

DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (2)

INGMAR HESSLER

Die Eigentümerversammlung ist als höchstes Organ der Hausgemeinschaft gleichzeitig der Ort, an dem die wichtigsten Entscheidungen getroffen und konsequenterweise auch die hitzigsten Diskussionen geführt werden. Das Zusammentreffen der Eigentümer in der jährlichen ordentlichen Versammlung bietet häufig die einzige Möglichkeit, mit den Nachbarn die bereits seit längerem bestehenden Probleme abzuhandeln. Nur zu oft stoßen dabei jedoch Welten aufeinander. Gerade in den Küstenregionen Süd- und Ostspaniens verzeichnen viele Hausgemeinschaften nicht selten genau so viele unterschiedliche Interessen wie Eigentümer. Dies kann niemanden verwundern, zieht diese Gegend doch aufgrund des Tourismus, des Klimas und vieler anderer Faktoren gänzlich verschiedene Käuferschichten an:

Ein Eigentümer möchte in seiner Immobilie nahezu das ganze Jahr über leben, ein anderer verbringt dort lediglich seinen Urlaub, ein Dritter wiederum sieht den Erwerb von Anfang an lediglich als Investition und beabsichtigt, sein Eigentum zu vermieten oder möglichst bald gewinnbringend zu verkaufen. Je nach Ausgangslage ändert sich natürlich auch die Bereitschaft, Geld in die Erhaltung des Gebäudes zu investieren – geschweige denn Verbesserungen oder Verschönerungen vorzunehmen.

Unabhängig von den Motiven, die jeden einzelnen Eigentümer zum Kauf bewogen haben mögen, obliegen jedoch allen eine ganze Reihe an Rechten und Pflichten.

Die Eigentümerversammlung ist hierbei oftmals der richtige Ort, um daran zu erinnern.

Pflichten der Eigentümer

Die Pflichten der Eigentümer werden vom Artikel 9 des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes (Ley de Propiedad Horizontal) zentral aufgelistet. An oberster Stelle steht hier die Pflicht zur Achtung des gemeinsamen Eigentums, also der gemeinschaftlichen Elemente (elementos comunes) der Hausgemeinschaft. Weiterhin ist jeder Eigentümer verpflichtet, sein persönliches Eigentum instand zu halten, um durch dieses weder die Gemeinschaft noch einzelne Eigentümer zu beeinträchtigen. Schäden, die anderen Eigentümern durch die mangelhafte Erhaltung des Privateigentums entstehen, sind zu ersetzen. Alle Eigentümer müssen zudem Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen in ihrem Privateigentum dulden, wenn die Gemeinschaft derer bedarf. Der Hausgemeinschaft müssen unter Umständen sogar Dienstbarkeiten eingeräumt werden – wenn die Installation notwendiger gemeinschaftlicher Anlagen (zumeist durchgeführte Leitungen) dies erfordert – wenngleich die hierdurch eintretenden Schäden und Beeinträchtigungen gegenüber dem betroffenen Eigentümer auszugleichen sind.

Jeder Eigentümer hat zudem die Pflicht, den auf ihn entfallenden Eigentümerbeitrag in die Gemeinschaftskasse zu leisten. Auch ist gegenüber dem Sekretär



Eigentümer haben oftmals völlig unterschiedliche Interessen, die eine Einigung erschweren / LV

Unabhängig von den Motiven, die zum Eigentum führten, gelten die selben Rechte und Pflichten

Eines der verbreitetsten Probleme spanischer Eigentümergemeinschaften sind nicht bezahlte Beiträge

(Secretario) der Eigentümergemeinschaft eine spanische Anschrift anzugeben, an welche die Ladungen zur Eigentümerversammlung und sonstige Benachrichtigungen übermittelt werden können. Für den Fall, daß ein Eigentümer diesbezüglich keine besonderen Angaben macht, darf davon ausgegangen werden, daß die Zustellung an die Adresse erfolgen kann, die der Eigentümer in der Hausgemeinschaft hat (sprich: an die in dieser Hausgemeinschaft gelegene Wohnung).

Gegenüber dem Sekretär besteht übrigens ebenso die Verpflichtung, jede Veränderung in der Eigentümerstellung bekannt zu geben. Der Sekretär ist also bei einem Verkauf der Wohnung hierüber zu benachrichtigen.

Rechte der Eigentümer

Anders als im Falle der Pflichten, werden die Rechte der Eigentümer nicht in einem besonderen Abschnitt des Gesetzes abgehandelt. Die Rechte der Eigentümer sind vielmehr über das gesamte spanische Wohnungseigentumsgesetz verstreut angeordnet.

Zu den wichtigsten Rechten gehören:

Das Recht am Eigentum selbst und damit verbunden die Berechtigung, über dieses frei zu verfügen. Hierzu gehört nicht nur die Berechtigung, Reparaturen in der Wohnung ausführen zu dürfen. Veränderungen an den baulichen Elementen können ebenso vorgenommen werden. Dies selbstverständlich nur, solange nicht die



Spontaner Klatsch im Hof ist unverbindlich / LV

Sicherheit, die generelle Beschaffenheit des Bauwerks oder zum Beispiel das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Jeder Eigentümer hat darüber hinaus grundsätzlich auch das Miteigentumsrecht an den gemeinschaftlichen Zonen und Bereichen des Gebäudes, wie zum Beispiel an eventuell bestehenden Schwimmbädern, Gärten, gemeinschaftlichen Sanitäranlagen (etwa Duschen für Strandbesucher) oder schlicht dem Treppenhaus und Hauseingang. Er kann daher auch in Ausübung dieses Rechts die vorhandenen gemeinsamen Elemente verwenden. Um möglichem Mißbrauch vorzubeugen, setzt die Nutzung lediglich voraus, daß das gemeinschaftliche Eigentum einen zweckentsprechenden Gebrauch erfährt und mit Sorgfalt behandelt wird. Im Falle eines Schwimmbads kann dies bedeuten, daß bestimmte Nutzungszeiten zu beachten sind, das

Schwimmbadgelände nicht mit Haustieren betreten werden darf und ähnliches (schauen Sie hierzu auch in die Satzung der Hausgemeinschaft). Zu beachten ist ebenso, daß der Gebrauch der gemeinsamen Elemente durch einzelne Eigentümer unter keinen Umständen dazu führen darf, daß andere von der Nutzung abgehalten und ausgeschlossen werden.

Bezüglich der gemeinsamen Elemente haben die Eigentümer übrigens auch das Recht, die Reparatur und Erhaltung derselben zu fordern (siehe Pflichten). Die Eigentümergemeinschaft ist ihrerseits verpflichtet, alle erforderlichen Bauarbeiten ausführen zu lassen, um die Sicherheit, Bewohnbarkeit und Stabilität des Gebäudes zu garantieren. Beachten und respektieren Sie diese Zuständigkeit, denn Sie dürfen als Eigentümer selbst dann keine Veränderungen an den gemeinsamen



INGMAR HESSLER

Der Autor ist Rechtsanwalt und Partner der deutsch-spanischen Kanzlei Hessler & del Cuerdo, Rechtsanwälte y Abogados, in San Pedro del Pinatar

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

SERIE ZUM THEMA

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

Elementen durchführen, wenn eine Reparatur dringend notwendig wäre. Über solche Reparaturen müssen Sie vielmehr den Verwalter (Administrador) der Eigentümergemeinschaft in Kenntnis setzen. Dieser kann dann von sich aus die Ausführung dringender Reparaturen veranlassen.

Natürlich gehört zu den wichtigsten Rechten der Eigentümer auch das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung. Die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts muß allerdings nicht durch den Eigentümer persönlich erfolgen. Er kann sich problemlos vertreten lassen. Hierzu ist lediglich die Ausstellung einer vom Eigentümer unterschriebenen Vollmacht erforderlich. In den Fällen, in denen (zum Beispiel aus erbrechtlichen Gründen) am Eigentum ein Nießbrauchsrecht eingeräumt wurde, steht das Teilnahme- und Stimmrecht grundsätzlich nur dem Eigentümer zu. Sollte dieser jedoch nicht von seinen Rechten Gebrauch machen, kann das Teilnahme- und Stimmrecht regelmäßig direkt vom Nießbrauchsberechtigten ausgeübt werden.

Folgen nicht gezahlter Eigentümerbeiträge:

Eines der verbreitetsten Probleme in spanischen Eigentümergemeinschaften stellen die nicht gezahlte Eigentümerbeiträge dar. In einigen Fällen führte dies zur völligen wirtschaftlichen Handlungsunfähigkeit der Gemeinschaft und damit einhergehend zum Verfall der Immobilie. Bisweilen begegnete man dieser Situation dadurch, daß die zahlungsbereiten Eigentümer zu weiteren Geldleistungen aufgefordert wurden. Durch eine Entscheidung des Tribunal Supremo (des Obersten Spanischen Gerichtshofes) wurde diesem Vorgehen jedoch ein Riegel vorgeschoben. Gemäß höchststrichterlicher spanischer Rechtsprechung dürfen fehlende Zahlungen einiger Nachbarn nicht dazu führen, daß leistungsbereite Eigentümer weitere Geldzahlungen zu entrichten haben. Vielmehr sind die fehlenden Beiträge der säumigen Schuldner gegebenenfalls gerichtlich einzutreiben.

Die säumigen Eigentümer dürfen im übrigen zwar an der Eigentümerversammlung teilnehmen, haben in ihr jedoch kein Stimmrecht.