

Das Sondereigentum bei Immobilien (XLV)

Beendigung der Eigentümergeinschaft

3

Man versteht, dass die Zerstörung eines Gebäudes entstanden ist, wenn die Wiederaufbaukosten 50 von Hundert von dem Wert der Immobilie bei Schadenseintritt übersteigen, es sei denn, dieser Kostenüberschuss ist von einer Versicherung gedeckt.

IX. Beendigung der Eigentümergeinschaft.

Artikel 23 des spanischen Sonder- oder Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) lässt einige unbeantwortete Fragen, die wir in der letzten Ausgabe genannt haben. In diesem Artikel versuchen wir zu beantworten, was man unter Zerstörung versteht und wer bestimmen kann, ob ein Gebäude zerstört ist.

Wenn man von Zerstörung eines Gebäudes im Sinne von Artikel 23 des spanischen Sonder- oder Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) spricht, muss die Ursache der Zerstörung unabhängig vom Willen jeglicher Personen sein.

Die Zerstörung muss auf Grund von Überschwemmungen, Erdbeben, Feuer, Krieg, Strahlen, usw. erfolgen. Wenn die Zerstörung Folge der Fahrlässigkeit oder

Verschulden eines Miteigentümers oder Dritten ist, bleibt der Anspruch der Miteigentümer auf Wiederaufbau des Gebäudes, so dass man das Gebäude nicht als zerstört im Sinne von Artikel 23 des spanischen Sonder- oder Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) behandeln kann.

Artikel 23 des spanischen Sonder- oder Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) hat mit der Lösung der Wiederaufbaukosten, die nicht 50 von Hundert von dem Wert der Immobilie bei Schadenseintritt überschreiten dürfen, entschieden, wann es Teil- und wann es Gesamtzerstörung gibt.

Aus dieser Lösung geht hervor, dass eine Teilzerstörung eines Gebäudes die Eigentümergeinschaft nicht beendet und die Eigentümer verpflichtet sind, den

zerstörten Teil als Instandhaltung wieder aufzubauen.

Artikel 23 des spanischen Sonder- oder Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal) mit der Lösung der Wiederaufbaukosten, die nicht 50 von Hundert von dem Wert der Immobilie bei Schadenseintritt überschreiten dürfen, schließt auch die Gebäude aus, über die eine Ruineerklärung von der Gemeinde, in der sich das Gebäude befindet, oder einer anderen Behörde gefallen ist, wenn die Wiederaufbaukosten nicht 50 von Hundert von dem Wert der Immobilie bei Schadenseintritt überschreiten.

Ein zerstörtes Gebäude darf von der Gemeinde oder zuständigen Behörde als Ruine erklärt sein und behandelt werden, ohne dass die Eigentümergeinschaft beendet ist.



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