

Comunidad de Propietarios Parque Terrasol

Protokoll der generellen und ordentlichen Eigentümerversammlung vom 29. Januar 2021

Am 19. Januar 2021 hat der Präsident Heinrich Wippel die ordentliche Eigentümerversammlung zum 29. Januar 2021, um 14.00 Uhr zur ersten Sitzung und um 14.30 Uhr zur zweiten Sitzung am Pool der Comunidad *Parque Terrasol* an der freien Luft einberufen. Die Versammlung findet zur ersten Sitzung um 14 Uhr statt.

1. Feststellung der Anwesenden und Stimmberechtigten

Vor Beginn der Versammlung werden die Anwesenden und Stimmberechtigten kontrolliert und erfasst.

Anwesend sind: 13 Eigentümer mit Stimmberechtigung und einer Gesamtquote von 15,45%

Brandt (D3a, G17 / 1,18%) – Benninghoven/Kettner (10CA / 1,014%) – Poupez de Kettenis, Claire (B2b, B16a, G3 / 1,859%) - Peklar (F5a, H5 / 1,615%) – Meneux (B3A / 1,064%) - Schreck (G8 / 0,078%) - Tax-Szilvay (B3B, B14B, G2, G18 / 1,336%) - Teisseire (B22B, G15 / 0,722%) - Van Iseghem (A2 / 1,715%) – Van Loon (B17b, G10 / 0,722%) - Walk (B15a / 1,064%) - Wippel H. (G20 / 0,078%), Wippel R. (GE21, F3a/b / 3,003%)

Es haben 8 Eigentümer mit Stimmberechtigung und einer Gesamtquote von 7,752% ihre Vollmachten mit Abstimmung vor Beginn der Versammlung abgegeben, die weder persönlich anwesend sind, noch vertreten werden:

Freingruber (D2B / 1,120%) – Hofer (F6A, GE10 / 1,609%) – Hüpfel Ch. (B23A / 1,064%) – Hüpfel U. (B23B, G21 / 0,668%) – Kogler (C9A / 0,936%) – Stocker (D4A, H8 / 1,379%) – Stoff (H6 / 0,312%) – Windisch (B6B / 0,664%)

Vertreten werden: 40 Eigentümer mit Stimmberechtigung und einer Gesamtquote von 49,525%

Bliem Chr. (B8A, G28 / 1,142%) - Conjaerts (B5A / 1,064%) — De Clercq (F2B, GE2 / 1,548%) - De Groot (Top2B / 0,816%) – De Jonghe D Árdoye (B1B / 0,59%) - Frömmel (B7B, B8B, B24A, B24B, G12 / 3,333%) - Geuns (D1B, H4 / 1,113%) - Herrmann (GE7 / 0,078%) - Huber (D4B, H7 / 1,126%) - Kopfensteiner (B5B / 0,664%) – Kormann (B10b, G24 / 0,722%) – Krenn (B9b, G19 / 0,668%) - Leopold (C6A, C6B, GE14, GE20 / 2,140%) – Letmaier (B19B, G26 / 0,722%) – Lindenau (B10A, GE19 / 1,142%) - Lorre (B9A, GE17 / 1,142%) - Macher (F6B, H3 / 1,52%) – Mayer E. (GE6 / 0,078%) – Mayer, jun. (F4a / 1,559%) - Oswald (G15, GE 3,4,5 / 0,312%) – Paar (Top3, G7, GE9 / 1,878%) - Pencik (C7A, C7B, G6 / 1,938%) – Petzenhauser (F1A / 1,447%) – Pichler, Markus (B22A, G22 / 1,142%) – Pitzer (B15B, B21B, G9, GE18 / 1,39%) – Pollanz (D2A / 1,135%) – Prevornik (B21A / 1,064%) – Puffing (Top2a, GE16 / 0,965%) – Resch Helga (F5B / 1,436%) - Resch, Hildegard (Top1, GE15 / 1,931%) – Resch Wilfried, jun. (B2a, G13, H2 / 1,226%) – Schmitt/Das Haus von Claudia (D1A, H1 / 1,186%) – Sevapa SL (A3, B1A / 2,779%) – Steiner (C10B, F1B, G11 / 2,400%) – Stieglbauer (B16B / 0,664%) – Vasiljevic (F4B, G14 / 1,548%) – Vollmann, Ba (C5b, GE23 / 1,002%) – Vollmann F. (B20a / 1,064%) - Vollmann-Baumhagl (B20b / 0,815%) - Weissenböck (C8b, GE24 / 1,036%)

Anwesende oder Vertretene ohne Stimmrecht: 0

Nicht Anwesende ohne Stimmrecht: 6 Eigentümer mit einer Gesamtquote von 7,776%

Belleraut (A1 / 2,062%) - Furmaniak (G4 / 0,078%) – Haeck (B6A / 1,064%) - Select Insurance Services S.L. (A5 / 1,715%) Sorgon (A4, G5 / 1,793%) - Trapp (B14a / 1,064%)

Stimmberechtigte Eigentümer 61/ Quote 72,727%

Die Versammlung beginnt um 14.00 Uhr zur ersten Sitzung. Familie Van Iseghem erscheint erst um 14.40 Uhr. Die Vorsichtsmaßnahmen aufgrund der Covid-19 Pandemie werden eingehalten: Die anwesenden Teilnehmer sitzen mit einem Abstand von 1,5m im Freien und tragen einen Mund- und Nasenschutz.

Tagesordnung:

1. Feststellung der Anwesenden und Stimmberechtigten
2. Begrüßung
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Eigentümerversammlung
4. Bericht des Präsidenten
5. Bericht über die Ausgaben des Geschäftsjahres 2019/2020
6. Bericht der Kassenprüfer und deren Antrag auf Entlastung des Vorstandes
7. Wahl des neuen Vorstandes

8. **BESCHLÜSSE**
 - 8.1. Verlesung der Eigentümer mit Außenständen und Genehmigung, gegen diese rechtliche Schritte einzuleiten. Genehmigung, 5% Verzugszinsen für die Außenstände zu berechnen.
 - 8.2. Festlegung des Geschäftsjahres und der Quotenzahlung (Januar bis Dezember).
 - 8.3. Genehmigung des Haushaltsplanes für das Geschäftsjahr 2020/2021.
 - 8.4. Limitierung der Vollmachten über die Nutzung der Gemeinschaftskonten auf 10.000 Euro.
 - 8.5. Genehmigung, ein neues, elektronisches Protokollbuches (Libro de Actas) zu führen.
 - 8.6. Genehmigung, rechtliche Schritte gegen die Firma Constr. Sabina 2014 SLU einzuleiten (Zaun).
 - 8.7. Antrag auf Abschluss einer neuen Comunidadversicherung mit besseren Bedingungen.
 - 8.8. Fortführung des Vertrages mit der Bewachungsfirma Securitas.
 - 8.9. Beschluss über die interne Nutzung der Hausmeisterwohnung.
 - 8.10. Beschluss über die Wasseraufbereitung des Pools mit Salz statt Chlor.
 - 8.11. Beschluss über die Untersagung touristischer Vermietung in der Urbanisation (3/5 Mehrheit).
 - 8.12. Einstellung und Entlassung von Personal durch den Vorstand nur in begründeten Notfällen.
 - 8.13. Übertragung des Poolgebäudes von POPRE SL in die Eigentümergemeinschaft der Comunidad.
 - 8.14. Beschlüsse über allgemeine Regeln des Zusammenlebens:
 - a) Registrierung abgestellter Fahrzeuge von Eigentümern und Mietern
 - b) Bestätigung der vormals festgelegten Schwimmbadtemperatur und des Zeitraumes der Heizperiode.
 - c) Entziehung des Stimmrechts ab eines Zahlungsrückstandes von 100 Euro
 - 8.15. Beschlüsse über die Vorgehensweise der 2019 vom Altpräsidenten erworbenen und von der Eigentümergemeinschaft nicht bewilligten, elektronischen Schließanlage:
 - a) Genehmigung, diese zu installieren, 3/5 Mehrheit erforderlich
Sollte sich dafür keine 3/5 Mehrheit finden:
 - b) Genehmigung, diese versuchen zu veräußern oder
 - c) auf Antrag einiger Eigentümer: Genehmigung, den Altpräsidenten für die Kosten haftbar zu machen.
9. Bauliche Veränderungen laut Art.4; rechtzeitige Einbringung von Eigentümeranträgen
10. Eigentümeranträge, Fragen und Anregungen

2.) Begrüßung

Der Präsident begrüßt um 14.05 Uhr die Anwesenden und bedankt sich für ihr Kommen. Die Ausführungen des Präsidenten werden von der Verwalterin simultan ins Spanische übersetzt.

Der Präsident erklärt, dass aufgrund der aktuellen Corona Situation die Versammlung nicht wie ursprünglich geplant bereits am 19. November 2020 stattfinden konnte. Die aktuelle Gesetzeslage erlaubt es uns nun unter bestimmten Vorsichtsmaßnahmen die Eigentümerversammlung abzuhalten. Da wir nicht wissen, ob sich die Lage wieder verschlechtert und die Vorschriften wieder verschärft werden, mussten wir die Versammlung recht kurzfristig einberufen, jedoch im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen.

Um die Anwesenden nicht unnötigen Gefahren auszusetzen, soll die Versammlung so kurz wie möglich abgehalten werden.

Der Präsident ersucht die Anwesenden um eine Schweigeminute für die Verstorbenen:

- Vladimir Vasiljevic verstorben am 8.4.2020 an Corona(F4B)
- Wilfried Resch verstorben am 15.11.2020 (F5B)

Es gab im letzten Jahr folgende Eigentümerwechsel

- D1B – Marschik an Geuns (B)
- C10A – De Clercq an Benninghoven (D)
- B12A Hutter an Pitzer (A)
- B17B Fassi an Alexandriu (RO)

3.) Genehmigung des Protokolls der letzten Eigentümerversammlung

Der Präsident erklärt, dass das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom November 2019 automatisch als genehmigt gilt, da niemand der Eigentümer dagegen Einspruch erhoben hatte. Die Anwesenden werden gefragt ob es Fragen zum Protokoll gäbe. Nachdem dies verneint wird, wird auf den nächsten Tagesordnungspunkt übergegangen.

4.) Bericht des Präsidenten

Der Präsident erklärt, dass er die Gelegenheit nutzen möchte um einige Dinge klarzustellen:

„Seit meine Frau und ich Eigentümer sind, haben wir uns für die Abläufe interessiert. Mit der zunehmenden Unzufriedenheit vieler Eigentümer, dazu zählen wir uns auch, wurde ich ersucht mich doch für die Wahl zum Präsidenten im November 2019 zur Verfügung zu stellen. Ich hatte klar und deutlich zum Ausdruck gebracht, dies nur zu machen, wenn eine klare Mehrheit hinter mir und meinem Team steht.

Uns wurden anfangs immer wieder Schwierigkeiten gemacht, die Übergabe der Unterlagen verzögert oder nur teilweise herausgegeben. Zum Teil fehlen uns noch immer wichtige Daten (Büro).

Es gibt einige Eigentümer die alles besser wissen und meinen, man dürfe nichts ändern, weil das irgendwann niedergeschrieben wurde.

Dann gibt es jene, welche glauben uns vorschreiben zu müssen, was wir gefälligst zu tun haben. Glauben Sie uns, dass wir sehr wohl wissen was es zu tun gibt.

Wir lassen uns nicht dazu benutzen, um in der Vergangenheit zu arbeiten und eventuelle Altlasten aufzuarbeiten.

Wir möchten nach vorne schauen und versuchen die Arbeitsabläufe besser und effizienter zu gestalten. Zum Wohle der Gemeinschaft.

Leider gibt es auch Eigentümer denen gar nichts gefällt und wieder andere die es normal finden, ihre Umlagen nicht zu bezahlen, weil sie der Meinung sind, dass sie zu viel bezahlen sollen. Unsere Infrastruktur ist nicht gratis und diese Eigentümer bezahlen nicht einmal ihren Wasserverbrauch, die Müllgebühr und die Ausgaben für die Verwaltung. Von Fairness gegenüber der Gemeinschaft ist nichts zu merken. So sahen wir uns gezwungen gegen diese Eigentümer Verfahren einzuleiten.

Wir sind ein neues Team, das für Verantwortung, Veränderungen und Neuerungen steht.

Die positive Seite unserer Arbeit überwiegt und motiviert uns diesen Weg zu beschreiten. Zum Wohle und Nutzen der Eigentümergemeinschaft.

Sie dürfen nicht vergessen: Wir verwenden unsere Freizeit ehrenamtlich für die Gemeinschaft.

Wer diese Aufgaben übernehmen möchte, soll bitte hervortreten!“

Dann gibt der Präsident eine kurze Erklärung zu einigen bestimmten Themen ab.

- Sanierung und Erhaltung
 - Ausbesserungen der Gehwege, Neuasphaltierung kleinerer Teile geplant, Einbau von Regenschächten, Streichen der Wege mit Farbe
 - Sanierung der defekten Kanalschächte und Zuleitungen, Entfernung der Pflanzenwurzeln
 - Ausbesserungen an den Mauern, Befestigen der losen Steine
 - Randleisten auswechseln, Fugen ausbessern A2 und A3

- Vollautomatisierung der Bewässerung
- Erneuerung der Beleuchtung, neue Laternen
- Einfahrtstore und Garagentore neu streichen
- Größter Erfolg: Leck in der Hauswasserleitung der Nordseite beseitigt, Leck in der Gartenwasserzuleitung geortet, Sanierung durch unser Personal (Wir gehen davon aus, dass sich die Sanierung sehr positiv auf unser Budget auswirken wird).
- Pool
 - Poolsanierung auf Empfehlung von Fontasol; Riss quer durch das Becken, gute Gelegenheit während des Lockdowns
 - Techn. Überwachung durch die Firma Fontasol, Reinigungsarbeiten durch unser eigenes Personal. Unser neuer Angestellter Oliver hat mehrere Befähigungsnachweise, darunter auch die Betreuung des Pools.
 - Eine Abdeckung des Pools erscheint zu kostspielig (Form). Über den Einsatz von Alternativenergie wird beraten.
 - Umstellung von Chlor auf Salz. Eine Gegenüberstellung der Kosten ist in Arbeit
- Personal
 - Anstellung eines dritten Arbeiters; Oliver legt wie schon erwähnt mehrere Qualifikationsnachweise vor. Domingo beabsichtigt in Pensionierung zu gehen. Eine Einarbeitung in seinen Aufgabenbereich ist erforderlich!
 - Nach dem Lockdown musste unser Personal auch an den Wochenenden eingesetzt werden (Reinigung – Desinfektion)
 - Besorgungen unseres Hausmeisters geschehen immer in Rücksprache mit Verwaltung oder Vorstand. Private Erledigungen und Aufträge seitens der Eigentümer können nur außerhalb der Arbeitszeit geschehen.
- Arbeitsgeräte
 - Überprüfung der Werkzeuge: teilweise veraltet, mitunter in desolatem Zustand. Neuanschaffungen: Vertikurierer, Bläser, Heckenschere mit Akkubetrieb
 - Verantwortung für die Wartung und Pflege der Werkzeuge und Arbeitsgeräte obliegt dem Personal,.
 - Anlegung eines Inventars
 - Wenn Geräte ausgeliehen werden, müssen alle Angestellten informiert sein.
- Allgemeine Regeln des Zusammenlebens
 - Es gibt Beschwerden und Beschuldigungen immer desselben Eigentümers. Betroffen sind Personal, aber auch Mieter.
 - Zuständig und verantwortlich für das Personal ist allein der Vorstand.
 - Nachbarschaftsstreitigkeiten liegen nicht in der Verantwortung des Vorstandes!
- Weitere Punkte allgemeiner Art
 - Kauf und Verkauf von Eigentum. Unterstützung und Informationen durch Vorstand und Verwaltung
 - Rücklagen wurden vom Gesetzgeber von 5% auf 10% erhöht. Eine Einhebung ist derzeit nicht erforderlich, da wir genügend Geld auf dem Rücklagenkonto haben.
 - Eine Neuberechnung der Quote für die Chalets wird erforderlich sein, da die säumigen Zahler anders nicht zur Einsicht gelangen. Diese Forderung wird von der Gemeinschaft gestellt, da ohne Bewilligung der Wohnraum von einigen Eigentümern schon vor Jahren vergrößert wurde.
 - Das Internet der Comunidad wird derzeit nur von 5 Haushalten genutzt. Damit ist es nicht mehr rentabel. Eine Internetleitung wurde bereits gekündigt. Es wurden bereits mehrere Möglichkeiten diskutiert. Entweder müssen wir noch eine Internetleitung kündigen oder höhere Beiträge verrechnen.

Abschließend dankt der Präsident jedem einzelnen Mitglied des Vorstandes, der Verwaltung und dem Personal.

Die Anwesenden werden nochmals darüber informiert, dass aufgrund der Corona Covid-19 Krise die Versammlung so kurz wie möglich gehalten werden soll. Aus diesem Grund wurden zusammen mit der Einladung die Vollmachten mit den Abstimmungspunkten verschickt, auf denen jeder Eigentümer ankreuzen kann, wie er zu jedem einzelnen Tagesordnungspunkt abstimmen möchte. Ein Großteil der Eigentümer hat diese Vollmachten bereits eingereicht. Die Anwesenden können Ihre Abstimmungszettel gerne nach der Versammlung abgeben. Sie werden gefragt, ob sie damit einverstanden sind und wir auf eine zusätzliche zeitaufwendige Abstimmung zu jedem einzelnen Punkt verzichten können. Die einzelnen Abstimmungen würden dann in Ruhe nach der Versammlung ausgezählt werden. Jeder Eigentümer kann selbstverständlich kontrollieren, ob seine Stimmen richtig zugeordnet wurden!

5. Bericht über die Ausgaben des Geschäftsjahres 2019/2020

Der Präsident erklärt, dass jeder Eigentümer zusammen mit der Einladung die Aufstellung der Ausgaben des letzten Geschäftsjahres 2019/2020 und den Wirtschaftsplan für 2020/2021 erhalten hat und er deshalb auf Details nicht weiter eingehen möchte. Er fragt die Anwesenden, ob es dazu Fragen gäbe.

6. Bericht der Kassenprüfer und deren Antrag auf Entlastung des Vorstandes

Der Präsident bedankt sich bei den beiden Kassenprüfern, Herrn Jacques Teisseire und Herrn Heinz Lindenau für deren freiwillige Tätigkeit. Beide haben unabhängig voneinander einen Bericht verfasst, welcher auch das Geschäftsjahr 2018/2019 umfasst, da damals der Vorstand nicht entlastet wurde.

Herr Teisseire ist persönlich anwesend und trägt seinen Bericht selbst vor.

Herr Lindenau konnte aufgrund von Covid-19 nicht so kurzfristig anreisen und der Präsident liest den Bericht in seinem Namen vor. Beide Berichte werden dem Protokoll beigelegt (Anlage 3 und Anlage 4)

Herr Lindenau stellt mit seinem Kassenbericht folgenden Antrag:

- 1.) Soll von zumindest 4 Augen diese Handkasse (2018/2019) noch einmal überprüft werden?
- 2.) Wenn 1. Ja, soll diese Überprüfung auch auf das Wirtschaftsjahr 2017/2018 ausgedehnt – da war das große Projekt Strom – werden?
- 3.) Wenn 1.Ja, soll versucht werden, falls tatsächlich ein Schaden für die Comunidad festgestellt wird, diesen Schaden einbringlich zu machen?
- 4.) Soll nichts unternommen werden?

Über diesen Antrag kann heute nicht abgestimmt werden, da dieser nicht auf der Tagesordnung steht. Jedoch bedarf es keiner Genehmigung um die Handkassen von weiteren Eigentümern im Büro, nach vorheriger Terminabsprache, prüfen zu lassen.

Nach den beiden Berichten ergreift Frau Brandt das Wort und erklärt, dass Herr Leopold viel Gutes für die Urbanisation getan hätte. Man sollte die alten Sachen vergessen und nach vorne blicken. Und die anfallenden Anwaltskosten müssten alle Eigentümer mitbezahlen und würden wahrscheinlich höher ausfallen als eine zu erwartende Rückzahlung.

Der Präsident wendet ein, dass darüber einzig und allein die Eigentümer entscheiden.

Abstimmungsergebnis: Der Vorstand wurde entlastet und die Ausgaben des Geschäftsjahres 2019/2020 von der Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer akzeptiert

- Dafür: 55 Eigentümer mit 64,779% Anteilen
- Dagegen: 2 Eigentümer mit 3,688% Anteilen
- Enthaltungen: 4 Eigentümer mit 4,26% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

7.) Wahl des neuen Vorstandes

Der Präsident erklärt, dass sich der alte Vorstand der Wiederwahl für ein weiteres Jahr zur Verfügung stellt und fragt, ob es weitere Wahlvorschläge gibt. Niemand der Anwesenden meldet sich zu Wort.

Es gibt nur einen einzigen Wahlvorschlag

- **Präsident: Heinrich Wippel**
- **Vizepräsident: Peter Peklar**
- **Sekretärin und Verwalterin: Anka Fittschen**
- **Kassenprüfer: Heinz Lindenau**
- **Kassenprüfer: Jacques Teisseire**
- **Beirat: Maria Kopfensteiner**
- **Beirat: Ben Van Loon**
- **Beirat: Anton Prevolnik**

Frau Tax-Szilvay erklärt, dass sie mit der Wahl eines Vorstandsmitgliedes nicht einverstanden sei, ohne näher auf die Gründe einzugehen.

Abstimmungsergebnis: Der Vorstand wurde mehrheitlich von den anwesenden und vertretenen Eigentümern wieder gewählt

- **Dafür:** 53 Eigentümer mit 62,645% Anteilen
- **Dagegen:** 4 Eigentümer mit 6,137% Anteilen
- **Enthaltungen:** 4 Eigentümer mit 3,95% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.) BESCHLÜSSE

8.1. Verlesung der Eigentümer mit Außenständen und Genehmigung, gegen diese rechtliche Schritte einzuleiten. Genehmigung, 5% Verzugszinsen für die Außenstände zu berechnen.

Die Verwalterin liest die aktuellen Schuldner vor.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ A1: Catherine Belleraut 22.161,45€○ A4: Andrea Sorgon 7.266,10€○ A5: Select Insurance Services S.L. 5.520,84€○ B6A: Desiree Haeck 5.493,55€○ B14A: Andreas Trapp 3.968,79€○ G4: Furmaniak 313,48€ |
|--|

Abstimmungsergebnis: Mit großer Mehrheit werden der Präsident und/oder die Verwaltung ermächtigt, rechtliche Schritte gegen die vorher genannten säumigen Eigentümer einzuleiten.

- **Dafür:** 60 Eigentümer mit 71,012 Anteilen
- **Dagegen:** 1 Eigentümer mit 1,72% Anteilen
- **Enthaltungen:** 0

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

Abstimmung: 5% Verzugszinsen für die Außenstände zu berechnen

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer genehmigt 5% Verzugszinsen auf die ausstehenden Zahlungen zu berechnen.

- **Dafür:** 60 Eigentümer mit 71,012% Anteilen
- **Dagegen:** 1 Eigentümer mit 1,72% Anteilen
- **Enthaltungen:** 0

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.2. Festlegung des Geschäftsjahres und der Quotenzahlung (Januar bis Dezember).

Der Präsident erklärt, dass eine zeitliche Zusammenlegung von Ausgaben und Quotenzahlungen längst überfällig sei und die Versammlungen dann künftig im Februar oder März abgehalten werden.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer sind damit einverstanden, das Geschäftsjahr von Januar bis Dezember festzulegen.

- Dafür: 60 Eigentümer mit 71,663% Anteilen
- Dagegen: 0
- Enthaltungen: 1 Eigentümer mit 1,064% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.3. Genehmigung des Haushaltsplanes für das Geschäftsjahr 2020/2021.

Der Präsident fragt die Anwesenden, ob Sie noch eine Frage zu dem Wirtschaftsplan haben, der ihnen zusammen mit der Einladung übermittelt wurde.

Frau Brandt fragt nach den geplanten Ausgaben für den Pool, um welche Sanierungsarbeiten es sich handeln würde und ob dort bereits die Ausgaben für die alternative Energie enthalten seien. Die Verwalterin antwortet ihr, dass die Ausgaben etwas höher ausfallen, da diese 15 Monate umfassen und dort bereits die eventuelle Umstellung von Chlor auf Salz enthalten sei. Sollte es dazu nicht kommen, würden sich die Kosten selbstverständlich reduzieren. Ausgaben für alternative Energien wären nicht enthalten.

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer genehmigt den Haushaltsplan 2020/2021.

- Dafür: 52 Eigentümer mit 62,121% Anteilen
- Dagegen: 2 Eigentümer mit 3,688% Anteilen
- Enthaltungen: 5 Eigentümer mit 5,66% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.4. Limitierung der Vollmachten über die Nutzung der Gemeinschaftskonten auf 10.000 Euro.

Der Präsident erklärt, dass aktuell jeder, der eine Vollmacht über das Bankkonto hat, Überweisungen und Abhebungen ohne Limitierung vornehmen kann. Die Bank verlangt die Zustimmung der Eigentümerversammlung, damit sie einer Limitierung auf 10.000 Euro zustimmt.

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer genehmigt den die Limitierung der Nutzung der Gemeinschaftskonten auf 10.000 Euro

- Dafür: 58 Eigentümer mit 70,026 % Anteilen
- Dagegen: 0
- Enthaltungen: 2 Eigentümer mit 1,637% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.5. Genehmigung, ein neues, elektronisches Protokollbuch (Libro de Actas) zu führen.

Die Administratorin erklärt, dass das wichtige Protokollbuch, in dem alle Versammlungsprotokolle niedergeschrieben werden, früher handschriftlich geführt wurde. Später wurden die Protokolle dann ausgedruckt und in das Protokollbuch geklebt. Heutzutage gibt es jedoch die Möglichkeit, ein Protokollbuch zu führen, dessen Seiten im Drucker beschrieben werden. Selbstverständlich sind alle Seiten durchnummeriert und registriert. Jedoch benötigt man die Genehmigung der Eigentümerversammlung, um dieses neue Buch registrieren zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer genehmigt ein neues Protokollbuch mit bedruckbaren Seiten

- Dafür: 53 Eigentümer mit 63,291% Anteilen
- Dagegen: 2 Eigentümer mit 3,688% Anteilen
- Enthaltungen: 4 Eigentümer mit 4,06% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.6. Genehmigung, rechtliche Schritte gegen die Firma Constr. Sabina 2014 SLU einzuleiten (Zaun).

Der Präsident erklärt, dass sich dieser Punkt erledigt hat, da die Firma den Zaun inzwischen neu gestrichen hat und dankt der Verwaltung für ihren unermüdlichen Einsatz in dieser Angelegenheit.

8.7. Antrag auf Abschluss einer neuen Comunidadversicherung mit besseren Bedingungen.

Der Präsident erklärt, dass die Versicherungsgesellschaft Liberty keine Schäden übernommen hatte. Und da wir die Versammlung im November 2020 nicht abhalten konnten und die Versicherung bis zum Ende des Jahres gekündigt werden musste, hat der Vorstand entschieden, die neue Versicherung bei der Zürich zum 01.02.2021 abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer genehmigt den Abschluss einer neuen Comunidadversicherung bei der Zürich

- Dafür: 55 Eigentümer mit 65,094% Anteilen
- Dagegen: 3 Eigentümer mit 4,752% Anteilen
- Enthaltungen: 3 Eigentümer mit 2,88% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.8. Fortführung des Vertrages mit der Bewachungsfirma Securitas.

Frau Poupez de Kettenis erklärt, dass sie nicht mit der Fortführung des Vertrages einverstanden ist, weil bei ihr erst kürzlich eingebrochen wurde und vor 3 Jahren wurde ihr ein Fahrrad gestohlen.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer möchte den Vertrag mit der Sicherheitsfirma Securitas fortsetzen.

- Dafür: 43 Eigentümer mit 54,102% Anteilen
- Dagegen: 11 Eigentümer mit 12,34% Anteilen
- Enthaltungen: 3 Eigentümer mit 3,164% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.9. Beschluss über die interne Nutzung der Hausmeisterwohnung.

Der Präsident erklärt, dass dem Vorstand die behördlichen Gegebenheiten bekannt sind. Trotzdem hat sich der Vorstand Gedanken über eine Nutzung gemacht. Das Büro benötigt nur einen Raum. Die Nutzung der restlichen Räume wäre sinnvoll. Der Vorstand dachte an eine Nutzung durch Familienangehörige oder Freunde von Eigentümern bei Besuchen. Die Wohnung gehört allen Eigentümern und alle gemeinsam bezahlen auch für deren Erhaltung. Selbstverständlich müssten die jeweiligen Eigentümer für die entstehenden Kosten (Wasser, Strom, Abnutzung etc.) aufkommen. Die Wohnung müsste teilweise mit Möbeln ausgestattet werden. Das Büro bekommt dann einen separaten Eingang.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist mit einer Nutzung der Hausmeisterwohnung durch Familienangehörige und Bekannte der Eigentümer einverstanden.

- Dafür: 51 Eigentümer mit 59,946% Anteilen
- Dagegen: 4 Eigentümer mit 6,014% Anteilen
- Enthaltungen: 6 Eigentümer mit 6,767% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.10. Beschluss über die Wasseraufbereitung des Pools mit Salz statt Chlor.

Der Präsident erklärt, dass bereits Kostenvoranschläge vorliegen. Bei den Betriebskosten für beide Systeme müssen noch Vergleiche eingeholt werden. Sollten sich die Kosten nicht wesentlich reduzieren, wird keine Umstellung durchgeführt. Es geht jetzt erst einmal darum die Meinung der Eigentümer zu erfahren.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist mit einer Umstellung der Wasseraufbereitung auf Salz einverstanden, insofern dieses Verfahren kostengünstiger ist.

- Dafür: 46 Eigentümer mit 54,597% Anteilen
- Dagegen: 10 Eigentümer mit 11,82% Anteilen
- Enthaltungen: 4 Eigentümer mit 6% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.11. Beschluss über die Untersagung touristischer Vermietung in der Urbanisation (3/5 Mehrheit).

Der Präsident erklärt, dass es sich bei *Parque Terrasol* um eine private Wohnanlage handelt. Die überwiegende Mehrheit der Eigentümer wünscht sich auch, dass es so bleibt. Für eine touristische Vermietung benötigt man eine Lizenz (VV Viviendas Vacacionales). 2 Eigentümer besitzen diese Lizenz, wobei derzeit nur einer davon Gebrauch macht. In den anderen Fällen handelt es sich um die **Eigennutzung der Wohnung** (Darunter fallen Langzeitmieter, Verwandte, Freunde, Bekannte). Selbstverständlich können die Eigentümer weiterhin langfristig fest vermieten. Es ist jedoch nicht gewünscht, dass die Wohnungen und Häuser auf Vermietungsportalen (Airbnb, Booking.com etc.) für Urlauber angeboten werden.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist damit einverstanden, keine weiteren Lizenzen für touristische Vermietung mehr zu genehmigen.

- Dafür: 46 Eigentümer mit 55,339% Anteilen
- Dagegen: 9 Eigentümer mit 9,419% Anteilen
- Enthaltungen: 6 Eigentümer mit 7,969% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.12. Einstellung und Entlassung von Personal durch den Vorstand nur in begründeten Notfällen.

Der Präsident erklärt, dass er natürlich hofft, dass es zu keiner notwendigen Kündigung kommen wird. Trotzdem sollte man die Möglichkeit haben, rasch zu entscheiden und nicht bis zur nächsten Versammlung warten zu müssen. Derzeit ist keine Entlassung geplant.

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist damit einverstanden, dass der Vorstand im Notfall Personal einstellen und entlassen kann, ohne vorherige Genehmigung der Eigentümergemeinschaft.

- Dafür: 59 Eigentümer mit 70,924% Anteilen
- Dagegen: 0
- Enthaltungen: 2 Eigentümer mit 1,8% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.13. Übertragung des Poolgebäudes von POPRE SL in die Eigentümergemeinschaft der Comunidad.

Der Präsident erklärt, dass im Katasteramt immer noch die Firma Popre SL als Eigentümer eingetragen ist. Um das zu ändern, benötigt der Vorstand einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung. Herr Leopold hatte sich bereits mit dieser Sache befasst. Sollte das nicht geschehen, könnten die Nachfolger der Popre SL Ansprüche stellen.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer genehmigt die Übertragung des Poolgebäudes in die Eigentümergemeinschaft.

- Dafür: 54 Eigentümer mit 64,666% Anteilen
- Dagegen: 5 Eigentümer mit 6,569% Anteilen
- Enthaltungen: 0

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.14. Beschlüsse über allgemeine Regeln des Zusammenlebens:

a) Registrierung abgestellter Fahrzeuge von Eigentümern und Mietern

Der Präsident erklärt, dass Mieter mit ihrem Vermieter abklären müssen, wo sie ihr Fahrzeug im Falle einer Mietunterbrechung abstellen dürfen. Der Eigentümer muss sich an die Verwaltung wenden. Domingo hat dazu keine Befugnis. Der Vorstand allein entscheidet darüber, ob und wo Fahrzeuge abgestellt werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: Die große Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist dafür, dass die abgestellten Fahrzeuge der Eigentümer und Mieter registriert werden.

- Dafür: 56 Eigentümer mit 64,266% Anteilen
- Dagegen: 1 Eigentümer mit 1,379% Anteilen
- Enthaltungen: 3 Eigentümer mit 5,562% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

b) Bestätigung der vormals festgelegten Schwimmbadtemperatur und des Zeitraumes der Heizperiode.

Der Präsident erklärt, dass ihm mitgeteilt wurde, dass die Wassertemperatur bereits in einer früheren Versammlung beschlossen wurde. Die Meinungen gehen bezüglich der Wassertemperatur sehr auseinander. Was für den einen warm genug ist, ist für den anderen zu kalt. Da die Kosten des Pools auch über die Quote verrechnet werden, ist es verständlich, dass sich Eigentümer mit größeren Wohnungen aufregen, mehr für die Beheizung zu bezahlen und ihn kaum oder gar nicht benutzen.

Um dieser Streitfrage aus dem Wege zu gehen, sollten wir darüber nachdenken, ob wir nicht die Poolkosten gleichmäßig auf alle Eigentümer aufteilen.

Der Vorstand beschäftigt sich damit, wie Kosten gesenkt werden könnten und ob Alternativenergie sinnvoll wäre.

Er ersucht um Bestätigung der vormals festgelegten Wassertemperatur auf mindestens 26 Grad. Die Heizperiode soll von Mitte Juni bis Mitte September ausgesetzt werden. Herr Teisseire meint, dass eine höhere Wassertemperatur im Winter für ältere Eigentümer wünschenswert sei. Dem stimmt auch Frau Meneux zu.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer bestätigt die vormals festgelegte Schwimmbadtemperatur von 26 Grad und die Heizperiode von Mitte September bis Mitte Juni

- Dafür: 51 Eigentümer mit 63,590% Anteilen
- Dagegen: 7 Eigentümer mit 6,631% Anteilen
- Enthaltungen: 1 Eigentümer mit 1,01% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

c) Entziehung des Stimmrechts ab eines Zahlungsrückstandes von 100 Euro

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist dafür, dass säumigen Eigentümern ab einem Außenstand von 100€ das Stimmrecht entzogen wird.

- Dafür: 55 Eigentümer mit 65,058% Anteilen
- Dagegen: 1 Eigentümer mit 1,72% Anteilen
- Enthaltungen: 4 Eigentümer mit 4,812% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

8.15. Beschlüsse über die Vorgehensweise der 2019 vom Altpräsidenten erworbenen und von der Eigentümergemeinschaft nicht bewilligten, elektronischen Schließanlage:

Der Präsident erklärt, dass während der Versammlung im November 2018 eine Schließanlage mit keinem Wort erwähnt wurde. Ende Februar 2019 wurde sie gekauft. Nach mehrmaliger Ankündigung des Einbaus wurde die Installation zurückgezogen. Nun liegt es an dem neuen Vorstand dieses Problem zu lösen. Über die Vor- und Nachteile wurde bereits viel diskutiert. Diese teure Anlage benötigt einen Administrator, Wartung und Kontrolle. Der Präsident glaubt nicht, dass jemand freiwillig und unentgeltlich diese Aufgabe übernehmen möchte. Dabei wäre es aus Gründen des Datenschutzes sinnvoller, wenn diese Kontrolle eine externe Firma übernehmen würde, die natürlich dafür bezahlt werden muss. Der Vizepräsident, Herr Peklar erklärt, dass noch weitere 8.000 Euro an Kosten anfallen um die Anlage in Betrieb nehmen zu können. Frau Brandt wirft ein, dass diejenigen Eigentümer, die bereits die Schlüssel erhalten haben, mit dem Einbau einverstanden gewesen sind und sie nicht versteht, warum jetzt darüber abgestimmt werden soll. Der Präsident erklärt, dass einige dieser Eigentümer die Schlüssel übernahmen, obwohl sie gegen den Einbau waren, da sie befürchteten, sonst keinen Zugang zur Anlage zu haben. Daher ist eine Abstimmung über diese Schließanlage unumgänglich. Er wiederholt nochmals: Wir leben in einer Demokratie und da entscheidet die Mehrheit! Damit müssen wir leben, auch wenn es einzelnen Eigentümern nicht recht ist!

a) Genehmigung, diese zu installieren, 3/5 Mehrheit erforderlich

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist gegen den Einbau der elektronischen Schließanlage

- Dafür: 19 Eigentümer mit 23,02% Anteilen
- Dagegen: 39 Eigentümer mit 44,646% Anteilen
- Enthaltungen: 3 Eigentümer mit 5,06% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

Sollte sich dafür keine 3/5 Mehrheit finden:

b) Genehmigung, diese versuchen zu veräußern

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist dagegen die elektronische Schließanlage zu verkaufen, falls sie nicht eingebaut wird.

- Dafür: 23 Eigentümer mit 27,09% Anteilen
- Dagegen: 28 Eigentümer mit 34,209% Anteilen
- Enthaltungen: 4 Eigentümer mit 3,994%

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

oder

c) auf Antrag einiger Eigentümer: Genehmigung, den Altpräsidenten für die Kosten haftbar zu machen.

Abstimmungsergebnis: Die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer ist dafür den Altpräsidenten für die Kosten der elektronischen Schließanlage haftbar zu machen

- Dafür: 34 Eigentümer mit 37,586% Anteilen
- Dagegen: 18 Eigentümer mit 22,57% Anteilen
- Enthaltungen: 8 Eigentümer mit 11,847% Anteilen

(Detaillierte Aufstellung siehe Anlage 1)

9.) Bauliche Veränderungen laut Art.4; rechtzeitige Einbringung von Eigentümeranträgen

Der Präsident liest die Liste der Anträge vor:

- B11A Marchenbeck: Erhöhung der Terrassenmauer (Mitteilung an den Vorstand)
- C10A Benninghoven: Terrassenverbau (Genehmigung erteilt)
- B15B Pitzer: Bekanntgabe des Balkonverbaues an den Vorstand
- B5B Kopfensteiner: Bekanntgabe des Balkonverbaues an den Vorstand

10.) Eigentümeranträge, Fragen und Anregungen

Der Präsident liest die folgenden Anträge vor:

- **Mayer:** Widerrechtlicher Ankauf der „elektronischen Schließanlage“ Verrechnung von der H. Leipold an die Comunidad laut Kassenbuch16/17
- **Paar:** Widerrechtliche Vorgangsweise Leipold

Beide Anträge werden dem Protokoll beigelegt (Anlage 5 und 6)

Um 16.20 Uhr schließt der Präsident die Versammlung vom 29. Januar 2021.

Teneriffa, den 8. Februar 2021

Präsident



Heinrich Wippel

Sekretärin



Anka Fittschen