

# COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE TERRASOL PROTOKOLL DER ORDENTLICHEN EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 14. NOVEMBER 2019

---

Die ordentliche Eigentümerversammlung, wurde vom Präsidenten Michael Leipold zum 14. November 2019, um 15.00 Uhr zur ersten Sitzung und um 15.30 Uhr zur zweiten Sitzung in den Räumlichkeiten der Comunidad Parque Terrasol, einberufen. Die Versammlung findet zur zweiten Sitzung statt.

## **Anwesend sind: 29 Eigentümer mit Stimmberechtigung und einer Gesamtquote von 34,353%**

Raemdonck (C5a, GE22 / 1,107%) - Brandt (D3a, G17 / 1,18%) - Van Iseghem (A2 / 1,715%) – De Clercq (F2b, GE2 / 1,548%) – Freingruber (D2b, G23 / 1,12%) – Hüpfel, Uwe (B23b / 0,59%) – Hüpfel, Christine (B23a, G21 / 1,142%) - Kopfensteiner (B5b / 0,664%) – Landl (B19a, G27 / 1,142%) – Leipold (C6a/b, GE14 GE20/ 2,140%) – Lindenau (B10a, GE19 / 1,142%) – Loon (B17b, G10 / 0,722%) – Marschik (D1b, H4 / 1,113%) — Peklar (F5a, H5 / 1,615%) – Pichler, Klaus (C9b / 0,991%) – Pitzer (B15b, G9/ 0,668%) – Pouppez de Kettenis (B2b, G3 / 0,795%) – Prevolnik (B21a / 1,064%) – Resch, Helga & Wilfried (F5b, G13, H2 / 1,598%) – Schmitt (D1a, H1 / 1,186%) — Stieglbauer (B16b / 0,664%) – Stocker (D4a, H8 / 1,379%) – Sevapa SL (A3, B1a / 2,779,%) – Waldner (B18b / 0,644%) – Walk (B15a / 1,064%) – Wippel Heinrich (G20 / 0,078% ), Wippel Renate (GE21,F3a/b / 2,923%) – Zechner (B12b / 0,644%) – Kogler (C9a / 0,936%).

## **Vertreten werden: 32 Eigentümer mit Stimmberechtigung und einer Gesamtquote von 39,176%**

Conjaerts (B5a / 1,064%) – Bliem (B8a, D4b, G28, H7 / 2,268%) – De Clercq, Andrea (C10a, GE8 / 1,014%) — Frömmel (B7b, B8b, B24a/b, G12 / 3,333%) — De Groot (Top2b / 0,816%) – Kormann (B10b, G24 / 0,722%) – Krenn (B9b, G19 / 0,668%) — Macher (F6b, H3 / 1,52%) – Pollanz (D2a / 1,135%) – Mayer (GE6 / 0,078%) – Mayer, jun. (F4a / 1,559%) – Olles (C8a / 0,902%) – Oswald (G15, GE 3,4,5 / 0,312%) – Pencik (C7a/b, G6 / 1,938%) – Petzenhauser (F1A / 1,447%) – Pichler, Markus (B22a, G22 / 1,142%) – Puffing (Top2a, GE16 / 0,965%) – Resch, Hildegard (Top1, GE15 / 1,931%) – Resch, jun. (B2a / 1,064%) – Rieger (B11b / 0,644%) – Steiner (C10b, F1b, G11 / 2,4%) – Strauss (F2a / 1,447%) – Teisseire (B22b, G15 / 0,722%) – Vasilijevic (F4b, G14 / 1,548%) – Vollmann (B20a / 1,064%) – Vollmann, Ba (C5b, GE23 / 1,002%) – Vollmann-Baumhagl (B20b / 0,718%) – De Jonghe D Árdoye (B1b / 0,59%) – Hofer (F6a, GE10, H6 / 1,921%) – Weissenböck (C8b, GE24 / 1,036%) - Lorre (B9a, GE17 / 1,142%) – De Jonghe/Kettenis (B16a / 1,064%)

## **Anwesende oder Vertretene ohne Stimmrecht: 6 Eigentümer mit einer Gesamtquote von 7,507%**

Paar (Top3 G7, GE9 / 1,878%) - Select Insurance Service (A5 1,715%) - Fassi (B17a / 1,064%) - Haeck (B6a / 1,064%) - Letmaier (B19b, G26 / 0,722%). Das Stimmrecht von Fenske (B13a / 1,064%) muss erst noch überprüft werden.

## **Nicht Anwesende ohne Stimmrecht: 6 Eigentümer mit einer Gesamtquote von 8,256%**

Belleraut (A1 / 2,062% - Ledoux (TOP4 / 2,195%) – Furmaniak (G4 / 0,078%) – Sorgon (A4, G5 /1,793%) - Vodicka (B12a /1,064%) - Trapp (B14a / 1,064%)

## **Stimmberechtigte Eigentümer 61/ Quote 73,529%**

*Diese Angaben sind nur durch Mitschriften belegt. Eine offizielle Liste wird vom ausscheidenden Präsidenten Michael Leipold nicht vorgelegt und wurde erst am 20.11.2019 per Email nachgereicht*

# Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Feststellung der Anwesenden Eigentümer/innen und der Vollmachten
3. Annahme der Tagesordnung
4. Feststellung der stimmberechtigten Eigentümer
5. Annahme und ggf. Vorlesen des Sitzungsprotokolls der Eigentümerversammlung 2018
6. Bericht des Präsidenten
7. Wirtschaftsbericht und Antrag auf Entlastung des Vorstandes.
8. Wirtschaftsplan 2019/20
9. Ermächtigung des Präsidenten namens der Gemeinschaft die Begleichung der Schulden, Art.21 WEG gerichtlich geltend zu machen
10. Projekte
  - 10.1 Erneuerung der Gehwege
  - 10.2 Schließanlage
  - 10.3 Parkplätze
11. Wahl des Präsidiums
12. Statuten und interne Organe der Eigentümergemeinschaft
  - 12.1 Bauliche Veränderung des Zugangsweges von Chalet A 4, siehe Protokoll 2018
  - 12.2 Bauliche Veränderungen, Art. 4, Eigentümeranträge
13. Fragen und Anregungen

## **1.) Begrüßung**

Der Präsident begrüßt um 15.05 Uhr die Anwesenden und stellt die eingeladenen Gäste vor:

- Rechtsanwalt: Armando Perera
- Simultanübersetzerin: Monika Borzer

Er bedauert, dass er seine Arbeit für die Gemeinschaft wegen massiver Angriffe einiger Eigentümer nicht mehr fortsetzen will und damit der Gemeinschaft nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Der Vorsitzende ersucht um eine Gedenkminute für die Verstorbenen:

Herr Eckehard Brandt, Frau Sue Clark, Herr Karl de Crinis, Frau Martha Freingruber, Herr Dietmar Fenske, Frau Ingeborg Frömmel, Frau Hildegard Resch, Frau Marie Vok.

Er gibt folgenden Eigentümerwechsel bekannt:

- A2 Mike Clarke: Katia Van Iseghem

Siehe Anlage 1

## **2. Feststellung der Anwesenden Eigentümer/innen und der Vollmachten**

Der Präsident liest die Liste der Eigentümer vor und vermerkt die Anwesenden und die durch Vollmacht vertretenen Eigentümer. Die Vollmachten werden vom Präsidenten weder kontrolliert noch eingesammelt.

## **3. Annahme der Tagesordnung.**

Die Tagesordnung wird von allen Anwesenden **einstimmig** angenommen.

Es sind wurden fristgerecht Anträge von folgenden Eigentümern

Frömmel / Paar / Wippel

eingereicht.

#### **4. Feststellung der stimmberechtigten Eigentümer.**

Eigentümer, die mit ihren Zahlungspflichten gegenüber der Gemeinschaft im Rückstand sind (Coproprietarios morosos) Art.15.2 LPH dürfen an der Versammlung teilnehmen, haben aber kein Stimmrecht. (Sofern diejenigen Eigentümer bei Beginn der Versammlung den Ausgleich der geschuldeten Beträge oder deren gerichtliche oder notarielle Hinterlegung nicht belegen können, werden darauf hingewiesen, dass sie zwar an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, jedoch ohne Stimmrecht)

Der Präsident verliest die Liste mit den Eigentümern, die offene Zahlungen gegenüber der Comunidad haben und kein Stimmrecht erhalten:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| TOP1 - Hildegard Resch - 130,00 Euro          | TOP3 - Paar - 379,01 Euro       |
| TOP4 - Ledoux - 333,18 Euro                   | A1 - Belleraut - 17.064,92 Euro |
| A3 - Lindenau - 673,00 Euro                   | A4 - Sorgon - 3.432,08 Euro     |
| A5 - Select Insurance Service - 1.812,22 Euro | A17 - Fassi - 409,20 Euro       |
| B6A - Haeck - 5.362,08 Euro                   | B9A - Lorre - 12,00 Euro        |
| B12A - Vodicka - 112,50 Euro                  | B14A - Trapp - 1.882,44 Euro    |
| C7A/B - Penzig - 110,64 Euro                  | D2A - Pollanz - 112,50 Euro     |
| F6B - Macher - 138,00 Euro                    | G4 - Furmaniak - 147,58 Euro    |

Mehrere Eigentümer beschwerten sich darüber, dass sie weder eine Einladung zur Versammlung, noch die Liste mit den Aussenständen erhalten hätten. Die Liste mit den Schuldnern wurde der Einladung nicht beigelegt. Auch wurden weder die Einladung noch die Schuldnerliste vor der Versammlung ausgehängt.

Folgende Eigentümer bezahlen ihre Aussenstände sofort an Ort und Stelle in bar:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Lindenau A3 € 673,-              | Paar für Resch Hildegard TOP 1 € 130,- |
| Pollanz D2a € 112,5              | Van Loon für Lorre B9a € 12,-          |
| Wippel für Penzig C7a,b € 110,64 | Pollanz für Macher F6a € 138,-         |

Herr Paar sieht seinen Schuldenstand nicht gerechtfertigt. Die Basura hatte er bereits bei der Gemeinde entrichtet. Die Vorschreibung der Anwaltskosten des Präsidenten in der Höhe von € 149,- sieht er ebenfalls als nicht gerechtfertigt und werden von Herrn Paar deshalb nicht akzeptiert. Der Präsident Leopold verweigerte Herrn Paar das Stimmrecht.

Frau Anka Fittschen, mit einer schriftlichen Vollmacht von Frau Letmaier B19B, wird das Stimmrecht ebenfalls verwehrt, da sie kein Eigentum in der Comunidad besitzt und über keine notariell beglaubigte Vollmacht verfügt.

#### **5. Annahme und ggf. Vorlesen des Sitzungsprotokolls der Eigentümerversammlung 2018**

Das Protokoll vom 15. November 2018 wird von der **Mehrheit** der versammelten Eigentümer angenommen.

#### **6. Bericht des Präsidenten**

Der Präsident dankt seinem Vorstand und dem Personal für die im letzten Jahr geleistete Arbeit und berichtet über den derzeitigen Fortschritt der langfristigen Projekte.

- a.) Die Ausbesserungsarbeiten und Anstriche an den Gehwegen wurden an der Ostseite fertiggestellt und an der Nordseite begonnen.
- b.) Der Zaun ist fertiggestellt, Beleuchtungen montiert und die Postkästen wurden nicht aktiviert, weil die Schlüssel noch nicht an die Eigentümer ausgegeben wurden.
- c.) Die Zugangskontrolle am Schwimmbad: In der Debatte um den Zugang zum Schwimmbad gibt es unterschiedliche Ansichten. Personen, die uns nicht unmittelbar bekannt sind, können nicht von vornherein als nicht legitime Benutzer des Pools bezeichnet werden. Vielmehr handelt es sich dabei um Mieter, Bekannte bzw. Verwandte von Eigentümern

- d.) Der Name Parque Terrasol ist von nun an ein geschützter Name. Aufnahmen von unserer Anlage dürfen nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.
- e.) Die Neuverrechnung der Quote für die Chalets wurde nicht in Angriff genommen
- f.) Ein zweiter Container für das Verpackungsmaterial wurde von der Gemeinde als Beitrag zur Mülltrennung am Müllplatz aufgestellt.
- g.) Die Wasserqualität wurde durch Einbau eines Filters an der Hauptzuleitung verbessert
- h.) Parkplätze wurden eingezeichnet und nummeriert. Damit sei eine bessere Kontrolle im Sommer möglich, und die Fremdvermietung kann damit unterbunden werden.

## **7. Wirtschaftsbericht und Antrag auf Entlastung des Vorstandes**

Laut Auskunft des Präsidenten, Michael Leopold, waren und sind die Dokumentation der Ausgaben und Einnahmen im Verwaltungsbüro zur Einsicht verfügbar. Frau Wippel und Frau Hüpfel erklären, dass sie mit vorhergehender Ankündigung per E-Mail um eine Kopie der Nachweisbelege für das abgelaufene Geschäftsjahr (Artikel 19 der Statuten) angefordert haben. Eine generelle Einsichtnahme bzw. eine Kopie wurde ihnen verwehrt.

Zur Ausgabe neue Schlüsselanlage hat Herr Lindenau 4 Fragen:

1. Warum wurde diese Schlüsselanlage nicht in der letzten Versammlung beschlossen, obwohl sie 12% des Jahresbudget beträgt. Antwort: Der „Vorstand“ sah Handlungsbedarf, da die Sicherheitsfrage schon viele Jahre von Eigentümern diskutiert wurde. Eigentümer melden sich, dass die alte Anlage sehr wohl sicher sei, da man nur mit einer Sicherheitskarte Schlüssel nachbestellen könnte. Einige Eigentümer versichern, dass man im Sommer nie fremde Personen im Schwimmbad angetroffen hätte, wie dies vom Präsidenten behauptet wurde.
2. Warum gab es nicht drei Kostenvoranschläge?
3. Wie sieht es mit dem Datenschutz aus? Antwort des Präsidenten: „Jede Sicherheitsanlage ist Datenschutz“
4. Besteht eine Notwendigkeit zur Anschaffung einer solchen Anlage?

Es entsteht eine heftige Diskussion und der Präsident unterbricht die Sitzung für eine halbe Stunde (17.15 bis 17.45 Uhr)

Auf die mehrmals gestellten Fragen gibt der Präsident keine zufriedenstellenden Antworten!

Internetgemeinschaft: Die Technik des Systems sei veraltet und die Leistung nicht zufriedenstellend. Es gab laut Ausführung des Präsidenten keine genaue Abrechnung der Verantwortlichen!

### Siehe Anlage 2

Es kommt zur Abstimmung über die Genehmigung der Kosten 2018/2019

Der Präsident fragt lediglich nach, wer dagegen sei.

### **Dagegen: 34 (35/36) Eigentümer / Quote 41,285% (42,007%/43,885%)**

Vasiljevic (F4B, G14/ 1,548%), Resch Hildegard (TOP1 GE15 / & 1,931%), Puffing (TOP 2a, GE16 / 0,965%) Mayer jun.(F4a / 1,559%), Mayer (GE6 / 0,078%) Hofer (F6a GE10, H6 / 1,921%), Resch Helga (F5b, G13, H2 / 1,598%), Resch jun. (B2a / 1,064%) Conjaerts (B5a / 1,064%), Peklar (F5A H5 / 1,615%), Wippel Heinrich (GE20 / 0,078%), Wippel Renate (GE21, F3a,b / 2,923%), De Groot (Top 2b / 0,816%), De Clerq Andrea (C10A, GE8 / 1,014%). Lorre (B9A, GE17 / 1,142%), Olles (C8a / 0,902%), Pencik (C7a/b, G6 / 1,938%), Petzenhauser (F1A / 1,447%), Steiner (C10b, F1b, G11 / 2,4%) Pichler, Markus (B22a / G22 / 1,142%), Rieger (B11b / 0,644%), Loon (B17b, G10 / 0,722%), Lindenau (B10a, GE19 / 1,142%), Sevapa SL (A3, B1a / 2,779%), Krenn (B9b, G19 / 0,668%), Pollanz (D2a / 1,135%), Macher (F6b, H3 / 1,52%). Hüpfel Uwe (B23b / 0,59%), Hüpfel Christine (B23a, G21 / 1,142%), Kopfensteiner (B5b / 0,664%), Oswald Thea (GE 1,3,4,5 / 0,312%), Prevolnik (B21a / 1,064%), Kormann (B10b, G24 / 0,722%), Weissenböck (C8b, GE24 / 1,036%).

Zwei der Eigentümer deren Stimmrecht noch überprüft werden muss, sprechen sich gegen eine Entlastung des Vorstands aus: Paar (Top3 G7, GE9 / 1,878%), Letmaier (B19b, G26 / 0,722%) = 2,6%

## 8. Der Wirtschaftsplan 2019/20

Wird von allen Eigentümern einstimmig angenommen

Siehe Anlage 3

## 9. Ermächtigung des Präsidenten Namens der Gemeinschaft die Begleichung der Schulden , Art. 21 WEG gerichtlich geltend zu machen!

Wird von allen Eigentümern einstimmig bestätigt

## 10. Projekte

Erneuerung der Gehwege im Inneren der Anlage sehr schwierig, da die darunter befindliche Infrastruktur schon sehr veraltet ist und zuerst erneuert werden müsste ( Kanalisation, Wasserleitungen, Wasserabläufe.....)

Schließanlage: Der Präsident wiederholt zum Teil seine Argumente. Der „ Vorstand“ sah Handlungsbedarf, da die Sicherheitsfrage schon viele Jahre von Eigentümern diskutiert wurde.“ Eigentümer melden sich, das die alte Anlage sicher sei, da man nur mit einer Sicherheitskarte Schlüssel nachbestellen könnte. Einige Eigentümer versichern, dass man im Sommer nie „Anlagenfremde“ im Schwimmbad angetroffen hätte, wie dies vom Präsidenten behauptet wurde. Mit diesem Schlüsselsystem könnte man mit einem Schlüssel die Garagentür, die Einfahrtstore und die Eingangstore bedienen. Ein einzelner Schlüssel kostet € 49.-. Ein Schlüsselkästchen, welches außen montiert wird, enthält einen Schlüssel für die Einsatzkräfte (Rettung, Feuerwehr bzw. Polizei) Heftiger Protest gegen die Schließanlage einiger Eigentümer, die sich über die Datenschutzrichtlinien nicht aufgeklärt fühlen.

Parkplätze: Siehe unter Bericht des Präsidenten

## 11. Wahl des Präsidiums

Es gibt nur einen einzigen Wahlvorschlag

- Präsident: **Heinrich Wippel**
- Vizepräsident: **Peter Peklar**

Dieser wird von allen anwesenden Eigentümern **einstimmig** angenommen.

**Der neue Präsident, Herr Heinrich Wippel und der Vizepräsident, Herr Peter Peklar, bedanken sich für das Vertrauen und nehmen die Wahl an.**

Der neue Präsident stellte sein Team vor:

Kassenprüfer: **Heinz Lindenau**  
**Jacques Teisseire**

Beiräte: **Maria Kopfensteiner**  
**Ben Van Loon**  
**Anton Prevolnik**

Kassenprüfer und Beiräte werden von den Anwesenden **einstimmig** bestätigt.

Der ausscheidende Präsident Leipold beglückwünscht das neue Team, bedankt sich nochmals bei seinem Rechtsberater und der Dolmetscherin und übergibt das Wort an den neuen Präsidenten Heinrich Wippel.

Dieser bedankt sich bei allen Anwesenden für das Vertrauen, dass ihm und seinem Team entgegengebracht wird und verliest im Namen von Hans Werner Frömmel das Schreiben an den Altpräsidenten Michael Leipold für seine Leistungen um „Parque Terrasol“.

Siehe Anlage 4

Der neue Präsident, Heinrich Wippel, stellte sein Konzept für die Verwaltung den Anwesenden vor:

**Frau Anka Fittschen als Verwalterin/Sekretärin**

Sie wird in Zukunft in Parque Terrasol für die Verwaltung verantwortlich sein. Weiters wird sie die Buchhaltung übernehmen und das Sekretariat leiten.

In einer kurzen Vorstellung präsentiert sich Frau Anka Fittschen den Anwesenden.

In ihrer Tätigkeit wird Frau Fittschen zu festgelegten Zeiten und nach Absprache Sprechstunden in deutsch, spanisch und englisch abhalten.

Weiters wird sie mehrmals pro Woche die Überprüfung der Urbanisation zu verschiedenen Zeiten vornehmen.

Frau Anka Fittschen wird einstimmig als Verwalterin/Sekretärin gewählt.

## **12. Statuten und innere Organe der Eigentümergemeinschaft**

12.1 **Bauliche Veränderung des Zugangsweges zum Charlets A4** konnte vom neuen Präsidium nicht behandelt werden. Wird auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

### **12.2 Bauliche Veränderungen, Art. 4, Eigentümeranträge**

Es gingen keine Anträge für bauliche Veränderungen ein.

#### **Anträge von Herrn Frömmel:**

A) Beibehaltung der Poolbetreuung durch die Fontasol.

Der neue Präsident weist darauf hin, dass die Fontasol aufgefordert werden muss die vermehrte Algenbildung am Poolboden und an der Stiege zu beseitigen.

B) Gartengestaltung und Gartenpflege wie bisher.

C) Gesamte Betreuung durch unseren Hausmeister Domingo.

Diesen Anträgen stimmte die Eigentümerversammlung zu.

D) Sicherheitsmaßnahmen wie vom alten Präsidenten vorgeschlagen.

Die offenen Fragen konnten vom Altpräsidenten im Punkt 7 bzw. 10 nicht zur Zufriedenheit aller beantwortet werden, deshalb wurde dieser Antrag nicht weiter behandelt.

#### **Anträge des neuen Präsidenten:**

Aktivierung der Postkästen

Renovierungsarbeiten an der Hausmeisterwohnung

Gewährleistungsansprüche wegen mangelhafter Anstreicharbeiten am Nordzaun (starke Rostbildung)

Arbeitspläne der Angestellten im Aushang

Dokumentation der Arbeiten der Angestellten

Installation einer Homepage

Die „Infrastrukturabgabe“ ( in der Verrechnung Vermietungspauschale titulierte) konnte nicht abgehandelt werden, da kein Hinweis auf der Tagesordnung war. Dieser Punkt wird auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

Die Anträge des neuen Präsidenten fanden die Zustimmung **aller Eigentümer** in der Versammlung. Es gab zu diesen Punkten von den Eigentümern keine weiteren Anfragen.

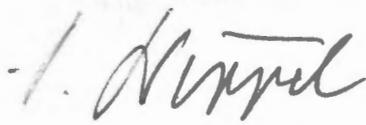
Der neue Präsident, Herr Heinrich Wippel, schließt die Versammlung um 19.30 Uhr mit dem Satz

**“ Was alle angeht, können am besten alle lösen, und nicht einer allein”**

**Teneriffa, den 21. November 2019**

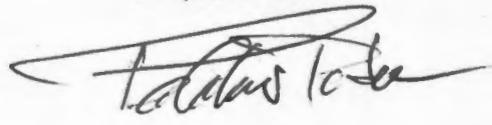
**Unterschriften des Vorstands auf der Folgeseite 7**

**Präsident:**



Heinrich Wippel

**Vizepräsident:**

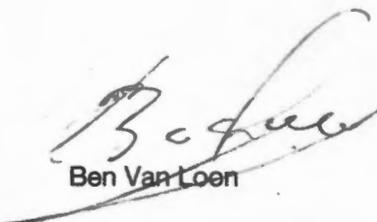


Peter Peklar

**Beiräte:**



Maria Kopfensteiner

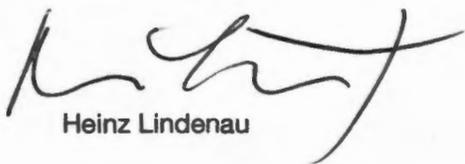


Ben Van Loen



Anton Prevotnik

**Rechnungsprüfer:**



Heinz Lindenau

*nicht anwesend*

Jaques Teisseire

**Sekretariat:**



Anka Fittschen