

5 IRRTÜMER ÜBER DAS KONDOMINIUM



DDR. IRIS PIRCHER
Anwalt - Avvocato

Meraner Str. 5 Via Merano
39011 Lana - BZ

+39 0473 564 926
pircher.rechtskanzlei@gmail.com

Irrtum 1: Ich habe eine Wohnung im Kondominium gekauft, wusste aber nicht, dass zuvor in der Kondominiumsversammlung beschlossen wurde, Sanierungsarbeiten durchzuführen. Nunn muss ich zahlen.

Derjenige, der zum Zeitpunkt des Beschlusses rechtmäßiger Eigentümer der Wohnung war, muss die Kosten für die außerordentliche Instandhaltung zur Gänze tragen. Der Verkäufer trägt somit die Kosten für Ausgaben, die vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages, beschlossen wurden. Unerheblich ist dabei, ob die Arbeiten schon begonnen haben oder nicht. Trotzdem passiert es, dass der Käufer zunächst einmal zahlen muss und dann die Spesen vom Verkäufer zurückverlangen kann, da beide gegenüber dem Kondominium solidarisch, also gemeinschaftlich, haften. Man sollte sich daher immer darüber informieren, was in den letzten Kondominiumssitzungen beschlossen worden ist.

Irrtum 2: Ich wohne im Parterre, daher muss ich mich nicht an den Spesen für die Sanierung des Aufzuges beteiligen. Ich benutze ihn ja nie.

Das Gesetz sieht vor, dass sich alle Miteigentümer an den Spesen für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung und die Erneuerung des Aufzuges beteiligen müssen, wenn aber in unterschiedlichem Ausmaß. Die Hälfte wird über die Tausendstel von allen Miteigentümer bezahlt, die andere Hälfte anteilmäßig nach der Höhe des Stockwerks. Beim Neubau eines Aufzuges werden die Spesen zwischen den Miteigentümern gemäß der jeweiligen Tausendstel aufgeteilt.

Irrtum 3: Das Dach muss saniert werden. Die Eigentümer der Wohnungen im obersten Stockwerk zahlen natürlich mehr als ich.

Das Dach gehört zu den sogenannten gemeinschaftlichen Teilen des Kondominiums. Das sind alle Teile des Kondominiums, die für eine gemeinsame Nutzung notwendig sind (z.B. Fassaden, Dächer, Hauptmauern, usw.) und auch gemeinsam genutzte Anlagen (z.B. Heizanlagen). Die Kosten für die Instandhaltung derselben wird zwischen den Miteigentümern gemäß der jeweiligen Tausendstel aufgeteilt. Beim Dach kann es die Ausnahme geben, dass die Eigentümer des obersten Stocks alleinige Eigentümer des Daches sind. Dies steht dann im notariellen Kaufvertrag.

Irrtum 4: Jedes Kondominium muss einen Verwalter haben.

Art. 1129 ZGB sieht vor, dass bei mehr als 8 Miteigentümern ein Verwalter ernannt werden muss. Sind weniger Miteigentümer vorhanden, dann ist die Ernennung eines Verwalters freiwillig. Ein Verwalter wird bei der Kondominiumsversammlung mit der Mehrheit der Anwesenden, die mindestens 500 Tausendstel bzw. die Hälfte des Wertes des Gebäudes vertreten, ernannt oder abgesetzt.

Irrtum 5: Ich bin zur Kondominiumssitzung nicht eingeladen worden. Da kann ich nichts machen.

Die fehlende Einladung auch nur eines Miteigentümers ist ein Grund für die Anfechtung eines Beschlusses. Die Anfechtung muss innerhalb von 30 Tagen ab der Versammlung bzw. ab der Zustellung des Protokolls der Sitzung an die Abwesenden erfolgen. Im August laufen diese Fristen nicht, d.h. diese 31 Tagen werden nicht mitgezählt.