

## Die Eigentümergeinschaft in Spanien Der säumige Eigentümer

In fast jeder Eigentümergeinschaft ereignen sich die Fälle, in denen Wohnungseigentümer mit der Zahlung ihrer von der Eigentümerversammlung festgelegten Umlagen in Verzug geraten bzw. sich aus welchem Grunde auch immer schlicht weigern, zu zahlen.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus diesem Umstand und wie kommt die Eigentümergeinschaft zu ihrem Geld?

### 1. Entfallen des Stimmrechts

Ein erstes Druckmittel wird der Eigentümergeinschaft durch Art. 15.2 des Gesetzes über das horizontale Eigentum („Ley sobre la Propiedad Horizontal“) eingeräumt. Gemäss dieser Vorschrift haben diejenigen Eigentümer, die zum Zeitpunkt einer Eigentümerversammlung nicht mit der Zahlung ihrer fälligen Umlagen/Zahlungen auf dem Laufenden sind, kein Stimmrecht in der Versammlung. Sie sind lediglich zur Teilnahme an der Versammlung und Beratung über die Tagesordnungspunkte berechtigt.

### 2. Notfalls Versteigerung des Wohnungseigentums

Sollten alle aussergerichtlichen Versuche, den säumigen Eigentümer zur Zahlung zu bewegen, nicht zum Erfolg führen, so eröffnet das Gesetz der Eigentümergeinschaft eine recht einfache und schnelle Möglichkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen aus der Vollstreckung des Wohnungseigentums.

Gemäss Art. 21 des einschlägigen Gesetzes ist hierbei im wesentlichen folgendes Procedere einzuhalten:

- a) Protokollierung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung über die Initiierung des Vollstreckungsverfahrens gegen den säumigen Eigentümer unter genauer Darstellung der fälligen Beträge.
- b) Zustellung des beglaubigten Protokolls an den säumigen Eigentümer mit letzter aussergerichtlicher Zahlungsaufforderung; für den Fall des fruchtlosen Verstreichens der Zahlungsfrist kann Klage beim zuständigen Gericht (am Sitz der Eigentümergeinschaft) eingereicht werden. Der Klagschrift ist eine beglaubigte Abschrift des Protokolls der Eigentümerversammlung samt Zustellungsnachweis an den Schuldner beizufügen.
- c) Nach Zustellung der Klage an den Schuldner hat dieser binnen 20 Tagen die Schuld zu begleichen oder Widerspruch zu erheben. Die Zustellung erfolgt an die Wohnung des Schuldners in der spanischen Eigentümergeinschaft, selbst wenn es sich um einen Ausländer handelt, der sich nicht ständig dort aufhält. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass ausländische Eigentümer von in Spanien gelegenen Wohnungseigentum verpflichtet sind, eine Zustelladresse in Spanien zu haben, die ggf. nicht mit seiner Wohnung übereinstimmen muss, falls dort eine ausreichende Überwachung eingehender Post/Zustellungen nicht gesichert ist. In diesen Fällen empfiehlt sich die Adresse eines Steuerberaters oder Rechtsanwalts.
- d) Für den Fall, dass binnen 20 Tagen weder Zahlung noch Widerspruch erfolgt, wird die Vollstreckung des Eigentums eingeleitet.

Da viele Eigentümer ihre Zustelladresse in Spanien nicht „kontrollieren“, können säumige Eigentümer ggf. bei ihrer Rückkehr nach längerer Abwesenheit in Spanien eine böse Überraschung erleben: „ihre Wohnung ist weg“. Gleichzeitig ist genau dieser Umstand eine gute Gelegenheit für Eigentümergeinschaften, sich säumiger Schuldner zu entledigen.

Gez.  
Susanne Schulte  
Rechtsanwältin & Abogada