

Am 18. Juni 2013 tritt das Gesetz Nr. 220/2012 in Kraft, das Änderungen am Kondominium Regelwerk einführt.

Es handelt sich um eine seit langem ersehnte Reform, die Normen ersetzt, die seit über 70 Jahren in Kraft sind.

Viele sind die eingeführten Änderungen, einige werden noch vertieft werden müssen, da es um einschneidende Änderungen im Kondominiumsleben geht, also in unser alltäglichem Leben.

Als ANACI halten wir es für notwendig, unter all den eingeführten Änderungen, die unmittelbarsten und wichtigsten aufzuzeigen, die man beachten muß, um zu vermeiden, dass die Nichtbeachtung, die Beschlussfähigkeit der Versammlung in Frage stellt, mit einem unnützen Aufwand an Zeit und Geld.

EINBERUFUNG:

Für die Versammlung in 1. Einberufung, bleibt es bei den 5 Tagen, die für die Mitteilung an die Miteigentümer eingehalten werden müssen, die Einladung muß über Einschreiben, Fax, beglaubigte e-mails oder direkter Übergabe erfolgen.

BESCHLUSSFÄHIGKEIT UND GÜLTIGKEIT DER VERSAMMLUNG:

1. Einberufung:

Die Versammlung ist dann beschlussfähig, wenn an ihr die Mehrheit der Miteigentümer teilnehmen, die zwei Drittel des Wertes des gesamten Gebäudes vertreten.
Die Beschlüsse sind gültig, wenn sie mit der Mehrheit der Anwesenden gefasst werden, die zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes vertreten.

2. Einberufung:

Die Versammlung ist dann beschlussfähig wenn sie mit einer Anzahl von Stimmen gefasst werden, die 1/3 der Miteigentümer und 1/3 des Gebäudewertes vertreten.
Die Beschlüsse sind gültig wenn sie mit der Mehrheit der Anwesenden gefasst werden, die mindestens 1/3 des Gebäudewertes vertreten.

VOLLMACHTEN:

Die Vollmachten müssen gezwungenermaßen **SCHRIFTLICH** erteilt werden;

In Kondominien mit mehr als 20 Miteigentümern, darf der Bevollmächtigte nicht mehr als 1/5 der Miteigentümer und 1/5 des Gebäudewertes vertreten;

Der Verwalter darf **KEINE** Vollmachten entgegennehmen;

MITINHABER VON RECHTEN UND VERTRETUNG IN DER VERSAMMLUNG:

Gehört das Eigentum an materiellen Anteilen ungeteilt mehreren Personen, darf in die Versammlung nur eine Vertretung geschickt werden;

Der Vertreter muß von den Miteigentümern gemäß Art. 1106 ausgewählt werden;

KONDOMINIUMSVERZEICHNIS

Gemäß Art. 1130, Nr. 6 BGB wie mit Art. 10 Ges. 11/12/2012 Nr. 220 eingeführt, muß der Verwalter ein „Kondominiums-Verzeichnis“ einrichten, und die Miteigentümer sind verpflichtet die notwendigen Daten zu vermitteln, um dieser Verpflichtung nachkommen zu können;

Folgende Daten sind gefragt:

- a) Personalien der einzelnen Miteigentümer und der Inhaber von Realrechten (z.B. Fruchtgenuß, Wohnrecht, Dienstbarkeit, Oberflächenrecht), bzw. Inhaber von Nutzungsrechten (z.B. Miete, Leihe);
- b) Steuernummer, Wohnsitz, Aufenthalt,
- c) Katasterdaten aller materiellen Anteile;
- d) jede Art von Information bezüglich Zustand der Sicherheit der eigenen Immobilie ;

Wir möchten darauf hinweisen, dass, sollte der Miteigentümer diese Daten nicht innerhalb der vom neuen Gesetz vorgesehenen Frist übermitteln, oder nicht vollständig liefern, muß der Verwalter sich um die Daten bemühen, mit entsprechender Belastung der dafür notwendigen Spesen an den säumigen Miteigentümer.