

Fragen zu Parque Mar und dem Vermietungspool

Welche jährlichen Kosten im Zusammenhang mit der Wohnung entstehen für einen Eigentümer?

- Für Mitglieder des Vermietungspools entstehen, sofern die Poolgemeinschaft mit Gewinn arbeitet, überhaupt keine Kosten, da die Poolgemeinschaft sämtliche Investitionen und Kosten (einschliesslich Löhne des Personals etc.) durch die Mieteinnahmen deckt.
- Für Eigentümer, die dem Vermietungspool nicht angehören, betragen die jährlichen Kosten für Unterhaltsbeiträge an den Vermietungspool, direkt zu zahlende Kosten für Strom, Gas, Wasser, Steuern, Reinigung etc. ca. € 6'200 p.a (B-Wohnung)

Darf die Wohnung auch privat vermietet werden?

- **Nein.** Eine direkte Vermietung durch den Eigentümer ist ausgeschlossen. Die Vermietung darf ausschliesslich über die Vermietungspoolgemeinschaft (d.h. via Rezeption) erfolgen.
- Poolmitglieder erhalten bei Vermittlung von Reservationen für Freunde und Bekannte einen **Bonus von 10 %** auf dem durch Amigo-Buchungen erzielten Umsatz. Das Poolmitglied kann dabei wählen, ob der Amigo-Rabatt 10, 20 oder 30 % der im Internet publizierten „Directos-Preise“ betragen soll. Der normale und im Amigo-Tarifblatt publizierte Rabatt beträgt **20 %**. Das Poolmitglied kann auf seinen Bonus verzichten, indem es dem Amigo-Gast 30 % Rabatt gewährt.
- Zudem besteht die Möglichkeit, speziellen Freunden und Verwandten jährlich während 4 Wochen den um **60 %** reduzierten sogenannten „Amigo-Plus – Tarif“ zur ausschliesslichen Anwendung in der eigenen Wohnung zukommen zu lassen. (Ausnahme = Hochsaison Juli / August)

Welche weiteren Vorteile hat der Eigentümer, wenn er seine Wohnung dem Vermietungspool zur Verfügung stellt?

- Pro Jahr wird, sofern es das Ergebnis zulässt, ein Betrag von ca. € 70'000 im Verhältnis des mit jeder einzelnen Wohnung im Vorjahr erzielten Umsatzes mit Gästen einem persönlichen Renovationsfonds zugewiesen. Dieser Renovationsfonds kann zur Erneuerung von Möbeln sowie sonstigen Verbesserungen an der Wohnung nach freiem Ermessen des Eigentümers verwendet werden.
- Zudem wird – sofern sich nach Deckung aller Kosten und Vornahme der notwendigen Investitionen und Renovationen an der Gesamtanlage ein Gewinn ergibt – dieser nach entsprechendem Beschluss der Generalversammlung nach der gleichen Methode wie die Renovationsfonds-Zuweisung an die Eigentümer ausgeschüttet.
- Jeder Eigentümer erhält ferner 3 Eigentümerbons, die ihn dazu berechtigen, während der Hochsaison (Juli / August) zu den gleichen Konditionen (nämlich Selbstkosten für Reinigung etc.) wie während des übrigen Jahres in seiner Wohnung Ferien zu machen. Falls er diese Bons nicht braucht, kann er sie Parque Mar zurückverkaufen und zwar für € 170 pro Woche, abzüglich Steuern (bei einer B-Wohnung).

Fragen zu Parque Mar und dem Vermietungspool

Was zahlt z.B. der Eigentümer einer B-Wohnung, wenn er 2 Wochen Ferien in seiner eigenen Wohnung macht?

- Im Prinzip zahlt jeder Eigentümer immer nur die Kosten, die er selber Parque Mar gegenüber verursacht. Diese Selbstkosten setzen sich zusammen aus:
 - **Anwesenheits-Pauschale** für die ganzen 2 Wochen (oder mehr) zur Deckung der grossen Reinigungskosten sowie den Empfang des Eigentümers. Diese Kosten betragen bei einer B-Wohnung je Anreise **€ 42.00**
 - **Tages-Pauschale** zur Deckung der Kosten für die wöchentliche Zwischenreinigung, den zusätzlich 2 mal wöchentlich stattfindenden Wechsel der Frottéwäsche, Gas, Wasser, Stromverbrauch etc. Diese Tagespauschale beträgt bei einer B-Wohnung **€ 8.00**

Für 2 Wochen Ferien zahlt der Eigentümer demnach ganze € 154.00 an Selbstkosten und hat sich dafür um nichts zu kümmern.

Was kosten den Eigentümer dringend notwendige Reparaturen an seiner Wohnung (z.B. Wasserleitungsbruch / Kurzschluss an der elektrischen Anlage / notwendiger Wechsel von Glühbirnen etc.)?

- Solche Arbeiten werden durch das Technikerteam von Parque Mar umgehend, kompetent und **vor allem gratis durchgeführt**.
- Grössere, d.h. durch den Eigentümer ausdrücklich veranlasste Arbeiten (z.B. Streichen der Wohnung etc.) werden zu Selbstkosten in Rechnung gestellt.

Welcher Betrag wurde in den letzten 10 Jahren als Gewinn an die Poolmitglieder ausgeschüttet?

- Die Gewinnausschüttungen der letzten 10 Jahre betragen brutto insgesamt rd. € 900'000.
- In den letzten 4 Jahren konnten allerdings keine Gewinnausschüttungen vorgenommen werden.

Wie viel wurde in den letzten 10 Jahren den persönlichen Renovationsfonds zugewiesen?

- Pro Jahr wurden jeweils ca. € 70'000 auf die Renovationsfonds aller Eigentümer verteilt, gutgeschrieben.

Wie hoch belaufen sich die in den letzten 10 Jahren in die Renovation der bestehenden Einrichtungen getätigten Investitionen?

- In die Erneuerung des Restaurants, der Restaurantküche, der 3 Swimming-Pools, der Heizung des Salzwasser-Pools, etc. wurden in den letzten 10 Jahren über € 500'000 investiert und zu Lasten der Jahresrechnungen abgeschrieben. Ferner wurde im Winter 2008/09 eine Osmoseanlage zur Gewinnung von Trinkwasser in allen Wohnungen, der Restaurant-Küche sowie sämtlichen öffentlichen Toiletten installiert. Damit verbunden war die Erneuerung aller Wasser-Zuleitungen zu den einzelnen Blocks. Gleichzeitig wurde der Verbindungsweg zwischen Block 7 und 9 erneuert. Für alle diese Massnahmen wurden ca. € 250'000 investiert.
- Dazu ist zu erwähnen, dass in Mallorca normalerweise das durch die öffentliche Wasserversorgung angelieferte Wasser nicht zum Trinken geeignet ist. Heute kann im Parque Mar das Wasser bedenkenlos zum Trinken, Kochen etc. verwendet werden.

Fragen zu Parque Mar und dem Vermietungspool

Welche weiteren Renovationen und Investitionen sind in den nächsten Jahren geplant und wie werden sie finanziert?

- Der älteste Teil von Parque Mar ist heute ca. 35 Jahre alt. Dementsprechend sind einige weitere Investitionen dringend notwendig und teilweise bereits geplant.
- Dazu gehört in erster Linie die Bar Copacabana, welche erneuert und gleichzeitig so umgestaltet werden soll, dass sie ebenfalls in der Übergangszeit oder bei schlechtem Wetter genutzt werden kann. Dafür ist ein Budget von € 200'000 vorgesehen und durch die Eigentümergemeinschaft bewilligt. Die Durchführung wird allerdings vorläufig zurückgestellt.
- Damit diejenigen Eigentümer und Gäste, die dies wünschen, in ihren Wohnungen über direkten Internet-Anschluss verfügen können, wurde eine WLAN-Anlage installiert.
- Im Eingangsbereich der Rezeption sollen automatische Türen eingebaut werden. Die dafür veranschlagten Kosten betragen ca. € 20'000. Diese Investition muss noch durch die Generalversammlung genehmigt werden.
- Ein Teil der Elektroleitungen muss in absehbarer Zeit saniert werden.
- Ferner wird die Fernsehempfangsanlage samt den entsprechenden Leitungen ersetzt werden müssen.

Fragen zur Verwaltung und der Organisation Parque Mar

Wer ist für die Führung von Parque Mar verantwortlich?

- Die oberste Instanz von Parque Mar ist die Generalversammlung der Eigentümer. Diese findet normalerweise im April in Cala d'Or statt.
- Ab 1. Januar 2010 sind nur noch die Eigentümer von 4 Wohnungen nicht gleichzeitig in der Vermietungspoolgemeinschaft organisiert. Die Generalversammlung der Poolgemeinschaft findet ebenfalls einmal jährlich statt, und zwar im Monat März in Zürich.
- Sowohl Eigentümer- als auch Poolgemeinschaft wählen aus ihrer Mitte einen Vorstand, bestehend aus Präsident, Vizepräsident / Marketingverantwortlicher / Finanzchef / Verantwortlicher für Bau und Technik. Zur Zeit besteht der Vorstand beider Gremien aus den folgenden 4 Mitgliedern:
 - Otto Schneider (Präsident)
 - Beat Högger (Vizepräsident und Finanzen / Recht)
 - Marcel Nösberger (Marketing)
 - Ernst Rüeger (Bau / Technik)
- Der Administrador de fincas (= für diese Funktion speziell zugelassene Person / unser Vicente Ortega ist zudem Rechtsanwalt und sein Büro befasst sich auch mit Steuerberatung) ist den Spanischen Behörden gegenüber verantwortlich, dass sämtliche Organe sowie deren Beschlüsse, Verträge, Tätigkeiten der Spanischen Gesetzgebung entsprechen.

Wer ist für die operative Führung verantwortlich?

- Dem Präsidenten unterstellt und verantwortlich für die operative Führung von Parque Mar (einschliesslich Führung des Personals sowie Ansprechpartner für die Eigentümer etc.) ist der Direktor. Dies ist seit dem Jahr 2005 Herr **Ernst Röthlisberger**.
- Das übrige Kader besteht aus:
 - Herr G.K.W. Dahanayaka (**Gayan**): Vizedirektor und Verantwortlicher für das Restaurant
 - Herr **José** Manuel Fernández Ortiz: Verantwortlicher für Buchhaltung / Controlling
 - Frau **Magdalena** Aulet: Verantwortliche für Reservationen / Rezeption / Empfang
 - Frau **Apolonia** Maimo: Gouvernante
 - Herr **Angel** Santos: Chef Technik
 - Herr **Holger** Schander: Küchenchef

Kompetenzen der Eigentümerversammlung?

- Wahl der Organe der Eigentümergemeinschaft
- Abnahme der Jahresrechnung, des Budgets sowie Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung
- Änderungen der Statuten
- Alles was in Art. 14 des spanischen Eigentümergemeinschaftsgesetzes geregelt ist

Fragen zur Verwaltung und der Organisation Parque Mar

Kompetenzen und Aufgaben des Vorstands?

- Vertretung der Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten und Kontrolle der Beschlüsse sowie der Einhaltung von Reglementen und Hausordnung sowie Koordination zwischen Eigentümergeinschaft und Betriebsgesellschaft (= Poolgemeinschaft)
- Vorbereitung und Durchführung der Generalversammlungen
- Beauftragung, Beratung und Überwachung der Betriebsgesellschaft
- Veranlassung und Kontrolle der Unterhaltsarbeiten sowie der Aufwendungen zur Werterhaltung der Anlage
- Wahrnehmung aller von der Generalversammlung übertragenen Aufgaben, die zum Nutzen der Eigentümergeinschaft dienen.

Fragen zur Kaufabwicklung und Finanzierung

Welche Kosten für die Kaufabwicklung sowie Grundbuchgebühren etc. entstehen beim Kauf einer Wohnung?

- Der Käufer hat zu zahlen:
 - 7 % des Kaufpreises als Kaufsteuer an das Finanzamt
 - ca. 3 % des Kaufpreises fallen als Gebühren für Notariat, Grundbuchamt sowie Verschreibungskosten an.

Kann die Wohnung mit einer Hypothek finanziert werden?

- **Ja.** Parque Mar verfügt über Beziehungen zu verschiedenen einheimischen Banken, die für eine Finanzierung zur Verfügung stehen.
- Da die Konditionen immer wieder ändern, ist zu empfehlen, direkt mit dem Institut mit dem der Käufer zusammenzuarbeiten wünscht, in Kontakt zu treten. Vermutlich wird die Bank vorerst eine Schätzung der Wohnung vornehmen.

Welche Spanischen Steuern fallen an?

Beim Kauf bzw. während des Besitzes?

- Mit Ausnahme der oben erwähnten Kaufsteuer fallen für den Eigentümer, der dem Vermietungspool beiträgt, keine Steuern an. Die anfallenden Mehrwert- und Gewinnsteuern werden durch die Poolgemeinschaft abgerechnet und bezahlt. (Ebenso das Erstellen der Steuerdeklaration)

Bei einem allfälligen Wiederverkauf?

- 18 % Gewinnsteuer auf der Differenz zwischen den Kaufkosten und dem erzielten Verkaufspreis.
- Zuzüglich Gewinnsteuer auf der Differenz zwischen dem durch die Gemeinde festgesetzten Katasterwert beim Kauf und beim Verkauf

Wem gehört das ca. 41'000 m2 grosse Grundstück auf dem Parque Mar errichtet ist, sowie die Gebäude, wie Rezeption, Restaurant etc.?

- Alle diese Werte gehören sämtlichen Eigentümern gemeinsam. Das heisst, jeder Eigentümer partizipiert daran nach Massgabe seiner Wertquote.
- Mit dem Kaufpreis für die Wohnung übernimmt ein neuer Eigentümer demnach auch den entsprechenden Gegenwert an der gesamten Anlage.

Fragen zur Einrichtung und Pflege der Wohnung

Kann die Möblierung der Wohnung individuell gestaltet werden, oder muss die Möblierung in der Anlage uniform sein?

- Sowohl Möblierung, als auch Ausstattung, Farbgestaltung, Dekoration etc. der Wohnung kann individuell gestaltet werden. Einzige Bedingung ist, dass die Küche bestehen bleiben muss und dass im Wohnzimmer ein Bettsofa vorhanden sein muss.
- Auf Wunsch gewährt der Vorstand, zusammen mit der Direktion, einem Eigentümer Unterstützung bei der Beschaffung neuer Möbel oder der Renovation von Küche und Bad etc.
- Alle ausserhalb der Wohnung liegenden Bestandteile des Eigentums (z.B. Balkon, Terrasse etc.) unterliegen einer Bewilligungspflicht, sofern sie geändert werden sollen.

Können Renovationsarbeiten innerhalb der Wohnung selbst durchgeführt werden, oder erfolgt die Renovation durch die Verwaltung gleichzeitig für die ganze Anlage?

- Renovationen können dann durchgeführt werden, wenn dies der Eigentümer wünscht. Allerdings sind die Lärm und Schmutz verursachenden Arbeiten dringend auf die Zeit zwischen November und März zu verlegen, um den Betrieb nicht zu stören.
- Renovationen an der Aussenseite der Gebäude werden in einem ca. 3 – 4 –Jahres- Rhythmus durch die Direktion geplant und zulasten des Betriebes durchgeführt.

Muss der Gasherd behalten werden oder könnte er durch einen Elektroherd ersetzt werden?

- Bei der Wahl sämtlicher Küchenapparate und –Armaturen ist der Eigentümer frei und kann diese, z.B. im Zuge einer Gesamtrenovation, ohne weiteres ersetzen.

Ist es denkbar, die Wohnung auch als Dauerwohnung selbst zu nutzen, auch wenn die Anlage während des Winters geschlossen ist?

- Gemäss dem gültigen Benutzungs- und Verwaltungsreglement (Statuten) ist es gestattet, die Wohnung dauernd zu benützen. Allerdings ist eine gewerbliche Nutzung ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenso ist es nicht möglich, die Wohnung selber zu vermieten.
- Auch wenn die Anlage während des Winters geschlossen ist, kann ein Eigentümer seine Wohnung uneingeschränkt benutzen. Der Stromverbrauch wird im Winter jedoch durch Ablesen der Zähler am Ende und Anfang der nächsten Saison ermittelt und in Rechnung gestellt.

Ist die Wohnung selber sowie deren Inhalt gegen Feuer- Wasser- und sonstige Schäden versichert?

- Parque Mar hat sowohl eine Sach- als auch eine Haftpflichtversicherung für sämtliche Wohnungen abgeschlossen. Diese deckt die Mitglieder der Poolgemeinschaft auch gegen Schäden an ihrem Eigentum, wie Möbel, Bilder etc.
- Für Eigentümer, die dem Pool nicht angehören, besteht lediglich ein Versicherungsschutz für die Wohnung, nicht aber für deren Inhalt.