**VORSCHLAG**

**Beteiligungsordnung**

**Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne (SAKO)**

Inhalt

 Seite

Einleitung……………………………………………………. 3

§ 1 Zertifikatkategorien ………………………………….. 3-4

§ 2 Weisungsrechte ………..……………………………… 4

§ 3 Vermögensrechte …………………………………… 4-5

* a Kursentwicklung
* b Dividendenpolitik

§ 4 Verkäuflichkeit von Zertifikaten…………………….. 5-6

§ 5 Rückkaufgarantie……………………………………. 6

§ 6 Integrität der Vorstandsmitglieder…………………… 6

§ 7 Versammlung der Zertifikatinhaber …………………. 7

§ 8 Verwaltung der Beteiligungsordnung……………….. 7

Begriffe und Abkürzungen ….……………………………… 8

**Einleitung**

Das Unternehmen Ooghduyne ist 2005 in die Hände der Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach niederländischem Recht Beheermaatschappij Ooghduyne bv übergegangen. Das bedeutete, dass die Infrastruktur, die Mitarbeiter und das Vermietungssystem des Unternehmens Ooghduyne übernommen wurden.

Die Gründe dafür waren einerseits, eine gröβere finanzielle Stabilität zu erreichen und die Erträge der Ferienwohnungen zu optimieren und andererseits, die Qualität des Parks Ooghduyne zu verbessern.

Diese Betriebsübernahme wurde durch den Verkauf von Zertifikaten an Wohnungseigentümer und finanzielle Interessenten finanziert. Der Kaufpreis wurde damals durch Kredite von Dritten ergänzt.

Beim Kauf eines Zertifikats oder mehrerer Zertifikate bekommen Wohnungseigentümer als Gegenleistung (indirekte) **Weisungsrechte und Vermögensrechte.** Diese Beteiligungsordnung enthält die Regeln, wie diese Rechte ausgeübt werden, und sonstige wichtige Punkte.

Das Unternehmen Ooghduyne strebt dabei nach einer dauerhaften Beziehung mit den sich beteiligenden Wohnungseigentümern und ein weiteres Ziel ist, dafür zu sorgen, dass sich die Investitionen rentieren.

**§ 1. Zertifikatkategorien**

Es wird differenziert zwischen A-Zertifikaten und B-Zertifikaten. A-Zertifikate werden ausschlieβlich an Personen und oder Unternehmen, die Eigentümer einer Wohnung im Park Ooghduyne sind, ausgegeben oder von diesen verkauft. Ein Eigentümer, der als Privatperson Zertifikate besitzt, aber die Wohnung auf den Namen seines eigenen Unternehmens eingetragen hat, wird als
A-Zertifikatinhaber eingeordnet.

B-Zertifikate können an Personen oder Unternehmen, die nicht Eigentümer einer Wohnung im Park Ooghduyne sind, verkauft werden. Jeder kann B-Zertifikate erwerben. Abhängig vom Eigentümer kann sich die Kategorie eines Zertifikats ändern.

A-Zertifikatinhaber werden nicht automatisch Mitglied des Vereins *Vereniging Beach Resort Ooghduyne (VBRO)*. In der Mitgliederversammlung (ALV) des VBRO wird jedes Jahr über die Beitragsbefreiung der Zertifikatinhaber abgestimmt.

Im Verein VBRO sind die Weisungsrechte festgelegt. Ein B-Zertifikatinhaber kann kein Mitglied des Vereins VBRO werden und er hat deshalb auch keine Weisungsrechte. Die Vermögensrechte sind für beide Zertifikatkategorien gleichwertig.

A-Zertifikate werden beim Verkauf Ihrer (letzten) Wohnung in B-Zertifikate umgewandelt und die Mitgliedschaft des VBRO endet. Bei einem Eigentümer einer Wohnung im Park Ooghduyne, der ein B-Zertifikat kauft, wird das B-Zertifikat automatisch in ein A-Zertifikat umgewandelt.

**§ 2. Weisungsrechte** *(nur für A-Zertifikatinhaber)*

Der Verein VBRO ist das Organ, in dem die Weisungsrechte ausgeübt werden.

Das zugehörige Stimmrecht ist in der Satzung festgelegt und sonstige Verträge im Hinblick auf das Weisungsrecht sind in einer Vereinbarung (*convenant*) enthalten (diese Dokumente stehen auf der Eigentümerwebsite von Landal).

Die Mitglieder des VBRO umfassen A-Zertifikatinhaber (automatische Mitgliedschaft) und Wohnungseigentümer, die beitragzahlendes Mitglied sind. ***Alle*** Mitglieder haben ein gleichwertiges Weisungsrecht, mit der Einschränkung, dass die Anzahl der Wohnungen, deren Eigentümer man ist, für die Anzahl der Stimmen, die man in einer formellen Abstimmung abgeben darf, maβgeblich ist. Für jede Wohnung kann nur eine Stimme abgegeben werden und es können höchstens 15 Stimmen abgegeben werden.

**§ 3. Vermögensrechte** *(für A- und B-Zertifikatinhaber)*

Vermögensrechte sind in zwei Bestandteile aufgeteilt, nämlich die Kursentwicklung des Zertifikats und die Dividende:

**3a) Kursentwicklung**

Der innere Wert\* der Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach niederländischem Recht *Beheermaatschappij Ooghduyne bv* ist dem sichtbaren Eigenkapital gleichgesetzt.

(\* *Als innerer Wert gilt der Wert des gesamten Eigentums des Unternehmens abzüglich der Schulden.)*

Der innere Wert wird durch die Anzahl der ausgegebenen Zertifikate geteilt und das ergibt den inneren Wert eines Zertifikats. Dieser Wert wird jedes Jahr während der Jahresversammlung der Zertifikatinhaber (CHV) bekannt gegeben.

**3b) Dividendenpolitik**

Nach Genehmigung des Jahresabschlusses findet eine gesetzlich vorgeschriebene Dividendenprüfung statt. Bei einem positiven Ergebnis kann der Vorstand eine Dividende ausschütten. Darüber hinaus wird von der folgenden Absichtserklärung ausgegangen:

* Falls das Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis aufweist, wird keine Dividende ausgeschüttet. Der Verlust geht vollständig zulasten des Unternehmens. Zertifikatinhaber werden niemals verpflichtet, einen Nachschuss zu leisten.
* Falls das Geschäftsjahr ein positives Ergebnis (nach Steuern) von weniger als € 35.000,00 aufweist, wird keine Dividende ausgeschüttet. Der Gewinn steht insgesamt dem Unternehmen zu.
* Falls das Geschäftsjahr einen Gewinn (nach Steuern) von mehr als € 35.000,00 aufweist, wird dieser Gewinn folgendermaβen verteilt:
* 1/3 Teil zugunsten des Unternehmens
* 1/3 Teil als Dividendenausschüttung für Zertifikatinhaber
* 1/3 Teil für den Rückkauf von Zertifikaten.
* Ist der Rückkauf von Zertifikaten nicht (mehr) notwendig, wird der zurückgelegte Betrag zwischen dem Unternehmen und den Zertifikatinhabern (durch Dividendenausschüttung) anteilig verteilt.

Der Vorstand von SAKO kann in Ausnahmefällen von der vorgenannten Absichtserklärung abweichen. In diesem Fall hat der SAKO-Vorstand die Zertifikatinhaber mit einer untermauerten Begründung zu informieren.

Das Dividendenergebnis wird jedes Jahr während der Jahresversammlung CHV bekannt gegeben. Bei einer Dividendenausschüttung wird der Betrag innerhalb von 12 Wochen nach Bekanntgabe während der CHV an die Zertifikatinhaber überwiesen.

Die Dividende wird an die Zertifikatinhaber überwiesen, die am 31. Dezember des betreffenden Geschäftsjahrs in Zertifikat-Register eingetragen sind.

**§ 4. Verkäuflichkeit von Zertifikaten**

Der Kauf und Verkauf von Zertifikaten hat von Gesetzes wegen durch eine vor einem Notar zu errichtende Urkunde zu erfolgen. Zur Erfüllung dieser Bedingung und für eine transparente Durchführung des Kaufs und Verkauf der Zertifikate wird das folgende Verfahren angewendet:

* Der Schriftführer von SAKO bestellt den Notar, der alle Transaktionen mit den Zertifikaten vornehmen wird, er koordiniert die gesamte Transaktion und er ist der zentrale Ansprechpartner.
* Die internen Transaktionen mit Zertifikaten werden von einer Website (www.ooghduynecertificaten.nl) unterstützt, auf der sich Käufer und Verkäufer finden können. Der Preis, der von Verkäufern von Zertifikaten verlangt wird, darf vom inneren Wert abweichen; Käufer können ein Angebot machen.
* Nachdem der Käufer und Verkäufer einen Vertrag abgeschlossen haben, muss ein Transaktionsformular ausgefüllt und an den Schriftführer geschickt werden.
* Transaktionen mit Zertifikaten erfolgen in Gruppen. ***Dies findet einmal pro Jahr statt, und zwar am letzten Mittwoch im Mai.*** Der Schriftführer muss spätestens drei Wochen vor dem Transaktionsdatum über alle benötigten Informationen verfügen.
* Die Kosten für die Urkundenerrichtung bei einem Notar betragen insgesamt € 225,00 für jede einzelne Transaktion; eine Transaktion kann mehrere Zertifikate umfassen. Dieser Betrag wird vom Notar während der Urkundenerrichtung unmittelbar mit dem Verkäufer verrechnet. Auch beim Verkauf Ihrer Wohnung mit Zertifikaten muss für den Verkauf von Zertifikaten diese Vorgehensweise eingehalten werden.
* Um individuelle Bedürfnisse erfüllen zu können, kann die Frequenz der Transaktion angepasst werden und können Transaktionen gegebenenfalls von einem externen Notar beurkundet werden. Das steht im Ermessen des Schriftführers. Die eventuellen extra Kosten gehen zulasten des Verkäufers.
* Wenn SAKO noch über eigene Zertifikate verfügt, dürfen diese Zertifikate nur zum inneren Wert verkauft werden.
* Der Schriftführer ist verantwortlich für eine korrekte und rechtzeitige Führung des Zertifikat-Registers und der Website www.ooghduynecertifcaten.nl.

**§ 5. Rückkaufgarantie**

Alle Zertifikate (A+B) können über die Website [www.ooghduynecertifcaten.nl](http://www.ooghduynecertifcaten.nl) verkauft werden.

SAKO kann Zertifikate zurückkaufen.

Eine Rückkaufgarantie gilt für Wohnungseigentümer, die ihre (letzte) Wohnung im Park verkauft haben, ohne dass die Zertifikate mitverkauft wurden (B-Zertifikat). Zu einem bestimmten Zeitpunkt wird SAKO diese Zertifikate zum geltenden Marktkurs abzüglich 10% zurückkaufen; ein Verkauf über die Website bleibt also empfehlenswert.

Der Zeitpunkt des Rückkaufs hängt auch von den finanziellen Möglichkeiten des Unternehmens Ooghduyne ab (siehe auch Punkt 3b, Gewinnverteilung); eine Zeitgarantie wird nicht gegeben.

Der SAKO-Vorstand stellt jährlich fest, wie viel B-Zertifikate zurückgekauft werden. Der Schriftführer ist befugt, die Transaktionen über den Notar durchzuführen. Der Vorstand verschafft jährlich während der Versammlung von Zertifikatinhabern (CHV) Einsicht in die durchgeführten Rückkauftransaktionen.

**§ 6. Integrität der Vorstandsmitglieder**

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Vorstandsmitglieder von SAKO und dem Verein VBRO bei ihrem Kauf oder Verkauf von Zertifikaten von Vorwissen keinen Gebrauch machen dürfen.

**§ 7. Versammlung von Zertifikatinhabern**

Satzungsgemäβ wird jährlich eine Versammlung von Zertifikatinhabern (CHV) abgehalten. Alle Zertifikatinhaber werden dazu schriftlich und fristgerecht eingeladen.

Da das Weisungsrecht unter die Verantwortung des Vereins VBRO fällt, wird sich die Versammlung von Zertifikatinhabern vollständig auf die Vermögensrechte der Zertifikatinhaber richten. Die folgenden Punkte werden dabei in jedem Fall auf die Tagesordnung gesetzt:

* Kursentwicklung der Zertifikate
* Dividendenerklärung
* Ablauf der Transaktionen mit Zertifikaten
* Zukunftserwartungen
* Mitteilungen des Vorstands

**§ 8. Verwaltung der Beteiligungsordnung**

Der SAKO-Vorstand ist für die korrekte Durchführung dieser Beteiligungsordnung verantwortlich.

Bei einer eventuellen Streitigkeit haben der Text der Satzung von SAKO und die Abschrift der Urkunde über die Verwaltungsbedingungen von SAKO stets den Vorrang vor dem Text dieser Beteiligungsordnung.

Tritt etwas ein, für das in dieser Beteiligungsordnung nichts vorgeschrieben ist, kann der Vorstand selbstständig entscheiden. Ein derartiger Beschluss wird während der erstfolgenden CHV mitgeteilt und begründet.

Eine Anpassung der Beteiligungsordnung ist nur möglich auf Empfehlung des SAKO-Vorstands und nach Genehmigung der Versammlung von Zertifikatinhabern. Zertifikatinhaber werden über Änderungen in der Beteiligungsordnung schriftlich informiert.

SAKO hat noch die bestehende Verbindlichkeit gegenüber dem vorigen Parkeigentümer, um bei der Realisierung des Neubauprojekts nahe dem Zentrumgebäude höchstens vier Geschäftsanteile pro Neubaueigentümer zum Nennwert zu übereignen. Der vorige Parkeigentümer ist auch der Projektentwickler dieses Neubaus und er ist bereits der rechtmäβige Eigentümer des Grundstücks.

Zertifikatinhaber sind verpflichtet, Änderungen in den persönlichen Daten dem Schriftführer rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen.

**Begriffe und Abkürzungen**

**ALV (**Algemene Leden Vergadering): Die Mitgliederversammlung des VBRO, die zweimal jährlich mit Mitgliedern und Vorstand abgehalten wird..

**CHV** (*Certificaat Houder Vergadering*): Die jährliche Versammlung von Zertifikatinhabern mit dem SAKO-Vorstand.

**Dividende:** Die jährliche Gewinnausschüttung für die Zertifikate von Geschäftsanteilen.

**GBRO (**Golf & Beach Resort Ooghduyne): Die Tochtergesellschaft, die den Park verwaltet und die Vermietung der Ferienwohnungen für die angeschlossenen Wohnungseigentümer durchführt.

**Gewinn:** Das Ergebnis nach Steuern.

**Innerer Wert:** Der innereWert eines Zertifikats ist der wirkliche Wert, den das Zertifikat hat; er wird berechnet, indem das innere Vermögen durch die Anzahl der ausgegebenen Zertifikate geteilt wird. Der innere Wert wird jährlich während der CHV bekannt gegeben.

**Infrastruktur:** Sie umfasst hauptsächlich die öffentlichen Grünflächen, das Straβennetz, die unterirdischen Leitungen, die Kanalisation, die Zäune, Eingangstore und Spielgeräte und das Zentrumgebäude.

**Marktkurs:** Dies ist der mittlere Wert der verkauften Zertifikate in einem bestimmten Jahr; wenn Verkäufe stattgefunden haben, wird dies während der CHV bekannt gegeben.

**Nennwert:** Der Nennwert beträgt € 1.000,00 und ist der Startwert bei der Ausgabe der Zertifikate.

**SAKO** (Stichting Administratie Kantoor Ooghduyne): Im SAKO werden u.a. die ausgegebenen Geschäftsanteile der *Beheermaatschappij Ooghduyne bv* verwaltet und wird das Zertifikat-Register geführt. Der SAKO-Vorstand ist auch verantwortlich für die Führung der Geschäfte der *Beheermaatschappij Ooghduyne bv*.

**Unternehmen Ooghduyne:** Die Zusammenlegung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach niederländischem Recht *Beheermaatschappij Ooghduyne bv* (Inhaberin der Geschäftsanteile) und ihrer beiden Tochtergesellschaften *Ooghduyne Vastgoed bv* (Immobilien) und *GBRO bv* (Gesellschaft für Park und Vermietung).

**VBRO** (Vereniging Beach Resort Ooghduyne): Dieser Verein nimmt die Weisungsrechte ihrer Mitglieder wahr und setzt sich für die allgemeinen Interessen des Parks und seiner Wohnungseigentümer ein.

**Vereinbarung (*convenant*):** Das Dokument, in dem getroffene Vereinbarungen zwischen dem SAKO-Vorstand und VBRO-Vorstand festgelegt sind. Es handelt sich um eine Ergänzung zur Satzung.

**Vermietungssystem:** Die Vermietungsverträge von GBRO mit den Wohnungseigentümern und der Vermietungsvertrag mit Landal GreenParks.

**Vorstand:** Der Vorstand von SAKO, auβer wenn etwas anderes angegeben wird.

**Wohnung:** Eine Ferienwohnung oder ein Ferienappartement im Park Ooghduyne.