



SATZUNG

DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT URBANISATION „SAN JAIME“



1. Anpassung an das LPH

Präambel: Eine Anpassung der vorhandenen Statuten an das neue Gesetz LPH hat innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des LPH zu erfolgen. Diese Anpassung bedarf nicht der Zustimmung durch die Eigentümer, da das LPH als Gesetz Vorrang vor den Statuten der Urbanisation besitzt. Das LPH trat am 28. 4. 1999 in Kraft und muß demzufolge bis zum 27. 4. 2000 umgesetzt werden.

KAPITEL 1

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1.)

Die Urbanisation „San Jaime“ befindet sich in den Ortsbezirken von Teulada und Benissa in der Provinz Alicante. Alle Grundstückseigentümer innerhalb dieser Urbanisation gehören obligatorisch dieser Eigentümergemeinschaft an.

Zweck dieser Eigentümergemeinschaft ist die Errichtung von Wohngebäuden mit den dazugehörenden Gärten einschließlich aller notwendigen zusätzlichen Installationen, um die Erfordernisse des Wohngebietes zu erfüllen.

Artikel 2.)

Die Bestimmungen der vorliegenden Satzung legen den gesetzlichen Rahmen aller sich in den Grenzen der Urbanisation „San Jaime“ befindenden Grundstücke fest und gelten für die Grundstücke, die durch Abtrennung von der Grundstücksmatrix unabhängige Grundstücke bilden, sowie auch für jene, die in ihr eingliedert sind.

Die Eigentümergemeinschaft unterliegt der vorliegenden Satzung und nachfolgend dem Zivilgesetzbuch sowie den entsprechenden Rechtsvorschriften, mit der Möglichkeit und Befugnis, eine Verwaltungsgesellschaft zu bilden, wenn dies für notwendig erachtet wird.

Artikel 3.)

Abgesehen von den Sektoren bzw. Flächen, die für Installationen, Dienstleistungen und anderweitige Einrichtungen gebildet wurden, teilen sich die verbleibenden Flächen der Urbanisation in Parzellen für den Bau von Einfamilienwohnhäusern mit den dazugehörenden Gärten und in Gemeinschafts- und unteilbare Elemente auf.

Artikel 4.)

Dem Eigentümer einer jeden Parzelle steht zu:

- a.) Das alleinige und exklusive Recht über den durch die Grundstücksgrenzen definierten Raum.
- b.) Das volle Eigentumsrecht an erstellten Bauten, Einrichtungen und Installationen innerhalb der genannten Parzelle.
- c.) Das Miteigentum an allen Gemeinschaftseinrichtungen und -Gütern gemäß der jeweiligen Beteiligungsquote an der Gemeinschaft.
- d.) Nutzung und Gebrauch der genannten Gemeinschaftseinrichtungen sind geregelt durch die Bestimmungen dieser Satzung und durch die innerhalb der Gemeinschaft geltenden zusätzlichen Regelungen, die von der Eigentümerversammlung festgelegt wurden.

Artikel 5.)

Der Eigentümer einer jeden Parzelle ist gleichermaßen verpflichtet:

- a.) sich gemäß der jeweiligen Beteiligungsquote an der Gemeinschaft, an den Kosten für Instandhaltung, Konservierung und Wiederherstellung der Gemeinschaftsgüter und -elemente zu beteiligen.

- b.) sich den festgelegten Bebauungsnormen der Parzelle und deren Nutzung zu unterwerfen gemäß den Einschränkungen und Normen der Baubestimmungen für Urbanisationen und weiterer gesetzlicher Anordnungen oder Bestimmungen, die von den zuständigen Behörden angeordnet werden.
- c.) die Gemeinschaftseinrichtungen und -elemente nur ihrem Zweck entsprechend zu nutzen, um weder dem Interesse der Gemeinschaft zu schaden noch das rechtmäßige Nutzungsrecht anderer Miteigentümer einzuschränken.

d.) bei der Verwaltung der Urbanisation eine Anschrift in Spanien (Kontaktadresse) zu benennen zur rechtsverbindlichen Zustellung von offiziellen Schreiben, Einladungen zur Jahreshauptversammlung und anderen offiziellen Mitteilungen. Andernfalls ist die Adresse der Immobilie oder notfalls bereits die öffentliche Aushängung im Schaukasten der Urbanisation rechtsverbindlich.

Artikel 6.)

Die vorliegenden Bestimmungen binden und verpflichten alle Eigentümer der Urbanisation sowie auch deren Nachkommen oder Nacheigentümer, sei es durch Gesamtrechtsnachfolge oder Einzelrechtsnachfolge oder auch durch vorweggenommene Erbfolge oder durch Todesfall.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer der Parzelle über die vorliegende Satzung zu informieren und dies auch in der Übertragungsurkunde vermerken zu lassen. Außerdem wird der Käufer vom Ausschuß der Eigentümerversammlung dazu aufgefordert, allen Pflichten der Instandhaltung der Gemeinschaftsgüter und -elemente nachzukommen.

Bei Kauf oder Verkauf eines Eigentums in der Urbanisation ist beim Notar vor Ausstellung der Escritura eine Bestätigung des Sekretärs der Urbanisation vorzulegen, daß das Objekt bei der Urbanisation schuldenfrei ist.

Artikel 7.)

Die Gemeinschaftseinrichtungen und -elemente der Urbanisation sind vorwiegend folgende:

- a.) Die Straßen mit ihren Verkehrsflächen und Gehwegen.
- b.) Das Trinkwasser-Versorgungsnetz der Urbanisation.
- c.) Das Stromversorgungsnetz sowie die Straßenbeleuchtung der Urbanisation.
- d.) Die Grünzonen sowie Bäume und Brunnen.
- e.) Das Büro- und Gemeinschaftsgebäude mit dazugehörendem Grundstück.

Außerdem allgemein und ohne jegliche Beschränkungen all jene Elemente, die für Dienstleistungen oder Komfortverbesserungen der Eigentümer gebaut oder eingerichtet werden.

Artikel 8.)

Das Abwassersystem wird von jedem Eigentümer selbst erstellt, indem er auf seiner eigenen Parzelle eine geeignete Klärgrube baut. Bau und Instandhaltung gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers.

Die Kosten für Müllentsorgung gehen ebenfalls zu Lasten jedes einzelnen Eigentümers, wobei es unerheblich ist, ob dies durch die städtische Müllabfuhr, in deren Bezirk sich die Urbanisation befindet, erfolgt, oder ob der Ausschuß der Eigentümerversamm-

lung eine Müllentsorgung einschließlich Fahrzeugen und Hilfsmitteln organisiert.

Muß ein Grundstück als Müllhalde gekauft oder eine Müllentsorgungs- oder Verbrennungsanlage für die Urbanisation gebaut werden, so sind die Erstellungskosten von allen Eigentümern gemäß der jeweiligen Beteiligungsquote an die Eigentümergemeinschaft zu entrichten.

Artikel 9.)

Bei der seinerzeitigen Aufteilung des Matrixgrundstücks wurde einer jeden Parzelle eine Beteiligungsquote zugeteilt, die sich aus der Größe der Parzellen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Matrixgrundstücks errechnet. Diese Beteiligungsquote wird in Tausendsteln ausgedrückt und dient als Umlenumsmaßstab zur Anteilerrechnung der anfallenden Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft. Diese Beteiligungsquoten können nur mit Mehrheitsbeschluß bei Abstimmung in der Generalversammlung abgeändert werden.

Das juristische Verfahren gegen säumige Schuldner wird vereinfacht und auf 20 Tage reduziert. Kommt der säumige Schuldner bei laufendem Gerichtsverfahren seinen Verpflichtungen immer noch nicht nach, kann vom Richter die Pfändung der Immobilie beschlossen werden.
Die Gemeinschaft der Eigentümer hat das Recht, eine Schuldnerliste zu veröffentlichen.

Die Gemeinschaft hat einen Reservefond einzurichten, der quotenanteilmäßig von allen Eigentümern getragen wird und der zur Instandhaltung und Reparatur der Gemeinschaftsanlagen dient. Dieser Reservefond muß mindestens 5% der Jahresquote betragen.

Artikel 10.)

Jeder Eigentümer kann auf seine Kosten und auf seiner eigenen Parzelle die Bauarbeiten und Änderungen vornehmen, die er für richtig hält. Diese müssen aber immer mit den gesetzlichen Baubestimmungen übereinstimmen.

Außerdem ist der Eigentümer verpflichtet, auf seine Kosten auf der Parzelle alle notwendigen Bau- und Reparaturarbeiten vorzunehmen, um Schäden am Privateigentum anderer Eigentümer oder an Gemeinschaftseinrichtungen und -elementen zu vermeiden.

Artikel 11.)

Die Parzellen dienen der Errichtung von Wohnhäusern und diese Häuser dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie dürfen nicht als Pensions-, Schul- oder Gewerbebetrieb oder für jegliche andere Arten von öffentlichen oder privaten Betrieben genutzt werden.

Die Parzelle darf weder mit Lasten noch mit Wegrechten belastet werden, welche die Gemeinschaftselemente der Urbanisation belasten könnten.

Artikel 12.)

Der Eigentümer eines jeden Wohnhauses kann dieses vermieten, doch ist er für das ordnungsgemäße Verhalten seiner Mieter oder für Schäden anderer Eigentümer durch die Mieter in allen Fällen selbst verantwortlich.

Die Gemeinschaft hat das Recht, Eigentümern, die selbst oder durch ihre Mieter das Zusammenleben in der Gemeinschaft oder den Wohnfrieden anderer Eigentümer stören, Beschränkungen aufzuerlegen. Halten sich die betreffenden Eigentümer nicht an

diese Beschränkungen, kann ihnen die Gemeinschaft durch ein Gerichtsverfahren das Nutzungsrecht am Eigentum auf die Dauer von längstens 3 Jahren absprechen lassen.

Artikel 13.)

Sollte es gesetzlich vorgesehen sein, so werden die Pflichten, Einschränkungen und Verbote dieser Satzung als Reallasten im Grundbuch mit voller Registerwirkung eingetragen. In jedem Falle werden sie immer als persönliche Verbindlichkeit betrachtet.

KAPITEL 2

LEITUNG UND VERWALTUNG DER GEMEINSCHAFT

Artikel 14.)

Die Leitung und Verwaltung der Eigentümergemeinschaft der Urbanisation „San Jaime“ unterliegt dem Verwaltungsausschuß, der alle (und jeden einzelnen) Eigentümer der Gemeinschaft vertritt.

Artikel 15.)

Der Verwaltungsausschuß besteht aus einem Präsidenten, einem Vizepräsidenten, einem Sekretär und bis zu 7 Ausschußmitgliedern (Beisitzern). Der Präsident oder in dessen Vertretung der Vizepräsident vertritt die Gemeinschaft und die gemeinschaftlichen Interessen der Eigentümer sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Der Präsident und - gesetzt den Fall - der Vizepräsident hat die Aufgabe, die Gemeinschaft und die gemeinschaftlichen Interessen der Eigentümer sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten, die Versammlungen – sowohl Hauptversammlungen als auch den Verwaltungsausschuß – einzuberufen, die Tagesordnung aufzustellen, die Beschlüsse der Versammlungen auszuführen und all jene Rechte auszuüben, die ihm vom Ausschuß ausdrücklich erteilt worden sind.

Der Sekretär hat die Aufgabe, die Bücher und Protokolle der Generalversammlung zu führen und die Beschlüsse und Verordnungen zu bescheinigen, deren Ausstellung mit dem Genehmigungsvermerk des Präsidenten versehen sein müssen.

Der Sekretär bzw. Verwalter haftet für Fehler bei der Einberufung zu Versammlungen, bei der Erstellung der Schuldnerliste oder in Protokollen. Der Sekretär ist verpflichtet, Protokollbücher, Einberufungen und alle anderen wichtigen Dokumente mindestens 5 Jahre aufzubewahren und zu inventarisieren.

Die Befugnisse des Präsidenten, des Vizepräsidenten und des Sekretärs können auf die Beisitzer des Verwaltungsausschusses übertragen werden. Im Falle von deren Abwesenheit können diese Befugnisse auch an einen speziell dafür ernannten Eigentümer der Gemeinschaft übertragen werden.

Der Verwaltungsausschuß wird alle zwei Jahre neu gewählt.

Der Präsident kann durch den üblichen Wahlmodus (Mehrheitsbeschluß), aber z. B. auch durch Losentscheid bestimmt werden, falls dies erforderlich ist. Auch ein Abwechseln verschiedener Eigentümer in dieser Funktion ist zulässig.

Artikel 16.)

Die Generalversammlung der Eigentümer wird immer dann einberufen, wenn der Präsident dies für erforderlich hält, jedoch mindestens einmal jährlich. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Sekretär an alle Eigentümer mit Recht auf Anwesenheit und muß mindestens 15 Tage vorher bekanntgegeben werden mit Angabe der Tagesordnung, dem genauen Datum, der Uhrzeit

und dem Versammlungsort. Als Versammlungsort ist ein Raum innerhalb der Urbanisation vorgeschrieben.

Dem Einberufungsschreiben zur Generalversammlung ist eine Liste der aktuellen Schuldner beizufügen. Diese können an der Generalversammlung teilnehmen, haben aber kein Stimmrecht.

Sollten die anwesenden Eigentümer der eröffneten Generalversammlung einen Punkt behandeln wollen, der nicht in der Tagesordnung aufgeführt ist, so ist hierfür die Zustimmung der Mehrheit der Anwesenden erforderlich.

Artikel 17.)

Die Versammlung gilt zum bekanntgegebenen Termin als eröffnet - unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer - unter der Voraussetzung, daß alle Eigentümer eingeladen wurden.

Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefaßt durch die abstimmungsberechtigten Anwesenden (gemäß Beteiligungsquote) bzw. durch andere bevollmächtigte Anwesende.

~~Soll eine Abänderung der Satzung oder der Bau- bzw. Nutzungsbestimmungen vorgenommen werden, so müssen mindestens zwei Drittel der Eigentümer der Gemeinschaft bei dem ersten Einberufungstermin anwesend sein und die Beschlüsse müssen mit Mehrheit der anwesenden oder bevollmächtigten Stimmen gefaßt werden. Sollte der erste Einberufungstermin wegen zu geringer Anwesenheit stimmberechtigter Eigentümer nicht stattfinden, so hat innerhalb von achtundvierzig Stunden ein zweiter Termin stattzufinden. Hierbei ist eine Auflage betreffs einer bestimmten Mindestanzahl von Stimmen nicht mehr erforderlich und die Abstimmung erfolgt wie bei einer ordentlichen Generalversammlung.~~

Grundlegende Satzungsänderungen bedürfen der Einstimmigkeit der stimmberechtigten Eigentümer. Bei Satzungsänderungen, die sich auf gemeinschaftliche Dienstleistungen beziehen, genügt eine 3/5 Mehrheit.

Bei Satzungsänderungen werden auch die stimmberechtigten Eigentümer mitgerechnet, die ordnungsgemäß eingeladen wurden, aber nicht an der Versammlung teilnehmen. Diese Stimmen werden in die Mehrheit eingerechnet, falls diese stimmberechtigten Eigentümer nicht innerhalb von 30 Tagen gegenüber dem Schriftführer der Versammlung formgültig Widerspruch einlegen.

Im Ausnahmefall kann eine Bauträgerfirma die Baubestimmungen der Urbanisation abändern, falls dies erforderlich wird, um die vorgesehenen Maßnahmen den geltenden örtlichen Baubestimmungen oder Neuordnungen des für die Baumaßnahmen zuständigen Rathauses anzupassen. Die in der Urbanisation geltenden Baubestimmungen können abgeändert werden, wenn sie den allgemeinen Baubestimmungen des Bauamtes der Provinz oder einer anderen zuständigen Behörde angepaßt werden müssen.

Die vorliegende Satzung ist endgültig und wurde von der Eigentümerversammlung am 4. August 1973 angenommen. Abänderungen wurden am 12. Mai 1974 verabschiedet.

Artikel 18.)

Der Verwaltungsausschuß kann einen Verwalter ernennen, der die Tätigkeiten der Gemeinschaft leitet. Der Umfang seiner Befugnisse wird ihm vom Ausschuß erteilt.

Artikel 19.)

Der Verwaltungsausschuß bestimmt die innerhalb der Gemeinschaft geltenden Regelungen für das Zusammenleben der Personen miteinander sowie für den zweckmäßigen Gebrauch der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Elemente.

Die Generalversammlung ist zuständig für die Verabschiedung des Einnahmen- und Ausgabenbudgets jedes Jahres und für dessen Ausführung sowie auch für die Abrechnungen.

Die Generalversammlung hat das unbeschränkte Recht, in alle Angelegenheiten der Gemeinschaft Einblick zu nehmen und für die Erledigung der Dinge zu sorgen, die für einen reibungslosen Ablauf innerhalb der Gemeinschaft erforderlich sind.

Alle Eigentümer unterliegen den Beschlüssen, für welche die Generalversammlung Befugnis besitzt und müssen sich ohne Ausnahme oder geltende Entschuldigung an diese Beschlüsse halten.

Gegen die Beschlüsse einer Eigentümerversammlung kann innerhalb von 3 Monaten Klage erhoben werden. Verstoßen die Beschlüsse gegen das Gesetz oder die Statuten, beträgt die Klagefrist 1 Jahr. Diese Frist beginnt bei Versammlungsteilnehmern mit Ende der Versammlung, bei stimmberechtigten Nichtteilnehmern mit der Zustellung des Beschlusses.

Artikel 20.)

Sollten mehrere Eigentümer das Eigentumsrecht für eine Parzelle besitzen, so müssen diese eine Person aus ihrer Mitte für ihre Vertretung in Versammlungen benennen. Solange diese Benennung nicht erfolgt, ruhen alle Rechte, die das Eigentum mit sich bringt. Die Pflichten aus der betreffenden Parzelle sind von allen Miteigentümern solidarisch zu tragen.

Artikel 21.)

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, zwei Bücher zu führen:

- a.) Das Buch der Eigentümer, in dem der Name und die Adresse des ersten Eigentümers und der darauf folgenden Eigentümer eingetragen werden. Die Adresse, die der Eigentümer zur Eintragung angibt, ist für die Eigentümergemeinschaft die gültige Adresse, an die auch alle Einberufungen zu Versammlungen gesandt werden.
- b.) Das (mit Seitennummern versehene) Protokollbuch, das die vom Präsidenten und vom Sekretär unterschriebenen Versammlungsprotokolle enthält. Dieses Protokollbuch muß von dem Stadt- oder Landgericht, in dessen Bereich die Urbanisation liegt, bzw. von einem Notar abgestempelt werden.

Artikel 22.)

Mit Erlaubnis oder durch Anordnung des Präsidenten des Verwaltungsausschusses können Hilfsbücher geführt werden, sofern diese für die Abwicklung der Tätigkeit besser geeignet sind.

Urbanisation „San Jaime“
EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Anmerkung: Diese Statuten-Anpassung und Kommentierung erfolgt durch Vorstandsbeschluß innerhalb der gesetzlichen Frist (27. 4. 2000) zur Jahreshauptversammlung der Gemeinschaft der Eigentümer der Urbanisation San Jaime am 22. 4. 2000.

(Ein Hinweis: Um mögliche Übersetzungs- oder Formulierungsfehler dieser deutschsprachigen Übersetzung der Satzung auszuschließen, gilt im Zweifelsfalle spanische Originalsatzung bzw. der spanische Gesetzestext.)