

Die Eigentümerversammlung, wenn Sie im Ausland leben

Was das Gesetz wirklich verlangt, um Sie zu laden, was eine Vollmacht braucht, und worüber sich später noch streiten lässt.

1 · Die Unterlagen, die Sie zuerst zusammenlegen

Legen Sie alles bereit, bevor Sie anfangen. Fast jeder Schritt in diesem Leitfaden bricht an einem einzigen fehlenden Papier ab, und von vorn anzufangen kostet mehr als ein Tag Warten.

- Die erhaltene Einladung mit Datum und vollständiger Tagesordnung. Heben Sie auch den Umschlag oder die E-Mail auf: das Zugangsdatum zählt.
- Ihre Urkunde oder nota simple, die Ihren Miteigentumsanteil nennt. Der wiegt bei der Abstimmung, nicht die Zahl der Wohnungen.
- Das Vollmachtsformular, von Ihnen unterschrieben, mit Ihrem Namen, dem der Vertretung und dem Datum der Versammlung, für die es gilt.
- Eine Kopie Ihres Ausweises und des Ausweises Ihrer Vertretung.
- Die letzte, bezahlte Abrechnung der Gemeinschaft: wer im Rückstand ist, darf teilnehmen und reden, aber nicht abstimmen.

2 · Die Reihenfolge der Schritte

- 1 Bitten Sie die Verwaltung schriftlich, Sie an eine Anschrift zu laden, die Sie wirklich lesen, und halten Sie auch Ihre Bitte schriftlich fest. Das Gesetz verpflichtet sie zu laden, nicht Sie zu finden.
- 2 Lesen Sie die ganze Tagesordnung, nicht nur den ersten Punkt. Was nicht auf der Tagesordnung steht, kann in einer ordentlichen Versammlung nicht wirksam beschlossen werden.
- 3 Entscheiden Sie Ihre Stimme Punkt für Punkt und halten Sie sie schriftlich fest. Eine Blankovollmacht ist eine Stimme, die Sie nicht beherrschen.
- 4 Geben Sie die Vollmacht vor Beginn ab und behalten Sie eine Kopie mit Empfangsnachweis.
- 5 Lesen Sie das Protokoll neben Ihren Weisungen. Die Fristen, einen Beschluss anzugreifen, laufen ab dem Protokoll, nicht ab der Abrechnung.

3 · Die Fehler, die wir immer wieder sehen

- Von einer Sonderumlage durch die Abrechnung erfahren. Hat die Verwaltung die Anschrift des geschlossenen Hauses, kommt die Einladung an, und niemand liest sie.
- Der Versammlungsleitung eine Vollmacht ohne Weisung geben. Das ist bequem, und genau so werden die überraschenden Beschlüsse gefasst.
- Glauben, nicht abzustimmen sei Widerspruch. Je nach Beschluss kann das Schweigen einer abwesenden Person als Zustimmung gezählt werden.

- Kurz vor der Versammlung eine Abrechnung offen lassen. Sie verlieren Ihre Stimme an dem Tag, an dem Sie sie am meisten wollten.
- Das Protokoll ungelesen ablegen. Die Fristen laufen, ob jemand den Umschlag geöffnet hat oder nicht.

4 · Wo Sie es selbst nachprüfen

Amtliche Seiten, geprüft am 22/09/2026. Die Verwaltung ändert ihre Masken ohne Ankündigung: stimmt etwas nicht, gilt die amtliche Quelle, nicht dieser Leitfaden.

- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (convocatoria, quórum, actas e impugnación)**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

- **Código Civil, representación y mandato**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

- **Sede Electrónica del Catastro, referencia catastral de tu piso**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

Wenn wir es lieber für Sie machen sollen

95 € eine Versammlung: Einladung übersetzt, Stimme vertreten, Protokoll erklärt

190 € ein Jahr: die ordentliche und die außerordentlichen, die anfallen

Wir sind keine Hausverwaltung und keine Anwälte. Wir führen die Konten der Gemeinschaft nicht und fechten keine Beschlüsse an: anfechten ist ein Gerichtsverfahren und braucht eine Anwältin. Wir stimmen genau so ab, wie Sie es uns schriftlich sagen, und nicht anders.

Eine Frage? Eine Nachricht genügt

Schreiben Sie uns auf WhatsApp an **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784), ein Mensch antwortet. Fragen kostet nichts und verpflichtet zu nichts.

Informationsleitfaden, keine Rechts- oder Steuerberatung. contact@holaowners.com · holaowners.com