

Die wichtigsten Mehrheiten für Beschlüsse bei Versammlungen

	1. Einberufung		2. Einberufung	
	Besitzer	1.000dstel	Besitzer	1.000dstel
Beschlussfähigkeit der Versammlung (Art. 1136, Abs. 1 und 3 ZGB)				
Gültigkeit der Versammlung	2/3 d.B.	2/3 d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Verwalter (Art. 1129 und 1135 ZGB)				
Bestätigung/Ernennung/Abberufung Verwalter	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Entschädigung des Verwalters	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Satellitenantenne (Gesetz Nr. 66/2001; Art. 2/bis Komma 13)				
Installation einer Satellitenantenne	1/3 d.B.	1/3 d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Handlungen der ordentlichen Verwaltung (Art. 1136, Abs. 2 und 3 ZGB)				
Genehmigung des Kostenvoranschlages	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Genehmigung der Abrechnung	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Genehmigung der Aufteilungstabelle	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Genehmigung der außerordentlichen Instandhaltung und Bildung eines Fonds	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Verträge (Reinigung, Gärtner, etc.)	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Austausch Briefkästen	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Kondominiumsrat (Gründung, Aufgaben)	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Änderungen zentrale TV-Anlage	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Ernennung von Kommissionen bei Problemen	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Abwechselnder Gebrauch der Parkplätze	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Bausünderlass gemeinsame Teile	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Austausch mechanischer Zugangssysteme	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Gesetzeskonforme Aufteilung der Spesen	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Architektonische Barrieren (Art. 2 Gesetz 9/11/89, Nr. 13)				
Beseitigung architektonischer Barrieren	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Abtretung (Art. 1117 ZGB)				
Abtretung von gemeinschaftlichen Gütern	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Werbevermietung Fassaden, Dach, gem. Räume mit einer Dauer länger als 9 Jahre	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Heizungsanlage (Gesetz Nr. 10, vom 9/1/91)				
Umwandlung für Energieeinsparung (z.B. Realisierung autonomer Heizungen)	-----	50% + 1 d.W.	-----	50% + 1 d.W.
Umwandlung für Energieeinsparung (z.B. Installation Heizverteiler und Zähler)	50% + 1 d.A.	-----	50% + 1 d.A.	-----
Vorgesehene Neuerungen (Art. 1120 ZGB)				
Verbesserung, bequemere oder ertragreichere Nutzung der gemeinsamen Sache	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.
Kostspielige und luxuriöse Neuerungen	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Änderungen ursprüngliche Zweckbestimmung	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Umwandlung Dach in Terrasse	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.
Änderung der Stabilität, Sicherheit, Architektur	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Installation Wasserzähler	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.
Eingriffe am Gebäude (Art. 15, Gesetz 179/92)				
Sanierungsarbeiten	50% + 1 d.B.	50% d.W.	50% + 1 d.B.	50% d.W.
Rechtsstreitigkeiten (Art. 1136 ZGB)				
Aktive und passive Streitigkeiten, welche die Aufgaben des Verwalters überschreiten	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Wiedererrichtung des Gebäudes (Art. 1136, Abs. 2 und 3; Art. 1128, Abs. 2)				
Für einen geringeren Teil als 3/4 d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Für einen höheren Teil als 3/4 d.W.	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.

	1. Einberufung		2. Einberufung	
	Besitzer	1.000dstel	Besitzer	1.000dstel
Hausmeisterdienst				
Hausmeisterwohnung (z.B. Miete an andere) - Achtung: bei Verträgen über 9 Jahre braucht es die Einstimmigkeit	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Abschaffung von Diensten	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Änderung der Hausordnung verursacht durch abgeschaffte Dienste	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Änderung der vertraglichen Hausordnung durch abgeschaffte Dienste	Alle	100%	Alle	100%
Kostenvoranschlag (Art. 1136 ZGB)				
Kostenvoranschläge für das Haushaltsjahr	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Arbeiten der außerordentl. Instandhaltung	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Realisierung von Parkplätzen und Räumen im Erdgeschoss (Art. 9, Gesetz 122/89)				
Ohne Änderung der architektonischen Zierde	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Mit Änderung der architektonischen Zierde	Alle	100%	Alle	100%
Kondominiumsordnung (Art. 1138 ZGB)				
Genehmigung der Hausordnung	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Änderung der Gebrauchsvorschriften (auch wenn vertraglich)	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Änderungen, die die Nutzbarkeit gemeinsamer Anteile oder die Verfügbarkeit privater Teile modifizieren	Alle	100%	Alle	100%
Auflösung von Teilen des Kondominiums (Art. 61 und 62 Durchführungsbestimmungen ZGB)				
Aufteilung mit Neueinteilung der Räume oder der dazugehörigen Örtlichkeiten unter den Besitzern	50% + 1 d.B.	2/3 d.W.	50% + 1 d.B.	2/3 d. W.
Aufteilung ohne Neueinteilung der Räume oder der dazugehörigen Örtlichkeiten unter den Besitzern	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d. W.
Sicherheit der Anlagen (Gesetz 46/90)				
Anpassung an Richtlinien	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Überbauung (Art. 1127 ZGB)				
Überbauung des letzten Stockwerks mit Einschränkung der Ästhetik und Architektur	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Tausendstel-Tabellen (Art. 69 Durchführungsbestimmungen ZGB)				
Änderungen vertraglicher Tabellen	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Alle anderen Beschlüsse, für welche das Gesetz keine anderen Mehrheiten vorschreibt				
	50% + 1 d.A.	50% d.W.	1/3 d.B.	1/3 d.W.
Besondere Fälle				
Verzugszinsen, wenn diese höher sind als der gesetzliche Zinssatz	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Ankauf von Immobilien mit Bestimmung als gemeinsame Teile	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Teilung gemeinsamer Teile	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Gebrauchsverbote für private Teile	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Vom Gesetz abweichende Aufteilung der Spesen	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Aktive Dienstbarkeiten, Änderung oder Verzicht	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Abschaffung der zentralen Heizungsanlage	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.