

Inhaltsverzeichnis

Teil I Das spanische Wohnungseigentumsrecht

1 Ley de Propiedad Horizontal	
Das spanische Wohnungseigentumsgesetz	15
1.1 Einführung	15
1.1.1 Entstehung	16
1.2 Teilungserklärung	17
1.3 Allgemeine Ausführungen zum spanischen Immobilienkaufrecht	18
1.4 Inhalt des Gründungstitels bzw. der Teilungserklärung	20
1.5 Die Gemeinschaftssatzung	20
1.6 Eintragung der Gemeinschaftssatzung in das Grundbuch	21
1.7 Die Hausordnung	22
1.8 Regelung des Wohnungseigentums durch Satzung und Hausordnung ...	22
1.8.1 Unterschiede zwischen Gründungstitel, Satzung und Hausordnung	25
1.8.2 Überblick über die Normenhierarchie	26
1.9 Die Beteiligungsquoten	27
1.9.1 Anwendungsbereiche	27
1.10 Auflösung des Wohnungseigentumsverhältnisses	30
1.11 Rechtspersönlichkeit der Gemeinschaft	32
1.12 Besondere Verwaltung nach Artikel 398 Código Civil	34
1.13 Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten	34
2 Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	47
2.1 Einführung	47
2.2 Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ...	51
2.3 Sondernutzungsrechte	54
2.4 Anhänge bzw. Nebenräume	54
2.5 Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum	55
2.6 Rechte und Pflichten	56
2.6.1 Rechte in Bezug auf das Sondereigentum	56
2.6.2 Pflichten in Bezug auf das Sondereigentum	57
2.6.3 Rechte in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum	57
2.6.4 Pflichten in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum	58
2.7 Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten	59
2.7.1 Anhänge und Nebenräume	59
2.7.2 Klimaanlagen	60

2.7.3	Antennen	60
2.7.4	Fahrstühle	64
2.7.5	Heizungsanlagen	65
2.7.6	Leitungen und Rohre	70
2.7.7	Schornsteine und Rauchabzüge	71
2.7.8	Dächer	72
2.7.9	Dachstühle, Keller und sonstige Stauräume	74
2.7.10	Treppenhäuser und Gänge	77
2.7.11	(Innen-)Höfe	77
2.7.12	Die Gebäudestruktur	79
2.7.13	Die Fassade	79
2.7.14	Garagen und Stellplätze	81
2.7.15	Gärten und Grünanlagen	84
2.7.16	Schilder	85
2.7.17	Mauern	86
2.7.18	Der Swimmingpool	89
2.7.19	Portal, Eingangs- oder Empfangsbereich, Hausmeisterdienste und Hausmeisterwohnung	91
2.7.20	Türen und Fenster	93
2.7.21	Grund und Boden	94
2.7.22	Terrassen und Balkone	95
2.7.23	Die Überbaubarkeit	96
3	Organe der Gemeinschaft	99
3.1	Die Eigentümergemeinschaft	99
3.1.1	Die Eigentümersversammlung	99
3.1.2	Befugnisse der Eigentümersversammlung	100
3.1.3	Versammlungsarten	101
3.1.4	Auf einen Blick: Unterschiede zwischen außerordentlichen und ordentlichen Versammlungen	103
3.1.5	Ladung zur Versammlung	103
3.1.6	Einberufung der Versammlung	104
3.1.7	Welche Formvorschriften sind bei der Einberufung der Versammlung zu beachten?	104
3.1.8	Ort	105
3.1.9	Ladungsfristen zur Eigentümersversammlung	107
3.1.10	Besonderheiten bei Ladungen über das <i>schwarze Brett</i>	109
3.1.11	Inhalt der Ladung	109
3.1.12	Erste und zweite Einberufung	111
3.1.13	Tagesordnungspunkte	115
3.1.14	Recht der Eigentümer, Tagesordnungspunkte zu bestimmen	116
3.1.15	Angaben über die Schuldner	118
3.1.16	Mit der Ladung zu versendende Dokumente	120
3.1.17	Erforderliche Mehrheiten	120
3.1.18	Stimmberechtigung (Mitglieder der Eigentümergemeinschaft)	121
3.1.19	Miteigentum	121
3.1.20	Nießbrauchsberrechtigte	121
3.1.21	Inhaber eines Wohnrechts	122
3.1.22	Eigentum an mehreren Immobilien innerhalb der gleichen Gemeinschaft	122
3.1.23	Säumige Schuldner	123
3.1.24	Schuldner mit mehreren Sondereigentumselementen	123

3.1.25	Schuldner sind Miteigentümer	124
3.1.26	Übersicht Stimmrecht: Wer verfügt über ein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung?	124
3.1.27	Geheime Abstimmungen	125
3.1.28	Abstimmung über Post oder Telefon	125
3.1.29	Enthaltungen	126
3.1.30	Anfechtung durch sich enthaltende Eigentümer	127
3.1.31	Der Einfluss abwesender bzw. anwesender Eigentümer auf die Abstimmung	127
3.1.32	Erzielung von Mehrheiten in der Versammlung.....	130
3.1.33	Vertretung von Eigentümern	132
3.1.34	Anforderungen an eine wirksame Vertretung	132
3.1.35	Erteilung einer Vollmacht per Telegramm, Fax, oder e-mail.	133
3.1.36	Besondere Formvoraussetzungen.....	133
3.1.37	Dauer der Bevollmächtigung	133
3.2	Die erforderlichen Mehrheiten.....	134
3.2.1	Die unterschiedlichen Mehrheiten und Minderheiten	141
3.2.2	Einfache Mehrheit aller Stimmen und Quoten gemäß Artikel 17.2 LPH	153
3.3	Juicio de Equidad gemäß Artikel 17.7.2 LPH.....	154
3.4	Der Präsident der Gemeinschaft	158
3.5	Der Liegenschaftsverwalter	181
3.6	Der Sekretär	185
3.7	Der Vizepräsident	208
3.8	Weitere Ämter.....	209
4	Rechte, Pflichten und Verbote	211
4.1	Rechte	211
4.1.1	Verfügungsrecht	212
4.1.2	Nutzungsrecht	213
4.1.3	Recht, Reparaturen, Instandhaltungs- und Konservierungsmaßnahmen zu fordern	213
4.1.4	Recht, erforderliche Neuerungen und Verbesserungen zu fordern	213
4.1.5	Recht auf Beseitigung architektonischer Hürden	213
4.1.6	Stimmrecht.....	214
4.1.7	Berechtigung zur Übernahme von Ämtern	214
4.1.8	Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung	215
4.1.9	Einfügung eines Tagesordnungspunkts	215
4.1.10	Anspruch auf Einberufung einer Eigentümerversammlung	215
4.1.11	Ladung zur Eigentümerversammlung	215
4.1.12	Recht auf Einsichtnahme in die Unterlagen der Gemeinschaft.....	215
4.1.13	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten	216
4.2	Pflichten.....	216
4.2.1	In respektvoller und geeigneter Weise Gebrauch vom Gemeinschaftseigentum zu machen.....	216
4.2.2	Erhaltung des Sondereigentums und Schadenersatzpflicht bei mangelnder Sorgfalt	216
4.2.3	Reparaturen im Sondereigentum zuzulassen und Dienstbarkeiten zu gestatten	217
4.2.4	Reparaturmaßnahmen	217
4.2.5	Dienstbarkeiten	218

4.2.6	Zum Zwecke des in Artikel 9.1.a.) - c.) LPH Ausgeführten, den Zugang zum Sondereigentum zu gestatten	221
4.2.7	Sich im Umfang der Beteiligungsquote an den allgemeinen Ausgaben zu beteiligen	221
4.2.8	Nichtzahlung von geschuldeten Beiträgen	223
4.2.9	Folgen der Nichtzahlung gemäß Artikel 15.2 und 18.2 LPH.....	223
4.2.10	Haftung für die Schulden des Voreigentümers	224
4.2.11	Beteiligung am Rücklagenfond.....	234
4.2.12	Sorgsamer Umgang mit der Immobilie und den übrigen Eigentümern, und Pflicht, diesen gegenüber für die begangenen Verstöße und verursachten Schäden einzutreten	237
4.2.13	Dem Sekretär eine Anschrift für die Zustellung von Benachrichtigungen mitteilen	239
4.2.14	Mitteilung der Übertragung eines Sondereigentumselements	242
4.2.15	Beachtung der in der Gemeinschaftssatzung enthaltenen Regelungen.....	243
4.2.16	Beachtung der in der Hausordnung enthaltenen Regelungen	243
4.2.17	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Reparaturen und Dienstbarkeiten im Sondereigentum)	244
4.2.18	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Beitragspflicht)	246
4.2.19	Pflichten der Gemeinschaft, welche jeden Eigentümer binden ...	246
4.3	Verbote	247
4.3.1	Aktivitäten welche durch die Satzung verboten werden	247
4.3.2	Aktivitäten welche durch die Hausordnung untersagt werden	248
4.3.3	Handlungen, die gegen die allgemeinen Bestimmungen über störende, gesundheitsschädigende, (umwelt-) schädliche, gefährliche oder verbotene Aktivitäten verstößen.....	249
4.3.4	Handlungen die für die Liegenschaft objektiv nachteilig sind	250
4.3.5	Vorliegen behördlicher Genehmigungen	252
4.3.6	Aufforderung die unzulässigen Handlungen zu unterlassen	252
4.3.7	Beschluss der Gemeinschaft bei Fortsetzen der Handlung	253
4.3.8	Klage gegen Störer	253
4.3.9	Urteil	253
4.3.10	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Störende Aktivitäten)	254
4.3.11	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Gesundheitsschädigend)	258
4.3.12	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Rechtswidrigkeit)	258
5	Baumaßnahmen	265
5.1	Bauarbeiten im Sondereigentum	265
5.1.1	Vornahme durch den Eigentümer.....	265
5.1.2	Vornahme durch die Gemeinschaft	271
5.2	Bauarbeiten im Gemeinschaftseigentum.....	271
5.2.1	Vornahme durch den Eigentümer.....	271
5.2.2	Vornahme durch die Gemeinschaft	272
5.2.3	Die Beseitigung architektonischer Hürden bzw. die behindertengerechte Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums	311
5.2.4	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Überbauung) ..	329
5.2.5	Auf den Punkt gebracht - Fragen und Antworten (Barrierefreiheit)	330

Teil II Anspruchsgrundlagen und rechtliche Massnahmen

6	Anspruchsverfolgung im Klageweg	339
6.1	Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümersversammlung	339
6.1.1	Vorläufiger Rechtsschutz	342
6.1.2	Prozessuale Hinweise:	343
6.2	Anfechtung der durch den Bauherrn verfassten Teilungserklärung	345
6.3	Anfechtung der Beteiligungsquoten	346
6.4	Klage, welche auf die Errichtung einer Teilungserklärung gerichtet ist ..	347
6.5	Klage auf Gestattung des Zugangs zum Sondereigentum.....	348
6.6	Klage zur Gestattung von Reparaturen im Sondereigentum.....	349
6.7	Klage zur Begründung einer Dienstbarkeit	350
6.8	Klage eines Eigentümers gegen die Gemeinschaft, gerichtet auf die Durchführung von Reparaturen am Gemeinschaftseigentum bzw. Gemeinschaftseinrichtungen	352
6.9	Klage gegen die Gemeinschaft auf Leistung der vorgesehenen Dienste ..	352
6.10	Klage gegen Eigentümer bzw. Bewohner auf Unterlassung der durch...	352
6.11	Klage der Eigentümergemeinschaft gegen den Liegenschaftsverwalter, gerichtet auf...	354
6.12	Klage gegen den Sekretär oder den Verwalter (bzw. einen anderen Amtsträger).....	355
6.13	Klage eines Eigentümers gegen einen anderen Eigentümer oder die Gemeinschaft auf Ersatz der durch diese verursachten Schäden am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bzw. auf Durchführung der erforderlichen Reparaturen	356
6.14	Klage der Gemeinschaft oder eines Eigentümers gegen einen anderen Eigentümer.....	357
6.15	Klage der Gemeinschaft oder eines einzelnen Eigentümers wegen Verstoßes...	359
6.16	Klage auf Unterlassung des unberechtigten Gebrauchs eines Gemeinschaftselements, und gegebenenfalls auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	360
6.17	Klage auf vereinbarungsgemäße Durchführung eines Werkvertrages.....	360
6.18	Klage der Gemeinschaft auf Erfüllung eines Vertrages bzw. Rücktritt vom Vertrag	362
6.19	Klage wegen Baumängeln	363
6.20	Betreibung von Forderungen aus unbezahlten Beiträgen zu den Gemeinschaftsausgaben	366
6.21	Juicio de Equidad	379

Teil III Das katalanische Wohnungseigentumsrecht

7	Wohnungseigentumsrecht in Katalonien	399
7.1	Einführung in das katalanische Wohnungseigentumsrecht	399
7.2	Organe der Gemeinschaft bzw. Amtsträger.....	400
7.2.1	Die Eigentümersversammlung	401
7.3	Die Mehrheiten	402
7.3.1	Einstimmigkeit.....	403
7.3.2	4/ 5 Mehrheit von Stimmen und Quoten	403

7.3.3	3/5 Mehrheit Stimmen und Quoten	404
7.3.4	Einfache Mehrheit	404
7.3.5	Stimmen und Quotenauszählung	404
7.4	Anfechtung von Beschlüssen	405
7.4.1	Beginn der Anfechtungsfrist	407
7.5	Weiterer Vergleich zwischen dem spanischen und dem katalanischen... .	407
7.5.1	Anwendungsbereich	407
7.5.2	Verbindlichkeit	408
7.5.3	Beteiligungsquoten	408
7.5.4	Bescheinigung über den Schuldenstand.....	408
7.6	Tabellarische Gegenüberstellung der katalanischen und spanischen....	409
8	Übersetzung der katalanischen Vorschriften	415
8.1	Vorbemerkung zur Übersetzung des im Fünften Buch des katalanischen Código Civil normierten katalanischen Wohnungseigentumsrechts	415
8.2	Allgemeine Angaben zum Fünften Buch des katalanischen Código Civil .	415
8.3	Zweisprachige Fassung der Regelungen des Wohnungseigentumsrechts...417	

Teil IV Übersetzung des spanischen Gesetzes

9	Übersetzung des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes.....	471
9.1	Vorbemerkung zur Übersetzung des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes	471
9.2	Allgemeine Angaben zum spanischen Wohnungseigentumsgesetz.....	471
9.3	Zweisprachige Fassung der <i>Ley de Propiedad Horizontal</i>	474

Teil V Vorlagen und Hinweise

10	Hinweise	517
10.1	Antrag auf Bescheinigung über den Schuldenstand	518
10.2	Bescheinigung über den Schuldenstand	519
10.3	Mitteilung der Eigentumsübertragung	519
10.4	Antrag auf Gewährung des Zugangs zu Sondereigentum	520
10.5	Mitteilung von Adressänderungen	521
10.6	Aufforderung unerlaubte Aktivitäten einzustellen	522
10.7	Antrag auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes	523
10.8	Antrag auf Abzeichnung des Protokollbuchs beim Grundbuchamt	524
10.9	Antrag auf Beseitigung architektonischer Hürden	526
10.10	Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung.....	527
10.11	Benennung eines Miteigentümers als Vertreter	528
10.12	Bekanntgabe von Bauarbeiten im Sondereigentum	529
10.13	Durchführung eilbedürftiger Baumaßnahmen	529
10.14	Mitteilung der Ablehnung eines Beschlusses.....	530
10.15	Mitteilung eines Dissidenten bezüglich Aufnahme der Nutzung.....	531
10.16	Verfahren nach Billigkeit I (<i>Juicio de Equidad</i>)	532
10.17	Verfahren nach Billigkeit II (<i>Juicio de Equidad</i>)	534
10.18	Verfahren nach Billigkeit III (<i>Juicio de Equidad</i>)	535
10.19	Außergerichtliche Zahlungsaufforderung	538

10.20	Bescheinigung über die Abrechnung des Schuldenstands	538
10.21	Antrag auf Mahnverfahren gemäß Artikel 21 LPH.....	539
10.22	Hinterlegung geschuldetter Beträge im Mahnverfahren	543
10.23	Ladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung	543
10.24	Ladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung	545
10.25	Ladung zur Eigentümerversammlung mittels Aushang	546
10.26	Mitteilung des Protokolls der Eigentümerversammlung	547
10.27	Mitteilung vorläufiger Beschlüsse	548
10.28	Antrag auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	548
10.29	Protokoll einer Eigentümerversammlung	549
10.30	Vermerk über die endgültige Auszählung der Stimmen	553
11	Vorlagen	555
2.1	Solicitud de certificación sobre el estado de las deudas	556
2.1	Antrag auf Bescheinigung über den Schuldenstand	557
2.2	Certificación sobre el estado de deudas	558
2.2	Bescheinigung über den Schuldenstand	559
2.3	Comunicación de cambio de titularidad de la propiedad	560
2.3	Mitteilung der Eigentumsübertragung	561
2.4	Solicitud de acceso a elemento privativo para la realización de reparaciones	562
2.4	Antrag auf Gewährung des Zugangs zu Sondereigentum	563
2.5	Comunicación de cambio de domicilio	564
2.5	Mitteilung von Adressänderungen	565
2.6	Escrito dirigido a un propietario u ocupante, instándole el cese de sus actividades	566
2.6	Aufforderung unerlaubte Aktivitäten einzustellen	567
2.7	Petición de inclusión de un punto en el orden del día de la próxima Junta	570
2.7	Antrag auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes	571
2.8	Instancia para diligenciar el libro de actas en el Registro de la Propiedad	574
2.8	Antrag auf Abzeichnung des Protokollbuchs beim Grundbuchamt	575
2.9	Solicitud de eliminación de barreras arquitectónicas	576
2.9	Antrag auf Beseitigung architektonischer Hürden	577
2.10	Poder de representación en la Junta de Propietarios	578
2.10	Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	579
2.11	Designación de representante de copropietarios en pro indiviso	580
2.11	Benennung eines Miteigentümers als Vertreter	581
2.12	Comunicación de obras en elemento privativo	582
2.12	Bekanntgabe von Bauarbeiten im Sondereigentum	583
2.13	Comunicación de la necesidad de la realización de obras urgentes	584
2.13	Durchführung eilbedürftiger Baumaßnahmen	585
2.14	Manifestación de disconformidad con un acuerdo	586
2.14	Mitteilung der Ablehnung eines Beschlusses	587
2.15	Comunicación de la voluntad de participar en el aprovechamiento de una innovación	590
2.15	Mitteilung eines Dissidenten bezüglich Aufnahme der Nutzung	591
2.16	Juicio de Equidad I	592
2.16	Verfahren nach Billigkeit I (<i>Juicio de Equidad</i>)	593
2.17	Juicio de Equidad II	596
2.17	Verfahren nach Billigkeit II (<i>Juicio de Equidad</i>)	597
2.18	Juicio de Equidad III	602
2.18	Verfahren nach Billigkeit III (<i>Juicio de Equidad</i>)	603

2.19 Requerimiento de pago	610
2.19 Außergerichtliche Zahlungsaufforderung	611
2.20 Certificación sobre la liquidación de deudas	614
2.20 Bescheinigung über die Abrechnung des Schuldenstands	615
2.21 Reclamación de deudas mediante procedimiento monitorio del art. 21 LPH	620
2.21 Antrag auf Mahnverfahren gemäß Artikel 21 LPH	621
2.22 Deposito de las cantidades reclamadas en el procedimiento monitorio ..	624
2.22 Hinterlegung geschuldeter Beträge im Mahnverfahren	625
2.23 Convocatoria a Junta General Ordinaria	626
2.23 Ladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung	627
2.24 Convocatoria a Junta General Extraordinaria (por los propietarios) ..	630
2.24 Ladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung	631
2.25 Convocatoria en el tablón de anuncios	634
2.25 Ladung zur Eigentümerversammlung mittels Aushang	635
2.26 Notificación del acta de la Junta	640
2.26 Mitteilung des Protokolls der Eigentümerversammlung	641
2.27 Notificación a los propietarios ausentes de los acuerdos provisionales ..	642
2.27 Mitteilung vorläufiger Beschlüsse	643
2.28 Solicitud de inclusión de puntos en el orden del día de la siguiente Junta	648
2.28 Antrag auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	649
2.29 Acta de una Junta	650
2.29 Protokoll einer Eigentümerversammlung	651
2.30 Diligencia relativa al cómputo definitivo de votos	684
2.30 Vermerk über die endgültige Auszählung der Stimmen	685
12 Literaturverzeichnis	690
Stichwortverzeichnis	700