

Das spanische Wohnungseigentumsrecht

Was Erwerber & Eigentümer einer Immobilie im sonnenverwöhnten Spanien beachten sollten

Von Sabine Hellwege

Osnabrück (eb) – Eine große Anzahl von Bundesbürgern sind Eigentümer einer Immobilie in Spanien, die Teil einer Eigentümergemeinschaft sind.

Der Erwerb einer solchen Immobilie bedingt daher, dass zwar das ausschließliche Eigentum an einem Appartement oder Haus (sog. Sondereigentum) erworben wird, außerdem aber das gemeinschaftliche Miteigentum an den sonstigen Teilen der Eigentümergemeinschaft.

Gebildet wird die Eigentümergemeinschaft durch eine notarielle Teilungserklärung, die im Grundbuch einzutragen ist. Diese beschreibt die einzelnen im Sondereigentum stehenden Immobilien und die Bereiche im Gemeinschaftseigentum.

Von besonderer Bedeutung ist die Beschreibung der Quote, die jeder einzelnen Immobilie im Sondereigentum im Verhältnis zum Gemeinschaftseigentum zukommt. Diese Quote dient als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Umlage, die jeder Eigentümer zu entrichten hat.

Neben der Teilungserklärung kann sich die Eigentümergemeinschaft eine Satzung geben, die ebenfalls notariell beurkundet wird und die die Bestimmungen der Teilungserklärung konkretisiert oder z.B. wichtige Abweichungen zur Teilungserklärung (Quote, Festlegung weiterer Organe der Eigentümergemeinschaft neben Eigentümerversammlung, Präsident, Sekretär und Verwaltung etc.) vorsehen kann.

Die Abänderung beider Regelungenwerke bedürfen eines einstimmigen Beschlusses. Da sie die wichtigste Grundlage für die Funktionsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft bildet, sollte bei Erwerb einer Immobilie, die einer Eigentümergemeinschaft angehört, eine Kopie der Teilungserklärung und, sofern vorhanden, die Satzung, angefordert werden.

Des Weiteren ist bei Erwerb zu beachten, dass keine Rückstände bezüglich der Umlage entstehen. Aus diesem Grunde schreibt das spanische WEG vor, dass der Verkäufer bei Beurkundung des notariellen Kaufvertrags eine Bescheinigung der Verwaltung vorzulegen hat, die Auskunft über den



bei Beurkundung bestehenden Stand der Zahlung gibt.

Kann eine solche Bescheinigung z.B. aus Zeitgründen nicht vorgelegt werden, so



Sabine Hellwege ist Rechtsanwältin in Osnabrück. PR-Foto

kann die Beurkundung nur stattfinden, wenn der Erwerber auf die Vorlage dieser Bescheinigung ausdrücklich verzichtet.

Sind bei Beurkundung des notariellen Kaufvertrages Umlagen offen, so haftet der Erwerber der Immobilie für die Rückstände des laufenden Jahres und für die Rückstände des vergangenen Jahres. Der gegenwärtige Eigentümer wird Interesse daran haben, dass keine fälligen Umlagen geschuldet werden, da der Schuldner fälliger Umlagen im Rahmen einer Eigentümerversammlung zwar anwesend sein, aber nicht mitabstimmen darf. Gegen den säumigen Eigentümer kann bei Vorliegen eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümerversammlung ein gerichtliches Mahnverfahren eingeleitet werden.

Streitpunkt in einer Eigentümergemeinschaft ist oftmals die Zuordnung der Kosten hinsichtlich der Nutzung solcher Flächen, die zwar im Gemeinschaftseigentum stehen, jedoch aufgrund ihrer Lage faktisch nur von dem Eigentümer eines Appartements genutzt werden kann (sog. Sondernutzungsrechte).

Diese Konstellation wird in der Regel bezüglich bestimmter Flächen relevant, deren

Nutzung als Terrassen geeignet sind. Sehen weder Teilungserklärung noch Satzung irgendeine Regelung vor, so verbleibt es bei der Kostenverteilung nach Quote, es sind dann an den Erhaltungskosten alle Eigentümer beteiligt. Dies führt oftmals zu Auseinandersetzungen darüber, wie eventuell anfallende Reparaturkosten zu verteilen sind. Die einzige Möglichkeit besteht darin, diese im Rahmen einer Eigentümerversammlung den Sondernutzungsberechtigten aufzuerlegen.

Immer wieder werden Diskussionen darüber geführt, ob bestimmte Kosten nach Verbrauch oder nach der allgemeinen Quote abzurechnen sind (z.B. Strom- und Wasserkosten). Auch in diesem Falle gilt, dass bei fehlender Regelung im Rahmen der Eigentümerversammlung die entsprechenden Beschlüsse herbeizuführen sind. Diese und weitere Themen führen oft zu Diskussionen innerhalb der Gemeinschaften. Daher sollte der Erwerber sich sowohl vor dem Kauf als auch nach dem Kauf von einem auf diesem Gebiet spezialisierten Anwalt beraten und vertreten lassen.