

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (1)

M<sup>a</sup> DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Woche für Woche steigen die Durchschnittstemperaturen, und so entfliehen immer mehr Menschen ihren Stadtwohnungen und suchen Erfrischung und Erholung am Strand. Langsam aber sicher kommen wir der „allgemeinen“ spanischen Ferienzeit – den „vacaciones de verano“ – immer näher. Mit den Monaten Juli und August bekommt Spanien mit seinen Ständen aber nicht nur das so beliebte Gesicht des typischen Reise- und Feriendomizils. Während dieser acht Wochen wird gerade in Urbanisationen und Gebäuden mit hohem Anteil an Ferienwohnungen die urlaubsbedingte Anwesenheit der meisten Eigentümer genutzt, um die obligatorische alljährliche Eigentümerversammlung abzuhalten. Damit Sie für die bevorstehende Versammlung gewappnet sind, werden wir Ihnen im Laufe der folgenden Ausgaben in loser Folge die Bedeutung, Struktur und die wichtigsten rechtlichen Grundsätze, die auf die spanischen Eigentümerversammlung anzuwenden sind, verdeutlichen.

## Die Organe der Eigentümergeinschaft

Grundsätzlich wird die Eigentümergeinschaft von folgenden Organen beherrscht: Dem Präsidenten (Presidente), gegebenenfalls können auch stellvertretende Präsidenten (Vicepresidentes) hinzukommen, einem Sekretär (Secretario), einem Verwalter (Administrador) und der Eigentümerversammlung (Junta de Propietarios).

Allerdings sind nicht alle Eigentümergeinschaften gesetzlich verpflichtet, sich wie dargestellt, zu organisieren. Solange sich die Gemeinschaft aus nicht mehr als vier Eigentümern zusammensetzt, steht es ihr frei, die gemeinschaftliche Verwaltung nach Belieben zu ordnen.

## Eigentümerversammlung

Die Versammlung ist das höchste Organ der Gemeinschaft, denn in der Versammlung können alle anderen Organe ernannt oder ihres Amtes enthoben werden. Ebenso können die Eigentümer in ihr Beanstandungen gegen den Präsidenten, Sekretär oder Verwalter vorbringen und diesbezügliche Probleme abhandeln. Daneben ist es weiterhin Sache der Eigentümerversammlung, den Haushaltsplan zu verabschieden und damit über die Einnahmen (sprich: die Höhe der von den Eigentümern zu zahlenden Beiträge) und Ausgaben der Gemeinschaft zu entscheiden, sowie notwendige Reparaturen, Instandhaltungen und Verschönerungsmaßnahmen zu bestimmen. Die Eigentümerversammlung ist ebenso befugt, die Satzung und Hausordnung der Eigentümergeinschaft zu erstellen beziehungsweise zu verändern.

## Der Präsident

Er wird aus der Mitte der Eigentümer bestimmt. Hierbei ist es gleichgültig, ob es sich um einen Alleineigentümer oder Miteigentümer handelt. Stehen also – zum Beispiel – zwei Personen als Eigentümer einer Wohnung im



Auf der Eigentümerversammlung wird beschlossen, wer das Gemeinschaftseigentum verwaltet / LV

Grundbuch (sehr häufig ist dies bei Ehepaaren der Fall), könnte theoretisch jede dieser zwei Personen zum Präsidenten der Eigentümergeinschaft bestellt werden. Für einen Mieter scheidet demgegenüber eine Präsidentschaft aufgrund der fehlenden Eigentümerstellung aus. Obwohl der Ernennung des Präsidenten normalerweise eine Wahl vorangeht, kann dieser alternativ auch durch ein Losverfahren bestimmt werden. Das Gesetz sieht ebenso die Möglichkeit einer abwechselnden Ausübung dieses Amtes durch die Eigentümer vor. Auf diese Weise können theoretisch alle Eigentümer – jeder während eines bestimmten Zeitraums – das Amt des Präsidenten ausüben. Solange in der Satzung der Gemeinschaft nicht anderes bestimmt ist, beträgt die Amtszeit des Präsidenten ein Jahr.

Zu den Hauptaufgaben des Präsidenten gehört es, die Eigentümergeinschaft nach außen hin

zu vertreten und die Eigentümerversammlungen einzuberufen. Der Präsident kann im übrigen auch mit den Aufgaben des Verwalters und/oder Sekretärs betraut werden. Er nimmt dann mehrere Ämter in Personalunion wahr. Neben dem Präsidenten können auch stellvertretende oder Vizepräsidenten ernannt werden. Sie erfüllen, wenn dieser verhindert sein sollte, die gleichen Aufgaben wie der Präsident.

Bezüglich der Ernennung zum Präsidenten ist zu beachten, daß diese ihn auch zwingend zur Ausübung des Amtes verpflichtet – und zwar selbst dann – wenn er gar nicht Präsident der Eigentümergeinschaft werden wollte. Der „Präsident wider Willen“ kann sich lediglich innerhalb eines Monats ab seiner Wahl und unter Angabe wichtiger Gründe durch einen Richter von seinem Amt befreien lassen. Daneben hat die Eigentümergeinschaft selbstverständlich immer die Mög-

lichkeit, den Präsidenten auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung seines Amtes zu entheben.

## Der Verwalter

Zu den Aufgaben des Hausverwalters zählt vor allem die Umsetzung der in der Eigentümerversammlung getroffenen Entscheidungen. Auch sorgt er sich um die Ausführung notwendig werdender Reparaturen, indem er entsprechende Dienstleister beauftragt und deren Bezahlung abwickelt. Der Verwalter erstellt außerdem den Haushaltsplan, der jedoch später von der Versammlung angenommen werden muß.

Im Gegensatz zum Präsidenten muß der Hausverwalter (Administrador) nicht Eigentümer sein. Aufgrund der recht umfangreichen Arbeit, die auf ihn entfällt, ist auch zumindest die – kostenlose – Ausübung dieses Amtes durch einen Eigentümer äußerst selten. Üblicherweise werden

M<sup>a</sup> DEL CUERPO  
HERNÁNDEZ

Die Autorin ist Abogada und Partnerin der deutsch-spanischen Kanzlei Hessler & del Cuerpo, Rechtsanwältin y Abogada, in San Pedro del Pinatar

Kanzlei  
Hessler & Del Cuerpo  
C / Archena 3, 2-C  
30740 San Pedro del Pinatar  
Tel.: 968 27 42 98

**Der Präsident der Gemeinschaft wird in der Regel für ein Jahr gewählt**

**Jedes Jahr muß mindestens eine Versammlung stattfinden**

daher externe Verwalter beziehungsweise Verwaltungsgesellschaften mit der Ausübung dieses Amtes betraut. Sehr häufig fungiert der Hausverwalter dann auch als Sekretär.

## Der Sekretär

Er verwahrt die Protokollbücher der Eigentümerversammlung. Weiterhin ist er verpflichtet, die Ladungen zu Versammlungen, Mitteilungen, Bevollmächtigungen und andere bedeutsame und mit der Eigentümerversammlung in Verbindung stehende Unterlagen aufzubewahren. Dies betrifft alle Unterlagen der letzten fünf Jahre. Unter anderem hat der Sekretär auch die Sitzungsprotokolle anzufertigen und mögliche Fehler derselben bis zur nächsten Versammlung zu heilen.

## SERIE ZUM THEMA

► **Über die Eigentümergeinschaft** lesen Sie hier in den kommenden Ausgaben weitere interessante Details.

## Formelle Erfordernisse bei der Eigentümerversammlung

M<sup>a</sup> DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Jedes Jahr muß mindestens eine ordentliche Eigentümerversammlung stattfinden (Junta Ordinaria Anual). Über diese Versammlung hinaus können weitere außerordentliche (Junta Extraordinaria) einberufen werden, wenn es der Präsident für erforderlich hält, ein Viertel der Eigentümer eine Einberufung verlangt, oder eine Gruppe Eigentümer, die über mindestens 25 Prozent der Anteile am Gesamteigentum verfügt, dies fordert.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung muß hierbei mindestens folgende Inhalte aufweisen:

– Ort, Datum und Uhrzeit, zu der die Versammlung einberufen wird.

– Benennung der Tagesordnungspunkte (Sollten Sie die Aufnahme von konkreten Tagesordnungspunkten wünschen, müssen Sie sich zuvor – also vor der Ladung – schriftlich mit dem Präsidenten der Gemeinschaft

in Verbindung setzen. Andernfalls können diese erst bei der nächsten Versammlung berücksichtigt werden).

– Bezeichnung der Eigentümer die sich mit der Zahlung ihrer Quoten im Rückstand befinden.

– Erklärung, ob es sich um die erste (primera convocatoria) oder zweite Einberufung (segunda convocatoria) der Versammlung handelt. Wird die Versammlung das erste Mal einberufen, kann sie nur abgehalten werden, wenn die Mehrheit der Eigentümer erschienen ist und diese gleichzeitig die Mehrheit der Eigentumsanteile repräsentieren. Ist dies nicht der Fall, muß die Versammlung ein zweites Mal einbestellt werden. Damit die Versammlung im zweiten Anlauf stattfinden kann, bedarf es nicht mehr einer Mindestzahl an Teilnehmern oder repräsentierter Eigentumsanteile.

Achtung! Der zweite Anlauf kann am gleichen Tag und gleichen Ort bereits eine halbe Stunde nach dem ersten stattfinden.



Einladung muß schriftlich erfolgen / LV