

Die wichtigsten Mehrheiten für Beschlüsse bei Versammlungen

	1. Einberufung		2. Einberufung	
	Miteigentümer	1.000dstel	Miteigentümer	1.000dstel
Beschlussfähigkeit der Versammlung (Art. 1136, Abs. 1 und 3 ZGB)				
Gültigkeit der Versammlung	50% +1 d.M.	2/3 d.W.	1/3 d.M.	1/3 d.W.
Verwalter (Art. 1129 und 1135 ZGB)				
Bestätigung/Ernennung/Abberufung des Verwalters	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Entgelt des Verwalters	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Satellitenantenne (Gesetz Nr. 66/2001; Art. 2/bis Komma 13)				
Installation einer Satellitenantenne	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Handlungen der ordentlichen Verwaltung (Art. 1136, Abs. 2 und 3 ZGB)				
Genehmigung des Haushaltsplanes	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Genehmigung der Abrechnung	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Genehmigung der Kostenverteilung	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Genehmigung der außerordentlichen Instandhaltung und Bildung einer Rücklage	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Verträge (Reinigung, Gärtner, usw.)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Austausch Briefkästen	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Kondominiumsrat (Ernennung, Aufgaben)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Änderung der zentralen TV-Anlage	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Ernennung einer Kommission für Problemfälle	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Parkplatzordnung und Regelung des Gebrauchs	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Bausünderlass für gemeinsame Teile	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Austausch mechanischer Zugangssysteme	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Gesetzeskonforme Aufteilung der Spesen	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Architektonische Barrieren (Art. 2 Gesetz 9/11/89, Nr. 13)				
Beseitigung architektonischer Barrieren	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% 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)				
Eingriffe für Energieeinsparung (z.B. Realisierung einer thermischen Ummantelung) Art. 1 und 8	50% +1 d.A.	1/3 d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Umwandlung für Energieeinsparung (z.B. Installation Heizkostenverteiler und Wärmemengezählern) – Art. 26.5	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Vorgesehene Neuerungen (Art. 1120 ZGB)				
Verbesserung, bequemere oder ertragreichere Nutzung der gemeinsamen Sache	50% +1 d.A.	2/3 d.W.	50% +1 d.A.	2/3 d.W.
Kostspielige und luxuriöse Neuerungen	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Änderung der ursprünglichen Zweckbestimmung	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Umwandlung Dach in gemeinschaftlicher Terrasse	50% +1 d.A.	2/3 d.W.	50% +1 d.A.	2/3 d.W.
Änderung des architektonischen Gesamtbildes	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Installation Wasserzähler	50% +1 d.A.	2/3 d.W.	50% +1 d.A.	2/3 d.W.
Eingriffe am Gebäude (Art. 15, Gesetz 179/92)				
Sanierungsarbeiten	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Rechtsstreitigkeiten (Art. 1136 ZGB)				
Aktive und passive Streitführung, welche die Zuständigkeiten des Verwalters überschreiten	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Wiederaufbau des Gebäudes (Art. 1136, Abs. 2 und 3; Art. 1128, Abs. 2)				
Für einen geringeren Teil als <3/4 des Gebäudes oder für außerordentliche Aufteilungen von beträchtlichen Umfang	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Für einen höheren Teil als =>3/4 des Gebäudes	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.

Die wichtigsten Mehrheiten für Beschlüsse bei Versammlungen

	1. Einberufung		2. Einberufung	
	Miteigentümer	1.000dstel	Miteigentümer	1.000dstel
Hausmeisterdienst				
Hausmeisterwohnung (z.B. Miete an Dritte) - Achtung: bei einer Vertragsdauer von mehr als 9 Jahren braucht es die Einstimmigkeit	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Abschaffung von Dienstleistungen	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Abschaffung von Dienstleistungen, die eine Änderung der Hausordnung mit sich bringen	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Abschaffung von Diensten, die eine Änderung eines vertraglichen Status mit sich bringen	Alle	100%	Alle	100%
Kostenvoranschlag (Art. 1136 ZGB)				
Kostenvoranschläge für das Haushaltsjahr	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Außerordentl. Instandhaltungsarbeiten	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Realisierung von Parkplätzen und Räumen im Erdgeschoss (Art. 9, Gesetz 122/89)				
Ohne Änderung des architektonischen Charakters	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Mit Änderung der architektonischen Charakters	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 dies in einer vertraglichen Hausordnung geschrieben sind)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Änderungen, welche subjektive Rechte auf das Gemeingut 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 Räumlichkeiten oder des Zubehörs unter den Miteigentümern (Art. 62)	50% +1 d.A.	2/3 d.W.	50% +1 d.A.	2/3 d.W.
Aufteilung mit Neueinteilung der Räumlichkeiten oder des Zubehörs unter den Miteigentümern (Art. 61)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Sicherheit der Anlagen (Gesetz 46/90)				
Anpassungen	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Überbauung (Art. 1127 ZGB)				
Überbauung des letzten Stockwerks mit Beeinträchtigung des Gesamtbildes und des architektonischen Charakters	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Tausendstel-Tabellen (Urteil des Kassationsgerichtes Nr. 18477 Juli 2010)				
Änderung rechtmäßig entstandener Tabellen	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Änderung der Zweckbestimmung des Gemeingutes (Art. 1117-ter)				
Änderungen im Interesse des Kondominiums	4/5 d.M.	4/5 d.W.	4/5 d.M.	4/5 d.W.
Besondere Fälle				
Verzugszinsen, wenn höher als der gesetzliche Zinssatz	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Ankauf von Immobilien für gemeinschaftliche Zwecke	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Teilung des Gemeingutes	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Einschränkungen des Sondereigentums	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.

Die vorliegende Tabelle ist das Ergebnis von Überlegungen, welche zwar mit Urteilen untermauert sind, aber doch im Laufe der Zeit aufgrund verschiedener Auslegungen sowohl in der Rechtslehre als auch in der Rechtsprechung anders ausfallen könnten.

Laut Gesetz Nr. 220 vom 11-12-2012, veröffentlicht am 17-12-12 (ausgenommen Abänderungen herbeigeführt von zukünftigen und verschiedenen juristischen Auslegungen) aktualisierte Tabellen. Quelle: ANACI Sektion Bozen d.M. = der Miteigentümer d.A. = der Anwesenden d.W. = des Wertes des Gebäudes