

HANDBUCH DES PRÄSIDENTEN

INHALTSVERZEICHNIS

EINFÜHRUNG

| | |
|--|----------|
| ICH BIN PRÄSIDENT... WAS NUN? | 4 |
|--|----------|

KAPITEL 1

| | |
|---|----------|
| IHRE VORBEREITUNG AUF DEN POSTEN DES PRÄSIDENTEN | 8 |
|---|----------|

| | |
|---|-----------|
| Was wird von mir erwartet? | 10 |
|---|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Das Kennenlernen Ihrer Eigentümergemeinschaft | 12 |
|--|-----------|

| | |
|-------------------------|-----------|
| Der Vizepräsident | 13 |
|-------------------------|-----------|

| | |
|------------------------------|-----------|
| Der Sekretär/Verwalter | 13 |
|------------------------------|-----------|

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Die Eigentümerversammlung | 14 |
|---------------------------------|-----------|

| | |
|----------------------|-----------|
| Die Eigentümer | 15 |
|----------------------|-----------|

| | |
|--|-----------|
| 3 Unterlagen, die Sie griffbereit haben sollten | 16 |
|--|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Wir wollen uns gut verstehen | 18 |
|---|-----------|

(Ratschläge für ein harmonisches Zusammenleben)

KAPITEL 2

| | |
|--|-----------|
| DAS "ABC" DES PRÄSIDENTEN | 22 |
|--|-----------|

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Gemeinschaftszonen | 24 |
|---------------------------------|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Der ordentliche Haushaltsplan | 28 |
|--|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Außerordentliche Ausgaben | 32 |
|--|-----------|

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Der Zahlungsverzug | 34 |
|---------------------------------|-----------|

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Die Versammlungen | 38 |
|--------------------------------|-----------|

KAPITEL 3

| | |
|--|-----------|
| WEITERE HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN | 46 |
|--|-----------|

ICH BIN PR

WAS NUN?

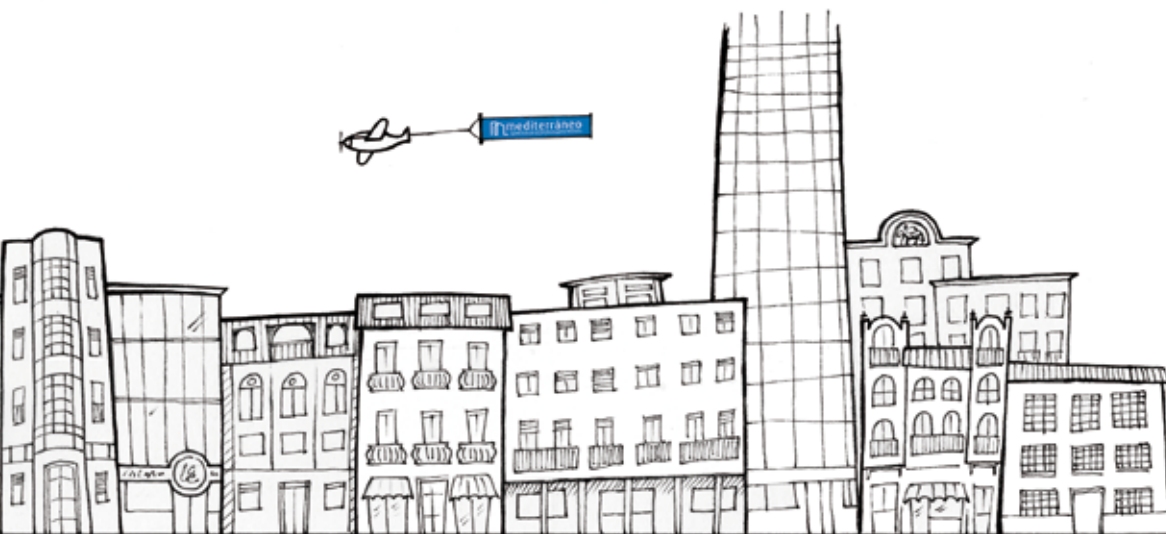
PRÄSIDENT...



Die Eigentümergemeinschaften sind wie die Menschen. Jede ist eine Welt für sich. Die unterschiedlichen Herausforderungen und Situationen, die in ihnen auftreten können, könnten zweifellos eine nur auf sie bezogene Enzyklopädie inspirieren.



Die Spitzfindigkeiten, die in dieser Art von Umfeld vorliegen, sind so unterschiedlich, dass sie im Verlauf der Jahre Comics ("13 Rue del Percebe"), Filme ("Meine teuflischen Nachbarn") und sogar Serien ("Aquí no hay quien viva") inspiriert haben. Und sie alle haben unvermeidlich die unangenehmste Seite der Tätigkeit des Präsidenten gezeigt.



Die gute Nachricht ist, dass dies nicht so sein muss. Heutzutage ist es glücklicherweise einfach, sich als Präsident einer beliebigen Eigentümergeinschaft durch einen professionellen Verwalter gut beraten zu lassen. Auf diese Weise werden seine Leistungsfähigkeit und sein Selbstvertrauen exponentiell erhöht. Deshalb ist es wichtig, auf einen Verwalter zu setzen, der durch ein Team unterstützt wird, das Probleme zu lösen und der Eigentümergeinschaft Vertrauen zu übermitteln vermag.

www.mediterraneocomunidades.com

Auf jeden Fall, egal ob Sie neu in diesem Posten sind oder ihn seit Jahren ausüben, haben wir dieses Handbuch für Sie zusammengestellt. Hier finden Sie Antworten auf den Großteil grundsätzlicher Fragen hinsichtlich Ihrer Aufgabe als Präsident Ihrer Eigentümergeinschaft.

Und denken Sie daran, sich durch einen guten Verwalter beraten zu lassen, wenn Sie über den Inhalt dieses Handbuchs hinaus Fragen haben.



IHRE VORBEREITUNG

AUF DEN POLITISCHEN

PRÄSIDENTENWÄHL

BEREITUNG

KOSTEN DES

EN

WAS WIRD VON MIR ERWARTET?



Im Großen und Ganzen 3
grundsätzliche Aufgaben:

1 Die gesetzliche Vertretung Ihrer Eigentümergeinschaft durch Sie

sowohl bei einem Gerichtsverfahren als auch außerhalb desselben in allen die Eigentümergeinschaft betreffenden Angelegenheiten wie z.B. konkrete Forderungen aufgrund der Nichtzahlung durch einen bestimmten Eigentümer.

2 Die Einberufung und der Vorsitz durch Sie der ordentlichen und außerordentlichen Versammlungen,

wo alle Eigentümer Entscheidungen über die Ihre Eigentümergeinschaft betreffenden Angelegenheiten oder Situationen treffen können.

3 Die Veranlassung durch Sie, dass alle bei der Versammlung getroffenen Beschlüsse ausgeführt werden,

wobei die in derselben festgelegten Bedingungen und Fristen berücksichtigt werden. Zum Beispiel: Wenn bei einer außerordentlichen Versammlung beschlossen wird, das Wartungsunternehmen zu wechseln, wird die mit der Gebäudeverwaltung beauftragte Person oder Team Kostenvoranschläge einholen, unter denen Sie mit Unterstützung durch die Versammlung unter Berücksichtigung der Parameter (Wirtschaft, Qualität usw.) auswählen müssen.

So gesehen scheinen es zu viele Verpflichtungen für einen einzigen Posten zu sein, der ausgeübt wird, ohne mehr Vergütung als die Anerkennung der Nachbarn oder die Zufriedenheit über eine gut vollbrachte Arbeit zu erhalten. Aber Tatsache ist, dass Sie zur Stunde der Wahrheit niemals allein sein werden: Die Eigentümerversammlung trifft die Entscheidungen, nach denen sich die Eigentümergeinschaft richtet.

Trotzdem empfehlen wir Ihnen, sich einem professionellen Verwalter und einem befähigten, Sie unterstützenden Team anzuvertrauen, wenn Sie bei der Lösung aller Art von gesetzlichen und technischen Situationen auf Nummer Sicher gehen möchten. Auf diese Weise schrecken Sie Begriffe wie "gesetzliche Vertretung", "Notsituationen" oder "Gebäudeverwaltung" nicht mehr ab. Ein gutes Verwaltungsteam ist stets mit Diskretion und Leistung tätig und achtet darauf, dass die bei den Versammlungen getroffenen Beschlüsse ausgeführt werden, und es sorgt für den guten Zustand der Installationen und Dienstleistungen. Sie sind der Präsident, und für den Präsidenten gebührt es sich, dass hinter ihm eine Gruppe guter Fachkräfte steht.

DAS KENNEN- LERNEN IHRER EIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT

Wenn Ihre Eigentümergemeinschaft ein Film wäre, wären die im Folgenden aufgeführten Personen die Hauptdarsteller. Wir empfehlen Ihnen, im Verlauf des Jahres ein korrektes Verhältnis zu jeder einzelnen von ihnen zu haben, wodurch Sie bei jedem möglichen Ereignis mehr Unterstützung erhalten werden. Wir erläutern Ihnen die wichtigsten Eigenschaften und Verantwortlichkeiten dieser Personen, damit Sie wissen, wie Ihnen dieselben am nützlichsten sein können.



Die Vizepräsidenten

Ihre Ernennung richtet sich nach demselben System wie diejenige des Präsidenten. Sie werden durch die Vizepräsidenten vertreten, wenn Sie abwesend sind oder aus irgendeinem gerechtfertigten Grund nicht die dem Posten des Präsidenten zueigenen Funktionen ausüben können.



Der Sekretär-Verwalter

Obwohl der Präsident den Posten des Verwalters-Sekretärs ausüben könnte, ist es sehr angebracht, wann immer dieses möglich ist, aufgrund der vielen durch sie auszuführenden Aufgaben auf die Unterstützung von Fachkräften zurückzugreifen.

Im Großen und Ganzen: Das Aufsetzen von Protokollen über sämtliche Beschlüsse aller Versammlungen, die Vorbereitung von Kostenvorschlägen, die Gewährleistung der Erfüllung der gefassten Beschlüsse, die Buchhaltung, die Beantragung von Kostenvorschlägen, die Abwicklung von Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft bei öffentlichen Anstalten und Behörden, die Kenntnis der Gesetzgebung...

Die Eigentümerversammlung

Sie ist für die Verhandlung über alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Themen von allgemeinem Interesse verantwortlich und beschließt auf der stetigen Suche nach dem Gemeinschaftswohl die Ergreifung der besten Maßnahmen. Außerdem ist die Versammlung befugt, diejenigen Personen zu ernennen, die den Posten des **Präsidenten, Vizepräsidenten, Sekretärs und Verwalters** ausüben.

In Kapitel 2 dieses Handbuchs finden Sie eine ausschließlich den Eigentümerversammlungen gewidmete Rubrik.

Die Eigentümer

Jeder von ihnen hat einige grundsätzliche Rechte und Verpflichtungen, die Sie als Präsident zu berücksichtigen haben, wenn Sie sich irgendeinem Problem oder irgendeiner Auseinandersetzung stellen.

Im Großen und Ganzen:

Ein Eigentümer hat das Recht auf:

- Die Teilnahme an Versammlungen und das Vorschlagen von Verhandlungsthemen bei Äußerung seiner Meinung und mit Stimmrecht immer dann, wenn er mit der Zahlung der Gemeinschaftsquoten auf dem aktuellen Stand ist.
- Die Durchführung von Bauarbeiten im Inneren seiner Wohnung/seines Geschäftslokals immer dann, wenn diese nicht die Sicherheit des Gebäudes, dessen Struktur oder die Rechte der anderen Eigentümer beeinträchtigen.
- Die Beantragung bei der Versammlung einer physischen Teilung oder Eingliederung von Wohnungen/Geschäftslokalen.

Ein Eigentümer ist verpflichtet:

- Die allgemeinen Installationen der Eigentümergeinschaft zu respektieren, diese angemessen zu benutzen und die Verursachung von Schäden zu vermeiden.
- Seine Wohnung/sein Geschäftslokal in einem guten Zustand zu erhalten und für eventuelle Verletzungen anderer Eigentümer aufgrund seiner Nachlässigkeit oder der anderer Personen (Familie, Mieter usw.), zu haften.
- Erforderliche Reparaturen in seiner Wohnung/seinem Geschäftslokal für die allgemeine Instandhaltung des Gebäudes zu ermöglichen..
- Seinen Beitrag im Rahmen der für den Erhalt des Gebäudes und dessen Dienstleistungen bestimmten allgemeinen Ausgaben zu zahlen.

3 UNTERLAGEN, DIE SIE GRIFFBEREIT HABEN SOLLTEN

Wie wir weiter oben erwähnt haben, ist die Vielfalt der unvorhergesehenen Situationen und Ereignisse, die während Ihrer Tätigkeit als Präsident der Eigentümergemeinschaft auftreten können, praktisch unermesslich. Glücklicherweise gibt es eine Reihe von Unterlagen und Literaturangaben, die Ihnen dabei behilflich sein können, sich bei jedem beliebigen unvorhergesehenen Ereignis zu behaupten. Im Folgenden nennen wir diejenigen, die wir für wirklich unentbehrlich halten:

1 Das Wohnungseigentumsgesetz

Es regelt die Art und Weise, wie eine Immobilie geteilt wird, und die Beziehung zwischen den Eigentümern der privaten Güter und der Gemeinschaftsgüter, die wir in derselben auffinden können. Dieses Gesetz ermöglicht die Organisation der Miteigentümer und die Instandhaltung der Gemeinschaftsgüter. In ihm finden Sie alle Themen, die wir in grundlegender Form in diesem Handbuch ansprechen, im Detail erläutert. Haben Sie es stets zur Hand!



2 Kontaktdaten der Miteigentümer

Auch wenn es offensichtlich ist, ist es nicht weniger wichtig. Besorgen Sie sich so schnell wie möglich die Kontaktdaten aller Nachbarn (Telefonnummern, Email-Adressen, Zeitplan über ihre Anwesenheit zuhause usw.). Auf diese Weise erreichen Sie eine flüssigere Kommunikation und beschleunigen gewisse Abwicklungen. Mit größter Wahrscheinlichkeit verfügte der vorherige Präsident bereits über diese Information. Bitten Sie ihn um dieselbe. Und wenn das nicht der Fall ist, ist vielleicht der passende Zeitpunkt gekommen, um Tür für Tür Ihre Nachbarn kennzulernen und sich vorzustellen...

3 Kontaktdaten der Dienstleistungen

Angesichts einer unvorhergesehenen Situation ist es das Beste, sofort reagieren zu können. Grundsätzliche Daten wie die Telefonnummern der verschiedenen Dienstleistungen (Fahrstuhl, Verwaltung, Notfälle der Eigentümergemeinschaft usw.) griffbereit zu haben, ist unvermeidlich. So können Sie sogar in den unerwartetsten Situationen besonnen vorgehen.

WIR WOLLEN UNS GUT VERSTEHEN

- RATSCHLÄGE FÜR EIN HARMONISCHES ZUSAMMENLEBEN -

Im Grunde hört eine Eigentümergemeinschaft nie auf, eine Gruppe von Personen mit all dem Positiven und Negativen, das dieser Umstand mit sich bringt, zu sein. Als Präsident treffen Sie mit Sicherheit auf eine Vielzahl von Missverständnissen und unterschiedlichen Meinungen. Es gibt nichts, was Sie tun können, um dies zu vermeiden. Aber glücklicherweise können Sie sich bemühen, eine Atmosphäre zu schaffen, die diese Unannehmlichkeiten mildert.

Wie man ein gutes Klima schafft

Wenn Sie stets diese 4 Grundsätze vor Augen haben, werden Sie feststellen, dass Ihre Eigentümergemeinschaft viel besser funktioniert.

• **Information:** Benutzen Sie sowohl die traditionellen Mittel (Rundschreiben) als auch die technologischen Mittel (Emails, soziale Netzwerke), um alle Nachbarn über jede beliebige Angelegenheit von Interesse informiert zu halten. So gewinnen Sie nicht nur deren Vertrauen, sondern vermeiden Misstrauen und Überraschungen, die im letzten Moment auftreten könnten.

• **Neutralität:** Vermeiden Sie, innerhalb eines Konflikts für irgendeine der Parteien Partei zu ergreifen. Nehmen Sie dieses Handbuch und das Wohnungseigentumsgesetz als Anhaltspunkt, um Ihre Position zu definieren. Versuchen Sie, im Einvernehmen mit den gesetzlichen Festlegungen eine Atmosphäre der Einwilligung zu schaffen, indem Sie sich zum Zweck des Gemeinwohls um eine Annäherung der Stellungnahmen bemühen.



• **Nähe:** Nutzen Sie Ihre Ernennung zum Präsidenten als Gelegenheit, um Ihren Nachbarn näherzukommen, deren Stärken kennenzulernen und festzustellen, was sie zu der Gruppe beitragen können. Beurteilen Sie deren Ideen und Kommentare, weil Sie durch dieselben positiv überrascht werden könnten.

• **Handlungsweise:** Hier finden wir einen weiteren Bereich, wo Sie den Respekt Ihrer Nachbarn für sich gewinnen. Wenn Sie es schaffen, die Probleme geschickt zu lösen und dabei Haltung zu bewahren, beweisen Sie, dass alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Angelegenheiten in guten Händen sind.

Wie man mit der Verschiedenartigkeit in der Eigentümergemeinschaft umgeht

In Ihrer Eigentümergemeinschaft treffen Sie nicht nur auf viele unterschiedliche Typen von Nachbarn und Persönlichkeiten. Es ist auch möglich, dass Sie Nachbarn mit sich von der Ihren unterscheidenden Kulturen und Sprachen antreffen. Selbstverständlich haben sie dieselben Rechte und Pflichten wie die anderen Eigentümer, aber gegentlich kann es etwas komplizierter sein, mit ihnen zu kommunizieren.

Wir geben Ihnen einige grundsätzliche Ratschläge, damit es Ihnen so gut wie möglich gelingt:

- **Informieren Sie sich etwas über die Kultur und das Ursprungsland dieser Nachbarn.**

Es ist nicht erforderlich, dass Sie ein grundlegendes Studium durchführen: Es reicht aus, wenn Sie die Mittel und Umstände abwägen, um z.B. mit diesen Nachbarn ein erstes Annäherungsgespräch zu beginnen, wenn Sie sich in einer Ihrer beiden Sprachen verständigen können.

- **Sorgen Sie dafür, einen regelmäßigen Kontakt mit ihnen zu pflegen.**

Trotz sprachlich-kultureller Unterschiede vermittelt es besagten Nachbarn Sicherheit und motiviert sie, aktiver bei all den Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Eigentümergemeinschaft mitzuwirken.

- **Falls es möglich ist, stellen Sie diesen Nachbarn eine Kopie des (spanischen) Wohnungseigentumsgesetzes in deren Muttersprache zur Verfügung, oder schlagen Sie ihnen vor, sich diese besorgen.**

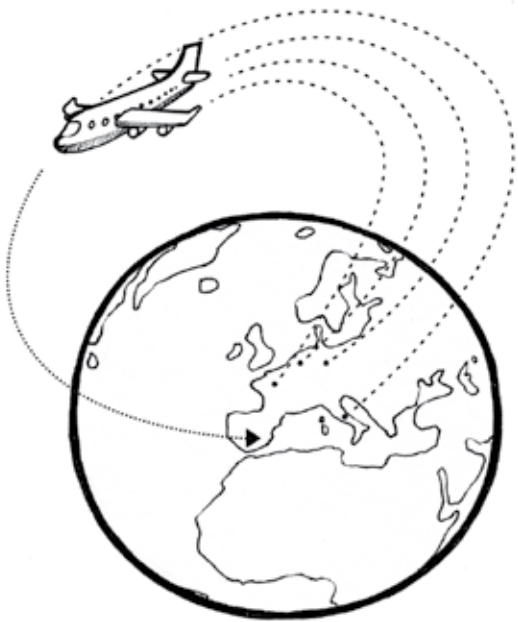
Dank derselben werden sie einen Großteil ihrer Fragen lösen können und die praktischen Unterschiede zwischen der spanischen Gesetzgebung und derjenigen ihres Landes hinsichtlich der Eigentümergemeinschaften kennenlernen.

- **Nehmen Sie einen besonderen Sprachenservice in Anspruch, wenn die Kommunikation nicht möglich ist und die Eigentümerversammlung einverstanden ist.**

Beachten Sie, dass einige Unternehmen für die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften diese Art von Service anbieten.

Wie man Vertrauen schafft

Die gute Atmosphäre in der Eigentümergeinschaft beginnt bei Ihnen selbst. Wenn Ihre Nachbarn sehen, dass Sie sicher vorgehen, werden sie von selbst sehr viel beruhigter sein, Vertrauen in Ihre gute Verwaltung der Eigentümergeinschaft haben und somit diese Verwaltungstätigkeit weniger erschweren.



Um den Eigentümern jenes Bild der Führung vermitteln zu können, gibt es zwei einfache Handlungsweisen:

• Rechnen Sie stets mit Ihren Nachbarn.

Machen Sie es häufig offensichtlich, dass Sie deren Meinung schätzen und dieselbe im Moment der Suche nach Lösungen für die auftretenden Probleme berücksichtigen. Sie sind der Präsident, aber die Entscheidungen werden durch alle getroffen. Sie kümmern sich darum, diese Entscheidungen auf bestmögliche Weise auszuführen.

• Treten Sie wie ein Team auf, nicht wie eine einzige Person.

Versuchen Sie, über die Unterstützung eines professionellen Verwalters, der Ihnen Garantien gewährt, zu verfügen. Vergewissern Sie sich, dass Ihr Unternehmen Kontakt zu Beratern und Fachkräften verschiedener Sachgebiete hat, damit Sie Ihre Aufgabe auf wirkungsvolle und diskrete Weise ausführen und jegliche Unannehmlichkeit minimalisieren können. Die beste Art und Weise, ein Problem zu lösen, besteht darin, zu wissen, wie man es vermeiden kann!

DAS "ABC"

..

PRÄSIDENT

DES TEN

Auf den folgenden Seiten finden Sie nützliche Information im Zusammenhang mit den Bereichen, in denen Sie voraussichtlich als Präsident der Eigentümergemeinschaft eingreifen müssen. Wir haben versucht, die Situationen und grundsätzlichen Fragen in jedem dieser Bereiche anzusprechen, damit Sie stets ein schnelles Referenz-Handbuch zur Hand haben.

GEMEIN- SCHAFTSZONEN

Die Gemeinschaftselemente oder -zonen sind diejenigen, die a priori der Benutzung oder Verwendung durch alle Miteigentümer zur Verfügung stehen. Innerhalb derselben können wir eine breitgefächerte Vielfalt von Flächen oder Räumlichkeiten antreffen. Unter anderem Folgende:

- Fassaden, Außenverkleidungen von Terrassen, Balkons und Fenstern...
- Portale, Treppen, Eingangshallen, Treppenvorplätze, Patios...
- Fahrstühle, Zimmer für Messgeräte, Abstellräume...
- Kanalsysteme und Installationen für Warmwasser, Klimaanlage, Heizungen usw.
- Sicherheitsinstallationen, elektronische Türöffner, Kollektivantennen usw.
- Schwimmbäder, Sportplätze und andere Freizeiteinrichtungen

Hinsichtlich der internen Hausordnung

Ein wichtiger Aspekt einer Eigentümergeinschaft beruht auf der guten Qualität des Zusammenlebens unter den Nachbarn. Um dieses zu gewährleisten, kann sich die Eigentümergeinschaft einer Reihe von Vorschriften über die interne Hausordnung bedienen, die stets im Rahmen des Gesetzes die Verwendung und Nutzung der verschiedenen Gemeinschaftszonen regeln. Diese Vorschriften sind durch alle Eigentümer unbedingt zu befolgen und können im Verlauf der Versammlungen immer dann erweitert oder geändert werden, wenn die Mehrheit der Eigentümer einverstanden ist.

Einige Beispiele für Regeln über die interne Hausordnung: Zeitpläne und Richtlinien der Schwimmbadhygiene, erlaubte/verbotene Aktivitäten in einer bestimmten Gemeinschaftszone...

Die Eigentümergeinschaft ist für den guten Zustand dieser Zonen sowie des Grundstücks im Allgemeinen verantwortlich und hat gute Rahmenbedingungen für Wohnbarkeit, Zugänglichkeit und Sicherheit zu gewährleisten.

Häufig gestellte Fragen

a) Von der praktischen Seite her gesehen: Können alle Gemeinschaftszonen durch alle Eigentümer frei benutzt werden?

Nein. Es gibt die sogenannten "Gemeinschaftszonen für den Eigengebrauch", die im Großen und Ganzen diejenigen Zonen sind, die aufgrund ihrer Lage nur durch einen (oder eine begrenzte Anzahl) der einzelnen Eigentümer benutzt werden können. Zum Beispiel bestimmte offene Patios, Dachterrassen usw. Im Allgemeinen ist es der Bauherr der Immobilie, der seinerzeit bestimmten Eigentümern die Nutzung besagter Elemente zuteilt. Wenn dies nicht der Fall war, müssen die Miteigentümer entscheiden, wem die Nutzung der Zone zusteht.

Sehr wichtig: Auch wenn sich die Nutzung dieser Zonen auf bestimmte Eigentümer beschränkt, müssen diese dieselben in einem guten Zustand erhalten und jederzeit Rücksicht auf die Rechte der anderen Bewohner nehmen.

b) Kann ein Eigentümer die Umgestaltung einer Gemeinschaftszone anfordern?

Wenn besagte Umgestaltungen für den Erhalt, die Wohnbarkeit oder Zugänglichkeit der Immobilie nicht absolut erforderlich sind, kann kein Eigentümer diese anfordern. Jedoch kann er sie vorschlagen. Ob sie ausgeführt werden oder nicht, hängt davon ab, ob sich die Eigentümer einig werden.

Beispiel für Umgestaltungen: Modifikation der Dielen- oder Hausflurdekoration, Anbringung eines Entkalkers, eines Systems mit Überwachungskameras, Klimaanlage...



c) Wir haben bei einer Versammlung beschlossen, eine Gemeinschaftszone umzugestalten, aber ein Nachbar weigert sich, seinen Anteil für diese Umlage (außerordentliche Ausgabe) zu zahlen. Ist er in seinem Recht?

Wenn die Umgestaltung für den Erhalt, die Wohnbarkeit oder Zugänglichkeit der Immobilie erforderlich ist, kann sich der Nachbar nicht weigern. Falls diese Umgestaltung nicht erforderlich ist und der Eigentümer gegen besagte Umgestaltung gestimmt hat, braucht er nicht zu zahlen, wenn der Betrag der Umlage drei ordentliche Monatsbeiträge der Gemeinschaftskosten übersteigt.

In diesen Fällen ist es schwer festzulegen, was erforderlich und was entbehrlich ist. Beachten Sie jedoch, dass bei einer gewissen Art von Dienstleistungen – Installationen für Telekommunikationen, Gasversorgung, Infrastrukturen für eine neue kollektive Energieversorgung usw. – die Gegenstimme von der Zahlung befreit und die Inanspruchnahme dieser Dienstleistungen verwehrt.

d) Einer der Eigentümer hat Bauarbeiten beantragt, welche die Zugänglichkeit einer Gemeinschaftszone verbessern. Ist die Eigentümergeinschaft verpflichtet, diese durchzuführen?

Im Falle, dass der Eigentümer oder irgendeine der Personen, die in seinem Eigentum leben/ arbeiten, irgendeine Behinderung haben oder älter als 70 Jahre sind, muss die Eigentümergeinschaft immer dann besagte Bauarbeiten durchführen, wenn der Gesamtbetrag für dieselben - nach Abzug der Subventionen oder staatlichen Unterstützungen – keine zwölf ordentlichen Monatsbeiträge der Gemeinschaftskosten übersteigt.

e) Die Eigentümergeinschaft hat ein Schwimmbad. Ist es Pflicht, eine Rettungskraft zu beauftragen?

Die gesetzlichen Bestimmungen über Schwimmbäder sind in jeder autonomen Region unterschiedlich, weshalb es am besten ist, dass Sie so schnell wie möglich die gesetzlichen Bestimmungen Ihrer autonomen Region in Bezug auf Rettungskräfte, Sicherheit und Hygiene am Schwimmbad konsultieren.

f) Einer der Eigentümer benutzt öfter eine der Gemeinschaftszonen, um Gegenstände/Fahrzeuge (Kisten, Fahrräder usw.) zu lagern oder abzustellen. Darf er das?

Er darf es immer dann, wenn er zuvor bei der Eigentümerversammlung die Nutzung jenes Raumes beantragt hat und die Eigentümer einstimmig beschlossen haben, ihm die Nutzung besagten Raumes zu genehmigen.

DER ORDENTLICHE HAUSHALTSPLAN

Der ordentliche Haushaltsplan der Eigentümergeinschaft ist der Geldbetrag, der für erforderlich gehalten wird, um die Dienstleistungen der Eigentümergeinschaft jährlich aufrecht erhalten zu können. Innerhalb dieser Dienstleistungen finden wir u.a. Reinigung, Wartung des Fahrstuhls und der Ausstattung, Strom- und Wasserversorgung, Versicherung der Eigentümergeinschaft usw. Dieser ordentliche Haushaltsplan muss durch die Mehrheit der bei der Versammlung, bei der er präsentiert wird, anwesenden Eigentümer genehmigt werden.

Um den genannten Ausgaben gewachsen zu sein, ist es erforderlich, für jeden Eigentümer in Abhängigkeit dessen, was sein Eigentumszertifikat festlegt, eine Gemeinschaftsquote einzurichten. Eine Änderung des Ausgabensystems bedarf des einstimmigen Beschlusses durch alle Eigentümer.

Beispiel: Nehmen wir an, dass jeder Eigentümer in einer bestimmten Eigentümergemeinschaft eine unterschiedliche Quote bezahlt und man das System ändern möchte, damit alle dasselbe bezahlen. Das ist möglich, erfordert jedoch die absolute Einstimmigkeit aller Eigentümer.

Der Reservefonds

Der Zweck dieses Pflichtfonds ist, dass Ihre Eigentümergemeinschaft stets ein "wirtschaftliches Polster" hat, mit dem die Bauarbeiten zum Erhalt des Gebäudes und zur Reparatur desselben gezahlt werden, egal ob diese Bauarbeiten ordentlich oder außerordentlich sind. Dem Reservefonds muss ein Geldbetrag zugewiesen werden, der in keinem Fall geringer als 5% des ordentlichen Jahreshaushaltsplans sein kann.

Dieser Fonds kann nur für Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Reparatur verwendet werden und niemals für die Deckung anderer Kostenarten. Jedoch können Sie den Fonds z.B. für den Abschluss eines Versicherungsvertrags

verwenden, der Beschädigungen oder Instandhaltungskosten der Immobilie deckt. Der Reservefonds muss bei derselben Versammlung genehmigt werden, bei welcher der allgemeine Jahreshaushaltsplan genehmigt wird. Um festzulegen, welche Quote dieses Fonds jeder Eigentümer zu zahlen hat, wird dasselbe System angewandt, das für die Festlegung der Quoten der Eigentümergemeinschaft verwendet wurde.

Ein Tipp: Versuchen Sie, einen etwas höheren Reservefonds als den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbetrag festzulegen. Es ist kaum möglich, die Kosten irgendwelcher Bauarbeiten größeren Umfangs mit nur 5% des Jahreshaushaltsplans zu decken.

Häufig gestellte Fragen

a) Wer erstellt den ordentlichen Haushaltsplan?

Im Allgemeinen ist es der Verwalter. Besagte Funktion kann durch den Präsidenten ausgeführt werden oder in den meisten Fällen durch einen durch die Eigentümergemeinschaft beauftragten Sachverständigen. Dieser ist der Beauftragte, um einen zuvor vorbereiteten Haushaltsplan vorzuschlagen, bei dem er den Haushaltsplan des vorherigen Geschäftsjahres zum Anhaltspunkt nahm, sowie die Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft im künftigen Geschäftsjahr vorauszusagen.

b) Wenn ein Eigentümer aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet, weil er seine Wohnung oder sein Geschäftslokal verkauft – kann er seinen proportionalen Anteil des Reservefonds anfordern?

Nein. Wenn er einmal gegründet wird, steht die Inhaberschaft des Reservefonds ausschließlich der Eigentümergemeinschaft zu.

c) Kann ein Geschäftsjahr begonnen werden, ohne einen Jahreshaushaltsplan beschlossen zu haben?

Das ist möglich, aber auf keinste Weise ratsam. In besagten Fällen wird davon ausgegangen, dass derselbe Haushaltsplan des vorherigen Geschäftsjahres übernommen wird, was dazu führen kann, dass die Konten der Eigentümergemeinschaft am Ende des Geschäftsjahres nicht übereinstimmen, weil sich die Ausgaben des Grundstückes von einem Jahr zum anderen sehr verändern können.

AUSSER ORDENTLICHE AUSGABEN (UMLAGEN)

Es ist normal, dass in jeder beliebigen Eigentümergeinschaft regelmäßig die Notwendigkeit eintritt, einer unvorhergesehenen Ausgabe gewachsen zu sein (Reparaturen, Erneuerung von Installationen usw.). Manchmal kann diese Ausgabe nicht mit den ordentlichen Fonds, über welche die Eigentümergeinschaft verfügt, gezahlt werden. Bei dieser Art von Situationen greift man gewöhnlich auf eine Umlage zurück: Eine außerordentliche Quote, die jeder Eigentümer zusätzlich zu den ordentlichen Quoten der Eigentümergeinschaft zahlen muss.

Als Präsident muss Ihnen ziemlich klar sein, wie man mit dem Antrag auf eine Umlage umgeht, weil diese ein Bereich ist, in dem die meisten Auseinandersetzungen und Meinungsverschiedenheiten unter den Nachbarn auftreten können.

Im Folgenden liefern wir Ihnen einige Lösungsvorschläge die Ihnen in solchen Situation nützlich sein werden.

Häufig gestellte Fragen

a) Wer kann eine Umlage beantragen?

Grundsätzlich kann jeder beliebige Eigentümer ein Problem oder einen verbesserungswürdigen Bereich auf dem Grundstück entdecken, was eine Umlage erforderlich machen kann. Jener Eigentümer muss dem Präsidenten das Thema nahelegen, damit er es in die Tagesordnung der nächsten Versammlung aufnimmt, wo die Extrahandlung, die eine Extra-Umlage beinhaltet, vorgetragen, über dieselbe verhandelt und ggf. genehmigt wird. Normalerweise ist der Beschluss der Mehrheit der Anwesenden immer dann ausreichend, wenn es sich um für den Erhalt des Grundstücks erforderliche Bauarbeiten handelt. Jedoch können die Umlagen auch aufgrund von Forderungen der öffentlichen Behörden hervorgerufen werden, wenn dieselben die Durchführung von Bauarbeiten zur Erhaltung, Sanierung, Zugänglichkeit, Sicherheit... anordnen.

b) Kann ein Eigentümer sich weigern, die Umlage zu zahlen?

Das hängt von der Art der Bauarbeiten oder Umgestaltung ab, für welche die Umlage erforderlich ist. Wenn sie für den korrekten Erhalt des Grundstücks absolut erforderlich sind, kann sich kein Eigentümer weigern, und die Eigentümergemeinschaft kann den Betrag, der dem Eigentümer zusteht, sogar gerichtlich bei ihm einklagen.

Wenn die Umlage jedoch für Bauarbeiten oder Dienstleistungen verwendet wird, die für den Erhalt des Grundstücks nicht erforderlich sind, gibt es Fälle bei Umlagen, die drei oder zwölf ordentliche Monatsraten der Gemeinschaftskosten übersteigen, in denen sich ein Eigentümer immer dann weigern kann, dieselbe zu zahlen, wenn er dagegen gestimmt hat. Das Wohnungseigentumsgesetz ist in diesem Punkt nicht sehr spezifisch, weshalb es erforderlich sein kann, dass Sie sich durch einen Sachverständigen beraten lassen, wenn Sie auf dieses Problem stoßen. Wenn es sich um Beschlüsse über Gemeinschaftsinstallationen von Telekommunikationen, erneuerbaren Energien oder neuen Energieversorgungen handelt, kann sich der Eigentümer weigern, jedoch kann er dann diese Dienstleistungen nicht in Anspruch nehmen.

Beispiel: Die Eigentümer beschließen bei einer Versammlung, die Eingangstür in perfektem Zustand durch eine andere aus Edelstahl zu ersetzen. Einer der Eigentümer stimmt dagegen und weigert sich, die Umlage zu zahlen, weil diese drei ordentliche Monatsraten der Gemeinschaftskosten übersteigt. Er ist in seinem Recht, auch wenn man ihm diese Verbesserung nicht vorenthalten kann.

c) Werden die Umlagen unter allen Nachbarn je nach Quote oder zu gleichen Teilen gezahlt?

Beim Auswechseln oder den Reparaturen von Gemeinschaftselementen müssen die Eigentümer gemäß dem Miteigentums-Koeffizienten, der in jeder ihrer Eigentumsurkunden vermerkt ist, zahlen. Jedoch beschließen die Eigentümer in einigen Eigentümergemeinschaften einstimmig, die Umlagen zu gleichen Teilen zu zahlen.

DER ZAHLUNGS- VERZUG

Der Zahlungsverzug ist eine Unannehmlichkeit, welche die Eigentümergemeinschaften praktisch seit ihrem Ursprung betrifft. Deshalb ist es sehr wahrscheinlich, dass Sie sich früher oder später mit diesem klassischen Problem auseinandersetzen müssen. Und noch dazu, wenn man in Betracht zieht, dass die Nachbarn nicht die einzigen sind, die säumig sein können. Bedenken Sie, dass die verschiedenen Wohnungen Ihres Grundstücks auch das Eigentum von Banken oder des Bauträgers sein können, die nicht immer bereit sind, ihre Quoten auf dem aktuellen Stand zu haben.

Der Zahlungsverzug ist zweifellos einer der Hauptgründe für die Uneinigkeit zwischen den Eigentümern, weil er direkt die Haushaltspläne der Eigentümergemeinschaft und damit deren korrekte Instandhaltung betrifft und infolgedessen offensichtliche

Auswirkungen auf die Lebensqualität der Eigentümer, die pünktlich ihre Quoten zahlen, hat.

Es ist daher wichtig, dass Sie einige grundlegende Vorstellungen darüber haben, wie Sie in einer solchen Situation vorgehen müssen, um sie schnellstmöglich zu lösen.

Häufig gestellte Fragen

a) Wir haben einen säumigen Nachbarn in der Eigentümergemeinschaft. Behält er dieselben Rechte wie die Eigentümer, die ihre Quote zahlen?

Der säumige Eigentümer bewahrt alle seine Rechte außer dem Stimmrecht bei den Versammlungen sowie das Recht auf Anfechtung von Beschlüssen, bis er sich mit der Zahlung seiner Quoten nicht auf den aktuellen Stand gebracht hat. Dafür muss besagter Eigentümer über seinen Zahlungsverzug und die Entziehung des Stimmrechts, welche stattfindet, wenn er bei der Versammlung erscheint, ohne seine Schulden beglichen zu haben, vorher informiert werden.

b) Einer der Eigentümer ist verstorben und hat Schulden hinterlassen. Wie kann ich vorgehen?

Meistens ist es üblich, seine Erben und Familienangehörigen auszumachen und sich mit ihnen zu einigen, damit sie sich der Schulden annehmen. Wenn sie sich weigern, kann die Eigentümergemeinschaft einen

Rechtsanwalt beauftragen, der sich um die Angelegenheit kümmert, und in letzter Instanz käme es zu einem Prozess, der eine Versteigerung der Wohnung zum Ergebnis haben könnte, wenn sich die Erben über die Zahlung der Schulden nicht einigen.

Es kann auch vorkommen, dass niemand gefunden wird, in welchem Fall die Eigentümergemeinschaft vor Gericht eine allgemeine Forderung bei den unbekanntem Erben durchführt. Selbstverständlich ist jeder Fall anders, aber es ist angemessen, sich durch einen Rechtsanwalt oder Sachverständigen beraten zu lassen.

c) Wie soll man sich gegenüber einem säumigen Nachbarn verhalten?

Jeder Fall ist selbstverständlich unterschiedlich, aber als allgemeine Regel ist es angemessen zu versuchen, das Thema innerhalb derselben Eigentümergemeinschaft zu lösen, indem man den Zahlungssäumigen zur Zahlung seiner Schulden auffordert. Im Falle, dass es auf diesem Weg nicht möglich ist, zu einer Einigung zu gelangen, kann die

Eigentümergeinschaft beschließen, gerichtlich zu reklamieren. Dafür ist es nur erforderlich, dass die Versammlung die Situation der anhängigen Schulden des Säumigen beschließt, sowie ein Dokument, in dem der Beschluss bescheinigt wird, wo die Schulden beglichen werden. In diesen Fällen ist es üblich, ein "Mahnverfahren" durchzuführen, das sehr viel schneller ist als ein konventioneller Prozess und bei dem weder Anwälte noch Prozessbeauftragte anwesend sein müssen. Der Präsident (oder bei dessen Abwesenheit der durch die Versammlung befugte Verwalter) ist mit der Gerichtsverhandlung, dem Erhalt von Mitteilungen, der Vorlage von Schreiben usw. beauftragt. Der Schuldner ist derjenige, der die Prozesskosten übernimmt.

Wie wir erwähnt haben, ist es auf jeden Fall angebracht, die Umstände eines jeden säumigen Eigentümers zu berücksichtigen, bevor man gesetzliche Schritte einleitet. Es ist stets wünschenswert, denjenigen Personen, die wirklich den Willen zeigen, um die Situation zu beenden, Erleichterungen zu ermöglichen.

Beispiel: Einer der Eigentümer hat aufgrund seiner Situation der Arbeitslosigkeit vor ein paar Monaten aufgehört, seine ordentliche Quote zu zahlen. Es handelt sich um einen Nachbarn, der in der Vergangenheit niemals säumig war und bereit zu sein scheint, seine Schulden zu begleichen, und als außerordentliche Maßnahme wird über einen anderen Zahlungsplan verhandelt. In solch einem Fall kann es angebracht sein, bei der Versammlung zu beschließen, über besagten Zahlungsplan zu verhandeln, wenn dieser für sinnvoll gehalten wird.

d) Infolge der Nichtzahlung durch einige säumige Nachbarn sieht sich die Eigentümergeinschaft nicht imstande, einem externen Lieferanten ihre Schulden zu zahlen, und dieser Lieferant droht, uns aufgrund von Nichtzahlung vor Gericht zu bringen. Welche Verantwortung haben wir Eigentümer, die wir mit unseren Quoten auf gesetzlichem Niveau auf dem aktuellen Stand sind?

Die Angelegenheit ist etwas komplex. Einerseits kann der Lieferant, der Sie aufgrund von Nichtzahlung vor Gericht gebracht hat, anfordern, dass die Eigentümergeinschaft mit allen Gemeinschaftsfonds, über die sie verfügt, für diese Nichtzahlung bürgt. Aber er kann auch beschließen, gemeinsam mit der Eigentümergeinschaft bei jedem individuellen Eigentümer zu reklamieren,

der die Zahlung immer dann verweigern kann, wenn er nachweist, dass er mit der Zahlung aller angefallenen Quoten der Eigentümergeinschaft auf dem aktuellen Stand ist.

e) Eine der Wohnungen ist an ein Paar vermietet, welches seine Monatsrate nicht gezahlt hat. Bei wem von beiden muss die Eigentümergeinschaft reklamieren?

Es ist stets Verpflichtung des Eigentümers, seinen Beitrag zu den allgemeinen Ausgaben der Eigentümergeinschaft zu leisten, unabhängig davon, dass er mit der mietenden Person vereinbart hat,

dass letztere diejenige ist, welche die Quoten bezahlt. Deshalb muss sich die Eigentümergeinschaft für die Anforderung irgendeiner Nichtzahlung stets mit dem Eigentümer in Verbindung setzen.

f) Ist es legal, eine Liste der Säumigen am Anschlagbrett der Eigentümergeinschaft zu veröffentlichen?

Es ist ratsam, dieses zu vermeiden, um möglichen Verletzungen des Grundgesetzes über den Datenschutz vorzubeugen. Versuchen Sie, andere Wege anzuwenden, um die säumigen Eigentümer zu informieren (gewöhnliche Post, Email usw.).



DIE VERSAMMLUNGEN

Als Präsident muss Ihnen eine Sache sehr klar sein: Sie sind der Überbringer/Beauftragte/Vollstrecker der Entscheidungen der Versammlung, und nur aus Gründen, die Sie für dringend halten, können Sie den Verwalter anweisen, die erforderlichen Reparaturen oder Maßnahmen ohne vorherigen Beschluss in Auftrag zu geben, über welche dann bei der nächsten Versammlung berichtet wird.

Das Auftreten des Präsidenten bei den Versammlungen

- Sie müssen den Vorsitz der Versammlungen mit Höflichkeit führen, vor allen Meinungen Respekt zeigen und die Einschreitungen mäßigen, damit alle das Gefühl haben, angehört zu werden.
- Sie müssen als Präsident aller auftreten, ohne bei einander gegenüberstehenden Parteien Partei zu ergreifen. Die einzige Seite, auf der Sie stehen müssen, ist die gesetzliche Seite.
- Sie müssen von Anfang an vermeiden, dass mögliche Meinungsverschiedenheiten auf den persönlichen Bereich übergehen.
- Sie müssen als Vermittler agieren, die Einsicht bei gegensätzlichen Positionen suchen und die Spannung senken, falls es erforderlich ist.
- Sie müssen die besprochenen Angelegenheiten der Abstimmung unterziehen.

Zuständigkeiten der Eigentümerversammlung

- Das Ernennen derjenigen Personen, welche die Posten des Präsidenten, des Verwalters oder Sekretärs ausüben sollen.
- Das Eingehen auf die Beschwerden, welche die Eigentümer hinsichtlich der Amtsführung des Präsidenten, Verwalters oder Sekretärs haben könnten.
- Die Genehmigung des ordentlichen Jahreshaushaltsplans und die Festlegung des Reservefonds.
- Die Genehmigung von ordentlichen und außerordentlichen Kostenvoranschlägen und des Ausführungsplans für die Reparaturarbeiten des Gebäudes.
- Die Festlegung oder ggf. Änderung der Satzungen der Eigentümergemeinschaft und der Vorschriften über die interne Hausordnung.
- Das Kennenlernen und die Besprechung der übrigen in den Punkten der Tagesordnung vorgeschlagenen Angelegenheiten von allgemeinem Interesse und die Entscheidung über dieselben.

Das Protokoll

Sämtliche bei allen Eigentümerversammlungen gefasste Beschlüsse müssen in das Protokoll aufgenommen werden, das durch den Präsidenten und den Sekretär unterschrieben werden muss. Kopien dieses Dokuments sollten allen Eigentümern so schnell wie möglich übermittelt werden, um sie über jeden gefassten Beschluss informiert zu halten.

Das Protokoll jeder Versammlung muss durch den Sekretär und den Präsidenten exakt in das Protokollbuch, in welches das gesamte Leben der Eigentümergemeinschaft aufgenommen wird, schriftlich übertragen und unterschrieben werden. Besagtes Buch muss zweckmäßig im Grundbuchamt registriert sein.

Häufig gestellte Fragen

a) Wann muss eine Versammlung einberufen werden?

Die Eigentümerversammlung muss zumindest einmal im Jahr anlässlich der Genehmigung der Konten und Haushaltspläne stattfinden. Zusätzlich muss sie stattfinden, wenn es der Präsident für gerechtfertigt und erforderlich hält, um Themen von Interesse zu besprechen, die aufgetreten sein könnten. Der Präsident ist nicht die einzige Person, die eine Versammlung einberufen kann. Wenn es ein Viertel der Eigentümer der Gemeinschaft (oder diejenigen, die mindestens 25% der Anteilsquoten repräsentieren) für erforderlich hält, können sie eine Versammlung einberufen. Die Einberufung der Versammlung erfolgt durch den Präsidenten oder die einberufenden Eigentümer, und in dieser Einberufung müssen die bei der Versammlung zu behandelnden Punkte klar aufgeführt werden sowie das Datum und die Uhrzeiten der ersten und zweiten Einberufung, falls es diese gibt. Bei diesen Einberufungen ist es Pflicht, die Liste der Säumigen mit dem Hinweis beizufügen, dass sie kein Stimmrecht haben, wenn sie sich

vor der Versammlung mit ihren Zahlungen nicht auf den aktuellen Stand bringen.

b) Mit wieviel Zeit im Voraus muss eine Versammlung mitgeteilt werden?

Im Falle einer ordentlichen Versammlung muss dieses mindestens sechs Tage im Voraus erfolgen. Bei den außerordentlichen Versammlungen so weit wie möglich im Voraus, damit die Interessenten als informiert angesehen werden können.

c) Um wieviel Uhr berufe ich eine Versammlung ein?

Die Versammlungen werden üblicherweise zu zwei verschiedenen Uhrzeiten einberufen: In erster und zweiter Einberufung. Um in der ersten Einberufung beginnen zu können, ist es erforderlich, dass sich die Mehrheit der Eigentümer versammelt, welche ebenfalls die Mehrheit der Anteilsquoten repräsentieren. Wenn dieser Umstand nicht vorliegt, muss zu der für die zweite Einberufung festgelegten Uhrzeit begonnen werden, dieses Mal mit den Eigentümern, die anwesend sind.

d) Ist es Pflicht, persönlich bei den Versammlungen anwesend zu sein?

Mann kann bei den Versammlungen

persönlich anwesend sein, oder man kann in bestimmten Fällen anhand eines unterschriebenen Dokuments eine andere Person ernennen, damit sie uns vertritt. Zum Beispiel kann der Eigentümer von Mietwohnungen derjenigen Person, welche die Wohnung gemietet hat, die Vertretung überlassen, obwohl ihm das Stimmrecht zusteht. Oder bei sich im Nießbrauch befindlichen Wohnungen wird der Nutznießer automatisch als Vertreter des Eigentümers angesehen, obwohl besagte Vertretung im Falle von sich auf außerordentliche oder Ausbesserungsbauarbeiten beziehende Abstimmungen sowie bei Beschlüssen hinsichtlich gemeinschaftlicher Dienstleistungen von allgemeinem Interesse ausdrücklich sein muss.

Jedoch ist Ihre Anwesenheit als Präsident absolut erforderlich, und Sie können diese Funktion nicht übertragen.

e) Wer kann eine Angelegenheit in eine Versammlung einbeziehen, damit über dieselbe verhandelt und beschlossen wird?

Jeder beliebige Eigentümer kann ein

Thema vorschlagen, das seiner Ansicht nach von Interesse für die Eigentümergemeinschaft ist, indem er dem Präsidenten ein Schreiben vorlegt, in dem besagtes Thema verständlich erläutert wird. Dieses Schreiben wird in die Tagesordnung der nächsten Versammlung zwecks Besprechung aufgenommen.

f) Wenn ein Eigentümer mehrere Wohnungen oder Geschäftslokale hat, stimmt er dann mehrere Male ab?

Nein, ein mehrfacher Eigentümer hat nur eine Stimme, aber bei den Abstimmungen summiert er die Gesamtheit der Koeffizienten seiner Eigentume. Damit ein Beschluss Gültigkeit hat, muss eine doppelte Anrechnung vorliegen: Die verlangte Mehrheit der Eigentümer muss auch die verlangte Mehrheit der Koeffizienten repräsentieren. Andererseits kann der Eigentümer, der mehrere Wohnungen oder Geschäftslokale hat, immer dann ganz allein eine Versammlung einberufen, um irgendein Thema von Interesse für die Eigentümergemeinschaft zu besprechen, wenn die Summe aller seiner Wohnungen und Geschäftslokale mindestens 25% der Anteilsquoten ausmacht.

g) Welche Mindeststimmzahl ist erforderlich, damit die Versammlung zu einem Beschluss kommt?

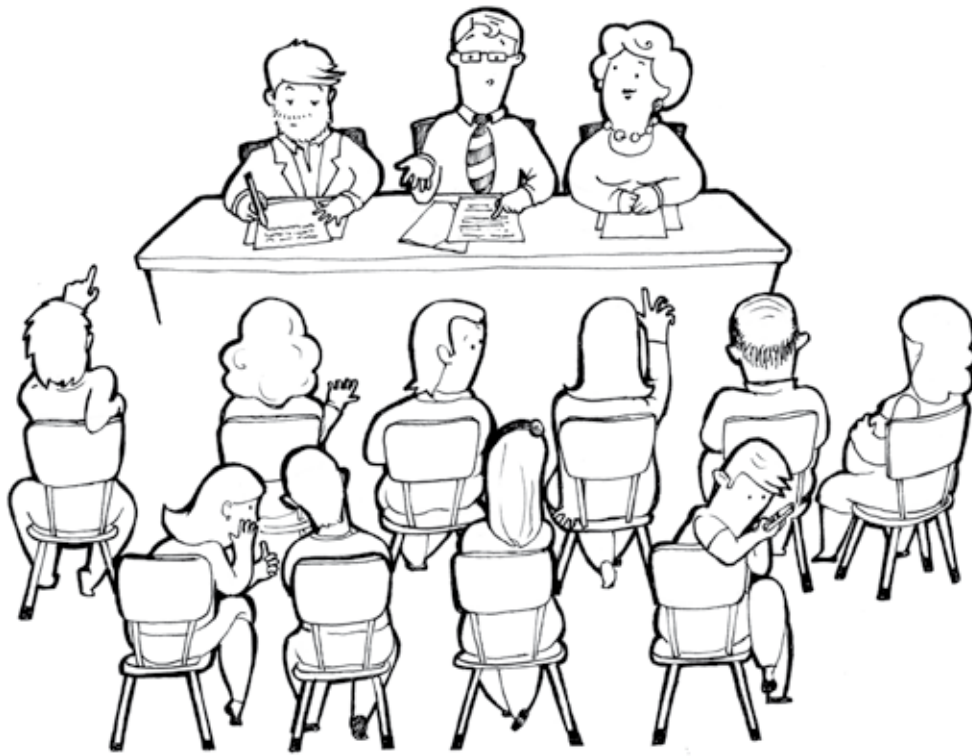
Das hängt von der Art des Beschlusses ab, den man erreichen möchte. In der folgenden Tabelle werden in groben Zügen die Optionen aufgeführt, die am üblichsten sind. Beachten Sie jedoch, dass die Angelegenheit so vielschichtig ist, dass es sehr wahrscheinlich ist, nicht in diese Basistabelle aufgenommene Fälle anzutreffen. Wenn dies der Fall ist, lassen Sie sich bitte von einem Sachverständigen beraten.

EINSTIMMIGKEIT

Bei allen Beschlüssen, welche die Genehmigung oder Änderung der Vorschriften beinhalten, die in den notariellen Urkunden der Immobilie oder den Satzungen der Eigentümergemeinschaft enthalten sind, wie die Änderung der Anteilsquoten bei den Ausgaben, außer dass das Gesetz ausdrücklich eine andere Art von Beschluss festlegt.

MEHRHEIT *

Bei Beschlüssen in erster Einberufung, die nicht in den vorherigen Punkten aufgenommen sind, ist die Mehrheit aller Eigentümer erforderlich. In zweiter Einberufung ist nur die Mehrheit der bei besagter Einberufung anwesenden Eigentümer erforderlich, die gleichzeitig die Hälfte des Betrags der Quoten der Anwesenden repräsentieren. Die Festlegung eines Fahrstuhlservices und bestimmte Bauarbeiten zur Beseitigung von architektonischen Barrieren können ebenfalls durch Mehrheit beschlossen werden.



3/5 ANTEILE *

Bei all denjenigen Beschlüssen, die der Einrichtung oder Einstellung von Gemeinschaftsdienstleistungen (Überwachungssysteme, ein Hausmeisterposten usw.) dienen, unabhängig davon, ob dafür die notariellen Urkunden und Satzungen geändert werden müssen, oder bei denjenigen Beschlüssen, aufgrund derer Gemeinschaftselemente ohne spezifische Verwendung vermietet werden. Ebenfalls für die Einrichtung oder Beseitigung von Ausrüstungen oder Systemen zur Verbesserung der Energie- oder Wassereffizienz. Auch zum Verglasen von Terrassen, bei der ausserdem noch eine Baugenehmigung eingeholt werden muss.

*** In diesen Fällen gehen wir davon aus, dass jeder Anteil der Eigentümer, auf den wir Bezug nehmen, gleichzeitig einen äquivalenten Anteil der Anteilsquoten repräsentiert.**

EIN DRITTEL *

Bei all denjenigen Beschlüssen, welche die Installation oder Anpassung von gemeinschaftlichen Infrastrukturen des Zugriffs auf Dienstleistungen der Telekommunikation oder kollektiver Energieversorgung (Internet-, TV-, Erdgasinstallationen, gemeinschaftliche oder private Systeme für die Nutzung von erneuerbaren Energien usw.) beinhalten. In diesen Fällen ist jeder Eigentümer, der nicht dafür stimmt, auch nicht zur späteren Zahlung der Dienstleistung verpflichtet. Falls dies der Fall ist, kann er diese Dienstleistung nicht in Anspruch nehmen, es sei denn, dass er sich im Nachhinein entschließt, sich dem Service anzuschließen und seinen Anteil zu bezahlen.

h) Auf welche Art und Weise erreichen wir die erforderliche Mehrheit bei Beschlüssen, die der Einstimmigkeit bedürfen, wenn sehr wenig Eigentümer bei der Versammlung anwesend gewesen sind?

Alle Eigentümer sind verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft einen Wohnsitz in Spanien mitzuteilen, um ihnen die bei jeder Versammlung gefassten Beschlüsse zukommen zu lassen. Bei Angelegenheiten, welche der Einstimmigkeit oder qualifizierter Mehrheiten bedürfen, wird die Stimme der Abwesenden als Ja-Stimme des gefassten Beschlusses angesehen, wenn sie sich nicht in der Frist von 30 Kalendertagen gegenteilig zum Protokoll äußern.

i) Kann ein bei einer Versammlung gefasster Beschluss annulliert werden?

Ein Beschluss kann nur durch einen Richter annulliert werden, nachdem eine Anfechtung

durch diejenigen Eigentümer stattgefunden hat, die bei der Versammlung eine Nein-Stimme abgegeben haben (was in Protokoll vermerkt sein muss), diejenigen Eigentümer, die aus irgendeinem Grund abwesend waren, oder diejenigen Eigentümer, die unrechtmäßig ihres Stimmrechts enthoben worden sind. Und andererseits ist zu beachten, dass nicht alle Beschlüsse anfechtbar sind.

Um diese Annullierung durchführen zu können, müssen einige der im Folgenden genannten Umstände vorliegen:

- Die Beschlüsse sind gesetzeswidrig oder verstoßen gegen die Satzungen der Eigentümergemeinschaft.
- Sie sind zu Nutzen eines oder mehrerer Eigentümer schwer schädigend für die Interessen derselben Eigentümergemeinschaft.
- Sie stellen einen schwerwiegenden Nachteil für irgendeinen Eigentümer dar, der keine juristische Verpflichtung hat, diesen Nachteil über sich ergehen zu lassen, oder die Beschlüsse sind mit Rechtsmissbrauch gefasst worden.

• **Um zu versuchen, einen Beschluss anzufechten,** muss man mit der Zahlung sämtlicher Quoten der Eigentümergemeinschaft auf dem aktuellen Stand sein und berücksichtigen, dass das Gesetz eine begrenzte Frist ins Auge fasst, um besagte Anfechtung durchzuführen: 3 Monate seit Beschlussfassung, außer dass dieser Beschluss gesetzeswidrig oder gegen die Satzungen der Eigentümergemeinschaft verstoßende Handlungen beinhaltet, in welchem Fall die Frist ein Jahr beträgt. Es ist angebracht zu bedenken, dass die Zahlung des Prozesses demjenigen zusteht, den der Richter zur Zahlung der Kosten verurteilt. Grundsätzlich zahlt die Person die den Beschluss angefochten hat die Ausgaben, und sobald es ein rechtskräftiges Urteil gibt, wird geklärt, wer endgültig zahlt. Andererseits gibt es Beschlüsse, die von sich aus ohne jegliche Erfordernis einer Anfechtung als nichtig

angesehen werden, weil sie entweder gegen das Gesetz verstoßen oder sich als sittenwidrig und gegen die öffentliche Ordnung verstoßend herausstellen oder die Gesetzeswidrig sind.

Zum Beispiel kann man nicht die Zahlung von Rechnungen ohne MwSt. beschließen oder dass die Angestellten der Eigentümergemeinschaft nicht bei der Sozialversicherung angemeldet sind, weil es Beschlüsse sind, die das Gesetz verletzen. Ebenso wenig könnten ausländerfeindliche oder demütigende Beschlüsse gefasst werden, die nicht die Gleichheit und Rechte der Personen respektieren. Wenn ein Beschluss für nichtig erklärt wird, ist es normalerweise die Eigentümergemeinschaft, welche zur Zahlung der Gerichtskosten verurteilt wird.

j) Muss man Meinungen oder Ähnliches in das Protokoll aufnehmen?

Im Protokoll müssen Beschlüsse vermerkt werden und ggf. eine Bezugnahme, wie man zu denselben gekommen ist bzw. eine schlichte Zusammenfassung der Verhandlung. Auf jeden Fall müssen oberflächliche Kommentare und Kritiken, Beleidigungen und ähnliche verletzende Bezeichnungen vermieden werden, denn sie gehören nicht in das Protokoll, auch wenn sie Bestandteil der Sitzungen sind.

WEITERE

GESTELLTE

HÄUFIGE FRAGEN

In diesem letzten Kapitel finden Sie Antworten auf Fragen und Probleme, die in keine der zuvor angesprochenen Rubriken passen oder kombinierte Aspekte mehrerer dieser Rubriken zusammenfassen. Wir haben sie in Abhängigkeit ihrer üblichen Anwendung ausgesucht, aber beachten Sie bitte, dass die Anzahl der Situationen und feinen Unterschiede, die im Umfeld einer Eigentümergemeinschaft auftreten können, praktisch grenzenlos ist.

Kann ein Nachbar in seinem Patio oder auf seiner Terrasse eine Grillparty organisieren?

Ja, wenn es keinen gegensätzlichen Beschluss gibt. ■

Kann man in der Eigentümergemeinschaft Sicherheitskameras installieren?

Sie können immer dann installiert werden, wenn die Installation über die Ja-Stimme des 3/5 Anteils der Eigentümer verfügt (angenommen, dass sie zwischen allen den 3/5 Anteil der Anteilsquoten der Immobilie ausmachen) und besagte Kameras in Gemeinschaftszonen installiert werden und nicht auf das Innere irgendeiner Privatwohnung gerichtet sind.

Um die Gesetzmäßigkeit des Datenschutzes zu erfüllen, ist es erforderlich, mit einem gut sichtbaren Plakat darauf hinzuweisen, dass es sich um einen "videoüberwachten Bereich" handelt. ■

Wie soll man sich gegenüber lauten und lästigen Nachbarn verhalten?

Die Besetzer der Wohnungen können weder in denselben noch im restlichen Gebäude und auf dem Grundstück Aktivitäten ausüben, die in den Satzungen der Eigentümergemeinschaft verboten sind, dem Grundstück schaden oder gegen die allgemeinen Vorschriften über störende, gesundheitsschädliche, schädliche, gefährliche oder illegale Aktivitäten verstoßen.

Zunächst sollte man mit ihnen sprechen und sie wissen lassen, dass Beschwerden der Nachbarn vorliegen, und sie bitten, dass sie ihr Verhalten korrigieren.

Bedenken Sie, dass es diesen Nachbarn vielleicht nicht bewusst ist, dass sie diese Belästigungen verursachen. Wenn sie mit ihrem Verhalten fortfahren, müssen Sie es ihnen und ihrem Vermieter schriftlich mitteilen. Letzterer muss über jeden beliebigen Zwischenfall dieser Art informiert werden, weil er sich in eine Unterstützung der Eigentümergemeinschaft zur Lösung des Problems verwandeln kann. ■

Ich bin zum Präsidenten meiner Eigentümergeinschaft gewählt worden. Bin ich dazu verpflichtet, diesen Posten auszuüben?

Grundsätzlich ja. Im Falle, dass gerechtfertigte Gründe bestehen, die davon abraten, dass der Ernannte den Posten besetzt (lange Zeiträume der Abwesenheit, Krankheit usw.) kann diese Verpflichtung auf dem Rechtsweg umgangen werden. ■

Wie handelt man angesichts der Anwesenheit von Haustieren in der Eigentümergeinschaft?

Es ist erlaubt, es sein denn, dass in den Satzungen oder den Vorschriften über die interne Hausordnung der Eigentümergeinschaft einstimmig das Verbot beschlossen wird, Haustiere in der Eigentümergeinschaft zu halten. Die einzige Ausnahme ist, wenn das betreffende Tier störende, gesundheitsschädliche, schädliche oder gefährliche Aktivitäten hervorruft, die nachgewiesen werden müssen. Ist dies der Fall, kann die Anwesenheit des

Haustieres in der Eigentümergeinschaft verboten werden. Auf jeden Fall ist es angebracht, mit dem Eigentümer des Tieres von Angesicht zu Angesicht zu sprechen, ob diese durch ihn verursachten Belästigungen auf einfache und freundschaftliche Weise vermindert oder beseitigt werden können, bevor Sie endgültige Aktionen unternehmen. Außerdem ist es ratsam, dass Sie wissen, ob in Ihrer Gemeinde irgendeine gültige Vorschrift über Haustiere existiert.

In einigen Fällen werden in diese Vorschriften Regeln einbezogen, welche die Eigentümergeinschaft betreffen, wie die Vorsichtsmaßnahme, mit dem Tier nicht in den Fahrstuhl zu steigen, wenn dieser durch einen anderen Nachbarn besetzt ist, usw. ■

Beispiel: Viele Nachbarn stört der Geruch, den der Hund eines der Eigentümer im Fahrstuhl hinterlässt. Der Präsident der Eigentümergeinschaft spricht mit dem Hundebesitzer, und man kommt zu der Einigung, mit dem Hund nur die Treppen zu benutzen.

Zwei Nachbarn haben sich über eine undichte Stelle zwischen ihren Wohnungen beschwert. Welche Verantwortung trägt die Eigentümergemeinschaft?

Zunächst einmal immer dann keine, wenn besagte undichte Stelle weder eine Gemeinschaftszone betrifft noch von einer Gemeinschaftszone stammt. Es sind die Eigentümer, die unter Berücksichtigung der Versicherungen, die sie beauftragt haben, den Ursprung des Problems festlegen und zu einer Einigung kommen müssen. ■

Ich glaube, dass die Schlösser der Eingangstüren des Gebäudes aus Sicherheitsgründen ausgewechselt werden sollten. Kann ich das durchführen, wenn ich jedem Eigentümer eine Kopie der neuen Schlüssels besorge?

Nein. Wie bei allen Entscheidungen, die nicht wirklich dringend sind, müssen Sie das Thema bei der nächsten Versammlung vorbringen, es begründen, besprechen und der Abstimmung unterziehen. ■

Die Nachbarn fordern von der Baufirma die Reparatur von Schäden an ihren Wohnungen. Was kann ich hinsichtlich dessen tun?

Besagte Forderungen müssen durch den betroffenen Eigentümer persönlich durchgeführt werden, aber es ist zu empfehlen, dass Sie als Präsident Beziehungen zu der Baufirma haben und vermitteln und sich erkundigen können, wenn diese Forderungen nicht vereinzelt sind und mehrere Nachbarn involvieren. ■

Ich interessiere mich für den Erhalt einer Kopie des Vertrags über die Fahrstühle. Habe ich das Recht, diese Kopie zu beantragen?

Normalerweise hat die Eigentümergemeinschaft eine Kopie des Vertrags über den Fahrstuhl, welche durch den Sekretär verwahrt wird, weshalb Sie dieselbe einsehen können, wann Sie es benötigen. Aber wenn sie abhanden gekommen ist, können Sie als Präsident eine Kopie bei der Lieferfirma anfordern. ■

Ein Nachbar richtet in einer Garage einen Abstellraum ein. Ist das erlaubt?

Die Einrichtung eines neuen Abstellraums stellt eine neue Teilung des horizontalen Eigentums auf dem Grundstück dar. Deshalb muss dieses zuvor bei der Eigentümergemeinschaft beantragt werden. Wenn Sie als Präsident einen Antrag dieser Art erhalten, müssen Sie denselben in die Tagesordnung der nächsten Generalversammlung für dessen einstimmige Genehmigung aufnehmen. Im Falle, dass derselbe genehmigt wird, muss die öffentliche Urkunde des Grundstücks geändert werden, um das Vorhandensein eines neuen Abstellraums einzubeziehen. ■

Ist es in einer großen Eigentümergemeinschaft Pflicht, einen Schatzmeister zu haben?

Nein, die typischen Funktionen eines Schatzmeisters behält das Gesetz dem Verwalter vor. ■

Ich möchte die Baufirma für Mängel in den Gemeinschaftszonen verantwortlich machen. An wen muss ich mich wenden, oder wie muss ich das machen?

Sie müssen sich an dieselbe Baufirma wenden. Unabhängig von Ihren verbalen Bemühungen ist es stets ratsam, die Baumängel und Anträge, die Ihnen – in Ihrer Eigenschaft als Präsident und deshalb als gesetzlicher Vertreter – vorgelegt werden, schriftlich festzuhalten. Bitten Sie die Baufirma, dass sie Ihnen die “Empfangsbestätigung” unterschreibt. Machmal ist es sogar ratsam, die Mitteilung notariell durchzuführen. Denken Sie daran, dass diese Bearbeitungen nicht aufgeschoben werden dürfen, weil die Haftung für Schäden und Mängel im Bauwesen Fristen unterliegt. Sie haben auch die Möglichkeit, die Entscheidung, aufgrund der in den Gemeinschaftszonen entdeckten Mängel bei der Baufirma zu reklamieren, einer Generalversammlung zu unterziehen. ■

Die Mieter wenden sich an mich, weil ich der Präsident bin. Können sie das tun?

Sie können Sie über gemeinschaftliche Installationen und deren Betriebsweise befragen, weil sie das Recht haben, dieselben zu benutzen. Jedoch können sie Sie nicht über Angelegenheiten befragen, die ihre Vermieter betreffen. Die Information über eine Eigentümergeinschaft ist vertraulich, und nur ihre Miteigentümer haben das Recht, diese zu erfahren (z.B. die wirtschaftlichen Situationen, die Schuldner usw.). ■

Um als Präsident zurückzutreten – welche Schritte sind zu befolgen und die Folgen?

Das Rücktrittsgesuch ist nur wirksam, wenn es durch die Generalversammlung akzeptiert wird (wir dürfen nicht vergessen, dass der Posten für ein Jahr gewählt wird). Also wird für das Rücktrittsgesuch eine Versammlung einberufen. Es ist erforderlich, dass die Vorlage des Rücktrittsgesuchs in der Tagesordnung vermerkt und die Wahl eines neuen Präsidenten vorgesehen wird. ■

Ist der Präsident dafür verantwortlich, illegalen Unternehmen seine Genehmigung zu geben? Oder ist es die Eigentümergeinschaft?

Beide würden haften. Zudem kann die Eigentümergeinschaft beim Präsidenten im Nachhinein Schadenersatz anfordern. ■

Ein Eigentümer möchte seine Quote monatlich anstelle von vierteljährlich zahlen, wie es der Rest der Eigentümer macht. Ist das erlaubt?

Der Zeitraum der Gemeinschaftsquoten sowie die Frist für die Zahlung der Rechnungen werden bei der Generalversammlung festgelegt. Deshalb sind es Beschlüsse, die für alle Miteigentümer rechtsverbindlich sind und nicht individuell geändert werden können. Die Herausgabe von viertel- oder halbjährlichen Rechnungen hat einen praktischen Sinn: Die Einnahme von ausreichend Geld am Anfang eines jeden Zeitraums, um die Zahlungen der Eigentümergeinschaft durchzuführen. Nicht alle Rechnungen sind monatlich, einige sind am Anfang des Quartals zu zahlen. ■

Ein Eigentümer möchte bei der Säuberung der Treppe mitwirken und im Gegenzug eine Vereinbarung erreichen, keine Gemeinschaftsquote zahlen zu müssen. Geht das?

Das wäre immer mit einem Beschluss der Generalversammlung möglich. Jedoch wäre die Säuberung der Treppe eine berufliche Tätigkeit, die von der Eigentümergemeinschaft und dem Eigentümer die Erfüllung der arbeits- und steuerrechtlichen Gesetzgebung erfordern würde, da diese Tätigkeit vergütet wird (in diesem Fall in Sachleistung). ■

Es liegt Missbilligung hinsichtlich der Öffnungszeiten des Paddleplatzes vor. Was kann ich tun?

Da diese eine Angelegenheit ist, die alle diejenigen Nachbarn interessiert, die den Platz benutzen, ist es nicht angebracht, individuelle Lösungen vorzunehmen. Es ist vorzuziehen, dass diese Öffnungszeiten bei der Generalversammlung beschlossen werden, wo die interessierten Eigentümer ihre Meinung äußern und ihre Vorschläge machen können. Bei der Generalver-

sammlung genehmigte Öffnungszeiten sind weniger konfliktiv, weil sie rechtsverbindlich sind und von einem gemeinschaftlichen Beschluss herrühren. ■

Kann ein unbenutzter Tennisplatz in einen anderen Service umgestaltet werden wie z.B. 2 Paddleplätze?

Zunächst muss die öffentliche Urkunde der Eigentümergemeinschaft eingesehen werden. Wenn in derselben angegeben ist, dass die Verwendung des Platzes für die Ausübung von Tennis ist, muss diese Nutzung respektiert werden oder die öffentliche Urkunde aufgrund des vorherigen Beschlusses der Generalversammlung geändert werden. Im Falle, dass dieser Beschluss Fortschritte macht, muss die Änderung danach im Grundbuchamt eingetragen werden. Wenn die Verwendung des Platzes in der öffentlichen Urkunde nicht angegeben ist, kann der Beschluss ohne die Durchführung irgendeiner weiteren Abwicklung bei der Generalversammlung gefasst werden. ■

Redaktion und Design: www.imaginarte.com
Illustrationen: *María Velázquez*

Herausgeber: *Mediterráneo Servicios de Gestión Inmobiliaria SAU*
Av. de la Estación, 5, esc. izq. entlo. · 03003 · Alicante
www.mediterraneaecomunidades.com

Die wirksame Verwaltung Ihrer Eigentümergeinschaft



 **mediterráneo**
SERVICIOS DE GESTIÓN A COMUNIDADES



facebook.com/presidentecomunidad



Mediterráneo Servicios de Gestión a Comunidades

www.mediterraneocomunidades.com