

Das Sondereigentum bei Immobilien (XXI)

19 Organe der Eigentümergeinschaft



Von Fernando Frühbeck,
Abogado und Rechtsanwalt

Artikel 20 des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes (Ley de Propiedad Horizontal) bezieht sich einzig auf die Pflichten des Verwalters oder dessen Sekretär.

d) Der Verwalter (2)

Artikel 20 des spanischen Wohnungs- oder Sondereigentumsgesetzes (Ley de Propiedad Horizontal) besagt:

„Dem Verwalter bzw. dem Verwalter-Sekretär obliegt es:

a) Das Hausrecht zu vertreten, seine Installationen und Leistungen zu überwachen und den Eigentümer zu diesem Zweck zu verweisen und zu belehren.

b) Den Haushalt rechtzeitig vorzubereiten und ihn der Eigentümerversammlung, mit einem Vorschlag über die notwendigen Mittel zur Zahlung der voraussichtlichen Kosten, vorzulegen.

c) Sich um die Erhaltung und den Unterhalt des Hauses zu kümmern, Reparaturen in Auftrag geben und eilige Maßnahmen zu treffen, von denen der Präsident und gegebenenfalls die Eigentümer, unverzüglich zu unterrichten sind.

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

e) Gegebenfalls als Sekretär der Eigentümerversammlung zu handeln und die Verwaltungspapiere der Eigentümergeinschaft zur Verfügung der Eigentümer zu verwahren.

f) Alle andere Aufgaben, die von der Eigentümerversammlung übertragen werden.“

In Wirklichkeit muss der Verwalter die Fragen und Schwierigkeiten lösen, die in Bezug auf Erhaltung, Nutzung und Verbesserung in der Eigentümergeinschaft entstehen können. Er muss diese Tätigkeit im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung oder dem Präsident ausüben. Der Verwalter bzw. der Verwalter-Sekretär darf nicht entgegen der Meinung der Eigentümerversammlung oder des Präsident handeln.

Die Eigentümerversammlung darf die im Artikel 20 beschriebenen Aufgaben des Verwalters bzw. des Verwalter-Sekretärs erweitern oder begrenzen.

In der nächsten Ausgabe nehmen wir zu den einzelnen Aufgaben Stellung.

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
