmung der Mehrheit der Teilnehmer, die mindestens 1/3 des Gebäudewertes darstellen.

Beschlüsse mit qualifizierter Mehrheit: In jedem Fall wird die Zustimmung der Mehrheit der Teilnehmer benötigt, welche zumindest die Hälfte des Gebäudewertes vertreten (Art. 1136, Abs. 4, ZGB)

Die „qualifizierte Mehrheit“ ist erforderlich für:

- die Beschlüsse, die die Ernennung oder Abberufung des Verwalters betreffen;

- aktive und passive Rechtsstreitigkeiten, die das Überschreiten der Befugnisse des Verwalters betreffen;
- die Beschlüsse, die den Wiederaufbau des Gebäudes oder außerordentliche Reparaturen von großem Ausmaß betreffen;
- Beschlüsse gem. Art. 1117-*quater*, ZGB (um Bauarbeiten zu beenden, die sich negativ und auf nachhaltige Weise auf die Benutzung der gemeinsamen Teile auswirken);
- Beschlüsse gem. Art. 1120, Abs. 2, ZGB (oder Beschlüsse zu Neuerungen, die in diesem spezifischen Sektor folgendes zum Gegenstand haben: 1) Arbeiten und Eingriffe zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Gebäude und der Anlagen; 2) Vorgesehene Arbeiten und Eingriffe zur Vermeidung von architektonischen Barrieren, zur Einschränkung des energetischen Verbrauches der Gebäude und zur Errichtung von Parkplätzen zur Benutzung durch die Einzeleinheiten oder des Gebäudes; weiterhin zur Produktion von Energie durch die Nutzung von Fotovoltaik-Anlagen, durch Wind- und Sonnenkraft oder erneuerbare Energien

seitens des Kondominiums oder Dritter, welche gegen Bezahlung ein Gebrauchsrecht von Dachterrassen oder von anderen gemeinschaftlichen Flächen innehaben; 3) Installation von gemeinsamen Radio-TV-Empfangs-Anlagen sowie für den Zugang zu jeder anderen Art von Informationsfluss (auch Satelliten und Kabel) sowie die entsprechenden Verbindungen bis zur Abzweigung zum jeweiligen Nutzer. Davon ausgenommen sind solche Anlagen, die keine Änderung an der gemeinsamen Sache mit sich bringen und die es anderen Miteigentümern ermöglichen, gemäß ihrem Recht davon Gebrauch zu machen;

- Beschlüsse gemäß Art. 1122-ter, ZGB (es sind dies Beschlüsse bezüglich der Installation von Video-Überwachungsanlagen auf gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes);
- Beschlüsse gemäß Art. 1135, Abs. 3, ZGB (es handelt sich um Beschlüsse, die den Kondominiumsverwalter ermächtigen, an Projekten, Programmen und Initiativen auf territorialer Ebene teilzunehmen, die von lokalen Behörden oder qualifizierten Privatpersonen gefördert werden, wobei es unter

anderem um Sanierungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen der Gebäude sowie um Abbruch, Wiederaufbau und statische Sicherheit geht). Zweck dieser Maßnahme ist es, die Wiedergewinnung des bestehenden Immobilienvermögens, eine hohe Lebensqualität, die Sicherheit und Umwelt-Nachhaltigkeit in der Zone, wo das Kondominium angesiedelt ist, anzuregen;

- Die Beschlüsse zur Genehmigung der Kondominiums-Ordnung (Art. 1138 Abs. 3, ZGB).

Beschlüsse mit qualifizierter Mehrheit: In jedem Fall wird die Zustimmung der Mehrheit der Anwesenden benötigt, welche mindestens 2/3 des Gebäudewertes vertreten (Art. 1136, Abs. 5, ZGB)

Die „qualifizierte“ Mehrheit ist erforderlich für:

- Beschlüsse bzgl. Art. 1120, Abs. 1, ZGB (Beschlüsse, mit welchen alle Neuerungen, die auf eine Verbesserung oder auf den bequemerem Gebrauch oder auf eine höhere Leistung der gemeinschaftlichen Sachen abzielen);
- Beschlüsse bzgl. Art. 1122-*bis*, Abs. 3, ZGB (Beschlüsse, die zu fassen sind, wenn sich die Notwendigkeit

ergibt, Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen, die den Zweck haben, eine angemessene alternative Ausführungsart vorzuschreiben oder Vorsichtsmaßnahmen zum Schutze der Stabilität, der Sicherheit oder der architektonischen Gestaltung des Gebäudes zu treffen; was die Installation von Anlagen zur Energie-Erzeugung betrifft, so sind ebenfalls Beschlüsse auf Antrag der Betreiber zu treffen, die die Nutzung der Dachterrassen und der weiteren gemeinschaftlichen Flächen so regeln, dass dabei der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Gebrauch oder die effektive Nutzung gewahrt bleibt. Die Ausführung der Arbeiten kann von der Gewährung einer geeigneten Garantie durch den Antragsteller abhängig gemacht werden, für den Fall, dass Schäden entstehen).

Beschlüsse mit qualifizierter Mehrheit: Es wird in jedem Fall die Zustimmung der Mehrheit von 4/5 der Miteigentümer benötigt, welche mindestens 4/5 des Gebäudewertes darstellen (Art. 1117-ter, ZGB).

Die „qualifizierte“ Mehrheit ist erforderlich bei Änderungen der Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Teile. Die Einberufung der Versammlung muss für mindestens

30 aufeinanderfolgende Tage in öffentlichen, häufig genutzten Lokalen oder dafür eigens vorgesehenen Plätzen angebracht werden und muss mittels Einschreibebrief oder entsprechenden telematischen Mitteln mindestens 20 Tage vor dem Datum der Einberufung zugestellt werden.

Die Einberufung der Versammlung muss –bei Nichtigkeit– die von der Änderung und der neuen Zweckbestimmung betroffenen gemeinschaftlichen Teile angeben. Untersagt sind Änderungen der Zweckbestimmung, welche Schaden an der Stabilität oder Sicherheit des Gebäudes verursachen könnten und die die architektonische Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigen.

Die Teilnahme an der Versammlung

Jeder Miteigentümer kann an der Versammlung teilnehmen, auch mittels eines Vertreters, sofern dieser mit einer *schriftlichen Vollmacht* ausgestattet ist. Wenn die Zahl der Miteigentümer 20 überschreitet, kann der Bevollmächtigte nicht mehr als 1/5 der Miteigentümer und des anteilmäßigen Wertes vertreten. Wenn eine Einzel-Wohneinheit in ungeteiltem Eigentum mehreren Personen gehört, so haben diese das Recht auf einen einzigen Vertreter in der

Versammlung, welcher von den interessierten Miteigentümern gemäß Artikel 1106, ZGB, ernannt wird.

Im Falle eines „Superkondominiums“, wenn also die Anzahl der Teilnehmer insgesamt mehr als 60 beträgt, muss jedes Kondominium mit der Mehrheit der Erschienenen und mit mindestens 2/3 des Gebäudewertes, einen eigenen Vertreter zur Versammlung entsenden, damit eine ordnungsgemäße Führung der gemeinschaftlichen Teile von mehreren Kondominien und die Ernennung des Verwalters gewährleistet ist.

Dem Kondominiumsverwalter können keine Vollmachten zur Teilnahme an irgendwelchen Versammlungen erteilt werden.

Von den Versammlungssitzungen werden Sitzungsprotokolle abgefasst, die in das vom Verwalter geführte Register einzutragen sind.

KASUISTIK

Müssen Versammlungsbeschlüsse immer und auf jeden Fall beachtet werden?

Können die Versammlungsbeschlüsse eines Kondominiums angefochten werden?

Die von der Versammlung gesetzeskonform und regulär gefassten Beschlüsse **sind verpflichtend** für alle Miteigentümer.

Gegen Beschlüsse, die gesetzeswidrig oder gegen die Gemeinschaftsordnung gefasst worden sind, kann jedoch jeder abwesende, ablehnende Miteigentümer, oder der sich enthalten hat, die Gerichtsbarkeit anrufen und die **Annullierung** innerhalb der zwingend vorgesehenen Frist von **30 Tagen** fordern, deren Ablauf für die Ablehnenden und die sich Enthaltenden mit dem Datum der Beschlussfassung beginnt, während für die Abwesenden die Frist mit dem Datum der Mitteilung des Beschlusses beginnt.

Der Vorgang der Annullierung hebt jedoch die Durchführung der Beschlüsse nicht auf, es sei denn, dass die Auf-

hebung durch die Gerichtsbehörden angeordnet wurde.

ACHTUNG: Bei **nichtigen** Beschlüssen kann die Anfechtung jederzeit vorgenommen werden, ohne dass es notwendig ist, die o.g. Frist von 30 Tagen zu respektieren.

In der Rechtsprechung unterscheidet man zwischen **anfechtbaren Beschlüssen** (anfechtbar innerhalb der 30-Tage-Frist) und **nichtigen Beschlüssen** (anfechtbar zu jeder Zeit).

Diesbezüglich wird festgehalten, dass der Vorgang der Annullierung der Versammlungsbeschlüsse gem. Art. 1137, ZGB, die allgemeine Regel bildet, während die Situation der Nichtigkeit ein residuales Ausmaß einnimmt und in folgenden Fällen sichtbar wird: grundsätzliches Fehlen der wichtigsten Erfordernisse, die Unmöglichkeit des Gegenstandes sowohl in materieller als auch in juristischer Hinsicht, unerlaubter Inhalt, oder im Gegensatz stehend zu „zwingenden Vorschriften“ oder zu „Grundwertungen der Rechtsordnung“ oder zu „guten Sitten“.

z. B. werden die Beschlüsse als nichtig angesehen, wo mehrheitlich die allgemeinen Kriterien zur zukünftigen Spesenaufteilung, wie vom Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, festgelegt oder abgeändert wurden; da es sich um einen Bereich handelt, der über

die Aufgaben der Versammlung hinausgeht, wie von Art. 1135, Nr. 2 und 3, ZGB; vorgesehen.

Einfach anfechtbar sind hingegen nur die Beschlüsse, die im konkreten die Spesenaufteilung unter den Miteigentümern zum Gegenstand haben, die sich auf die Führung der gemeinschaftlichen Teile und Dienste beziehen und die unter Missachtung der Gesetze und der Gemeinschaftsordnung getätigt wurden. Es handelt sich dabei nur um Beschlüsse, die in Ausübung der Aufgaben, die der Versammlung zustehen, gefasst wurden. Dies setzt voraus, dass die entsprechende Anfechtung innerhalb der 30-Tage-Frist vorgenommen wird (Kass.GH. 14.04.2021, Nr. 9839 – Kass.GH. 20.01.2022, Nr. 1798).

Des Weiteren werden als nichtig angesehen:

- Kondominiumsbeschlüsse, die sich auf Güter beziehen, die einzelnen Miteigentümern oder Dritten im Alleineigentum gehören (z.B. Instandhaltungsarbeiten von Balkonen im Alleineigentum, Kass. GH. 12.03.2020, Nr. 7042);
- Kondominiumsbeschlüsse, die mehrheitlich gefasst den Bereich der gemeinschaftlichen Sachen und den Umfang des alleinigen Eigentums festlegen, und dies in Abweichung zum Art. 1117 ZGB; zu

diesem Zweck ist eine Feststellungsurkunde nicht ausreichend, da hierfür die Zustimmung aller Miteigentümer in schriftlicher Form erforderlich wäre (Kass.GH. 31.08.2017, Nr. 20612);

- Kondominiumsbeschlüsse, die Spesen genehmigen, die absolut nichts mit der Führung des Kondominiums zu tun haben (in diesem Fall private Telefonspesen des Verwalters, Spesen für den Ankauf einer „Software“-Lizenz, welche vom Verwalter eigenmächtig durchgeführt wurde; Kass.GH. 10.08.2009 Nr. 18192);
- Kondominiumsbeschlüsse, welche denjenigen Heizungsspesen anlasten, die nicht an das Heizungssystem angeschlossen sind (Kass.GH. 13.06.2019, Nr. 15932);
- Kondominiumsbeschlüsse, die einem Freiberufler einen Auftrag erteilen, für die dieser keine Unterschriftsberechtigung hat (Kass.GH. 13.01.2023, Nr. 921);
- Kondominiumsbeschlüsse bezüglich der Durchführung von Arbeiten, die im Gegensatz stehen zu den zwingenden Vorschriften der Bautätigkeit gem. DPR Nr. 380 aus dem Jahr 2001 (Kass.GH. 13.12.2022, Nr. 36373);

- Kondominiumsbeschlüsse, die die Miteigentümer verpflichten, persönlich die Reinigung der Gemeinschaftsteile vorzunehmen (Kass.GH. 13.11.2018, Nr. 29220);
- Ein Mehrheitsbeschluss, der „Pro-Kopf-Kriterien“ für die Aufteilung der Spesen vorsieht, und zwar in Abweichung von den Parametern der Tausendstel, wie von den Artikeln 1123 und folgende ZGB vorgeesehen (Kass.GH. 20.02.2023, Nr. 5258).

Des Weiteren -und dies immer in Unterschied zu den Fällen der Anfechtbarkeit- stellt die Nichtigkeit der Versammlungsbeschlüsse für den Verwalter einen Hinderungsgrund dar, diese im Sinne des Art. 1130, Nr. 1, ZGB, auszuführen, da er dazu keine Befugnis hat. Nichtige Beschlüsse können letztendlich nicht saniert werden, auch dann nicht, wenn sie freiwillig durchgeführt werden (Kass.GH. 20.02.2023, Nr. 5258).

Folgende Beschlüsse werden von der vorherrschenden Rechtsprechung als annullierbar betrachtet und können somit von den Miteigentümern innerhalb von 30 Tagen ab der Versammlung (falls sie anwesend waren und dagegen gestimmt oder sich enthalten haben) bzw. ab Erhalt des Protokolls (bei Abwesenheit) angefochten werden:

- wenn sie fehlerhaft (mangelhaft) sind in Bezug auf die reguläre Zusammensetzung der Versammlung;
- wenn sie mit einer Mehrheit angenommen worden sind, die unterhalb der vom Gesetz und der Kondominiumsordnung vorgesehenen Grenze liegt;
- wenn sie mit Formfehlern behaftet sind und gesetzliche oder herkömmliche Vorschriften der Gemeinschaftsordnung verletzen, die mit der Einberufung und/oder Information der Versammlung zusammenhängen;
- wenn sie ganz allgemein irregulär bezüglich der Einberufung der Versammlung sind;
- wenn in einem Protokoll nicht genau hervorgeht, wer die zustimmenden, abwesenden und ablehnenden Miteigentümer sind und wieviel Tausendstel sie vertreten;
- Wenn sie in einer Versammlung gefasst werden, für die die Mitteilung an einige Miteigentümer über die Ankündigung der Einberufung fehlt.

Des Weiteren sind folgende Beschlüsse als anfechtbar anzusehen:

- **mit denen die Jahresabschlussrechnung genehmigt worden ist, die nicht den Vorgaben des Art.**

1130-bis ZGB (Kass.GH. 20.12.2018, Nr. 33038) entspricht;

- mit denen die Jahresabschlussrechnung genehmigt worden ist, obwohl es der Verwalter einem Miteigentümer verweigert hat, in die Dokumentation Einsicht zu nehmen (Kass.GH. 19.05.2008, Nr. 12650);
- wenn die Versammlung an einem anderen Termin abgehalten worden ist als dem, der auf der Mitteilung zur Einberufung angeführt ist oder wenn die Versammlung Entscheidungen über Punkte getroffen hat, die nicht in der Tagesordnung vorgesehen waren (Kass.GH. 05.05.2009, Nr. 10344).

Gibt es Beschränkungen für das, was Kondominiumsversammlungen in Sachen Erneuerung der Gemeinschaftsteile entscheiden können?

JA

Art. 1120, Absatz 4, ZGB, untersagt Neuerungen, bei denen Beeinträchtigungen der Stabilität oder der Sicherheit des Gebäudes zu befürchten sind, welche das äußere Erscheinungsbild ändern, oder wenn dadurch -auch nur

für einen einzigen Miteigentümer- Gemeinschaftsteile nicht mehr nutzbar sein könnten.

Welches ist die anwendbare Regelung im Falle von Einzeleinheiten mit einem Fruchtgenussrecht?

Dem Nutznießer steht das Stimmrecht zu in Belangen **der ordentlichen Verwaltung und der einfachen Nutzung der gemeinschaftlichen Sachen und Dienste.**

Bei den übrigen Beschlüssen steht das Stimmrecht dem Eigentümer zu, ausgenommen sind dabei die Fälle, in denen der Nutznießer beabsichtigt, sich des Rechtes gem. Art. 1006, ZGB, zu bedienen oder wenn es sich um Arbeiten gem. Art. 985 und 986, ZGB, handelt. In all diesen Fällen muss die Mitteilung zur Einberufung der Versammlung sowohl dem Nutznießer als auch dem Inhaber des nackten Eigentums mitgeteilt werden.

Der nackte Eigentümer und der Nutznießer haften **solidarisch** für die Zahlung der Kondominiumsabgaben.

Kann der Beschluss zum Austausch der zentralen Heizanlage zu Gunsten von autonomen Anlagen in

den einzelnen Wohneinheiten von der Mehrheit gefasst werden?

Für die Rechtsprechung kann der genannte Beschluss dann von der Mehrheit gefasst werden, wenn der Austausch der zentralen Heizanlage unter Berücksichtigung der Gesetzesvorgaben laut Gesetz Nr. 10/1991 und anderer diesbezüglicher Gesetzesnormen erfolgt, also wenn die Verminderung des Energieverbrauches bzw. wenn eine Verbesserung der Energie-Effizienz sichergestellt ist, wenn der Gebrauch von erneuerbaren Energien gegeben ist. Die Versammlung braucht sich vorerst um die Durchführung nicht zu kümmern.

Im Falle der Nichtbeachtung der vorgenannten Vorschriften ist der eventuell gefasste Beschluss nichtig und es erfolgt daraus die volle Anspruchsberechtigung des Miteigentümers zur Wiederherstellung der zentralen Heizanlage, die illegalerweise außer Funktion gesetzt wurde (Kass.GH. 19.08.2022, Nr. 24976).

Im Falle eines Kondominiums, das aus nur zwei Miteigentümern mit unterschiedlichen Quoten besteht:

Ist für die Kondominiumsbeschlüsse ex Art. 1136, Abs. 2, ZGB, die Zustimmung des Miteigentümers mit dem höheren Quotenwert ausreichend?

Für diesen Fall hat der Kassationsgerichtshof eine **negative Antwort** gegeben und hat hervorgehoben, dass bei einem Kondominium bestehend aus nur zwei Miteigentümern, auch wenn sie unterschiedliche Quoten innehaben, ein gültiger Beschluss nur dann zustande kommt, wenn er mit der Anzahl von Stimmen (Personen) gefasst wird, die die Mehrheit der Anwesenden ex Art. 1136, Abs. 2, ZGB, vertritt.

Der gültige Willensausdruck der Versammlung setzt daher die Teilnahme beider Miteigentümer sowie die Entscheidung „einstimmig“ voraus und kann sich nicht auf das Kriterium der Mehrheit berufen (Kass.GH. 13.12.2022, Nr. 36373, welcher einen Beschluss für anfechtbar erklärt hat, der sich auf außerordentliche Instandhaltungsarbeiten bezog, die mit der Zustimmung des einzigen „mehrheitlichen“ Miteigentümers zustande gekommen war).

Die Gemeinschaftsordnung

Wenn in einem Gebäude die Anzahl der Miteigentümer 10 übersteigt, muss eine Gemeinschaftsordnung erlassen werden mit folgendem Inhalt:

- *Vorschriften über den Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen;*
- *Aufteilung der Aufwendungen (meistens mittels Genehmigung der Tausendsteltabelle);*
- *Vorschriften zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes;*
- *Vorschriften über die Verwaltung.*

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

Die Gemeinschaftsordnung muss von der Versammlung mit der Mehrheit der Anwesenden und zumindest der Hälfte des Wertes des Gebäudes angenommen werden.

Die Gemeinschaftsordnung ist dem Protokollbuch der Versammlung beizufügen.

Die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung können in keiner Hinsicht die Rechte irgendeines Miteigentümers, wie sie sich aus Erwerbshandlungen oder aus Vereinbarungen ergeben, verletzen und können keinesfalls folgende Bestimmungen des Zivilgesetzbuches aufheben:

- *Art. 1118, Abs. 2 (Verbot auf die Rechte an den gemeinschaftlichen Sachen zu verzichten);*
- *Art. 1119 (Unteilbarkeit der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes);*
- *Art. 1120 (Regelung bei den Neuerungen);*
- *Art. 1131 (Vertretung durch den Verwalter);*
- *Art. 1132 (Mangelndes Einverständnis von Miteigentümern bei Rechtsstreitigkeiten);*
- *Art. 1136 (Beschlussfähigkeit der Versammlung);*
- *Art. 1137 (Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung).*

DIE VERSCHIEDENEN ARTEN DER GEMEINSCHAFTS- ORDNUNG

Es wird unterschieden zwischen:

Externe Gemeinschaftsordnung

Es handelt sich um die Gemeinschaftsordnung, die vom einzigen ursprünglichen Eigentümer (z.B. Bauherr) er-

stellt wurde; sie wird allen Kaufurkunden, die das gesamte Kondominium betreffen, beigelegt und darin genehmigt.

Interne Gemeinschaftsordnung

Es handelt sich um die Gemeinschaftsordnung, die von den Miteigentümern bei der Versammlung genehmigt wird.

Vertragsrechtliche Gemeinschaftsordnung

Es handelt sich um die Gemeinschaftsordnung, die von allen Miteigentümern genehmigt wird. Dies ist „per Definition“ die externe Gemeinschaftsordnung (sie wird allen Kaufurkunden beigelegt und von jedem einzelnen Miteigentümer/Käufer ausdrücklich genehmigt). Es kann auch eine interne Gemeinschaftsordnung sein, wenn sie einstimmig von allen Miteigentümern genehmigt wurde.

Nicht alle Klauseln, die in einer vertraglichen Gemeinschaftsordnung enthalten sind (auch wenn einstimmig genehmigt), verlangen bei ihrer Änderung einen einheitlichen Konsens aller Mitglieder.

Die Einstimmigkeit wird nur bei der Änderung der sog. „vertraglichen Klauseln“ verlangt (siehe weiter unten).

Gemeinschaftsordnung der Versammlung

Es handelt sich um die „interne“ Gemeinschaftsordnung, die von den Miteigentümern bei der Versammlung mehrheitlich laut Art. 1136, Abs. 2, ZGB, beschlossen wurde (Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes).

Vertragsklauseln

Es handelt sich um Klauseln in der Gemeinschaftsordnung, die die Rechte der Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Sachen oder den gemeinschaftlichen Teilen schmälern, oder die einigen Miteigentümern mehr Rechte gewähren als anderen; diese können nur einstimmig gebilligt, geändert oder abgeschafft werden.

Klauseln der Gemeinschaftsordnung

Es handelt sich um Klauseln der Gemeinschaftsordnung, die zur Regelung der gemeinschaftlichen Teile und der Dienste sowie der Verwaltung bestimmt sind, sie haben keinen Einfluss auf persönliche Positionen und können mehrheitlich gebilligt, geändert oder abgeschafft werden (Art. 1136, Abs. 2, ZGB, Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes).

KASUISTIK

Kann in der Gemeinschaftsordnung auch eine andere Aufteilung der Kondominiumsspesen vorgesehen sein als eine verhältnismäßige?

Der Art. 1123 ZGB, bestimmt, dass die notwendigen Aufwendungen für die Erhaltung und für die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes, für die Dienstleistungen im gemeinschaftlichen Interesse und für die von der Mehrheit beschlossenen Neuerungen **-unbeschadet einer anderslautenden Abmachung-** von den Miteigentümern **im Verhältnis** zum Wert des einem jeden einzelnen zustehenden Eigentums getragen werden. Daraus folgt:

- wenn die Gemeinschaftsordnung mehrheitlich beschlossen wurde („Gemeinschaftsordnung der Versammlung“), so kann die Aufteilung der Kondominiumsspesen nur im Verhältnis zum Wert des jedem einzelnen zustehenden Eigentums getragen werden;
- wenn die Gemeinschaftsordnung einstimmig verabschiedet wurde („vertragliche Gemeinschafts-

ordnung“), so kann diese auch eine „gegensätzliche Vereinbarung“ enthalten, wie dies im Art. 1123, ZGB, vorgesehen ist. Das bedeutet, dass vom Prinzip der Verhältnismäßigkeit abgesehen werden kann und dass die Aufteilung der Kondominiumsspesen für alle oder nur einige Spesen unterschiedlich ausfallen kann;

- der Art. 1123, ZGB, sieht wiederum selbst ausdrücklich zwei Möglichkeiten einer unterschiedlichen Spesenaufteilung vor, die nicht im Verhältnis zum Wert des jedem einzelnen zustehenden Eigentums getragen wird, und zwar:
 - > für die Sachen, die den Miteigentümern im unterschiedlichen Ausmaß dienen (Art. 1123, Abs. 2);
 - > im Falle des sog. „Teilkondominiums“, also wenn ein Gebäude mehrere Stiegen, Hofräume, Dachterrassen oder Anlagen aufweist, die nur einem Teil des Gebäudes zu dienen bestimmt sind (Art. 1123, Abs. 3).

Kann die Gemeinschaftsordnung die Haltung von Haustieren verbieten?

Die Novellierung des Art. 1138, letzter Abs. ZGB, schreibt nun vor, dass „*die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung die Haustierhaltung nicht verbieten können.*“.

Es stellt sich nun die Frage hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Haustiere“, worauf die Norm Bezug nimmt. Einige sind der Meinung, dass es sich um jedes Tier handeln kann, Hauptsache es sei gezähmt. **Es überwiegt jedoch die Meinung derjenigen, die nur die Kategorie der üblichen Haustiere zulassen**; d.h. die Haustiere, die allgemein von Personen in der eigenen Wohnung zum Wohlgefallen oder zur Begleitung gehalten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das hier behandelte Verbot nicht in den Gemeinschaftsordnungen aufgenommen werden kann, die mit einfacher Mehrheit beschlossen wurden, wohl aber in der Gemeinschaftsordnung, die mit dem Einverständnis sämtlicher Miteigentümer zustande gekommen ist. In diesem letzteren Fall wäre dieses Verbot jedoch nur für diejenigen bindend, die die Gemeinschaftsordnung genehmigt haben, nicht aber für die neuen Käufer, da bezüglich dieser letzteren Klausel das jetzt laut Art. 1138, ZGB, vorgesehene Verbot Vorrang hätte.

Diese Meinung (die nach der Novellierung aus dem Jahre

2012 vertreten wurde) könnte jetzt im Widerspruch zur Bestimmung des Art. 9 der Verfassung stehen (abgeändert mit Vorschrift vom 08.02.2022, Nr. 1), wo es heißt: *„Die Republik . . . schützt die Umwelt, die Biodiversität und die Ecosysteme auch im Interesse der zukünftigen Generationen. Ein Staatsgesetz regelt die Art und Weise sowie das Verfahren zum Schutz der Tiere“*.

Die Normen bezüglich der Tierhaltung ex Art. 2052, ZGB, sowie die Art. 544-ter und 659 des Strafgesetzbuches, sind jedoch einzuhalten.

Können die Klauseln über den Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile mit einfacher Mehrheit geändert werden?

JA

Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die den Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen im Sinne des Art. 1138, Abs. 4, ZGB, regeln, haben keinen vertraglichen Charakter, auch wenn sie seinerzeit einstimmig beschlossen wurden (es handelt sich darum, dass die Gemeinschaftsordnung in keinerlei Hinsicht die Rechte irgendeines Miteigentümers, wie sie sich aus den Erwerbs-

handlungen oder aus Vereinbarungen ergeben, verletzen und unabdingbare Gesetzesbestimmungen keinesfalls aufheben kann).

Berücksichtigt man im Sinne des Artikel 1138, Abs. 1, ZGB, die allgemeinen Klauseln (*Vorschriften über den Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen, die der Aufteilung der Aufwendungen sowie die Vorschriften zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und solche über die Verwaltung*), so können diese mit der im 3. Absatz des obgenannten Artikels festgesetzten Mehrheit **geändert werden** (*Mehrheit der Anwesenden und mindestens die Hälfte des Wertes des Gebäudes*) (Kass. GH. 06.05.2014, Nr. 9681).

Kann die Gemeinschaftsordnung im Liegenschaftsregister eingetragen werden?

Nicht einmal die Novellierung des Miteigentums an Gebäuden (Ges. 11.12.2012, Nr. 220) hat diesen Aspekt geklärt. Die vorwiegende Rechtslehre und Rechtsprechung sind der Meinung, dass die sog. „Vertragsklauseln“ dem einzelnen Miteigentümer entgegengehalten werden können und dies unabhängig von der Eintragung ins Liegenschaftsregister (zuma! sie für solche Klauseln als

unzulässig angesehen wird). Für diese Klauseln ergibt sich daher das Problem für den Miteigentümer, wie er davon Kenntnis nehmen kann. Der Art. 1138, Abs. 3, ZGB, erleichtert das Auffinden der Gemeinschaftsordnung, da die Verpflichtung besteht, diese dem Protokollbuch der Versammlung laut Art. 1130, Abs. 1, ZGB, beizulegen. Was die „Vertragsklauseln“ betrifft, so gibt es gegensätzliche Meinungen in der Rechtslehre und in der Rechtsprechung:

- eintragbar im Liegenschaftsregister sind jene Klauseln, mit denen eine Belastung zu Lasten der gemeinschaftlichen Teile und zu Gunsten von Einzeleinheiten auferlegt wird oder auch umgekehrt, da sie echte Dienstbarkeiten darstellen; die Eintragung ins Liegenschaftsregister bedeutet auch gleichzeitig, dass sie Wirksamkeit gegenüber Dritten hat;
- nicht im Liegenschaftsregister eingetragen werden können jene Klauseln, die eine Limitierung der Nutzung mit sich bringen oder wenn der Eigentümer einer Einzeleinheit seine Rechte nur beschränkt ausüben kann, da solche Klauseln nicht als Dienstbarkeiten angesehen werden können. Allerdings hat ein vor kurzem erlassenes Kassations-

urteil die Notwendigkeit erkannt, dass auch diese Klauseln im Liegenschaftsregister einzutragen sind, um gegenüber jenen Dritten wirksam zu sein, die als Käufer wissentlich diese nicht angenommen haben. Laut Auffassung des Obersten Gerichtshofes (Kass.HG. 09.08.2022, Nr. 24526) begründen die Klauseln einer vertragsrechtlichen Gemeinschaftsordnung eine gegenseitige Dienstbarkeit, da diese das Recht der Eigentümer von den einzelnen Wohneinheiten dahingehend schmälern, indem es ihnen nicht erlaubt ist, ihre Liegenschaften mit einer Zweckbindung zu versehen. Diese Dienstbarkeiten haben daher eine Wirksamkeit „*ultra partes*“ und sind im Sinne der Art. 2643, Nr. 4 und 2659, Nr. 2, ZGB, im Liegenschaftsregister einzutragen. Sollten diese Klauseln im Liegenschaftsregister nicht eingetragen sein, so sind sie trotzdem wirksam gegenüber dem Käufer, wenn sie in der Kaufurkunde und in allen darauffolgenden Kaufverträgen aufscheinen (in diesem Fall ergibt sich eine Wiederholung in der Beständigkeit in den Übereignungsurkunden betreffend dieselbe Liegenschaft). Diesbezüglich ist ein allgemeiner Hinweis auf die Gemeinschaftsordnung nicht ausreichend.

Die Tausendsteltabelle

Jedem Miteigentümer stehen im Verhältnis zum Wert seines Eigentums Rechte (z.B. Recht auf Stimmabgabe in der Versammlung) und Pflichten (z.B. Verpflichtung, sich an den Kondominiumspesen zu beteiligen) zu.

Es ist daher vorgesehen, dass der verhältnismäßige Wert einer jeden Wohneinheit in Tausendstel in einer eigens dafür erstellen Tabelle ausgedrückt wird, die normalerweise der Gemeinschaftsordnung beigeschlossen ist (Art. 68, DfB). Es kommt ebenfalls vor, dass die Miteigentümer lediglich die Tausendsteltabelle verabschieden, aber nicht die Gemeinschaftsordnung, wenn die Annahme einer derartigen von Gesetzes wegen als nicht verpflichtend vorgesehen ist (Kondominium mit weniger als 10 Miteigentümer).

Wenn es gemeinschaftliche Teile gibt, die auf verschiedene Weise den Miteigentümern dienen, dann wird üblicherweise wie folgt unterschieden:

- **allgemeine Tabelle**, die die Tausendstel im Verhältnis zum gesamten Gebäude ausdrückt und daher

gebraucht wird, um das Quorum in den Versammlungen zu berechnen; sie dient ebenfalls zur Aufteilung der Spesen bezüglich der gemeinschaftlichen Teile aller Wohneinheiten im Kondominium;

- **Tabellen der Geschäftsführung** (*tabella di gestione*), diese drücken die Tausendstel aus, die lediglich zur Aufteilung der Spesen bezüglich der gemeinschaftlichen Teile zu berücksichtigen sind, die den Miteigentümern in verschiedentlicher Art zu dienen bestimmt sind (Art. 1123, Abs. 2, ZGB) oder wenn ein Gebäude mehrere Stiegen, Hofräume, Dachterrassen oder Anlagen aufweist, die nur einem Teil des gesamten Gebäudes zu dienen bestimmt sind (Art. 1123, Abs. 3, ZGB) (z.B. „Tabelle Stiege“, „Tabelle Aufzug“, „Tabelle Heizung“, usw.).

Es kann sich um Tabellen handeln, die das gesamte Miteigentum betreffen und die vom einzigen ursprünglichen Eigentümer (Bauherr) aufgestellt wurden und dann zur Genehmigung in allen Kaufverträgen beigelegt werden; es kann sich auch um Tabellen handeln, die von den Miteigentümern in der Versammlung genehmigt wurden.

KASUISTIK

Kann die Tausendsteltabelle geändert werden?

JA

Die diesbezügliche Regelung ist im Art. 69, Abs. 1, DfB, enthalten, die besagt: Die verhältnismäßigen Werte der einzelnen Wohneinheiten, die in der Tausendsteltabelle enthalten sind, können mit **einstimmigem** Beschluss überprüft oder geändert werden. Diese Werte können auch im Interesse nur eines einzigen Miteigentümers überprüft oder abgeändert werden, und zwar mit den im Art. 1136, Abs. 2, ZGB, vorgesehenen **Mehrheiten** (Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes) in folgenden Fällen:

- wenn es sich ergibt, dass ihnen ein Irrtum zugrunde liegt;
- wenn wegen der geänderten Umstände in einem Teil des Gebäudes infolge einer Überbauung, einer Erhöhung oder Verminderung der Einzeleinheiten, sich der verhältnismäßige Wert der Wohneinheit,

die auch nur einem einzigen Miteigentümer gehören kann, um mehr als 1/5 geändert hat. In diesem Fall gehen die Kosten zu Lasten desjenigen, der die Änderung verursacht hat.

Kann die Initiative für die Revision der Tabelle auch nur von einem einzigen Miteigentümer ausgehen?

Sollten sich die Voraussetzungen für eine Berichtigung oder eine Veränderung der Tausendsteltabelle bewahrheiten und sollten die Miteigentümer nicht spontan oder auf Antrag des Verwalters die entsprechenden Maßnahmen vornehmen, so kann ein jeder Miteigentümer -der ein Interesse daran hat- gegen das Kondominium in Person des amtierenden Verwalters, eine Klage vor Gericht einbringen. Der Verwalter wird sodann die Versammlung der Miteigentümer verständigen und eine außerordentliche Versammlung einberufen, die dann die entsprechenden Beschlüsse fassen wird. Sollte der Verwalter diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, kann er abberufen werden und ist zu einem eventuellen Schadensersatz verpflichtet (Art. 69, Abs. 2, DfB).

PRAKTISCHE HINWEISE BEI KAUFVERTRÄGEN VON EINZELWOHNEINHEITEN, DIE TEIL EINES KONDOMINIUMS SIND

Hier folgen nun einige Hinweise für den Käufer und den Verkäufer, die beim Abschluss eines Kaufvertrages einer Wohneinheit, die Teil eines Kondominiums ist, zu beachten sind.

A) FÜR DEN KÄUFER

- vor dem Ankauf den Verkäufer um Aushändigung einer Gemeinschaftsordnung (wenn genehmigt) ersuchen, um festzustellen, welche Teile des Gebäudes als gemeinschaftlich anzusehen sind (außer diejenigen, die vom Gesetz her als solche vorgesehen sind) und insbesondere, ob Rechte und Pflichten zu Gunsten oder zu Lasten der Miteigentümer bestehen, wie z.B. Einschränkungen in der Nutzung der Einzeleinheit, (wie dies bei der Benutzung von Autoabstellplätzen der Fall sein könnte, die im Hof des Kondominiums untergebracht sind);

- vor dem Ankauf den Verkäufer um Aushändigung einer Tausendstelltablette ersuchen (wenn vorhanden), um festzustellen, wie hoch die Beteiligungsquote bei den Rechten (Stimmrecht) und bei den Pflichten (Spesenbeteiligung) ist, die von der Beteiligung am Kondominium (Beteiligungsquote laut Tausendstelltablette) herrühren;
- den Verkäufer befragen, wie hoch die jährlichen Kondominiumsspesen mit Bezug auf die anzukauende Wohneinheit ausfallen;
- den Verkäufer ersuchen, ob außerordentliche Aufwendungen beschlossen wurden (diese gehen zwar zu Lasten des Verkäufers, aber bei Nichtbegleichung durch diesen entsteht eine solidarische Haftung auch zu Lasten des Käufers ex Art. 63, Abs. 4, DfB);
- vom Verkäufer die Ausstellung einer Bescheinigung, ausgestellt vom Verwalter ex Art. 1130, Nr. 9, ZGB, verlangen, wie es mit der Bezahlung der Kondominiumsspesen bestellt ist und ob Streitigkeiten vor Gericht behängen, da eine solidarische Haftung des Käufers für die Zahlung der Kondominiumsspesen bzgl. des laufenden und des vorherigen Jahres besteht, wie dies aus Art. 63, Abs. 4, DfB, hervorgeht.

B) FÜR DEN VERKÄUFER

- rechtzeitig den Kondominiumsverwalter um Ausstellung einer Auflistung ex Art. 1130, Nr. 9, ZGB, ersuchen, aus welcher die Bezahlung der Kondominiumsspesen und der Stand eventueller Rechtsstreitigkeiten hervorgeht, die dann dem Verkäufer zum Zeitpunkt des endgültigen notariellen Kaufvertrages zu übergeben ist;
- feststellen, ob vor dem notariellen Kaufvertrag von der Kondominiumsversammlung außerordentliche Spesen beschlossen wurden, da diese Spesen, wenn nicht anders vereinbart, zu Lasten des Verkäufers gehen (daher ist dies bei der Preisvereinbarung festzuhalten);
- so schnell wie möglich dem Kondominiumsverwalter eine beglaubigte Kopie oder eine entsprechende Erklärung des Notars übermitteln, aus der hervorgeht, dass die Wohneinheit verkauft wurde, um einerseits das Kondominiumsregister auf den letzten Stand zu bringen und andererseits die Solidarhaftung bzgl. der Bezahlung der Kondominiumsspesen zu beenden, die bis zum Zeitpunkt der Abtretung der Einheit zu seinen Lasten ging (Art. 63, Abs. 5, DfB).

BESTÄTIGUNG ÜBER DIE ZAHLUNGEN UND WEITERE NÄHERE ANGABEN

Der Art. 1130, Nr. 3 ZGB, sieht vor, dass **der Verwalter auf Antrag des Miteigentümers eine Bescheinigung bzgl. der Bezahlung** der Kondominiumsspesen und des Bestehens etwaiger Rechtsstreitigkeiten ausstellen muss.

Es ist dies eine zweckdienliche Unterlage für Käufer und Verkäufer, **um festzustellen, wie die Schuldsituation bzgl. der Wohneinheit, die Gegenstand des Vertrages ist, aussieht.**

Für den Verkäufer ist es ratsam, diese Bestätigung rechtzeitig vor dem Notartermin anzufordern, um dem Verwalter die Möglichkeit zu geben, alle notwendigen Prüfungen und Kontrollen vorzunehmen.

Die Bestätigung kann nicht vom zukünftigen Käufer verlangt werden, da er noch nicht die Position eines Miteigentümers eingenommen hat und daher erscheint es zweckmäßiger, dass dies vom Verkäufer veranlasst wird. Der Verwalter wird dann diese Bescheinigung ausstellen, die nicht nur die bezahlten Beträge enthält,

sondern auch auf die gesamte Spesenabrechnung hinweist, die im letzten Jahr von der ordentlichen Kondominiumsversammlung verabschiedet wurde, sowie auf die Schuldposition der Einzeleinheit bezogen auf den genehmigten Kostenvoranschlag.

Es wäre angebracht, wenn der Käufer vom Verkäufer noch folgendes verlangen würde:

- Vermögensübersicht der letzten Geschäftsführung mit besonderem Hinweis auf die Position des Verkäufers;
- spezifische Anfrage, ob im Kondominium Angestellte anwesend sind;
- ob zurzeit etwaige Beschlüsse bzgl. außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten oder Erneuerungen sowie Aufträge an Freiberufler bestehen, wobei gleichzeitig die vorgenommenen Zahlungen des Verkäufers anzugeben wären sowie die noch ausstehenden Raten; eine Weiterleitung des Protokolls (Niederschrift) ist hier nicht vorgesehen;
- Gemeinschaftsordnung und Tausendsteltabelle;
- Hinweis auf eine eventuell bereits einberufene Versammlung.

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN BEI DER WIEDERGEWINNUNG UND ERNEUERUNG VON GEBÄUDEN IM MITEIGENTUM (KONDOMINIUM)

Die zurzeit geltenden Gesetzesbestimmungen sehen eine Reihe von Unterstützungsmaßnahmen und Anregungen bei der Wiedergewinnung und Erneuerung von Gebäuden im Kondominium vor (vor allem bei Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Leistungen oder bei Eingriffen zur Reduzierung von Risiken bei Erdbebengefahr).

Für weitere Einzelheiten betreffend Anregungen und steuerliche Begünstigungen kann die Anleitung „IMMOBILI E BONUS FISCALI“ in Anspruch genommen werden (auch Online abrufbar unter www.notariato.it).

NÜTZLICHE ADRESSEN

CONSIGLIO NOTARILE DEL NOTARIATO

Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

ANACI

Via Cola di Rienzo, 212
00192 Roma
www.anaci.it

ADICONSUM

Via Giovanni Maria Lancisi, 25
00161 Roma
www.adiconsum.it

ADOC

Via Castelfidardo, 43/45
00185 Roma
www.adocnazionale.it

ADUSBEF

Via V. Bachelet, 12
00185 Roma
www.adusbef.it

ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE

Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA

Via Imera, 2
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI

Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI

Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

Via Casilina, 3/T
00182 Roma
www.difesadelcittadino.it

NOTARKAMMER BOZEN

Rosministrasse, 4
39100 Bozen
www.notai.bz.it

U.DI.CON.

Via Santa Croce in Gerusalemme, 63
00185 Roma
www.udicon.org

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it

VERBRAUCHERZENTRALE SÜDTIROL

Zwölfmalgreiner Strasse, 4
39100 Bozen
www.consumer.bz.it



NATIONALRAT
DES NOTARIATS