

Das Sondereigentum bei Immobilien (XXXIII)

24 Organe der Eigentümergeinschaft



Von Fernando Frühbeck,
Abogado und Rechtsanwalt

Dem Verwalter bzw. dem Verwalter-Sekretär obliegt es:

- c) Die gefassten Beschlüsse, die Bauwerke betreffen, zu erfüllen und Zahlungen zu leisten und berechtigte Außenstände einzunehmen.

d) Der Verwalter (7)

Der oben genannte Absatz d) der Pflichtenliste des Verwalters, die im Artikel 20 des spanischen Wohnungs- oder Sondereigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) erscheint, beinhaltet verschiedene Pflichten:

1. Die gefassten Beschlüsse, die Bauwerke betreffen, zu erfüllen.
2. Zahlungen zu leisten.
3. Berechtigte Außenstände einzunehmen.

1) Die Erfüllung von gefassten Beschlüssen, die Bauwerke betreffen, sollte man im allgemeinem Sinne verstehen. Bauwerk bedeutet hier ordentliche, außerordentliche Bauausführung, sowie Verbesserungsbau.

Nach Absatz d) vom Artikel 20 des spanischen Wohnungs- oder Sondereigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) darf der Verwalter bzw. Verwalter-Sekretär sich nicht weigern, die gefassten Beschlüsse zu erfüllen, auch nicht wenn der Beschluss nicht ordnungsgemäß gefasst wurde und anfechtbar ist.

2) Die Zahlungen, die der Verwalter bzw. Verwalter-Sekretär leisten muss, sind diejenigen, die im Haushalt beinhaltet sind oder

auf Grund von der Eigentümerversammlung getroffenen außerordentlichen Maßnahmen zu zahlen sind.

Der Verwalter darf nicht Zahlungen ohne Grund vornehmen. Eine für ein Rubrum geleistete Zahlung, die nicht im Haushalt beschrieben ist, oder für das die Eigentümergeinschaft keinen außerordentlichen Beschluss gefasst hat, ist widerrechtlich.

3) Der Verwalter bzw. Verwalter-Sekretär ist auch verpflichtet die Außenstände einzunehmen. Die Einnahmen, die der Verwalter bzw. Verwalter-Sekretär einfordern soll, müssen auch im Haushalt beinhaltet oder auf Grund von der Eigentümerversammlung getroffenen außerordentlichen Maßnahmen einzubringen sein.

Die Verwaltung von Einnahmen und Zahlungen macht unzweifelhaft, dass der Verwalter bzw. Verwalter-Sekretär Rechnung vorlegen muss, auch wenn der Gesetztext im Artikel 20 diese Pflicht nicht ausdrücklich erwähnt.

Dr. Frühbeck
Abogados y Economistas
Ramón Gómez de la Serna, 22
Edificio „King Edward“- Of. 404
29600 Marbella
Tel.: + 34 95 276 52 25
Fax: + 34 95 282 46 59
e-mail: marbella@fruehbeck.com
www.fruehbeck.com
