

- **Sinngemässe Übersetzung. Im Zweifelsfalle gilt allein die gültige spanische Originalfassung -**

Im Text werden folgende Abkürzungen und Original-Begriffe verwendet:

Entidad = Urbanistische Körperschaft zur Erhaltung von Cotobro

Asamblea General = Vollversammlung der Bürger Cotobros

Consejo Rector = Vorstand oder Verwaltungsrat der *Entidad*

Cuotas = Umlagen- oder Beitragsquoten der Eigentümer

Recaudación = Steuer-Vollstreckungsbehörde der Provinz Granada

SATZUNG - in der Fassung vom 14. April 2001

ABSCHNITT I - DIE ENTIDAD, ZUGEHÖRIGKEIT UND SITZ ARTIKEL 1

Die Entidad und ihre Zugehörigkeit

1. Die Eigentümer der in der Urbanisation Cotobro belegenen Grundstücke bilden eine *Entidad* auf der Grundlage der Artikel 24 bis 30, 67 bis 70 der gültigen Städtebauverordnung nebst Ausführungsverordnungen, verabschiedet durch Königliches Dekret 3.288/78 vom 25. August, veröffentlicht in den Gesetzesblättern Nr. 27 und 28 am 31. Januar und am 1. Februar 1979 als Weiterführung der gültigen Neufassung des Gesetzes über Grund und Boden.

2. Grundlage der *Entidad* ist diese Satzung in der jeweils gültigen Fassung, sowie die geltenden und künftig verkündeten gesetzmässigen Beschlüsse und sonstigen Bestimmungen. Die *Entidad* hat den Charakter einer *Entidad Urbanística Colaboradora*. Ihre Rechtspersönlichkeit beginnt mit der Eintragung des von der mit der Stadtplanung befaßten Behörde (Gemeinderat von Almuñecar) gefaßten Beschlusses in das Register der *Entidades* des Städtebauausschusses der Provinz Granada.

3. Zu dieser *Entidad* gehören alle Inhaber von Parzellen oder Eigentümer von Grundstücken, die sich innerhalb des im Flächennutzungsplan der Urbanisation Cotobro festgelegten Geländes befinden. Die Zugehörigkeit zur *Entidad* ist für alle sich in diesem Geltungsbereich befindenden Eigentümer rechtsverbindlich, wobei diese Zugehörigkeit untrennbar mit dem Grundstückseigentum verbunden ist und das eine nur zusammen mit dem anderem veräußert werden kann.

4. Die *Entidad* hat den Charakter einer öffentlichen Verwaltung und untersteht der mit der Stadtplanung befaßten Behörde (Gemeinderat Almuñecar).

ARTIKEL 2 - Sitz

1. Der Geltungsbereich dieser *Entidad* ist ausschließlich lokal. Sie hat ihren Gesellschaftssitz in der „Urbanisation Cotobro“, Postfach 276 von Almuñecar, Provinz Granada.

2. Der *Consejo Rector* kann den Gesellschaftssitz ändern, wenn er dies für angemessen hält.

ABSCHNITT II - ZWECK DER ERHALTUNGSGESELLSCHAFT, ZIELE UND DEFINITION VON GEMEINSAMEN GÜTERN.-

ARTIKEL 3 - Zweck und Ziele der Entidad

1. Die Sicherung und Erhaltung der Infrastruktur und die Wartung der Einrichtungen und öffentliche Dienstleistungen, die zu dem gesamten Bereich der Urbanisation

Cotobro gehören, sowie die Schaffung möglicher neuer Leistungen, zusätzlich zu den bereits in der Urbanisation vorgesehenen. Die Kosten werden nach den Vorschriften dieser Satzung umgelegt.

2. Die Probleme, die zwischen den verschiedenen Miteigentümern entstehen können, bearbeiten, weiterleiten und lösen.
3. Für die Bezahlung der *cuotas* sorgen und die mit der Stadtplanung befaßte Behörde (Gemeinderat von Almuñecar) mit der Einziehung säumiger *cuotas* über die *recaudación* beauftragen. Die mit der Stadtplanung befaßte Behörde leitet die eingezogenen *cuotas* an die *Entidad* weiter.
4. Die mit der Stadtplanung befaßte Behörde oder die zuständigen Verwaltungsorgane auffordern, Disziplinarverfahren wegen eventueller Verstöße gegen jede Art gegen das Baurecht einzuleiten.
5. Jede Art von Gütern oder Rechten, die der *Entidad* zustehen, erwerben, veräußern, enteignen oder ausüben.
6. Die verschiedenen Beschlüsse der Organe dieser *Entidad* ausführen.
7. Allgemein alle für die Verteidigung der Interessen dieser *Entidad*, ihrer Mitglieder und der übrigen in der Städtebaugesetzgebung vorgesehenen Ziele notwendigen und angemessenen Massnahmen vornehmen.

ARTIKEL 4

Entidads-Güter und -Leistungen und ihre Erhaltung.

Als gemeinsame Zonen, Güter, und Leistungen werden folgende angesehen:

1. Die Zonen des öffentlichen Eigentums und Nutzens, Güter, Installationen und die übrigen städtischen Leistungen, die sich in der Urbanisation Cotobro befinden oder neu eingerichtet werden.
2. Wach- und Reinigungsdienste und die Leistungen für den Erhalt der Einrichtungen der *Entidad*, sowie alles für den Betrieb dieser Einrichtungen Notwendige.
3. Erhaltung, Verwaltung und Betreuung der öffentlichen Gelände, Güter und sonstigen Einrichtungen gehen zu Lasten der *Entidad*.
4. Erhaltung, Verwaltung und Betreuung der Gelände, die in der Urbanisation Cotobro als Privateigentum mit öffentlichem Nutzen festgelegt sind, gehen zu Lasten der Eigentümer, die sie in einem ordnungsgemässen Zustand erhalten müssen.

ABSCHNITT III – DIE MITEIGENTÜMER, IHRE RECHTE UND PFLICHTEN

ARTIKEL 5 - Die Mitglieder der Entidad

Mitglieder der *Entidad* sind alle juristischen und natürlichen Personen, die mit einer öffentlichen oder privatschriftlichen Urkunde ein in der Urbanisation Cotobro gelegenes Immobilieneigentum erwerben.

ARTIKEL 6

Zwingender Charakter der Zugehörigkeit

Alle im vorangehenden Artikel beschriebenen Eigentümer sind automatisch Mitglieder der *Entidad* mit allen Rechten und Pflichten, die in der vorliegenden Satzung und anderen Bestimmungen und Beschlüssen festgelegt werden.

ABSCHNITT IV – RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER DER ENTIDAD

ARTIKEL 7 - Rechte

- a) Auf seinem Privateigentum die Rechte und Befugnisse, die ihm sein Eigentum verleiht, ausüben.
- b) Der Gebrauch und die Nutzung von Leistungen der *Entidad* und des Eigentums der *Entidad* nach deren Natur und gemäß den Vorschriften und Verordnungen, welche die Ausübung dieser Rechte regeln.
- c) Für die Ämter der verschiedenen Organe dieser *Entidad* das passive und aktive Wahlrecht innehaben.
- d) An der Hauptversammlung der *Entidad* mit Sitz und Stimme teilnehmen.
- e) Das Einschreiten der Organe der *Entidad* beantragen, um die möglicherweise mit anderen Miteigentümern entstehenden Streitigkeiten beizulegen.

ARTIKEL 8 - Verpflichtungen

Die Miteigentümer haben folgende Verpflichtungen:

- a) Die allgemeinen für den Gemeinnutzen bestimmten Bereiche und Einrichtungen sowie die anderen für das Wohl der übrigen Eigentümer eingerichteten Güter, Installationen und Einrichtungen respektieren und erhalten und für den Schaden, der durch Fahrlässigkeit bzw. die Fahrlässigkeit der Personen, für die er haftet, verursacht wurde, aufkommen.
- b) Seine eigenen Parzelle und die Gebäude in einem sauberen und guten Zustand erhalten.
- c) Auf seiner Parzelle die Ausführung der für die notwendigen Reparaturen an den Einrichtungen der *Entidad* zulassen. Er hat das Recht von der *Entidad* eine Entschädigung für die ihm verursachten Schäden zu fordern.
- d) Sich mit der Umlagenquote anteilmäßig an den allgemeinen Ausgaben für die Erhaltung und Instandsetzung der Einrichtungen der *Entidad* beteiligen. Er hat das Recht von der *Entidad* eine Entschädigung für die ihm verursachten Schäden zu fordern.
- e) Sich gleichsam an den außerordentlichen Ausgaben, Anschaffungen und Verbesserungen, die von der *Entidad* bewilligt wurden, beteiligen.
- f) Bei der Nutzung der für den Gemeinnutzen bestimmten Güter und Einrichtungen und allgemein jedes anderen Gutes sowie bei den Beziehungen zu den anderen Miteigentümern die angemessene Sorgfalt wahren. Gegenüber der *Entidad* für die von den Bewohnern des jeweiligen Grundstücke begangenen Rechtsverletzungen haften, gleich unter welchem Rechtstitel das Eigentum bewohnt wird und unbeschadet der berechtigten

Rechtsbehelfe.

- g) Jedes Verhalten, das für die anderen Eigentümer bei der normalen und friedfertigen Nutzung ihres jeweiligen Eigentums sowie der gemeinsamen Güter und Einrichtungen Unannehmlichkeiten oder Ärgernisse hervorrufen könnte, vermeiden.
- h) Dem Sekretär des *Consejo Rector* die Änderung seines Wohnsitzes oder der Inhaberschaft der Parzelle bekannt geben. Das gleiche gilt für die Namen und Adressen der Präsidenten von Eigentümergemeinschaften, die ihrerseits ebenfalls verpflichtet sind, Änderungen, die sich bei diesen Ämtern ergeben, zur Kenntnis zu geben. Diese Mitteilungen sind innerhalb von einer Frist von dreissig (30) Tagen ab dem Zeitpunkt, an dem sich die Änderung ereignet, zu machen. Die neuen Eigentümer müssen innerhalb dieser Frist schriftlich in die in diesen Satzungen enthaltenen Rechte und Pflichten eintreten.

ARTIKEL 9 – Wahlrecht

Art. 9 – Stimmrecht

Die Beschlüsse der *Entidad* werden mit einfacher Mehrheit der Beteiligungsquoten getroffen, soweit die Statuten oder andere Normen keine besonderen Mehrheiten vorschreiben. Soweit Grundstücks- oder Gütergemeinschaften die Kollektive Beteiligungsquote gewählt haben, werden die Mitglieder durch Ihre Präsidenten mit der in Art. 11 (B) festgelegten Beteiligungsquote vertreten.

Eigentümer, die im Zeitpunkt des Versammlungsbeginns ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der *Entidad* nicht erfüllt haben oder diese nicht durch Rechtsmittel angefochten haben oder die geschuldete Summe nicht gerichtlich oder notariell hinterlegt haben, können an den Beratungen teilnehmen, jedoch ohne Stimmrecht.

ABSCHNITT V – FINANZIERUNGSSYSTEM

ARTIKEL 10

Die *Entidad* wird mit dem Vermögen der gemeinsamen Güter und Rechte gegründet.

Als Einnahmequellen hat sie außerdem die Beteiligungsquoten der Eigentümer und die Überschüsse der Jahresbudgets, die vom *Consejo Rector* aufgestellt und von der Hauptversammlung gebilligt werden, sowie die Einnahmen aus den Gebühren, Strafgebühren, Schenkungen, Genehmigungen, Entschädigungen, Mieteinnahmen und anderen ihr möglicherweise zustehenden Einnahmen zur Verfügung.

Der *Consejo Rector* kann über diese Überschüsse verfügen, um die negativen Abweichungen auszugleichen, welche die Budgets im Verlauf des jeweiligen Jahres erfahren könnten, sowie um die im Artikel 16 aufgeführten neuen Bauarbeiten und Verbesserungsarbeiten durchzuführen.

ARTIKEL 11 - Beteiligungsquote

(A) Individuelle Beitragsquoten

Gemäß der folgenden Punkteverteilung wird ein Quotensystem festgelegt:

- a) Apartments und unbebaute Parzellen = 1 Punkt
 - b) Bebaute Parzellen bis zu 2 000 m² = 2 Punkte
 - c) Bebaute Parzellen über 2 000 m² = 3 Punkte
 - d) Restaurants, Bars und Cafeterias = 3 Punkte
 - e) Parzelle für Sozial- und Sporteinrichtungen = 3 Punkte
- Falls ein Mitglied der *Entidad* Eigentümer von mehreren Parzellen/ Apartments ist, werden die Punkte gemäß dem

oben aufgeführten Schema zusammengezählt.

(B) Kollektive bzw. pauschale Beitragsquoten

Die Eigentümer von Eigentumswohnungen können, soweit sie in einer Grundstücksgemeinschaft organisiert sind, anstelle der Einzelbeteiligung die kollektive Umlagenbeteiligung wählen. Voraussetzung hierfür sind ein Beschluss der Eigentümerversammlung, sowie ein schriftlicher Antrag an den Consejo Rector der Entidad. Für diesen Fall sind folgende Beitragsquoten festgelegt:

- (a) 3 Punkte für Gemeinschaften mit bis zu 20 Apartments/Reihenhäusern
- (b) 4 Punkte für Gemeinschaften mit 21 oder mehr Apartments/Reihenhäusern

Anträge auf Kollektive Umlagenbeteiligung werden rückwirkend zum Beginn des jeweiligen ECCO-Rechnungsjahres unter der Voraussetzung wirksam, dass sie innerhalb von 6 Monaten nach diesem Termin gestellt werden. In diesem Fall werden bereits bezahlte individuelle Quoten an die betroffenen Eigentümer erstattet.

ARTIKEL 12 - Änderung der Quoten

Die Beteiligungsquoten können nur durch Beschluß der Hauptversammlung geändert werden. Falls sich der Gesamtumfang der Bebauung in der Urbanisation ändert, werden die Beteiligungsquoten neu berechnet, was von der Hauptversammlung bewilligt werden muss.

ARTIKEL 13

Privatausgaben

Steuern, Beiträge und sonstige Gemeindeabgaben, mit denen jede Parzelle direkt belastet ist bzw. sein kann, sowie die Kosten für Privatleistungen und -versorgungen werden von den jeweiligen Eigentümern getragen und als vollkommen von den Beteiligungsquoten der *Entidad* unabhängige Privatausgaben betrachtet.

ARTIKEL 14 - Sonderfälle

Eigentümer von unbebauten Parzellen sowie diejenigen, die aus irgendeinem Grund – auch aus Gründen der höheren Gewalt ihre jeweiligen Gebäude nicht bewohnen, leer stehen lassen bzw. nicht vermieten, beteiligen sich gleichsam und ausnahmslos an den Erhaltungs- und Instandsetzungsausgaben mit den Anteilen und unter den Bedingungen, die in diesen Satzungen beschrieben werden.

ARTIKEL 15 - Jährliche Abrechnung

Der Verwalter erstellt die Bilanz des mit dem Kalenderjahr endenden Vorjahres und legt sie zusammen mit dem Haushaltsentwurf für das laufende Geschäftsjahr jedem einzelnen Mitglied der *Entidad* mit der Einberufung und der Tagesordnung der Hauptversammlung vor. Die Hauptversammlung wird während der Osterwoche abgehalten, um unter anderem die Jahresrechnung und die Jahresbudgets zu verabschieden.

ARTIKEL 16 - Rücklagefonds

Der ordentliche Haushalt wird jedes Geschäftsjahr obligatorisch um FÜNF PROZENT (5%) seines Betrages erhöht, womit eine Rücklagefonds eingerichtet und bis zu einem von der Hauptversammlung festgelegten Höchstbetrag vergrößert wird. Die Hauptversammlung kann zu Lasten dieses Rücklagefonds die außerordentlichen Ausgaben für Reparaturen, die für die Erhaltung oder Verbesserung der gemein-

samen Güter und Leistungen erforderlich sind, bestreiten bzw. andere außerordentliche Ausgaben für verschiedene als angemessen oder erforderlich erachtete Zwecke tätigen.

Gemäß den im Artikel 10 festgelegten Bestimmungen kann der *Consejo Rector* diese Ausgaben vornehmen, insofern die Beiträge nicht mehr als 20% des gültigen Haushaltes ausmachen, sie ohne Erhöhung der Beteiligungsquote finanziert werden und der Rücklagefonds nicht um mehr als 50% reduziert wird.

Die für diesen Rücklagefonds für jeden Eigentümer bzw. Mitglied der *Entidad* anfallenden Beiträge werden mit der gleichen Rechnung zusammen mit den gemeinsamen Ausgaben kassiert.

ARTIKEL 17 - Zahlung der Cuotas

1. *Cuotas* sind innerhalb von zwei Monaten nach dem Tage der Jahresversammlung bzw. spätestens innerhalb einem Monat nach Erhalt der entsprechenden Benachrichtigungen an die Verwaltung zu zahlen.

Jede Quote, die nicht innerhalb von drei Monaten entrichtet wird, wird um einen Versäumniszuschlag von ZWÖLF PROZENT (12%) JÄHRLICH, das bedeutet 1% monatlich; zugunsten der *Entidad* erhöht, der zusammen mit dem Betrag der Quote entrichtet werden muss.

2. Falls der Eigentümer die geschuldete Quote und den besagten Versäumniszuschlag nicht innerhalb von zehn Tagen nach Erhalt des entsprechenden Bescheids bezahlt, werden die entstandenen Kosten und übrigen Sanktionen, welche die zuständige Behörde beschließt, auf dem Vollstreckungsweg eingefordert.

3. Auf der Zahlungsaufforderung müssen die Grundlagen der Zahlungsverpflichtung klar aufgeführt werden. Falls ein Mitglied der *Entidad* der Meinung ist, dass die durchgeführte Abrechnung nicht korrekt ist, ist er berechtigt, bei der Verwaltung der *Entidad* innerhalb von einer 15-tägigen Frist Beschwerde einzulegen, wobei dieser Umstand ihn nicht von der Zahlung des Rechnungsbetrags innerhalb der besagten Frist befreit.

4. Berichtigungen erfolgen bei der nächsten Abrechnung, falls eine sofortige Berichtigung der Zahlungsaufforderung, gegen die Beschwerde eingelegt wurde nicht möglich ist.

ARTIKEL 18 – Vorrang der Forderungen

Die Forderungen der *Entidad*, die sich aus der Verpflichtung der Eigentümer, sich an den Zahlungen der für die gemeinsamen Güter und Leistungen notwendigen Ausgaben zu beteiligen, ergeben und damit die ordentlichen bzw. außerordentlichen Abgaben, die festgelegt werden, darstellen, haben den Vorrang gegenüber jeder anderen und sind an das entsprechende Gut gebunden, gleich wer der derzeitige Eigentümer ist und mit welchem Rechtstitel es erworben wurde.

ARTIKEL 19

Vorgehensweise gegen säumige Schuldner

Außer den bereits aufgezeigten Rückstellungen und Vorgehensweisen gegen säumige Schuldner, kann der *Consejo Rector* die Einstellung der Wasserversorgung und anderer städtebaulicher Leistungen beschließen.

ARTIKEL 20

Situation und Bewegung der Fonds

Als Organ der „*Entidad* der Urbanisation Cotobro“ eröffnet

der *Consejo Rector* ein laufendes Konto bei einer Bank oder Sparkasse auf den Namen der besagten *Entidad*. Für alle Verfügungen und sonstigen Bankgeschäfte ist die gemeinschaftliche Unterschrift des Präsidenten und des Schatzmeisters des *Consejo Rector* erforderlich, bzw. die Unterschrift der Personen, die sie satzungsgemäss in ihren Ämtern vertreten.

ABSCHNITT VI – ORGANE UND VERWALTUNG DER ENTIDAD

ARTIKEL 21 - Organe und Verwaltung

Die *Entidad* wird von der Hauptversammlung der Eigentümer und dem *Consejo Rector* mit den im folgenden dargelegten Befugnissen geleitet.

ARTIKEL 22 - Hauptversammlung

Das höchste Entscheidungsorgan der *Entidad* ist die Eigentümerhauptversammlung, die aus allen angehörenden Mitgliedern gemäß Artikel 5 der vorliegenden Satzungen besteht und ordnungsgemäss einberufen und eröffnet wird. Sofern ihre Entscheidungen nicht dem Gesetz, den Ergänzungsbestimmungen oder der vorliegenden Satzung widersprechen, sind sie für alle Eigentümer, einschließlich der abwesenden oder nicht zustimmenden, verpflichtend.

ARTIKEL 23

Befugnisse der Hauptversammlung

Die Befugnisse des besagten Organs sind folgende:

1. Die Mitglieder des *Consejo Rector* in ihre Ämter berufen und absetzen, sowie entscheiden über Beschwerden, die Eigentümer gegen die Handlungen des *Consejo* einlegen.
2. Die Jahreshaushalte der Ausgaben und Einnahmen und die entsprechenden Jahresrechnungen sowie deren Änderungen beschließen.
3. Die Ausführung von außerordentlichen bzw. zur Verbesserung dienenden Bauarbeiten oder Leistungen sowie deren Finanzierung beschließen.
4. Die Satzung der *Entidad* beschließen bzw. ändern.
5. Die Angelegenheiten, die für die *Entidad* von allgemeinem Interesse sind, zur Kenntnis nehmen und darüber entscheiden, welche Maßnahmen zur Erreichung ihrer Ziele notwendig und angemessenen sind.
6. Das Personal der *Entidad* bewilligen.
7. Innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen, gemeinsame Güter erwerben oder veräußern bzw. deren Bestimmung ändern.
8. Auf den gemeinsamen Gütern Dienstbarkeiten bewilligen.
9. Unter den Mitgliedern drei Personen ernennen, die in Vertretung aller Mitglieder mit dem Präsidenten und dem Sekretär die Versammlungsprotokolle bewilligen und unterzeichnen.
10. Dem *Consejo Rector* einige der unter den Abschnitten 3,5,6 und 8 vorgesehenen Befugnisse ganz oder teilweise übertragen.

ARTIKEL 24 - Versammlungen

Die Hauptversammlung tritt mindesten einmal im Jahr während der Osterwoche zusammen. Unbeschadet der Entscheidungen, die in jeder Angelegenheit oder Sachgebiet getroffen werden können, wird bei dieser Versammlung die Entwicklung des Geschäftsgangs für das laufende Jahr

bekannt gegeben, die Jahresrechnung der Verwaltung des vorangehenden Jahres überprüft und gegebenenfalls bewilligt, sowie der Haushalt für das nächste Geschäftsjahr verabschiedet. Gegebenenfalls werden die Personen für die Ämter des *Consejo Rector* ernannt.

Eine ausserordentliche Hauptversammlung tritt zusammen, wenn der Präsident sie einberuft, eine Eigentümergruppe, die mindestens EINUNDZWANZIG PROZENT (21%) der Beteiligungsquoten stellen, dies beantragt oder EIN VIERTTEL 25% der Mitglieder der *Entidad* dies fordert.

ARTIKEL 25 - Einberufungen

Die Einberufung führt der Präsident unter der Angabe der zu behandelnden Angelegenheiten sowie der Festlegung des Ortes, des Tages und der Uhrzeit der Versammlung durch, wobei die Ladungen schriftlich an der vom Eigentümer angegebenen Postadresse zugestellt werden.

Sowohl für die Hauptversammlung als auch für die außerordentlichen Versammlungen wird die Ladung mindestens DREISSIG TAGE im voraus auf die zuvor beschriebene Weise durchgeführt.

ARTIKEL 26 - Vertretung

Die Anwesenheit an der Hauptversammlung kann persönlich oder durch gesetzliche oder freiwillige Vertretung erfolgen. Um die Vertretung nachzuweisen, reicht die Vorlage eines von dem Eigentümer unterschriebenen Schriftstücks oder eine notarielle Bevollmächtigung aus.

Die Befugnisse des Vertreters beziehen sich normalerweise auf Verwaltungshandlungen. Handelt es sich um Verfügungshandlungen oder Beschlüsse, für die eine Verabschiedung bzw. Änderung der in der Gründungsurkunde des Grundstücks bzw. in den Satzungen enthaltenen Regeln benötigt wird, muß der gesetzliche Vertreter die Befugnisse dafür haben und der Vertretene eine ausdrückliche Genehmigung dazu gegeben haben.

Falls ein Grundstück mit Stimmrecht verschiedenen Personen ungeteilt gehört, ernennen diese einen Vertreter, der an der Versammlung teilnimmt und wählt.

Falls ein Nießbrauch vorliegt, steht die Anwesenheit und das Stimmrecht dem Besteller des Nießbrauchs zu. Falls nichts anders vereinbart ist, wird angenommen, daß er durch den Nießbraucher vertreten wird, wobei die Übertragung ausdrücklich sein muß, wenn es sich um Beschlüsse, auf die sich der Abschnitt b) des folgenden Artikels bezieht, oder um außerordentlich bzw. der Verbesserung dienende Bauarbeiten handelt.

Jedes Mitglied der *Entidad* kann höchstens 4 (vier) weitere Mitglieder vertreten. Diese Vertretungen müssen in Anwesenheit des Sekretärs vor Beginn der Versammlung nachgewiesen werden.

ARTIKEL 27 - Quorum

Die Hauptversammlung wird in der ersten Einberufung als gültig zusammengetreten betrachtet, wenn an ihr 50% der Gesamtheit der Stimmen anwesend oder vertreten sind.

Die Versammlung kann am gleichen Tag in zweiter Einberufung EINE HALBE STUNDE nach der für die erste Einberufung festgelegten Uhrzeit mit der Anwesenheit von einer nicht festgelegten Stimmenanzahl abgehalten werden, wobei die Beschlüsse auch für die abwesenden und nicht zustimmenden Teilnehmer gültig und verpflichtend sind, unbeschadet der in dem Artikel 29 der vorliegenden Satzungen festge-

legten Bestimmungen.

ARTIKEL 28 - Tagesordnung

Sowohl bei den ordentlichen als auch bei den außerordentlichen Hauptversammlungen können nur Beschlüsse über die in der Tagesordnung aufgenommenen Angelegenheiten gefaßt werden.

Die Tagesordnung wird von dem Präsidenten festgelegt. Alle Angelegenheiten, die von mindestens ZEHN Mitgliedern der *Entidad* vorgelegt wurden, müssen vorschriftsgemäß in die Tagesordnung aufgenommen werden, sofern der Vorschlag mindestens VIERZIG TAGE vor dem Datum der Einberufung in dem Gesellschaftssitz der *Entidad* eingeht.

ARTIKEL 29

Erforderliche Mehrheiten

1. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit der Stimmehrheit der anwesenden und vertretenen Mitgliedern gefaßt.
2. Falls die ordnungsgemäß geladenen Eigentümer nicht an der Versammlung teilgenommen haben, wird ihnen der von den Anwesenden gefaßte Beschluß beweiskräftig und detailliert zur Kenntnis gegeben. Falls innerhalb einer Frist von einem Monat ab dieser Bekanntmachung keine begründete Nichtübereinstimmung in der gleichen Form dargelegt wird, wird davon ausgegangen, daß der Beschluß verbindlich ist. Dieser Beschluß wird erst nach Ablauf der besagten Frist vollstreckbar, es sei denn, dass vorher eine Einwilligung abgegeben wird.
3. Wenn die Eigentümer, die mindestens EIN VIERTEL der Beteiligungsquote stellen, den Mehrheitsbeschluß für sich als für schwer nachteilig halten, können sie beim zuständigen Gericht Beschwerde einlegen.
4. Die Beschlüsse, die dem Gesetz oder den Satzungen widersprechen, können vor dem zuständigen Gericht angefochten werden.

ARTIKEL 30 - Sitzungsprotokolle

1. Die Beschlüsse werden in einem Protokoll festgehalten, das von dem Präsidenten, dem Sekretär und drei weiteren frei von der Hauptversammlung unter den Anwesenden ernannten Mitgliedern unterzeichnet wird, um im Namen aller den Inhalt zu bestätigen.
2. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden in einem Protokollbuch festgehalten, das von der mit der Stadtplanung befaßten Behörde ordnungsgemäß mit Seitennummern versehen und gestempelt wird.

ARTIKEL 31

Der Consejo Rector

Der *Consejo Rector* setzt sich aus dem Präsidenten, dem Vizepräsidenten, dem Sekretär, dem zweiten Sekretär, dem Schatzmeister, dem stellvertretenden Schatzmeister und fünf Beisitzern zusammen. Alle diese Personen sind Mitglieder der *Entidad* mit Stimmrecht (Art.9).

Der Präsident und der Sekretär nehmen diese Ämter gleichzeitig in der Hauptversammlung wahr.

Die Ernennung zu all den vorher genannten Ämtern erfolgt durch die einfache Mehrheit der Hauptversammlung.

Der von der mit der Stadtplanung befaßten Behörde ernannte Vertreter ist von Amts wegen Mitglied des *Consejo Rector*. Die Zugehörigkeit zum *Consejo Rector* und die Änderung werden im zuständigen Register der Provinz Granada eingetragen.

ARTIKEL 32 - Erneuerung der Ämter

Die Amtsdauer des *Consejo Rector* beträgt zwei Jahre, die Mitglieder können jedoch unbegrenzt wiedergewählt werden.

Alle Ämter des *Consejo Rector* sind unentgeltlich.

Die unbesetzten Ämter, zu denen es während der Geltungsdauer der jeweiligen Mandate kommt, können zwischenzeitlich durch den *Consejo Rector* besetzt werden bis zur Ersetzung, die von der Hauptversammlung in der ersten abgehaltenen Sitzung beschlossen wird. Das unbesetzte Amt des Präsidenten wird jedoch stets durch den Vizepräsidenten besetzt.

Die Vorschriften von diesem Artikel finden für den Vertreter, der von der mit der Stadtplanung beauftragten Behörde ernannt wird, keine Anwendung.

ARTIKEL 33 - Sitzungen des Consejo Rector

Der *Consejo Rector* versammelt sich mindestens einmal im Monat und immer, wenn eine Sitzung von dem Präsidenten einberufen wird. Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden Stimmen gefaßt.

Der *Consejo Rector* ist beschlussfähig, wenn mindesten drei (3) seiner Mitglieder und unter diesen der Präsident/ Vizepräsident anwesend sind.

Alle Anwesenden haben ein einziges Stimmrecht unabhängig von der Vertretungsbefugnis, die sie innehaben.

ARTIKEL 34 - Befugnisse des Consejo Rector

Der *Consejo Rector* hat folgende Befugnisse:

1. Innerhalb der Grenzen des Budgets die Durchführung der ordentlichen und außerordentlichen Bauarbeiten und Reparaturen anordnen.
2. Bei den Eigentümern die Zahlungen der Quoten und anstehenden Entschädigungen einfordern.
3. Alles die Erhaltung und Nutzung der gemeinsamen Güter betreffende veranlassen und regeln.
4. Angestellten gemäss Bewilligung der Mitgliederversammlung der *Entidad* einstellen und entlassen und ihre Pflichten und Rechte festlegen.
5. Über das Einhalten aller gültigen vorschriftsmäßigen Normen innerhalb des Bereichs der Urbanisation Kenntnis nehmen, sowie, falls ein Verstoß gegen diese Normen vorliegt, nach einer notwendigen technischen und/ oder rechtlichen Beratung selbst die sachgemäßen Handlungen ausführen oder, falls dies begründet ist, die zuständige Behörde dazu auffordern, die sachgemäßen Maßnahmen zu ergreifen.
6. Der Hauptversammlung Vorschläge über die Budgets und die Änderungen sowie über Durchführung von Bauarbeiten und die Einrichtung von Leistungen machen.
7. Der Hauptversammlung Vorschläge über das Personal machen.
8. Alle Befugnisse, die ihr von der Hauptversammlung übertragen werden, ausüben.
9. Alle Probleme, die möglicherweise zwischen den Eigentümern hinsichtlich des friedlichen Zusammenlebens und der Nutzung der Einrichtungen der *Entidad* entstehen, lösen.

ARTIKEL 35

Befugnisse der leitenden Amtsträger

Obliegenheiten des Präsidenten:

1. Die vollständige Vertretungsbefugnis der *Entidad* in

allen Beziehungen und gegenüber allen Organen bzw. offiziellen, öffentlichen oder privaten Einrichtungen, natürlichen oder juristischen Person. Dies schliesst im Bedarfsfall die Befugnis zur Beauftragung von Rechtsvertretern zur Sicherstellung der Aufgaben ein.

2. Die Hauptversammlung und den *Consejo Rector* einberufen und leiten, wobei er die Tagesordnung festlegt und die Diskussionen leitet.
3. Die Zahlungen und Einnahmen anordnen, wobei er die durch die verschiedenen Haushaltskapitel festgelegten Grenzen respektiert.
4. Die Funktionsweise der unterschiedlichen Leistungen der *Entidad* überprüfen.
5. Über die Geldmittel zusammen mit dem Schatzmeister verfügen.
6. Mit seiner qualifizierten Stimme bei Stimmengleichheit, die sich bei den Beschlüssen des *Consejo Rector* ergibt, entscheiden.

Obliegenheiten des Vizepräsidenten:

Den Präsidenten in allen Fällen der Abwesenheit, Krankheit, Unfähigkeit, Amtsniederlegung, Rücktritt oder Ableben vertreten.

Obliegenheiten des Sekretärs:

Die Sitzungsprotokolle erstellen, Bestätigungen über die Sitzungen ausstellen, die Ladungen für die Eigentümer verfassen, die Bekanntmachungen der Beschlüsse ausführen, die Dokumentation der *Entidad* verwahren und allgemein die weiteren Funktionen, die ihm der Consejo überträgt, ausführen.

Obliegenheiten des Schatzmeister:

Für die Geldmittel der *Entidad* Sorge tragen, die Zahlungen zusammen mit dem Präsidenten anordnen, den Einzug der Gelder ausführen, die Vorschläge für die Jahreshaushalte formulieren und die Buchführung organisieren.

Der stellvertretende Sekretär und der stellvertretende Schatzmeister vertreten die entsprechenden Amtsträger während ihrer Abwesenheit.

ARTIKEL 36 - Angestelltes Personal

Es gibt einen Verwalter, der direkt dem Präsidenten untersteht und folgende Funktionen hat:

1. Gemäß der vom *Consejo Rector* festgelegten Anordnungen die Leistungen der *Entidad* organisieren und leiten.
2. Die erforderlichen Reparaturen anordnen.
3. Die Funktionsweise von allen Leistungen und Bauarbeiten der *Entidad* kontrollieren.
4. Das angestellte Personal leiten.
5. Über die Einhaltung der geltenden Anordnungen wachen, wobei er dem *Consejo Rector* Vorschläge über die Handlungen und Entschädigungen, die aus der Nichteinhaltung entstehen, macht.

Die Tätigkeit des besagten Verwalters und des übrigen angestellten Personals, das gemäß der Bewilligung des *Consejo Rector* erforderlich ist, ist entgeltlich. Für ihre Ernennung, Entlassung und Disziplinarwesen ist der *Consejo Rector* zuständig.

ABSCHNITT VII . ALLGEMEINE ZUSATZ-BESTIMMUNGEN

ARTIKEL 37

Bauarbeiten bei gemeinsamen Gütern

Die Eigentümer können an für den Gemeinnutzen bestimmen Gütern und Einrichtungen der *Entidad* keinerlei Änderungen oder Bauarbeiten ausführen. Falls er bemerkt, das dringende Reparaturen notwendig sind, muß er dies dem geschäftsführenden Direktor mitteilen.

ARTIKEL 38

Erhaltung und Bauarbeiten in privaten Bereichen

1. Jeder Eigentümer oder Inhaber einer Parzelle, der Arbeiten oder Bauarbeiten jeder Art bzw. Änderungen plant, muß dies vorher dem *Consejo Rector* der *Entidad* mitteilen. Gegebenenfalls muss er eine Kopie des entsprechenden Projektes abgeben. Eigentümer von unbebauten Parzellen müssen diese gemäß den gültigen Dienstordnungen in einem vollkommen sauberen Zustand halten.

2. Ab dem Zeitpunkt der Aufforderung verfügen sie über eine Frist von drei Monaten, um die besagte Reinigung durchzuführen.

3. Ist nach Ablauf dieser Frist der Aufforderung nicht nachgekommen worden, führt die *Entidad* die zweckdienlichen Arbeiten auf ihre Kosten durch, und erlegt dem aufgeforderten Mitglied den Betrag der Kosten zuzüglich der Finanzierungskosten, die mittels einer Bankbestätigung über die bei einem Kredit anfallenden Zinsen nachgewiesen werden, auf.

ARTIKEL 39 - Änderung der Inhaberschaft

Der Inhaber der sein Grundstück ganz oder teilweise veräußert, muss den Käufer umgehend dazu auffordern, formell in alle gemeinsamen Rechte und Pflichten einzutreten, wobei er diesen Eintritt der *Entidad* innerhalb von 30 Tagen nach der Unterschrift des entsprechenden Vertrages schriftlich mitteilen muss.

ARTIKEL 40 - Unabdingbarkeit der Beteiligung

Es ist unzulässig, auf die Güter für den Gemeinnutzen oder die gemeinsamen Leistungen zu verzichten, sowie zu erklären, dass man sich an ihnen nicht beteilige bzw. sich diesen Leistungen entziehen wolle, um sich von der Zahlung der *cuotas* zu befreien.

ARTIKEL 41 - Übertragung der Entidad

Die *Entidad* hat den Charakter einer öffentlichen Verwaltung. Die Hauptversammlung kann die Übertragung auf eine andere *Entidad* beschliessen. Voraussetzung ist die Beachtung der Bestimmungen dieser Satzung und die Zustimmung der mit der Stadtplanung beauftragten Behörde.
