

Das Sondereigentum bei Immobilien (XLVII)

Beendigung der Eigentümergeinschaft

5

Damit man entscheiden kann, ob eine Enteignung ein Grund zur Auflösung einer Eigentümergeinschaft ist, muss erst festgestellt werden, was enteignet wird und wofür die Enteignung erfolgt.

IX. Beendigung der Eigentümergeinschaft.

Nach dem in den Artikeln von Dezember 2006 und Januar 2007 die meisten Rechtsfragen, die aus Artikel 23 des spanischen Sonder- oder Wohnungseigentumsgesetzes (Ley de Propiedad Horizontal) folgen, beantwortet wurden, verbleiben noch vier Rechtsfragen zu klären. In diesem Monat wird behandelt, ob man die Enteignung als Auflösung der Eigentümergeinschaft verstehen kann. Die Enteignung kann ein Grund zur Auflösung der Eigentümergeinschaft sein, aber auch nicht. Man muss hier erst unterscheiden was enteignet wird und wofür die Enteignung erfolgt. Es ist möglich, dass

- a) eine, mehrere oder alle Wohnungen,
- b) das ganze Gebäude, oder
- c) ein Teil oder das ganze Miteigentum enteignet werden.

zu a) Im Falle, dass eine Wohnung enteignet wird, löst sich die Eigentümergeinschaft nicht auf. Die enteignete Wohnung bleibt in der Eigentümergeinschaft mit ihrer Quote im Miteigentum. Es ändert sich nur der Eigentümer der Wohnung, der nach der Enteignung eine öffentliche Behörde, staatliche oder regionale, sein wird. Dieser Fall ist sehr unwahrscheinlich.

Das gleiche geschieht, wenn die Enteignung mehrere Wohnungen betrifft. Wenn alle Wohnungen eines Gebäudes von der Zwangsent eignung betroffen sind, kann sich die Eigentümergeinschaft auflösen, aber auch nicht. In diesem Fall hängt die Auflösung von der zukünftigen Nutzung des Gebäudes ab.

zu b) Sollte das ganze Gebäude enteignet werden, dann löst sich die Eigentümergeinschaft auf, da Wohnungen und Miteigentum in eine Hand gehen.

zu c) Wenn ein Teil des Miteigentums enteignet wird, besteht weiter die Eigentümergeinschaft, die nur ein Teil ihres Miteigentums verloren hat. Sollte das ganze Miteigentum zwangsenteignet werden, dann müsste sich die Eigentümergeinschaft auch auflösen.

Im nächsten Artikel, nach Beantwortung der drei letzten Rechtsfragen zum Thema „Beendigung der Eigentümergeinschaft“, endet diese Serie über Sondereigentum, die wir in Februar 2003 begonnen haben.

Wie schon im Oktober 2006 angekündigt, möchten wir in der Zukunft die in der Vergangenheit geschilderte Theorie mit praktischen Fällen erläutern, damit der Leser mit der in vielen Fällen schwierigen Auslegung des spanische Wohnungseigentumsgesetzes (Ley de Propiedad Horizontal) auch klar kommen kann und die alten und neuen Informationen auch selbst anwenden kann.



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@fruhbeck.com