

# Body Corporate

Eigentümergeinschaft in Queensland





## Einleitung

Da die Bevölkerung von Queensland mit hoher Geschwindigkeit wächst, entscheiden sich viele Menschen für die Möglichkeiten, die eine Eigentümerwohngemeinschaft bietet. In Queensland gibt es über 38.000 Eigentumswohnanlagen mit etwa 355.000 einzelnen Grundstücken. Der Eigentumswohnsektor leistet einen bedeutenden und ständig anwachsenden Beitrag zur Wirtschaft von Queensland.

Eine Eigentümerwohngemeinschaft kann einen erschwinglichen und bequemen Lebensstil bieten. Sie kann Alleinstehenden ebenso wie Rentnern zugute kommen, die auf einer kleineren Wohnfläche aber trotzdem noch unabhängig leben möchten. Menschen mit gemeinsamen Interessen können sich gesellschaftlich treffen oder einfach eine engere Beziehung mit ihren Nachbarn aufbauen. Die Mitglieder benutzen Einrichtungen wie Schwimmbäder oder Gärten gemeinsam, der Errichtung oder Unterhaltung für den Einzelnen zu teuer oder zu schwierig wären.

Außer den vielen Vorteilen bringt eine Eigentümerwohngemeinschaft auch eine ganz neue Palette an Verpflichtungen mit sich, die sich in vielen Fällen von denen traditionellen Haus- und Grundbesitzes unterscheiden. Eigentumsgemeinschaften, die alle Grundstücksbesitzer umfassen, sind ein wichtiger Aspekt der Eigentümerwohngemeinschaft, da sie eine wichtige Rolle bei Entscheidungen über gemeinsame Verpflichtungen für die Gemeinschaft spielen.

Viele neue Besitzer und potentielle Käufer sind sich über ihre Rechte und Pflichten als Mitglieder einer Eigentumsgemeinschaft nicht im Klaren. Daher hat die Regierung von Queensland diese Broschüre veröffentlicht – *Eigentumsgemeinschaft: Eine kurzer Leitfaden zu Eigentümerwohngemeinschaften in Queensland*. Sie bietet wertvolle Hinweise über Eigentumswohnanlagen, Eigentumsgemeinschaften sowie die Pflichten und Rechte der Besitzer und anderer an Eigentumsgemeinschaften Beteiligter.

Diese Veröffentlichung ist ein allgemeiner Leitfaden für diejenigen, die ein Grundstück in einer Eigentumswohnanlage besitzen oder vorhaben, sich an einer solchen zu beteiligen. Sie bietet eine groben Überblick über Eigentümerwohngemeinschaften und die Rolle der Eigentumsgemeinschaft. Dieser Leitfaden ist nicht als Rechtsberatung gedacht, sondern soll dem Konsumenten, besonders vor dem Unterzeichnen eines Vertrags zum Beitritt in eine Eigentumswohnanlage, die nötigen Informationen bieten.

Sollten Sie weitere Informationen benötigen, so gibt es über das Büro des Kommissars für Eigentumsgemeinschaften und Gemeinschaftsmanagement der Regierung von Queensland (BCCM-Büro) einen Informationsdienst für an Eigentumswohnanlagen Beteiligte. Das BCCM-Büro bietet auch einen Konfliktlösungsdienst zur Beilegung von Meinungsverschiedenheiten, die innerhalb der Eigentumsgemeinschaft entstehen können und die nicht intern geklärt werden können.

# Für nicht-englisch Sprachige ist diese Broschüre auf Chinesisch, Deutsch, Griechisch, Italienisch, Spanisch und Vietnamesisch erhältlich.

## Interpreting Services

If you need interpreting assistance to help you understand this publication, please contact the Translating and Interpreting Service on 13 14 50 (for the cost of a local call) and ask to speak to the Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.

## Chinese (Simplified)

如果您需要翻译服务帮助您了解这份材料，请打电话到口笔译服务处(号码是 13 14 50。这只需要当地电话的费用)，要求与昆士兰业主法人团体与社区管理委员会办公室( Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通话。

## Chinese (Traditional)

如果您需要翻譯服務幫助您了解這份材料，請打電話到口筆譯服務處(號碼是 13 14 50。這只需要當地電話的費用)，要求與昆士蘭業主法人團體與社區管理委員會辦公室( Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通話。

## Dutch

Indien u om deze publicatie te begrijpen hulp van een tolk nodig heeft, neem dan contact op met de 'Translating and Interpreting Service' onder 13 14 50 (lokaal gesprek) en vraag om met het 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management' verbonden te worden.

## Filipino

Kung kailangan mo ng tulong sa pagpapaliwanag o pag-interpretar upang ikaw ay matulungan na maintindihan ang publikasyong ito, kontakin o tawagan ang Serbisyo sa Pagsasalita sa Wika at Pag-interpretar (Translating and Interpreting Service) sa 13 14 50 (sa halaga ng tawag na lokal) at hilingin na makipag-usap sa Opisina ng Queensland ang Komisyonado para sa Korporasyon at Pangkomunidad na Tagapamahala (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

## French

Si vous avez besoin d'aide pour comprendre cette publication, veuillez contacter le Translating and Interpreting Service (Service d'interprétation et de traduction) au numéro 13 14 50 (coût d'un appel local) et demander à parler au directeur du Queensland Office for Body Corporate and Community Management (Département du Queensland de la direction des collectivités et sociétés)

## German

Sollten Sie zum Verständnis dieser Druckschrift Übersetzungshilfe benötigen, wenden Sie sich bitte an den 'Translating and Interpreting Service' unter 13 14 50 (zum Ortsanruf) und bitten Sie darum, mit dem 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.' verbunden zu werden.

## Greek

Αν χρειάζεστε τη βοήθεια διαρμηνείας για να κατανοήσετε το έγγραφο αυτό, παρακαλούμε επικοινωνήστε με την Υπηρεσία Μετάφρασης και Διαρμηνείας στο 13 14 50 (για το κόστος ενός τοπικού τηλεφωνήματος) και ζητήστε να μιλήσετε με το Γραφείο Κοινοβουλίου του Διευθυντή του Εταιρικού Σώματος και Κοινοτικής Διαχείρισης (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

## Italian

Per parlare con un interprete che vi aiuti a capire questo testo siete pregati di contattare il Servizio di Traduzione e Interpretariato al numero 13 14 50 (al costo di una chiamata locale) e chiedere di parlare con l'ufficio del Queensland del commissario per il management corporativo e comunitario (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

## Japanese

本刊行物を理解するのに通訳サービスが必要な場合は、電話番号13 14 50の翻訳および通訳サービスまでお電話ください(料金は市内通話料金と同じ)。クイーンズランド州法人および地域社会管理局長官に連絡したい旨お申し出ください。

## Polish

Jedli polzrabujesz pomocy tłumacza, aby zrozumieć niniejszą publikację, prosimy zadzwonić do Telefonicznej Służby Tłumaczeń pod numer 13 14 50 (za cenę rozmowy miejscowej) i powiedzieć, że chcesz rozmawiać z Biurem Komisarza ds. Związku Współwłasnościeli Budyneków i Zarządzania Społecznego w stanie Queensland (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management).

## Spanish

En caso de necesitar la ayuda de un intérprete para comprender esta publicación, póngase en contacto con el Servicio de Traducción e Interpretación llamando al 13 14 50 (por el precio de una llamada local) y solicite hablar con la Oficina de Queensland del Comisionado para la Administración de la entidad jurídica y comunitaria.

## Vietnamese

Nếu cần thông ngôn để giúp quý vị hiểu ấn phẩm này, xin liên lạc với Dịch Vụ Thông Phiên Dịch qua số 13 14 50 (tính cước gọi điện thoại địa phương) và xin được nói chuyện với Văn Phòng Ủy Viên Đặc Trách Quản Trị Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng tại Queensland.

# Inhalt

Was ist ein Projekt in Eigentümergeinschaft?.....	4
Was ist eine Eigentumsgemeinschaft?.....	4
Das Komitee .....	5
Unterhalt von Gemeinschaftseigentum .....	5
Die Jahreshauptversammlung .....	6
Welche Kosten entfallen auf den Miteigentümer? .....	6
Welche Satzungen sind anzuwenden?.....	8
Wo man sich wohlfühlt, ist man zu Hause .....	8
Kauf als Investition .....	8
Schaffen Sie die richtigen Voraussetzungen .....	9
Käuferkontrollliste .....	10
Sie haben eben den Kaufvertrag unterschrieben – was kommt jetzt?.....	10
Weitere Informationen .....	11

## Was ist ein Projekt in Eigentümergeinschaft?

Eine Eigentumswohnanlage kann sich auf zweistöckige Häuser, Wohnhäuser, Wohn-Hochhäuser, Einkaufsanlagen oder Gewerbegebiete beziehen. Diese Wohnanlagen bestehen aus Einzelhäusern oder Wohnungen, die jeweils Privateigentümer haben, jedoch auch gemeinschaftlich benutzte Anlagen haben. Eigentumswohnanlagen erlauben eine flexible Wohngestaltung, wobei eine Person ein eigenes Grundstück oder Teil eines Gebäudes privat besitzt sowohl Teile des Grundstückes zusammen mit anderen Besitzern benutzt werden.

Wenn Sie den Kauf einer Wohneinheit oder eines Townhouses (Einfamilienreihenhaus) in Betracht ziehen, sollten Sie bedenken, dass Sie einen Anteil einer Grundstücksgemeinschaft kaufen. Somit haben sie nicht nur besondere Rechte und Pflichten für Ihr eigenes Stück Land sondern auch für das gemeinsame Eigentum, das Sie mit den anderen Eigentümern in Ihrer Wohnanlage teilen. Deshalb sollten potentielle Eigentümer im Voraus wissen, woraus der gemeinschaftliche Besitz besteht und welche Kosten für dessen Unterhalt und die allgemeine Instandhaltung anzusetzen sind. Gemeinschaftliches Eigentum ist zum Beispiel eine gemeinsame Einfahrt, eine Briefkastenanlage, gemeinsame Lifts, Treppenhäuser, Schwimmbäder, Tennisanlagen, Auffahrten und Golfanlagen.

## Was ist eine Eigentümergeinschaft?

Die Eigentümergeinschaft einer Eigentumswohnanlage besteht aus allen Eigentümern der betreffenden Wohnanlage. Jeder neue Eigentümer wird automatisch Mitglied der Körperschaft.

Jede Körperschaft muss den *Body Corporate and Community Management Act 1997 (BCCM Act)* und seine Bestimmungen einhalten.

Die Körperschaft (Eigentümer oder ihre Vertreter) entscheidet über Angelegenheiten ihres gemeinschaftlichen Verantwortungsreiches. Dazu gehören:

- Unterhalt und Verwaltung des gemeinschaftlichen Besitzes, einschliesslich der Einrichtungen und Dienstleistungen
- Festlegen von Umlagen (Finanzierungsbeiträge), die von den Eigentümern für den allgemeinen Betrieb bezahlt werden müssen
- Haftpflichtversicherung
- alle gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeversicherungen
- Erstellen und in Kraft setzen von Satzungen (Regelungen) zur Verwaltung und Kontrolle des Einzel- und Gemeinschaftsbesitzes.

Wenn Sie beabsichtigen, eine Einheit in einem Eigentumswohnanlage zu kaufen, sollten Sie sich darüber informieren, ob Altlasten darauf bestehen – als neuer Eigentümer übernehmen Sie auch alle noch ausstehenden Zahlungen.

## Das Komitee

Die Eigentümergeinschaft muss auf jeder Jahreshauptversammlung ein Komitee wählen. Das Komitee besteht aus Vorstandsmitgliedern (je ein Vorsitzender, Schriftführer und Schatzmeister) und ordentlichen Mitgliedern. Je nach Größe der Wohnanlage besteht das Komitee aus mindestens drei bis höchstens sieben Personen.

Wenn nicht genügend Mitglieder der Eigentümergeinschaft an einem Beitritt zum Komitee interessiert sind, oder mindestens eine Vorstandsperson unbesetzt ist, erlaubt das Gesetz die Anstellung eines Verwalters der Eigentümergeinschaft, um die Funktionen des Komitees zu übernehmen.

## Instandhaltung des Gemeineigentums

Die Eigentümergeinschaft ist für die Instandhaltung des gemeinsamen Besitzes verantwortlich. Dies kann Rasenflächen, Zufahrtsstraßen, Schwimmbäder, gemeinsame Türen und Fenster umfassen, weswegen es für die Eigentümergeinschaft sehr wichtig ist, zu wissen, unter welcher Art von Plan die Wohnanlage registriert ist. Der Pflichtenkreis einer Wohnanlage, die als Bauformatplan eingetragen ist, unterscheidet sich wesentlich von dem einer anderen, die als Standardformatplan bezeichnet ist. Kopien von Plänen können über das Ministerium für Umwelt- und Ressourcenmanagement bezogen werden. Das Zentrum für Grundbucheintragungsdienste kann unter der Nummer 13 13 04 erreicht werden.

Die Eigentümergeinschaft kann Fachkräfte zur Instandhaltung, z. B. Gärtner und Schwimmbadreiniger, anstellen. Für kleinere Wohnanlagen übernimmt die Eigentümergeinschaft diese Dienstleistungen manchmal selbst. Selbstverständlich entstehen durch die Instandhaltung durch Fachkräfte Kosten, welche neben anderen finanziellen Belastungen von der Eigentümergeinschaft in der Jahreshauptversammlung in Betracht gezogen werden.

# Die Jahreshauptversammlung

Für jede Eigentümergeinschaft ist die Abhaltung einer ordentlichen Jahreshauptversammlung (annual general meeting - AGM) gesetzlich vorgeschrieben. Die Eigentümer überprüfen in der Jahreshauptversammlung die finanzielle Lage und Führung der Eigentümergeinschaft. Die Eigentümergeinschaft muss jedes Jahr zwei Budgets verabschieden:

Das **Verwaltungsbudget**, aus dem die täglichen Ausgaben bestrichen werden, wie:

- allgemeine Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen;
- von der Eigentümergeinschaft zu zahlende Versicherungsbeiträge
- sonstige laufende Ausgaben (z.B. wöchentliche Gartenpflege).

Das **Budget für den Amortisationsfonds**, in dem Rücklagen für größere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten während der nächsten 10 Jahre gebildet werden, zum Beispiel:

- Gebäudeanstrich (sofern die Eigentümergeinschaft dafür zuständig ist)

- Schwimmbeckenrenovierung
- Anschaffung oder Ersatz größerer Posten (zum Beispiel Aufsitzrasenmäher oder Schwimmbadmobilien)

Weitere Punkte, die auf der Tagesordnung einer Jahresvollversammlung stehen könnten:

- Wahl der Komiteemitglieder für das nächste Jahr
- jährliche Gebühren und Abgaben (gemäß der beiden vorgenannten Budgets)
- Erneuerung von Versicherungen und zusätzliche Versicherungen
- alle von den Eigentümern eingereichten Sitzungsanträge.

Wenn Einzelheiten zur Diskussion anstehen, über die dringend entschieden werden muss, können auch außerordentliche Jahreshauptversammlungen abgehalten werden. Solche Einzelheiten sind zum Beispiel Reparaturen, Streitigkeiten oder Satzungsänderungen.

## Welche Kosten entstehen durch die Mitgliedschaft in einer Eigentümergeinschaft?

Die Eigentümergeinschaft legt die Umlagen (Abgaben) für jeden Besitzer und deren Fälligkeitstermine aufgrund der jeweiligen Budgets fest. Die Abgaben werden entsprechend den Schedules of Lot Entitlement (Miteigentumsanteile) berechnet.

Es gibt zwei Arten von Schedules of Lot Entitlements (Contribution Schedule und Interest Schedule - Abgabenanteil und Einnahmenanteil). Die Ausgaben für den Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen werden unter den Besitzern im gleichen Verhältnis wie die Contribution Schedules of Lot Entitlement (Miteigentumsanteil bei Abgaben) aufgeteilt.

Die Ausgaben für den Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen werden zwar nach den Schedules of Lot Entitlement (Miteigentumsanteile) berechnet, Ausgaben für Versicherungen beziehen sich jedoch auf die Art des Plans, die auf die jeweilige Wohnanlage Projekt zutrifft (entweder ‚building format plan‘ oder ‚standard format plan‘). Weitere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt ‚Insurance‘ (Versicherung) des Büros des Commissioner for Body Corporate and Community Management (BCCM Office) oder der Webseite [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

Die Miteigentumsanteile werden vom ersten Eigentümer (dem Bauherren) bei der Erstellung des ersten community management statement (CMS) für die Wohnanlagefestgelegt. Kopien des CMS können für jede Eigentumswohnanlage vom ‚Department Environment and Resource Management‘ Service Centre unter 07 13 13 04 abgerufen werden.

Wenn Miteigentumsanteile nicht entsprechend dem BCCM Act ausgestellt sind, können sie angepasst werden. Für weitere Info dazu kontaktieren Sie bitte das BCCM Büro unter 1800 060 119 oder besuchen Sie die Webseite des BCCM Büros [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

## Fallbeispiel

Sally und John sind Eigentümer eines Einfamilienreihenhauses (Townhouse) in einer lokalen Wohnanlage. Ihre Körperschaft hat ein Verwaltungsbudget für erwartete Ausgaben für die Pflege des gemeinschaftlichen Gartens, Verwaltungsausgaben der Körperschaft und Reinigungskosten für die gemeinschaftlichen Zufahrt.

Ihr Townhouse wurde in den Contribution Schedules of Lot Entitlement zu 3 Teilen für Abgaben auf Miteigentum eingetragen. Ihre Nachbarn, Alex und Matthew, wohnen in einem Townhouse, das zu einem Anteil von 2 Teilen für Abgaben auf Miteigentum eingetragen wurde. Die Gesamtabgaben für den (gesamten) Miteigentumsanteil bei Abgaben sind 30. Sally und John zahlen deshalb  $\frac{3}{30}$  der Abgaben, was 10% entspricht. Alex und Matthew zahlen  $\frac{2}{30}$  bzw. 6,6%.

## Welche Satzungen sind anzuwenden?

Satzungen sind Regelungen zu verschiedenen Angelegenheiten, die eine Eigentumswohnanlage betreffen, wozu auch Tierhaltung, Lärm und Parken auf dem Gemeinschaftsgrundstück gehören. Der BCCM Act gestattet Körperschaften die Anpassung der im BCCM Act festgelegten Standardsatzungen bzw. sie so zu erstellen, dass sie den einzelnen Umständen am besten gerecht werden.

Die Besitzer werden aufgefordert, Exemplare ihrer jeweiligen Satzung aufzubewahren, damit sie sich in ihren Rechten und Pflichten auskennen.

Verordnungen über Eigentumswohnanlagen sind in der CMS zu finden. Die Erklärung ist ein Dokument der Grundbuchregistrierung im Ministerium für Umwelt- und Ressourcenmanagement. Wenn Sie sich nicht im Klaren darüber sind, welche Verordnungen für Ihre Wohnanlage zutreffen, so wenden Sie sich an den Sekretär für Eigentumsgemeinschaften oder das Zentrum für Grundbucheintragungsdienste unter der Nummer 13 13 04.

## Kauf als Investition

Als Geldanleger haben Sie genau die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Alleineigentümer und –bewohner. Sie müssen dafür sorgen, dass Ihr Alleinbesitz in gutem Zustand bleibt; Abgaben und Zusatzkosten werden genauso berechnet, als würden Sie dort wohnen.

Alle Eigentümer müssen bei der Körperschaft eine australische Wohn- oder Geschäftsadresse hinterlegen.

Sollten Sie eine Wohneinheit vermieten, so sind Sie laut *dem Gesetz über Wohnraumvermietung von 2008* verpflichtet, Ihrem Mieter eine Kopie der Verordnungen der Eigentumsgemeinschaft sowie aller neu erlassenen Verordnungen zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung zur Verfügung zu stellen.

Wenn Sie Ihre Wohneinheit für mehr als sechs Monate vermieten, müssen Sie der Eigentumsgemeinschaft den Namen und die Wohn- oder Geschäftsanschrift Ihres Mieters angeben. Weitere Informationen über Ver- oder Anmietung einer Wohneinheit gibt es beim Amt für Wohnraumvermietung unter der Nummer 1300 366 311 oder auf der Webseite [www.rta.qld.gov.au](http://www.rta.qld.gov.au).

## Wo man sich wohlfühlt, ist man zu Hause

Alle Alleineigentümer sind gesetzlich verpflichtet, ihr Eigentum in gutem Zustand zu halten. Wenn die Wohneinheit nicht sauber und in gutem Zustand gehalten wird und dies von anderen Wohneinheiten oder vom Gemeinschaftseigentum einsehbar ist, ist die Körperschaft dazu berechtigt, Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten auf Kosten des Eigentümers durchführen zu lassen.

## Schaffen Sie die richtigen Voraussetzungen

Potentielle Käufer sollten bei ihrer Suche nach dem geeigneten Kaufobjekt auch Informationen über die Körperschaft einholen. Sie können Angaben über folgende Ämter recherchieren:

1. Ministerium für Umwelt- und Ressourcenmanagement: Bezug einer Kopie der CMS. Die CMS enthält wichtige Details über die betreffende Eigentumswohnanlage wie vorgeschlagene zukünftige Entwicklungsmaßnahmen, Grundstückverteilung, Verordnungen und das zutreffende Bestimmungsmodul. Weitere Informationen erhalten Sie über das Zentrum für Grundbucheintragungsdienste unter der Nummer 13 13 04 oder auf der Webseite [www.derm.qld.gov.au](http://www.derm.qld.gov.au).
2. Department of Justice and Attorney-General, Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management (BCCM Office): stellen Sie Nachforschungen über schiedsrichterliche Anordnungen in Bezug auf die Wohnanlage an. Sie können hier auch allgemeine Informationen über die Gesetzgebung bezüglich Eigentumsgemeinschaften erhalten. Für weitere Informationen rufen Sie 1800 060 119 an oder besuchen Sie [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)
3. Schriftführer der Eigentumsgemeinschaft: Eine Durchsicht der Aufzeichnungen der Körperschaft kann Ihnen vor dem Kauf einer Einheit weitere wichtige Informationen liefern, einschliesslich geplanter Verbesserungsmaßnahmen (Balkonverkleidung, Klimaanlage), oder ob bestimmte Bedingungen damit verknüpft sind und wer für Instandhaltung und Versicherung zuständig ist. Überprüfen Sie auch auf eingegangene Verträge der Eigentumsgemeinschaft, z.B. mit einer Hausverwaltung, Mietverträge, Verwaltung der Eigentumsgemeinschaft oder Liftwartung.

## Checkliste für Käufer

- Wissen Sie, dass Sie mit dem Kauf dieser Immobilie Mitglied einer Eigentümergeinschaft werden?
- Sind Ihnen alle Verträge bekannt, die von der Eigentümergeinschaft eingegangen wurden?
- Haben Sie die Satzungen der Eigentümergeinschaft gelesen und verstanden und wissen Sie, wie diese auf Sie zutreffen?
- Wissen Sie, wie hoch Ihre Beträge als Mitglied der Eigentümergeinschaft sind?
- Wissen Sie, dass Sie zur Instandhaltung verpflichtet sind?
- Verstehen Sie die Funktion des Verwalters der Eigentümergeinschaft und des Verwalters vor Ort (sofern zutreffend)?
- Haben Sie sich vergewissert, dass keine unbezahlten Körperschaftsabgaben, ausstehende Anordnungen eines Schiedsrichters, oder Defekte in den Gemeinschaftsanlagen oder in der Einheit bestehen?

## Sie haben gerade den Kaufvertrag unterschrieben – was kommt jetzt?

Wenn Sie eine Immobilie in einer Eigentumswohnanlage gekauft haben, müssen Sie:

- Sicherstellen, dass Ihr Rechtsanwalt das Formular “Form 8 – Information for Body Corporate Roll” zur Information über den Besitzwechsel an die Eigentümergeinschaft weitergeleitet hat. Die Stammrolle enthält die Namen und Adressen der derzeitigen Besitzer der Einheiten; durch die Eintragung Ihres Namens wird sichergestellt, dass Sie alle Informationen der Körperschaft, wie Benachrichtigungen über Versammlungen und Abgaben, erhalten werden.

Die Stammrolle gehört zu den Aufzeichnungen der Eigentümergeinschaft und deren Einsicht, sowie die Einsichtanderer Listen und Dokumente ist gesetzlich im BCCM Act und seinen Bestimmungen geregelt.

- Stellen Sie sicher, dass Sie ein Exemplar des CMS ihrer Wohnanlage haben. Wenn Sie die Satzungen im Voraus kennen, können Missverständnisse vermieden werden.

Das CMS informiert Sie auch über Ihre Ansprüche aus der Wohneinheit (für Abgabemulden) und informiert Sie über die gültigen Verordnungen, die auf diese Wohnanlage zutreffen.

- beziehen Sie eine Kopie des Registrierungsplans vom Ministerium für Umwelt- und Ressourcenmanagement. Sollten Instandhaltungsprobleme auftreten und Sie Informationen vom BCCM-Büro benötigen, so ist es hilfreich, zu wissen, unter welcher Art von Plan die Wohnanlage eingetragen ist, sodass die zutreffenden Informationen erteilt werden können.

## Weitere Informationen

### Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management

Für Informationen über die Gesetzgebung für Eigentumsgemeinschaften (Körperschaften) und zur Schlichtung bei Streitigkeiten, die von den Parteien nicht beigelegt werden können.

Telefon: 1800 060 119

Webseite: [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

### Department of Environment and Resource Management

#### *Grundbucheintrag*

Führt ein Grundstückseintragungssystem (ähnlich Katasteramt) für Immobilienbesitz und andere Transaktionen, einschl. Planeintragung und Community Management Statements für Eigentumsgemeinschaften (Körperschaften siehe Kommentar Nr. 8).

Telefon: 13 13 04

Webseite: [www.derm.qld.gov.au](http://www.derm.qld.gov.au)

### ARAMA (Australian Resident Accommodation Managers' Association) Queensland Inc.

Informationen und Beratung für in Queensland ansässige Verwalter, die Dienstleistungen im Bereich Hausverwaltung und Vermietung für Eigentumswohnanlagen anbieten.

Telefon: 07 3257 3927

Webseite: [www.qrama.com.au](http://www.qrama.com.au)

### Community Titles Institute Queensland Limited (CTIQ)

Information und Support in Bezug auf Körperschaftsverwalter und andere Personen, die in die Verwaltung von Eigentumswohnanlagen in Queensland involviert sind.

Telefon: 07 3839 3011

Webseite: [www.ctiq.org.au](http://www.ctiq.org.au)

### The Unit Owners Association of Queensland Inc. (UOAQ)

Informationen, Interessenverband und Beratung für Eigentümer von Wohneinheiten und Townhouses.

Telefon: 07 3220 0959

Webseite: [www.uoag.org.au](http://www.uoag.org.au)

### Queensland Civil and Administrative Tribunal (QCAT)

Entscheidungen über komplexe Eigentumsgemeinschaftsstreitigkeiten wie Anpassungen in der Grundstücksverteilung, Vertragsangelegenheiten und Berufungsverfahren gegen Schlichterurteile.

Telefon: 1300 753 228

Webseite: [www.qcat.qld.gov.au](http://www.qcat.qld.gov.au)

### Residential Tenancies Authority (RTA)

Bietet Informationen und Hilfe bezüglich *des Gesetzes über Wohnraumvermietung von 2008 für Mieter, Vermieter, Immobilienverwalter, Bewohner und Anbieter von Dienstleistungen*. Das RTA bietet außerdem kostenloses Mietkautionsmanagement, Disputbeilegung und Gemeinschaftsbildungsdienste an.

Telefon: 1300 366 311

Webseite: [www.rta.qld.gov.au](http://www.rta.qld.gov.au)

### Legal Aid Queensland

Kostenlose Informationen und Rechtsberatung in Straf-, Familien- und Privatrecht sowie Repräsentanz finanziell und sozial benachteiligten Einwohnern Queensland.

Telefon: 1300 651 188

Webseite: [www.legalaid.qld.gov.au](http://www.legalaid.qld.gov.au)

### Department of Infrastructure and Planning

Ist verantwortlich für Planung, Infrastruktur und örtliche Verwaltung, einschließlich der Bereitstellung von Informationen über Bauvorhaben, Installationsarbeiten und zukunftsfähiges Wohnen.

Telefon: 07 3227 8548

Webseite: [www.dip.qld.gov.au](http://www.dip.qld.gov.au)

### Queensland Fire and Rescue Service

#### *Feuersicherheit in Gebäuden*

Bietet Feuer- und Rettungsdienste einschließlich der Überwachung von Feuersicherheitsnormen für Gebäude an.

Telefon: 07 3274 9905

Webseite: [www.fire.qld.gov.au](http://www.fire.qld.gov.au)

das Büro des Kommissars für Eigentumsgemeinschaften und Gemeinschaftsmanagement der Regierung von Queensland bereitgestellt. Level 4, 363 George Street, Brisbane

**Freecall telephone:** 1800 060 119.

**Email:** [bccm@justice.qld.gov.au](mailto:bccm@justice.qld.gov.au)

**Website:** [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)

Die in diesem Leitfaden gebotenen Informationen stellen die grundlegenden Prinzipien für das Wohnen in einer Eigentumswohnanlage dar, das dem *Gesetz für Eigentumsgemeinschaften und Gemeinschaftsmanagement von 1997* (dem BCCM-Gesetz) sowie der Bestimmung über Eigentumsgemeinschaften und *Gemeinschaftsmanagement (Standardmodul) von 2008* unterliegt. Eigentumswohnanlagen unterliegen dem BCCM-Gesetz sowie den Bestimmungen und der CMS der Wohnanlage. Die genannten Gesetze sind komplex und diverse Qualifikationen können unter verschiedenen Umständen für diese Regelungen Gültigkeit haben.

Wenn Sie nicht sicher sind, wie die Körperschaftsgesetze auf Ihre Situation anzuwenden sind, sollten Sie eine unabhängige Rechtsberatung aufsuchen.

Exemplare des *Body Corporate and Community Management Act 1997*, die anzuwendenden Verordnungen und alle diesbezüglichen Änderungen können vom *Government Bookshop* angefordert werden, der von SDS Publications betrieben wird. Fordern Sie diese bitte an über:

- die Website – [www.sdspublications.qld.gov.au](http://www.sdspublications.qld.gov.au)
- E-Mail – [service@sds.qld.gov.au](mailto:service@sds.qld.gov.au)
- Telefon – 13 13 04

Exemplare der Gesetzgebung für Körperschaften können auch kostenlos vom *Office of the Parliamentary Council* unter [www.legislation.qld.gov.au](http://www.legislation.qld.gov.au) heruntergeladen werden.



Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management

Telefon: 1800 060 119

Webseite: [www.justice.qld.gov.au/bccm](http://www.justice.qld.gov.au/bccm)