

INHALTSÜBERSICHT

A. Wohnungseigentum in Spanien	1
B. Sonderregelungen für Urbanisationen	121
C. Hinweise für Wohnungseigentümer in besonderen Lebenssituationen	157
D. Fristentabelle für Eigentümer und die Gemeinschaft	175
E. Basis-Dokumentation der Eigentümergemeinschaft	177
F. Nützliche Formulare für Eigentümer und Organe	179
G. Übersicht „Altes Recht – Neues Recht“	206
H. Deutsch-spanische Textausgabe des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes (LPH)	211
I. Literaturverzeichnis	261
K. Abkürzungen	267
L. Stichwortverzeichnis	271

VII

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Wohnungseigentum in Spanien	1
1.	Begriff des Wohnungseigentums in Spanien	1
2.	Begründung und Erlöschen von Wohnungseigentum	5
2.1.	Teilungserklärung (<i>División Horizontal</i>) - <i>Título constitutivo</i>	6
2.2.	Sonderrechte Einzelner	8
2.3.	Verpflichtung nach Konstituierung der Eigentümergemeinschaft	11
2.4.	Beendigung des Wohnungseigentums	12
2.5.	Mini-Eigentümergemeinschaften gem. Art. 396 Código Civil	13
3.	Erwerb von Wohnungseigentum in Spanien	15
3.1.	Anwendbares Recht	15
3.2.	Eigentumsübertragung	17
3.3.	Privatschriftlicher Vertrag - <i>Contrato privado</i>	19
3.4.	Notarieller Kaufvertrag - <i>Escritura pública de compraventa</i>	19
3.5.	Ratenzahlungskauf	19
3.6.	Haftung des Erwerbers für Schulden des Voreigentümers	22
4.	Belastung und Veräußerung von Wohnungseigentum	23
4.1.	Grundsatz	23
4.2.	Hypothek - <i>Hipoteca</i>	23
4.3.	Veräußerung	24
5.	Die Eigentümersatzung – <i>Los Estatutos</i>	25
5.1.	Abfassung und Form	25
5.2.	Inhalt	26
5.3.	Eintragung der Satzung in das Grundbuch	30
5.4.	Regelung von Vorkaufsrechten	31
6.	Die Hausordnung – <i>El Reglamento de Régimen interior:</i> Ein notwendiges Übel?	35
7.	Das Gemeinschaftseigentum – <i>Elementos comunes</i>	39
8.	Rechte und Pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum	43
8.1.	Grundsätze	43
8.2.	Schaffung neuer gemeinschaftlicher Einrichtungen	44
8.3.	Aufstockung des Gebäudes	47
8.4.	Haftung der Eigentümergemeinschaft für Schäden	47
8.5.	Versicherbare Risiken der Eigentümergemeinschaft	48

8.6.	Mithaftung des einzelnen Eigentümers mit seiner Quote	48
8.7.	Verpflichtung gegenüber der zuständigen Gemeinde	49
9.	Sondereigentum: Wohnung, Geschäftsraum, Garage oder Abstellraum	51
9.1.	Umfang des Sondereigentums	51
9.2.	Veränderungen an der Wohnung oder dem Geschäftslokal	53
10.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	55
10.1.	Rechte der Wohnungseigentümer (<i>Comuneros</i>)	55
10.2.	Pflichten der <i>Comuneros</i>	56
10.2.1.	Beteiligung an Kosten und Umlagen	56
10.2.2.	Beteiligung am Rücklagenfonds (<i>Fondo de Reserva</i>)	58
10.2.3.	Pflicht zur Mitteilung der ladungsfähigen Anschrift	58
10.2.4.	Pflicht bei Eigentumswechsel	59
10.2.5.	Sonstige Pflichten	60
11.	Das „Parlament“ der Wohnungseigentümer: Die Eigentümerversammlung – <i>La Junta de Propietarios</i>	63
11.1.	Zuständigkeit	63
11.2.	Teilnahmeberechtigte Personen	64
11.3.	Teilnahme ohne Stimmrecht bei Zahlungssäumigkeit	66
11.4.	Verhandlungssprache	67
11.5.	Beschlussfähigkeit – Erfordernis der doppelten Mehrheit	68
11.6.	Geheime Wahl zulässig?	69
11.7.	Befugnisse des Präsidenten bei Störungen der Eigentümerversammlung	69
11.8.	Gewöhnliche oder außerordentliche Eigentümerversammlungen	69
11.9.	Einberufung der <i>Junta</i> : Ladungsanschrift, Inhalt, Ort und Zeit	71
11.10.	Die sogenannte „zweite Einberufung“ der <i>Junta</i>	74
11.11.	Ladungsfrist	75
12.	Beschlussfassung	77
12.1.	Mehrheitserfordernisse – Grundsätze	77
12.1.1.	Erfordernis der 1/3-Stimmannteile	78
12.1.2.	Erfordernis der 3/5-Mehrheit	79
12.1.3.	Erfordernis der Einstimmigkeit	80
12.1.4.	Einfache Mehrheit ausreichend	81
12.1.5.	Sonstige Beschlüsse	82
12.2.	Stimmengewichtung, Abwesenheit und Widerspruch	83
13.	Das Protokollbuch - <i>El Libro de Actas</i>	85
13.1	Inhalt	85
13.2.	Zustellung und Sprache des Protokolls	86
13.3	Verwahrungspflicht	87

14.	Der Vorsitzende (Präsident) - <i>El Presidente</i>	89
14.1.	Aufgaben	89
14.2.	Ernennung, Dauer und Unentgeltlichkeit des Amtes	91
14.3.	Absetzung	94
14.4.	Haftung des Präsidenten	95
15.	Der Vizepräsident – <i>El Vicepresidente</i>	97
16.	Der Verwalter – <i>El Administrador</i>	99
16.1.	Ernennung und Abberufung des Verwalters	100
16.2.	Aufgaben des Verwalters	100
17.	Aufgaben des Sekretärs und weiterer „Funktionäre“ – <i>El Secretario y otros Cargos posibles</i>	103
17.1.	Funktion des Sekretärs	103
17.2.	Weitere Funktionen wie Schatzmeister – <i>Tesorero</i>	105
18.	„Wenn es ernst wird“ - Rechtsstreitigkeiten	107
18.1.	Fehlende Mehrheit	107
18.2.	Minderheitsrechte	108
18.3.	Beschlüsse gegen Gesetz oder Satzung	108
18.4.	Klage gegen zahlungsunwillige Eigentümer	110
18.5.	Streitigkeiten wegen baulicher Veränderungen	112
18.6.	Unerlaubte Handlungen im Apartment und Zweck- entfremdung – Klage auf Besitzentziehung	113
18.7.	Streitigkeiten wegen Vernachlässigung des Eigentums	115
18.8.	Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft	116
18.9.	Schiedsverfahren	117
19.	Gesetze, die man auch noch kennen sollte	119

B.	Sonderregelungen für Urbanisationen	121
-----------	--------------------------------------------	------------

1.	Private Immobilienkomplexe - <i>Complejos inmobiliarios privados oder agrupación</i>	121
2.	Voraussetzungen für beide Formen der übergeordneten Eigentümergemeinschaften	123
2.1.	Gegenständliche (objektive) Mehrheit	123
2.2.	Art der Nutzung	124
2.3.	Gemeinschaftliche Elemente	126
2.3.1.	Grundsatz	126

2.3.2.	Gegenstand der gemeinschaftlichen Elemente	126
2.3.3.	Unteilbarkeit	127
3.	Notwendigkeit eines Gründungstitels?	129
4.	Übergemeinschaft – <i>Macro-comunidad</i>	131
4.1.	Gründung einer einzigen Eigentümergemeinschaft	131
4.2.	Besonderheiten bei Organisation und Stimmrecht	132
5.	Zusammenschluss/Gruppen von Gemeinschaften - <i>Agrupación de comunidades</i>	133
5.1.	Gründung	134
5.2.	Einfache Mehrheit ausreichend	134
5.3.	Spätere Veränderungen hinsichtlich Gründungsurkunde, insbesondere im Hinblick auf die integrierten Eigentümergemeinschaften	135
5.3.1.	Späterer Beitritt	136
5.3.2.	Loslösung aus dem Zusammenschluss	137
5.3.3.	Ausschluss	137
5.4.	Inhalt des Gründungstitels	137
5.5.	Inhalt der Satzung	139
6.	Umlagen des Zusammenschlusses	141
6.1.	Haftungsfragen	141
6.2.	Verpflichtungen der Urbanisation	142
7.	Die Organisation des Zusammenschlusses	143
7.1.	Wahrnehmung der Aufgaben der <i>Agrupación de comunidades</i>	143
7.2.	Zuständigkeit des Zusammenschlusses	145
7.3.	Besonderheiten bei der <i>Agrupación</i>	146
8.	Die Organe des Zusammenschlusses	147
8.1.	Die Versammlung des Zusammenschlusses	147
8.1.1.	Erforderliche Mehrheiten	148
8.1.2.	Doppelte Zuständigkeit	149
8.1.3.	Anfechtung von Beschlüssen	151
8.1.4.	Einberufung der Versammlung des Zusammenschlusses	151
8.2.	Der Präsident des Zusammenschlusses – Bestellung und Dauer des Amtes	152
8.3.	Der Sekretär und der Verwalter	153
9.	Besonderheiten bei Nebeneinander von Eigentümer-gemeinschaft und Zusammenschluss	155
10.	Der „dritte Weg“ : Atypische Organisationsform	155

C. Hinweise für Wohnungseigentümer in besonderen Lebenssituationen

157

1.	Wichtige Aspekte des spanischen Immobilienrechts	157
1.1.	Grundbuch – <i>Registro de la Propiedad</i>	157
1.2.	Öffentlicher Vertrag – <i>Escritura Pública</i>	158
1.3.	Wichtige Unterschiede zum deutschen Recht	158
1.4.	Keine Grundschuld im spanischen Recht	159
2	„Zehn goldene Regeln“ für Immobiliengeschäfte	161
2.1.	Checkliste für den Käufer	161
2.2.	Checkliste für den Verkäufer	164
3.	Erbsituationen in Spanien	167
3.1.	Neue Rechtslage durch die EU-ErbVO 650/2012	167
3.2.	Vermögen in Spanien richtig vererben – 10 wichtige Tipps	171

D. Fristentabelle für Eigentümer und die Gemeinschaft 175

1.	Vom Eigentümer zu beachtende Fristen	175
2	Von der Gemeinschaft und ihren Organen zu beachtende Fristen	175
3.	Fristen im Klageverfahren gegen säumige Eigentümer wegen Gemeinschaftskosten (Art. 21 LPH)	176

E. Basis-Dokumentation der Eigentümergemeinschaft 177

F. Nützliche Formulare für Eigentümer und Organe 179

1.	Formulare für den Eigentümer	
1.1.	Mitteilung der Ladungsanschrift an den Sekretär der EG	180
1.2.	Mitteilung des Eigentumswechsels an den Sekretär	182
1.3.	Antrag auf Einberufung der Eigentümerversammlung	184
1.4.	Antrag auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten für die <i>Junta</i>	186
1.5.	Vertretungsvollmacht für Eigentümerversammlung	188
1.6.	Widerspruch gegen Beschlüsse der Eigentümerversammlung	190
1.7.	Antrag auf gerichtliche Entscheidung (Abgelehnter Beschluss)	192
1.8.	Mitteilung von dringenden Reparaturen an den Verwalter	194
1.9.	Antrag an den Sekretär auf Bescheinigung über Umlagensaldo	

wegen bevorstehenden Eigentumswechsels	194
1.10. Mitteilung an den Präsidenten über beabsichtigte Änderungen an der eigenen Wohnung, Garage oder Geschäftslokal	196
2. Formulare für die Organe der Gemeinschaft	
2.1. Ladung des Präsidenten zur Eigentümerversammlung (<i>Junta – Asamblea general ordinaria de propietarios</i>)	198
2.2. Protokoll der Eigentümerversammlung - <i>Acta de la Junta de Propietarios</i>	200
2.3. Bescheinigung über die Saldosituation des Eigentümers	202
2.4. Bescheinigung des Sekretärs über Stand der Umlagenzahlung bei bevorstehendem Eigentumswechsel	202
2.5. Zahlungsaufforderung an den säumigen Eigentümer	204

G. Übersicht „Altes Recht – Neues Recht“	206
-------------------------------------------------	------------

H. Deutsch-spanische Textausgabe des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes	211
----------------------------------------------------------------------------------	------------

I. Literaturverzeichnis	261
--------------------------------	------------

K. Abkürzungen	267
-----------------------	------------

L. Stichwortverzeichnis	271
--------------------------------	------------