

Das spanische Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad horizontal)

El texto alemán de 1999 en alemán se tomó del libro:

*Eigentumswohnung oder Haus in einer Urbanisation.
Taschenbuch für den Wohnungseigentümer
in Spanien*

Herausgeber:

Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft
für Auslandsgrundbesitz e.V.

Postfach 20 13 50, D-79753 Waldshut-Tiengen

Telefon 07741-2131 und 2133, F@x 07741-1662

Email: kontakt @schutzgemeinschaft-ev.de

Homepage: <http://www.schutzgemeinschaft-ev.de>

Autoren: Werner Steuber, Lotus van Arkel

Alle Rechte bei den Verfassern

Preis: DM 30,-- / für Mitglieder DM 20,--

ISBN 3-89250-055-X

Sobre dicho texto, que se tomó base, se fueron introduciendo, sucesivamente, las correspondientes actualizaciones operadas por la Ley 1/2000 y la Ley 51/2003.

Das spanische Wohnungseigentumsgesetz

(Ley de Propiedad Horizontal)

Neufassung des Gesetzes 49/1960 gemäß des Gesetzes 8/1999 zu seiner Überarbeitung, aktualisiert nach Inkrafttreten der Zivilprozessordnung 1/2000 und des Gesetzes 51/2003 über Gleichstellung, Nichtbenachteiligung und umfassenden Zugang für behinderte Personen

Spanischer Übung entsprechend sind vor dem maßgeblichen Gesetzestext die Motive des Gesetzgebers für die Vorschrift oder deren Änderung sozusagen als Teil des Gesetzes und Interpretationshilfe vorangestellt. Ich fasse diese gekürzt wie folgt zusammen:

Maßgeblicher Anlass für die neue gesetzliche Regelung.

Grundsätzlich hat sich das alte Gesetz, nämlich Nummer 49 aus 1960 vom 21. Juli 1960, umfassend bewährt im Zusammenhang mit der Regelung der Beziehungen zwischen den Miteigentümern, dem Bau und Erhaltung sowie städtebaulicher Normen. Auch die folgenden Gesetze Nr. 2/98 vom 23. Februar und Nr. 3/1990 vom 21. Juni stellten insoweit einen Fortschritt dar. Gleichwohl haben sich im Verlauf der Zeit neue regelungsbedürftige Aspekte ergeben.

So zum Beispiel hat sich die für viele Entscheidungen geforderte Einstimmigkeit als massives Hindernis für die Fortentwicklung der Gemeinschaft entwickelt, das betrifft auch Anforderungen im Sinne des Umweltschutzes. Es hat sich also als sinnvoll angeboten, hier Entscheidungen flexibler zu machen oder überhaupt erst möglich, etwa im Zusammenhang mit der Einrichtung oder dem Bau von Pfortneranlagen, Aufzügen, Beseitigung von Hindernissen für Behinderte, Telefon, Telekommunikation im allgemeinen, Einbau von Solaranlagen usw. Ein ganz wesentliches Anliegen der Eigentümergemeinschaft ist es, dass die Miteigentümer pünktlich das Wohngeld zahlen. Um gegen die weit verbreitete Säumigkeit vorzugehen, sieht dieses neue Gesetz jetzt eine Vielzahl von Mitteln vor: Schaffung eines Reservefonds, Veröffentlichung der Namen der Schuldner und der Schuldhöhe, die dingliche Haftung des Objektes für offene Wohngeldzahlungen und andere Umlagen, die Haftung auch des Käufers für solche Schulden für das laufende und das vorhergehende Jahr, die Verpflichtung des Veräußerers, der Verwaltung entsprechende Mitteilung zu machen; Beschlüsse der Eigentümerversammlung sollen leicht vollstreckbar sein, das Ganze nach einem effizienten und abgekürzten Gerichtsverfahren.

Das vorliegende neue Gesetz enthält auch Vorschriften für die Führung der Akten, die Ausführung der einzelnen Ämter im Rahmen der Gemeinschaft, insbesondere des Verwalters. Jeder Miteigentümer oder eine entsprechend qualifizierte andere natürliche Person kann Verwalter sein. Es geht im weiteren um Fragen der Einberufung, des Stimmrechts, den Verzicht auf das Amt des Präsidenten und viele andere Aspekte, die wie die vergangene Entwicklung gezeigt hat, durch das bisherige Gesetz ungenügend geregelt waren. Künftig soll das Gesetz flexibler, dynamischer und effizienter eingesetzt werden, angepasst an die neuen gesellschaftlichen Bedürfnisse, dies in der Hoffnung und Überzeugung, dass es sich für die kommenden Jahrzehnte sicher als eines der klarsten und besten Gesetze unseres Landes erweisen wird.

Kapitel 1

Allgemeine Vorschriften

Artikel 1

Mit diesem Gesetz wird die Besonderheit des Wohnungseigentums, auch horizontales Eigentum genannt, geregelt, wie in Artikel 396 des Código Civil (spanisches BGB) bestimmt. Für Zwecke dieses Gesetzes gelten auch Geschäftslokale und andere Einheiten eines Gebäudes als selbständige Einheiten, die unabhängig versorgt werden können mittels Zugang oder Ausgang zu einem Gemeinschaftsraum oder einem öffentlichen Weg.

Artikel 2

Dieses Gesetz gilt für

- a) die Eigentümergemeinschaften, die gemäß Artikel 5 gebildet wurden;
- b) alle tatsächlichen Gemeinschaften, die über Gemeinschaftsanlagen im Sinne des vorher zitierten Artikel 396 Código Civil verfügen, die aber nicht förmlich mit einem Gründungstitel entstanden sind. Derartige Gemeinschaften richten sich grundsätzlich nach diesem Gesetz, sowohl was das Sondereigentum wie auch die Gemeinschaftselemente anbetrifft, wie auch die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Beteiligten.
- c) Weiter gilt das Gesetz für sonstige Gebäudekomplexe im Rahmen der durch dieses Gesetz getroffenen Bestimmungen.

Kapitel II

Eigentum an Wohnungen oder Geschäftslokalen

Artikel 3

Gemäß der Regelung in Artikel 396 des Zivilgesetzbuches hat der Eigentümer jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes folgende Rechte:

- a) Das ausschließliche Sondereigentum über einen hinreichend begrenzten Raum, der selbständig genutzt werden kann, zusammen mit jeder Art von Baubestandteilen und sonstigen Einrichtungen, sichtbare oder verdeckte, die sich innerhalb der genannten Begrenzung befinden und die ausschließlich für die Nutzung des Eigentümers bestimmt sind, ebenso auch im Eigentumstitel ausdrücklich angegebene sonstige Sondereigentumsteile, die sich außerhalb des vorstehend genannten begrenzten Raumes befinden.
- b) Zusammen mit den anderen Miteigentümern das Gemeinschaftseigentum an den übrigen Gemeinschaftseinrichtungen.

Jeder Wohnung oder jedem Geschäftsraum wird eine Beteiligung zugewiesen, bezogen auf den Gesamtwert des Gebäudes, anzugeben in Hundertstel. Nach Maßgabe dieser Beteiligungsquote bestimmen sich die Nutzungen und Lasten. Eine Wertsteigerung oder Wertminderung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes führt nicht zu einer Änderung der Beteiligungsquote, diese kann nur einstimmig geändert werden.

Jeder Miteigentümer kann über sein Miteigentum in der vorstehend beschriebenen Form frei verfügen, also in der Form, dass sämtliche Rechte am Gemeinschaftseigentum mit übertragen werden, ohne dass die Überlassung zum Gebrauch die Verpflichtungen beeinträchtigt, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben.

Artikel 4

Eine Teilungsklage mit dem Ziel, den durch dieses Gesetz geregelten Zustand zu beenden oder zu ändern, ist unzulässig. Zulässig ist nur eine Teilungsklage seitens des jeweiligen Eigentümers, die sich auf eine bestimmte Wohnung oder Gemeinschaftsraum beschränkt. Sie ist nicht möglich, wenn ein Teilungsverbot zum allgemeinen Nutzen und im gemeinsamen Interesse aller Miteigentümer bestimmt worden ist.

Artikel 5

In dem Titel, mit dem das Wohnungseigentum begründet wird, wird die Gesamtimmobilie (das Gesamtgrundstück) beschrieben, und jeder selbständigen, nutzbaren Wohn- oder Geschäftsräumeinheit wird eine laufende Nummer zugeteilt. Bei der Angabe des Gesamtgrundstücks sind die Einzelheiten aufzuführen, die nach Maßgabe der Hypothekengesetzgebung erforderlich sind, weiter auch die zur Immobilie gehörenden Dienstleistungs- und sonstige Einrichtungen. Bei der Bezeichnung jeder einzelnen Wohnung oder jedes einzelnen Geschäftsraumes sind dessen Größe, dessen Grenzen, das Stockwerk und die dazu gehörenden Räume anzugeben wie etwa Garage, Speicherabteil oder Keller. In der gleichen Urkunde wird auch die Beteiligungsquote jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes festgelegt, und zwar entweder durch den ursprünglichen Alleineigentümer des Gebäudes beim Beginn des Wohnungsverkaufs oder mittels einstimmigen Beschlusses aller Miteigentümer oder durch Urteil eines Schieds- oder ordentlichen Gerichts. Grundlage der Festsetzung oder Quote ist die Nutzfläche jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes im Verhältnis zur Gesamtimmobilie, die Lage innerhalb des Gebäudes, sowie die beabsichtigte Nutzung im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtungen oder Gemeinschaftsdienste. Der Errichtungstitel kann weiter satzungsmäßige Vorschriften über die Entstehung und Ausübung von Rechten und über die Nutzung oder Bestimmungen des Gebäudes enthalten, so weit diese nicht gesetzlich verboten sind, insbesondere für die einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräume, Einrichtungen und Dienste, Kosten für die Verwaltung und Leitung, Versicherungen, Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen usw., wobei derartige Satzungen und Vorschriften Dritten gegenüber nur dann rechtskräftig sind, wenn sie ins Eigentumsregister eingetragen sind.

Bei jeder Veränderung des Eigentumstitels sind die gleichen Vorschriften zu beachten, die für die Begründung maßgeblich sind, unbeschadet dessen, was im einzelnen für die Gültigkeit von Beschlüssen festgelegt ist.

Artikel 6

Zur Regelung des Zusammenlebens und der angemessenen Nutzung der Dienste und sonstigen Gemeinschaftsgegenstände kann innerhalb der gesetzlichen und satzungsmäßigen Grenzen durch die Gesamtheit der Miteigentümer eine Ordnung erlassen werden, die für jeden Miteigentümer bis zu einer eventuellen Änderung in der für derartige Beschlüsse vorgesehenen Form verbindlich ist.

Artikel 7

1. Der Eigentümer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals sowie jedes anderen Teils des Gebäudes, das selbständig genutzt wird, kann dessen Bauelemente und sonstigen Einrichtungen verändern, wenn hierdurch nicht die Sicherheit des Gebäudes, seine allgemeine Struktur, sein äußeres Erscheinungsbild geändert wird und keine Rechte anderer Eigentümer eingeschränkt werden. Grundsätzlich sind derartige Umbauarbeiten vorher dem Vertreter der Eigentümergemeinschaft zu melden. An sonstigen Teilen des Gebäudes dürfen keine Änderungen vorgenommen werden; falls sie doch für dringende Reparaturen erforderlich sind, muss unverzüglich eine entsprechende Mitteilung an den Verwalter gemacht werden.
2. Dem Eigentümer oder Bewohner einer Wohneinheit ist es verboten, in dieser oder im sonstigen Gebäude Tätigkeiten auszuüben, die nach den Statuten verboten sind, die für das Grundstück gefährlich sein könnten, die unmoralisch, generell gefährlich, störend oder gesundheitsgefährdend sind.

Der Präsident kann in Eigeninitiative oder auf Antrag jedes Miteigentümers oder Besitzers dem Störer unter Androhung gerichtlicher Zwangsmaßnahmen dazu auffordern, die störenden Handlungen unverzüglich zu unterlassen. Wenn der Störer sich davon nicht beeindrucken läßt, so kann der Präsident aufgrund einer zu diesem Zwecke einberufenen Eigentümerversammlung Unterlassungsklage erheben, die ohne weitere Beweiserhebung einem gewöhnlichen Zivilprozess geführt wird. Nachdem die Klage eingereicht und auch der entsprechende Beschluss der Eigentümerversammlung dem Störer zugestellt wurde, kann der Richter auf dem Wege der einstweiligen Verfügung unter Androhung von Strafmaßnahmen wegen Ungehorsams die störende Tätigkeit verbieten. Der Richter kann alle erforderlichen Maßnahmen anordnen. Die Klage ist gegen den Eigentümer oder gegebenenfalls gegen den Bewohner der Wohnung oder des Geschäftslokals zu richten.

Wird der Klage der Eigentümergemeinschaft stattgegeben, so kann der Richter neben dem endgültigen Verbot der störenden Tätigkeiten und der Entschädigung auch entscheiden, dem Störer die Nutzung der Wohnung oder des Geschäftslokals für einen Zeitraum von nicht mehr als drei Jahren zu verbieten, je nach der Schwere des Vergehens und der der Eigentümergemeinschaft verursachten Schäden. Ist der Störer nicht zugleich auch Eigentümer, so kann per Urteil definitiv das Ende aller Wohn- und Nutzungsrechte festgestellt sowie auch die sofortige Räumung angeordnet werden.

Artikel 8

Wohnungen oder Geschäftsräume nebst Nebenräumen können zur Bildung weiterer selbständig nutzbarer Einheiten des gleichen Gebäudes geteilt oder auch durch Abtrennung eines Teils verkleinert werden .

Hierzu ist jedoch neben der Zustimmung der betroffenen Miteigentümer auch die Zustimmung, der gesamten Eigentümergemeinschaft erforderlich, damit diese die Beteiligungsquoten für die neu geschaffenen selbständigen Einheiten gemäß Artikel 5 des Gesetzes festsetzen, ohne dass sich hiermit aber die Beteiligungsquote der übrigen Miteigentümer ändert.

Artikel 9

1. Jeder Eigentümer hat folgende Pflichten:
 - a) Er muss die allgemeinen Einrichtungen der Gemeinschaft und das Miteigentum achten, unabhängig davon, ob sie für die allgemeine oder private Nutzung eines

der Miteigentümer bestimmt ist, und auch unabhängig davon, ob diese Anlagen innerhalb oder außerhalb eines Lokals oder einer Wohnung liegen. Es darf nur eine angemessene Nutzung der Einrichtungen stattfinden und es muss stets darauf geachtet werden, Schäden zu vermeiden.

- b) Der Eigentümer ist dazu verpflichtet, seine eigene Wohnung oder Geschäftslokal in gutem Zustand zu erhalten, so dass weder die Gemeinschaft noch andere Miteigentümer geschädigt werden, und er ist insbesondere dazu verpflichtet, eventuell auftretende die Schäden auszugleichen, die sich aus seiner Nachlässigkeit oder Unterlassung ergeben.
- c) Der Eigentümer muss entsprechend Artikel 17 das Betreten und die Nutzung seiner Räumlichkeiten erlauben, wenn dies für die Ausführung erforderlicher Arbeiten im allgemeinen Interesse unerlässlich ist. Er ist jedoch dazu berechtigt, von der Eigentümergeinschaft für hierdurch entstandene Schäden Ersatz zu verlangen.
- d) Er muss grundsätzlich den Zugang zu seinen Räumlichkeiten im Rahmen von Tätigkeiten im Sinne der vorgenannten Ziffern a bis c dulden.
- e) Der Eigentümer ist entsprechend seiner Beteiligungsquote laut Titel oder einer anderen, entsprechenden Vereinbarung dazu verpflichtet, zu den allgemeinen Unkosten des Hauses und seiner Einrichtungen beizutragen, soweit diese die gesamte Gemeinschaft betreffen und nicht individuell behandelt werden. Derartige Forderungen der Eigentümergeinschaft, und zwar für das laufende und das vorhergehende Kalenderjahr sind bevorzugte Forderungen im Sinne des Artikels 1923 des Bürgerlichen Gesetzbuches, und haben Vorrang vor den in den Absätzen 3, 4 und 5 der genannten Vorschrift genannten Forderungen, ohne Beeinträchtigung offener Lohnforderungen nach dem Arbeitsgesetz.

Der Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals mit oder ohne Eintragung im Eigentumsregister haftet mit dem erworbenen Objekt für die Schulden an die Eigentümergeinschaft, die der Vorgänger hinterlassen hat, und zwar für das Jahr des Kaufs und das Kalenderjahr davor. Insoweit haftet die Wohnung oder das Geschäftslokal dinglich.

Im Notarvertrag, in dem durch einen entsprechenden Titel das Eigentum an einer Wohnung oder einem Geschäftslokal übertragen wird, muss der Veräußerer erklären, dass er mit den Kosten der Eigentümergeinschaft auf dem laufenden ist oder genau erklären, was noch geschuldet wird. Der Veräußerer muss eine entsprechende Bescheinigung der Eigentümergeinschaft vorlegen, die mit seiner Erklärung übereinstimmen muss, sonst kann der Eigentumsübergang nicht beurkundet werden, es sei denn, der Erwerber hat ausdrücklich hierauf verzichtet. Die Bescheinigung muss binnen einer Frist von maximal sieben Tagen nach Antrag des Sekretärs mit der Gegenzeichnung des Präsidenten erteilt werden. Diese haften für die Richtigkeit der Angaben und für anfallende Schäden, die sich aus der verzögerten Erteilung der Bescheinigung ergeben.

- f) Der Eigentümer ist dazu verpflichtet, entsprechend seiner Beteiligungsquote Beiträge zum Reservefonds der Gemeinschaft für Erhaltungs- und Reparaturarbeiten am Grundstück zu leisten.

Der Reservefonds, der stets der Eigentümergeinschaft als solcher zusteht, muss mindestens einen Betrag von 5% des letzten ordentlichen Haushalts enthalten. Die Eigentümergeinschaft kann zu Lasten dieses Fonds einen Versicherungsvertrag gegen Bauschäden abschließen oder einen laufenden Unterhaltungs- und Servicevertrag.

- g) Der Eigentümer ist stets dazu verpflichtet, bei der Nutzung des Eigentums und im Rahmen seiner Beziehungen zu den Miteigentümern Sorgfalt walten zu lassen, und er ist diesen gegenüber zum Schadenersatz für von ihm verursachte Schäden verpflichtet.

Der Eigentümer muss dem Sekretär der Gemeinschaft oder demjenigen, der diese Funktion ausübt, eine Anschrift in Spanien für Ladungen und Zustellungen betreffend alle Angelegenheiten der Eigentümergeinschaft mitteilen. Falls diese Mitteilung nicht erfolgt, so gilt als Zustellungs- und Ladungsanschrift die Wohnung oder das Geschäftslokal, wobei dorthin grundsätzlich rechtlich verbindlich an den Bewohner zugestellt werden kann, ob er nun Eigentümer ist oder nicht.

Falls die Ladung oder Mitteilung an einen Eigentümer nicht nach Maßgabe des vorstehenden Abschnitts möglich ist, so wird ein entsprechender Aushang am schwarzen Brett oder anderswo an einem allgemein zugänglichen Ort angebracht, mit Hinweis auf das Datum und die Gründe, weshalb in dieser Form bekannt gegeben oder zugestellt wird, unterschrieben durch den Sekretär und gegengezeichnet durch den Präsidenten. Die Zustellung in dieser Form gilt nach Ablauf von drei Tagen als juristisch korrekt vollzogen.

- h) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Sekretär in angemessener Weise den Eigentümerwechsel der Wohnung oder des Geschäftslokals zu melden. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung bleibt der alte Eigentümer weiter für die Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft gegenüber haftbar, und zwar nach Übertragung auf den neuen Eigentümer, wobei Beide als Schuldner zu betrachten sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Erstgenannte diese Schuld beim Zweitgenannten später einklagt. Die vorgenannte Vorschrift wird nicht angewandt, wenn irgendein Leitungsorgan der Eigentümergeinschaft gemäß Artikel 13 in anderer Weise vom Eigentümerwechsel Kenntnis genommen haben, oder wenn diese Eigentumsübertragung allgemein bekannt ist.

2. Die in Anwendung der vorstehenden Regeln entstandenen Kosten gehen zu Lasten der gesamten Eigentümergeinschaft, wenn sie nicht dem einen oder anderen Eigentümer wegen Nichterfüllung von Verpflichtungen angelastet werden können, ohne Einschränkung der Vorschriften im Artikel 11 Ziff. 2 dieses Gesetzes.

Artikel 10

1. Die Eigentümergeinschaft ist verpflichtet, die erforderlichen Arbeiten für den laufenden Unterhalt und die Erhaltung des Gebäudes und die angeschlossenen Dienste durchzuführen, so dass stets die erforderlichen Bedingungen für Struktur, Stabilität, Wohnbarkeit, Zugänglichkeit und Sicherheit vorhanden sind.
2. Ebenso ist die Eigentümergeinschaft verpflichtet, auf Antrag eines Eigentümers, in dessen Wohnung behinderte Personen oder Personen über sechzig Jahren wohnen, arbeiten oder freiwillige Dienste leisten, Umbauarbeiten zur Gewährleistung des Zugangs und einer angemessenen Nutzung des Gemeinschaftseigentums auszuführen bzw. mechanische oder elektronische Vorrichtungen einzubauen, mit denen die Verbindung zum Außenbereich geschaffen wird, wenn die dafür erforderliche Aufwendung drei Monatsbeträge der laufenden Gemeinschaftskosten nicht überschreitet.

3. Eigentümer, die sich ungerechtfertigt weigern, Anordnungen der zuständigen Behörde zu befolgen oder dies verzögern, sind persönlich für anfallende Bußgelder der Verwaltung haftbar.
4. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten unter den Eigentümern über die Art der durchzuführenden Instandhaltungsarbeiten entscheidet die Eigentümerversammlung. Es kann auch ein Schiedsgericht angerufen werden, oder die Entscheidung vom Ergebnis eines technischen Gutachtens gemäß Gesetz abhängig gemacht werden.
5. Für die Zahlung der Kosten derartiger Arbeiten zur Instandhaltung und Schaffung der Zugänglichkeit haftet jede Wohnung oder Geschäftsraum in der gleichen Weise wie für allgemeine Kosten gemäß Artikel 9.

Artikel 11

1. Kein Miteigentümer kann neue Anlagen, Dienstleistungen oder Verbesserungen verlangen, die nicht notwendigerweise für die angemessene Erhaltung, die Bewohnbarkeit, die Sicherheit und die Zugänglichkeit des Hauses entsprechend seiner Zweckbestimmung und Charakteristik erforderlich sind.
2. Wenn in wirksamer Weise Beschlüsse über die Durchführung von Erneuerungsarbeiten gefasst werden, die im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht erforderlich sind, und wenn deren (anteiliger) Kostenbetrag den Betrag von drei ordentlichen monatlichen Wohngeldbeträgen übersteigt, so sind die Miteigentümer, die gegen die Durchführung der Arbeiten gestimmt haben, nicht dazu verpflichtet, und ihre Beteiligungsquote darf nicht geändert werden. Das gilt auch in dem Falle, dass der Miteigentümer, der nicht zugestimmt hat, gleichwohl zwangsläufig von den Verbesserungsarbeiten profitiert. In anderen Fällen kann der Miteigentümer, der zunächst nicht zugestimmt hat, jederzeit an den Verbesserungen teilnehmen; in diesem Fall muss er nur die anteilig auf ihn entfallenden Kosten wie zum Zeitpunkt seines Beitritts fällig, gegebenenfalls mit gesetzlichem Zinssatz, bezahlen.
3. Wenn in wirksamer Weise Beschlüsse über die Durchführung von Arbeiten zur Verbesserung der Zugänglichkeit gefasst werden, ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, die Kosten dafür zu übernehmen, auch wenn die Aufwendung drei Monatsbeträge der laufenden Gemeinschaftskosten übersteigt.
4. Umbauarbeiten oder sonstige Erneuerungsmaßnahmen, die dazu führen, dass ein Teil des Gebäudes für einen Eigentümer nicht mehr nutzbar ist, erfordern in jedem Falle dessen ausdrückliche Zustimmung.
5. Die Kosten für derartige Verbesserungsarbeiten fallen immer für denjenigen an, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der entsprechenden Umlage Eigentümer ist.

Artikel 12

Die Errichtung neuer Stockwerke und jede Veränderung in der Struktur oder Bauweise des Gebäudes oder solche, die Gemeinschaftseigentum im Sinne des Gründungstitels betreffen, können nur gemäß den Vorschriften beschlossen werden, die eben die Änderung dieses Eigentumserrichtungstitels betreffen.

In dem dazu getroffenen Beschluss ist die Art der Änderung genau festzulegen, ebenso die entstehenden Abweichungen von der ursprünglichen Beschreibung des Gesamtgrundstücks und der Wohnungen sowie Geschäftslokale und die Veränderung der Quoten der Eigentümer der neu entstandenen Wohnungen oder Geschäftslokale.

Artikel 13

1. Die Leitungsorgane der Eigentümergemeinschaft sind die folgenden:

- a) die Versammlung der Eigentümer,
- b) der Präsident oder falls vorhanden die Vizepräsidenten,
- c) der Sekretär,
- d) der Verwalter.

In den Statuten oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft können auch weitere Organe benannt werden, ohne dass hierdurch die Funktion und Verantwortlichkeit gegenüber Dritten der vorhergenannten Organe eingeschränkt oder gemindert werden, die gesetzlich festgelegt sind.

2. Der Präsident wird aus dem Kreis der Miteigentümer ernannt, entweder durch Wahl oder ersatzweise in einem rotierenden System oder auch durch Auslosung. Der gewählte Miteigentümer muss die Wahl oder Bestimmung annehmen, er hat jedoch das Recht, innerhalb eines Monats durch Antrag beim zuständigen Richter unter Angabe der Gründe hiervon freigestellt zu werden. Der Richter entscheidet in einem solchen Verfahren gemäß Artikel 17 Abs. 3 und bezeichnet auch notwendigerweise in der gleichen Entscheidung einen Eigentümer, der kommissarisch als Präsident eingesetzt wird, bis die Neubestellung eines Präsidenten innerhalb der vom Gericht festzusetzenden Frist erfolgt.

Ebenso kann auch richterliche Entscheidung beantragt werden, wenn aus irgendeinem Grund die Eigentümergemeinschaft nicht in der Lage ist, einen Präsidenten zu bestimmen.

3. Der Präsident vertritt die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in allen sie betreffenden Angelegenheiten.

4. Vizepräsidenten sind fakultativ. Sie werden in derselben Art und Weise benannt wie der Präsident.

Der Vizepräsident oder die Vizepräsidentin vertreten den Präsidenten bei Abwesenheit, Fehlen oder Unmöglichkeit. seine Pflichten wahrzunehmen und unterstützen ihn auch in seinen Aufgaben wie von der Eigentümergemeinschaft vorgegeben.

5. Grundsätzlich übt der Präsident auch die Funktion des Sekretärs und des Verwalters aus, es sei denn, in der Satzung oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft werden diese Ämter neu geschaffen und von dem des Präsidenten getrennt.

6. Sekretär und Verwalter können eine Person sein oder auch getrennt unabhängig voneinander ernannt werden.

Das Amt des Verwalters bzw. des Sekretär-Verwalters kann von jedem Miteigentümer ausgeübt werden, ebenso auch von natürlichen Personen mit ausreichender und gesetzlich anerkannter entsprechender Qualifikation, ebenso durch Vereinigungen und andere juristische Personen, jedoch stets im Rahmen der einschlägigen Gesetzgebung.

7. Die Organe der Eigentümergemeinschaft werden jeweils für ein Jahr gewählt, es sei denn, in der Satzung ist etwas anderes vorgesehen.

Organe können auch vor Ablauf ihrer Mandatszeit durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft in einer außerordentlichen Versammlung abgesetzt werden.

8. Wenn die Zahl der Miteigentümer von Wohnungen oder Geschäftslokalen eines Gebäudes vier nicht übersteigt, so können sich diese ausdrücklich und freiwillig den Vorschriften des Artikel 398 Codice Civil unterwerfen.

Artikel 14

Die Eigentümerversammlung hat folgende Aufgaben:

- a) Die Personen zu benennen oder zu entlassen, welche die im vorstehenden Artikel angegebenen Ämter ausüben, sowie sich mit den Beschwerden zu befassen, die von den Eigentümern der Wohnungen und Geschäftsräume gegen die Amtsführung der vorgenannten vorgebracht werden.
- b) Den Kosten- und Einnahmenplan sowie auch die laufenden Konten zu beschließen .
- c) Beschlussfassung über Kostenvoranschläge und Durchführung von normalen und außergewöhnlichen Erhaltungs- und Reparaturarbeiten. Sie ist berechtigt, über dringende Maßnahmen informiert zu werden, die der Verwalter entsprechend Artikel 20 in Auftrag gegeben hat.
- d) Beschlussfassung über die Änderung der Statuten sowie Bestimmung einer Hausordnung.
- e) Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu allen sonstigen Angelegenheiten allgemeinen Interesses der Eigentümergemeinschaft, all dies zum besseren Dienst für die Gemeinschaft.

Artikel 15

1. Jeder Miteigentümer hat das Recht, an der Eigentümerversammlung persönlich oder durch eine gesetzliche oder freiwillige Vertretung teilzunehmen, für die letztgenannte reicht eine schriftliche Vollmacht mit der Unterschrift des Eigentümers aus. Gehört eine Wohnung oder Geschäftslokal mehreren Miteigentümern anteilig, so bestimmen diese die Person, die an der Versammlung teilnimmt und abstimmt.

Auch in den Fällen, in denen sich eine Wohnung oder Geschäftslokal im Nießbrauch befindet, ist grundsätzlich der Eigentümer mitwirkungs- und stimmberechtigt, allerdings wird gesetzlich davon ausgegangen, dass dieser durch den Nießbraucher vertreten ist, wobei dieses Vertretungsrecht für Entscheidungen gemäß Artikel 17 oder außerordentliche bzw. Verbesserungsmaßnahmen nachgewiesen werden muss .

2. Die Eigentümer, die bei Beginn der Versammlung noch Schulden an die Eigentümergemeinschaft haben und derentwegen ihrerseits keine entsprechenden Anfechtungsschritte bei der Justiz eingeleitet haben oder die den geschuldeten Betrag bei Gericht hinterlegt haben, können zwar an der Versammlung teilnehmen, haben aber kein Stimmrecht. Im entsprechenden Versammlungsprotokoll wird dann aufgenommen, welche Eigentümer nicht abstimmen dürfen und deren Person und Beteiligungsquote wird auch nicht mitgezählt, wenn es darum geht, gesetzlich vorgeschriebene Mindestquoten zu erreichen.

Artikel 16

1. Die Eigentümerversammlung tritt mindestens einmal jährlich zusammen, um über das Budget oder sonstige Kosten abzustimmen, und im übrigen dann, wenn der Präsident die Einberufung für erforderlich hält, oder wenn dies ein Viertel der Miteigentümer oder eine mindestens 25% der Beteiligungsquote umfassenden Miteigentümer dies verlangen.
2. Die Einberufung erfolgt durch den Präsidenten und im Falle seiner Verhinderung oder Weigerung durch die Miteigentümer, welche die Versammlung einberufen wollen. Es müssen eine Tagesordnung, Ort, Tag und Stunde der ersten und gegebenenfalls zweiten Einberufung genannt werden, wobei die Ladungen gemäß Artikel 9 zu erfolgen haben. Der Einberufung ist eine Liste der Eigentümer mit offenen Schulden beizufügen, und ein

Hinweis darauf, dass sie gemäß den Vorschriften des Artikel 15 Ziff. 2 des Stimmrechts enthoben werden können.

Jeder Miteigentümer kann Anträge auf Behandlung und Entscheidung stellen, so weit diese für die Eigentümergemeinschaft von Interesse sind; hierzu ist eine entsprechende schriftliche Mitteilung an den Präsidenten erforderlich, der den Antrag in die Tagesordnung der nächsten Versammlung aufnehmen muss.

Wenn bei der ersten Einberufung nicht die Mehrheit der Eigentümer anwesend sind, die auch zugleich die Quotenmehrheit präsentieren, so ist eine zweite Einberufung ohne dieses Quorum beschlussfähig.

Die zweite Einberufung erfolgt am Ort, Tag und Stunde der ersten Einberufung mit mindestens einer halben Stunde Frist nach der ersten Einberufung. Für den Fall, dass nicht von vornherein so verfahren und einberufen wird, kann die zweite Einberufung innerhalb von 8 Tagen nach der ersten (nicht abgehaltenen Versammlung) abgehalten werden, wobei die Ladungsfrist für diese auf mindestens 3 Tage verkürzt wird.

3. Im übrigen beträgt die Mindestladungsfrist für ordentliche Versammlungen 6 Tage und für außerordentliche ist sie kürzer, aber immer lang genug, dass innerhalb derer die Betroffenen von der Einberufung Kenntnis nehmen können. Die Miteigentümer können sich auch wirksam ohne Einberufung durch den Präsidenten versammeln, dann müssen jedoch alle Eigentümer anwesend sein und dieses so beschließen.

Artikel 17

Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft unterliegen folgenden Regeln:

1. Einstimmigkeit ist nur für Beschlüsse betreffend der Genehmigung oder Änderung des Eigentumstitels/der Gründungsurkunde an sich oder der Änderung die Satzung erforderlich. Die Neueinrichtung oder Abschaffung von Anlagen oder Diensten wie z.B. Fahrstuhl, Pförtner, Empfang und Concierge, Wachdienste oder ähnliche Anlagen oder Dienste von allgemeinem Interesse auch im Falle, dass hierdurch der Gründungstitel geändert wird oder die Statuten modifiziert werden, bedürfen einer Mehrheit von drei Fünftel aller Eigentümer, die auch wiederum mindestens drei Fünftel [= 60 %] der Eigentumsquoten repräsentieren müssen. Die gleiche Mehrheit ist erforderlich für die Vermietung von Gemeinschaftselementen, die nicht einer speziellen Nutzung zugewiesen sind, und es muss gegebenenfalls auch der hiervon direkt betroffene Miteigentümer zustimmen.

Unbeschadet der Bestimmungen der Artikel 10 und 11 des vorliegenden Gesetzes, bedürfen Umbauarbeiten oder neue Einrichtungen, die der Änderung von Baulichkeiten dienen, die den Zugang oder die Beweglichkeit von Behinderten zum Ziel haben, und dies gilt auch dann, wenn hierdurch der Gründungstitel oder die Satzung verändert werden, der Mehrheit aller Eigentümer, die auch die Mehrheit der Quoten darstellen muss.

Als Ja-Stimmen gezählt (also als Zustimmung gewertet) werden auch die Stimmen und Quoten der Eigentümer, die trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht erschienen sind und die nicht entsprechend den Vorschriften von Artikel 9 innerhalb einer Frist von 30 Kalendertagen mitteilen, dass sie mit dem Beschluss nicht einverstanden sind, bzw. waren. Die nach Maßgabe des Vorstehenden getroffenen Beschlüsse sind für alle Eigentümer verbindlich.

2. Die Neueinrichtung von Telekommunikationsanlagen gemäß dem königlichen Gesetzesdekret Nr. 1/1998 vom 27. Februar oder entsprechender Anschluss an bereits bestehende Systeme sowie auch die Einrichtung von Solaranlagen oder anderer

Energieformen können auf Antrag jedes Miteigentümers beschlossen werden. Dazu ist die Mehrheit von mindestens einem Drittel aller Miteigentümer notwendig, die ihrerseits auch wieder ein Drittel der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen.

Allerdings kann die Eigentümergemeinschaft die für die Einrichtung oder deren Instandhaltung entstehenden Kosten nur auf die Miteigentümer verteilen, die in der Versammlung ausdrücklich dafür gestimmt haben. Jedoch können die Miteigentümer, die zunächst nicht oder gar dagegen gestimmt haben, später gegen Zahlung der entsprechenden und aktualisierten Beteiligung plus Zinsen angeschlossen werden.

Ohne Einschränkung dessen, was vorstehend über die Errichtung und den Unterhalt dieser neuen Infrastrukturmaßnahmen ausgesagt wurde, gelten diese neuen Installationen grundsätzlich als Gemeinschaftselemente im Sinne des Gesetzes.

3. Für alle anderen Beschlüsse reicht eine Mehrheit der Eigentümer aus, die ebenso auch die Mehrheit der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen.

In zweiter Einberufung allerdings sind grundsätzlich die Beschlüsse der Mehrheit der Teilnehmer gültig, vorausgesetzt diese repräsentieren auch mehr als Hälfte der Beteiligungsquoten der Anwesenden.

Falls eine nach Maßgabe des Vorstehenden erforderliche Mehrheit nicht erreicht werden kann, so kann der Richter auf einen innerhalb der Frist von einem Monat zu stellenden Antrag der unterlegenen Seite, und nach der zweiten Einberufung und Anhörung der Gegenseite innerhalb von 20 Tagen eine Entscheidung treffen, Er entscheidet auch über die Kostentragungspflicht.

Artikel 18

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft können vor Gericht nach Maßgabe der allgemeinen Zivilprozessordnung angefochten werden, wenn
 - a) die Beschlüsse gegen das Gesetz oder gegen die Satzung verstoßen,
 - b) wenn sie den Interessen der Eigentümergemeinschaft gravierend entgegenstehen zugunsten eines oder weniger Eigentümer,
 - c) wenn sie einen schweren Schaden für einen Eigentümer beinhalten, der zu dessen Duldung nicht rechtlich verpflichtet ist, oder dann, wenn sie unter Missbrauch des Stimmrechts zustande gekommen sind.
2. Zur Anfechtung einzelner Beschlüsse sind die Eigentümer berechtigt, die in der Versammlung ihre Stimme mit Vorbehalt abgegeben haben, diejenigen, die aus irgendwelchen Gründen abwesend waren und die, denen das Stimmrecht ungerechtfertigt verweigert wurde. Zur Anfechtung berechtigt jedoch nur der Miteigentümer, der bei der Eigentümergemeinschaft keine Schulden hat oder bei Bestehen solcher den entsprechenden Betrag bei Gericht hinterlegt hat. Diese Vorschrift gilt nicht für die Anfechtung von Beschlüssen, welche die Bestimmung oder Änderung von Anteilsquoten gemäß Artikel 9 betreffen.
3. Die Frist für die gerichtliche Anfechtung beträgt grundsätzlich 3 Monate ab Beschluss der Eigentümerversammlung, falls jedoch Verstößen gegen das Gesetz oder die Statuten vorliegen, beträgt die Klagefrist ein Jahr. Die genannten Fristen beginnen für die Eigentümer, die bei der Versammlung nicht anwesend waren, ab Zustellung entsprechend dem Verfahren laut Artikel 9.
4. Grundsätzlich hat die Anfechtung der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft keine aufschiebende Wirkung, es sei denn, die Aufschiebung wird vom Richter mit vorläufiger Wirkung beschlossen, dies auf Antrag des Klägers und nach Anhörung der Eigentümergemeinschaft.

Artikel 19

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden in einem Protokollbuch niedergelegt, das vom Grundbuchführer ausgestellt und herausgegeben wird.
2. Das Protokoll jeder Eigentümerversammlung muss mindestens folgendes enthalten:
 - a) Ort und Datum.
 - b) Name der Person, welche die Versammlung einberufen hat bzw. die Namen der Eigentümer, die diese verlangt haben.
 - c) Erklärung darüber, ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Versammlung handelt, und ob in erster oder zweiter Einberufung abgehalten.
 - d) Aufstellung aller Teilnehmer und auch der Organe sowie der Eigentümer, die vertreten sind, in jedem Fall unter Angabe ihrer Beteiligungsquote.
 - e) Die Tagesordnung.
 - f) Die gefassten Beschlüsse und für den Fall, dass dies gesetzlich für deren Gültigkeit erforderlich ist, die Namen der Eigentümer, die dafür und dagegen gestimmt haben, sowie derer Beteiligungsquoten.
3. Das Protokoll muss vom Präsidenten und Sekretär bei Ende der Versammlung oder mindestens innerhalb der folgenden 10 Kalendertage unterschrieben sein. Danach können die Beschlüsse vollstreckt werden, es sei denn, das Gesetz sieht anderes vor.
Das Protokoll wird an die Eigentümer gemäß Artikel 9 verschickt.
Fehler und Irrtümer (allerdings nicht betreffend Datum oder Ort der Versammlung) können korrigiert werden, dies gilt auch für die Zustimmung oder Ablehnung einzelner Eigentümer oder Beteiligungsquoten, immer mit der Unterschrift des Präsidenten und des Sekretärs. Die Berichtigung muss vor der folgenden Eigentümerversammlung durchgeführt und von dieser genehmigt werden.
4. Der Sekretär führt und bewahrt das Protokollbuch auf. Im übrigen beträgt die Aufbewahrungsfrist für Einberufungen, Mitteilungen, Vollmachten und sonstige für die Versammlungen wichtigen Dokumente 5 Jahre.

Artikel 20

Der Verwalter hat folgende Aufgaben:

- a) Die ordentliche Verwaltung des Hauses, seiner Einrichtungen und Dienstleistungen sicherzustellen und zu diesem Zweck den Miteigentümern die angezeigten Hinweise und Ermahnungen zu erteilen.
- b) Rechtzeitig einen Kostenplan zu erarbeiten und der Eigentümergemeinschaft zusammen mit einem Umlagen- und Verteilungsplan vorzulegen.
- c) Den Unterhalt und die Erhaltung des Hauses sicherzustellen, die üblichen Reparaturen in Auftrag zu geben und hinsichtlich außergewöhnlicher Reparaturen Sofortmaßnahmen zu treffen und diese sofort der Eigentümergemeinschaft oder den Eigentümern mitzuteilen.
- d) Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung auszuführen und im Namen der Eigentümergemeinschaft Zahlungen zu leisten oder Geld einzuziehen.
- e) Für den Fall, dass er auch das Amt des Sekretärs ausübt, der Eigentümergemeinschaft auch in dieser Funktion zur Verfügung zu stehen und die Akten und sonstige Dokumente der Eigentümergemeinschaft zu verwahren.
- f) Alle anderen Aufgaben auszuführen, die ihm von der Eigentümergemeinschaft anvertraut werden.

Artikel 21

1. Die Verpflichtungen der Eigentümer gemäß Absatz e und f des Artikel 9 sind in der von der Versammlung festgestellten Frist und Form zu erfüllen. Andernfalls ist der Präsident oder der Verwalter aufgrund entsprechenden Beschlusses der Eigentümergemeinschaft berechtigt, die Erfüllung gerichtlich durch ein Mahnverfahren einzuklagen.
2. Um das Mahnverfahren einzuleiten ist es erforderlich, dass die Eigentümergemeinschaft die Betreuung der offenen Schuld beschließt, und der Sekretär mit schriftlicher Zustimmung des Präsidenten entsprechende Maßnahmen einleitet, vorausgesetzt, dass die jeweils betroffenen Miteigentümer vorab förmlich informiert werden, und zwar entsprechend der Vorschriften des Artikel 9.
3. Zu dem Betrag, der entsprechend der Darlegungen des vorhergehenden Abschnitts eingeklagt wird, können die Kosten der Zahlungsaufforderungen vor der Zahlung hinzugerechnet werden, unter der Bedingung, dass diese Zahlungsaufforderungen dokumentiert sind und dem Antrag ein Beleg über diese Kosten beigelegt wird.
4. Falls der vorherige Eigentümer der Wohnung oder des Lokals solidarisch für den Ausgleich der Schuld mithaftet, kann er gegen das anfängliche Gesuch Einspruch erheben, ohne dass dadurch sein Recht eingeschränkt wird, gegen den augenblicklichen Eigentümer zu klagen. Es kann auch Klage gegen den Buchberechtigten erhoben werden, der die gleichen Rechte besitzt, die vorher aufgeführt wurden. In all diesen Fällen kann das anfängliche Gesuch an irgendeinen der Schuldner oder an alle zusammen gerichtet werden.
5. Falls der Schuldner sich dem anfänglichen Gesuch des Mahnverfahrens widersetzt, kann der Gläubiger eine vorläufige Beschlagnahme von ausreichend Gütern des Schuldners beantragen, um die eingeklagte Summe, die Zinsen und die Kosten zu decken. Das Gericht beschließt in jedem Fall die vorläufige Beschlagnahme, ohne dass der Gläubiger eine Kautions hinterlegen muss. Dennoch kann der Schuldner die Beschlagnahme entkräften, indem er eine Bankbürgschaft über den festgesetzten Betrag beibringt.
6. Falls bei dem anfänglichen Gesuch des Mahnverfahrens die Dienstleistungen eines Anwalts oder Prozessvertreters in Anspruch genommen wurden, um die der Eigentümergemeinschaft geschuldeten Beträge einzuklagen, muss der Schuldner stets unter Berücksichtigung der im 3. Absatz des Artikels 394 der Zivilprozessordnung festgelegten Einschränkungen die Honorare und Gebühren für den Anwalt und den Prozessvertreter bezahlen, sowohl, wenn er auf die Zahlungsaufforderung eingeht als auch bei Nichterscheinen vor Gericht. Falls Einspruch erhoben wird, werden die allgemeinen Normen in Sachen Kostenregelung angewandt. Wenn jedoch das Urteil absolut zu Gunsten des Gläubigers ausfällt, werden in diese Kosten die Honorare und Gebühren des Anwalts und des Prozessvertreters eingeschlossen, auch wenn sie nicht vorschriftsmäßig sind.

Artikel 22

1. Die Eigentümergemeinschaft haftet für ihre Verbindlichkeiten Dritten gegenüber mit ihren Rücklagen und Guthaben. Subsidiär und nach entsprechender Zahlungsaufforderung an den einzelnen Miteigentümer kann sich der Gläubiger auch wegen seiner Forderung an jeden einzelnen Miteigentümer wenden, und zwar anteilig nach Maßgabe dessen Beteiligungsquote.

2. Hiergegen kann sich aber jeder zur Zahlung aufgeforderte Eigentümer wehren, indem er nur glaubhaft macht, dass er sich mit den Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft auf dem Laufenden befindet und keine Schulden bei ihr hat. Wenn der in Anspruch genommene Schuldner (Miteigentümer) im Augenblick der Aufforderung zahlt, so gehen die bis dahin angefallenen Kosten auch anteilig seiner Quote zu seinen Lasten.

Artikel 23

Das Wohnungseigentum erlischt:

1. durch Zerstörung des Gebäudes, es sei denn, es wurde etwas anderes vereinbart. Von einer Zerstörung wird dann ausgegangen, wenn die Kosten des Wiederaufbaus die Hälfte des Zeitwerts vor dem Schadensfall übersteigen, und falls für diesen übersteigenden Teil keine Versicherung eintrittspflichtig ist.
2. Durch Umwandlung in gewöhnliches Eigentum oder Miteigentum.

Kapitel III

Regeln für private Wohn- und sonstige Immobilienanlagen

Artikel 24

1. Die Vorschriften für das Wohnungseigentum gemäß Artikel 396 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten auch für solche privaten Immobilienkomplexe, die folgende Voraussetzungen aufweisen:
 - a) Sie bestehen aus zwei oder mehr Baulichkeiten oder unabhängigen Parzellen, die hauptsächlich für Wohnzwecke oder als Geschäftslokale genutzt werden.
 - b) Dass die Eigentümer dieser Immobilien, Wohnungen oder Geschäftslokale, die horizontal geteilt sind, ebenfalls ungeteilte Miteigentümerschaft über Gemeinschaftselemente wie Wege, Einrichtungen und anderen Dienstleistungsvorrichtungen ausüben.
2. Die genannten Immobilienkomplexe
 - a) können sich als eine Eigentümergemeinschaft als solche konstituieren gemäß Artikel 5 Abs. 2. In diesem Falle unterliegen sie insgesamt den Vorschriften dieses Gesetzes.
 - b) Auch besteht die Möglichkeit, sich zu einer Gruppe von Eigentümergemeinschaften zusammenzuschließen. Hierzu ist für den Gründungstitel dieser neuen Gruppengemeinschaft die Zustimmung seitens des einzigen Eigentümers des Komplexes oder der Präsidenten der einzelnen Eigentümergemeinschaften erforderlich, nachdem diese vorher durch Mehrheitsbeschlüsse ihrer einzelnen Mitglieder insoweit bevollmächtigt wurden. Im Gründungstitel ist der gesamte Immobilienkomplex mit allen Gemeinschaftselementen, Wegen, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen für Dienstleistungen zu beschreiben. Ebenso ist die Beteiligungsquote einer jeden angeschlossenen Eigentümergemeinschaft anzugeben, diese Quoten sind maßgeblich für die Zahlungen der allgemeinen Kosten der Gesamtgemeinschaft. Die Begründungsurkunde und die Satzung der Gesamtgemeinschaft sind im Grundbuch eintragungsfähig.

3. Eine solche Gruppe von Eigentümergemeinschaften, auf die sich der vorgenannte Absatz bezieht, unterliegt für alle Zwecke derselben Rechtslage wie die Eigentümergemeinschaften als solche und den Vorschriften dieses Gesetzes mit den folgenden Besonderheiten:
 - a) Die Eigentümerversammlung besteht – falls keine gegenteiliger Vereinbarung vorliegt– aus den Präsidenten der teilnehmenden Eigentümergemeinschaften, die als solche die Miteigentümer jeder einzelnen Eigentümergemeinschaft vertreten.
 - b) Die Beschlussfassung in Angelegenheiten, für die das Gesetz qualifizierte Mehrheiten vorsieht, erfordert in jedem Fall, dass vorab auch die entsprechende Mehrheit innerhalb jeder der zusammengeschlossenen Eigentümergemeinschaften durch Beschluss erreicht wurde.
 - c) Die Vorschrift des Artikels 9 dieses Gesetzes betreffend den Reservefonds ist für eine dieser zusammengefassten Eigentümergemeinschaften nicht anwendbar, es sei denn, es sei anderes vereinbart.
Die Zuständigkeit der Leitung der Gesamtgemeinschaft erstreckt sich ausschließlich auf deren Gemeinschaftselemente, nämlich Wege, Baulichkeiten und Einrichtungen für gemeinschaftliche Dienste. Deren Beschlüsse können in keinem Fall die Zuständigkeit der Leitungsorgane der einzelnen zusammengefassten Eigentümergemeinschaften beschränken.
4. Für solche Immobilienkomplexe in privatem Eigentum, die nicht förmlich irgendwelche Konstituierungsbeschlüsse im Sinne des Absatz 2 fassen, gelten zusätzlich zu den zwischen den Miteigentümern getroffenen Vereinbarungen die Vorschriften dieses Gesetzes mit denselben Besonderheiten wie vorstehend in Absatz 3 angegeben.

Zusatzbestimmung

1. Unbeschadet der im Rahmen ihrer Zuständigkeit getroffenen Beschlüsse der autonomen Regionen Spaniens (Comunidades Autónomas) bestimmt sich die Begründung des Reservefonds gemäß Artikel 9 Absatz 1 f wie folgt:
 - a) Der Reservefond muss im Augenblick des entsprechenden Beschlusses der Eigentümergemeinschaft zum Jahreshaushalt begründet werden, und zwar für das erste Haushaltsjahr nach Inkrafttreten dieser Bestimmung.
Neu zu gründende Eigentümergemeinschaften richten den Fond im Zusammenhang mit dem ersten Haushalt ein.
 - b) Zum Zeitpunkt seiner Begründung muss der Reservefond mindestens 2.5 % des ordentlichen Haushalts betragen. Die Eigentümer sind verpflichtet, entsprechende Zahlungen anteilig gemäß ihrer Quote zu erbringen.
 - c) Nach Beschluss über den ordentlichen Haushalt, in dessen Folge auch der Reservefond begründet wird, ist dieser auf den Mindestbetrag gemäß Artikel 9 aufzustocken.
2. Der Fond darf niemals den gesetzlichen Mindestbetrag, Prozentsatz des Haushaltsvoranschlags, unterschreiten. Zahlungen aus dem Fond für Erhaltung und Reparaturen wie durch dieses Gesetz erlaubt, werden als notwendige Kosten angesehen mit dem Ziel, den Mindestbestand des Fonds wieder zu erreichen.
Zu Beginn des folgenden Wirtschaftsjahres werden die erforderlichen Zahlungen gemäß des vorstehenden Abschnitts umgelegt.

Die Durchführungsverordnung zum Reformgesetz lautet:

1. Artikel 396 des Codice Civil erhält folgenden Wortlaut:

„Die einzelnen Stockwerke, Wohnungen oder Geschäftslokale eines Gebäudes oder Teiles, die unabhängig mittels eines eigenen Zugangs zu einem Gemeinschaftsraum oder zu einem öffentlichen Weg versorgt werden können, können als selbständige Eigentumseinheit behandelt werden. Das betrifft auch das Recht auf Miteigentum an Gemeinschaftseinrichtungen des Gebäudes, also alle die, welche für die Nutzung erforderlich sind. Dazu gehören der Grund und Boden, der Luftraum über dem Haus, Mauerwerk, Decken, Strukturelemente, Pfeiler, Balken, tragende Teile, die Fassaden, Außenterrassen, Balkone, Fenster, und zwar einschließlich ihres Erscheinungsbildes und der Aufteilung, Schließanlagen innen wie außen; Eingangstür, Treppen, Pfortnerlogen, Korridor, Durchgänge, Mauern, Gräben, Innenhöfe, Wasserbehälter, Räume für Bauzüge und Maschinen, Lagerräume, Telefonzähler und sonstige gemeinschaftliche Einrichtungen einschließlich derer, die in Privatgebrauch stehen, die Aufzüge und die entsprechenden Einrichtungen, Wasserzu- und -abführungen, Gasanlagen, Stromanlagen einschließlich Solarzellen; die Versorgung mit Warmwasser, Heizung, Klimaanlage, Ventilation oder Dampfabzug; Brandschutzanlagen, elektronische Türschließanlagen und andere Sicherheitseinrichtungen ebenso wie auch Gemeinschaftsantennen und Anlagen für sonstige audiovisuelle oder Telekommunikationszwecke, alles bis zum Zugang zum Sondereigentum, Einrichtungen für jede Art von Dienstleistungen oder tatsächliche oder rechtliche Elemente, die von ihrer Natur her nicht teilbar sind. Gemeinschaftsanlagen können niemals geteilt werden und veräußert oder belastet werden, es sei denn, dies geschieht zusammen mit dem Teil des Sondereigentums, dessen untrennbarer Anhang sie sind.

Die Miteigentümer als solche haben allein aus dieser Eigenschaft kein Vorkaufs- oder Vertragseintrittsrecht. Dies regelt sich nach den übrigen besonderen gesetzlichen Vorschriften und soweit diese es zulassen, nach der freien Willensbildung der Beteiligten.“

2. (Unbeschadet des vorstehenden Absatz 1 bleiben die in das Bürgerliche Gesetzbuch und das Wohnungseigentumsgesetz durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes Nr. 49/1960 vom 21. Juli über das Wohnungseigentum im derzeitigen Wortlaut in Kraft.

Übergangsvorschrift

Die Vorschriften des Artikel 21 dieses Gesetzes gelten nicht für Gerichtsverfahren, die bereits vor dessen Inkrafttreten anhängig geworden sind. Diese unterliegen noch dem alten Recht.

Schlussbestimmung

1. Alle den Vorschriften dieses Gesetzes entgegenstehenden Regelungen sind aufgehoben. Ebenso auch solche Teile von Statuten von Eigentümergemeinschaften, die diesem Gesetz entgegenstehen oder mit ihm nicht vereinbar sind.
2. Die Satzungen/Statuten von Eigentümergemeinschaften sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes diesem anzupassen.