

**EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND URBANISATIONSGESELLSCHAFT ZUR  
ERHALTUNG UND VERWALTUNG DER URBANISATION SANTA MARIA DE LLORELL  
VON TOSSA DE MAR**

Tossa de Mar, den 30. April 2016

Sehr geehrte Eigentümer von Sta. Maria de Llorell,

wie Sie wissen, beendete der Vorstand mit der letzten Eigentümerversammlung seine Amtszeit. Da es aufgrund der Vorkommnisse in dieser Versammlung nicht möglich war, einen neuen Vorstand zu wählen, wurde beschlossen, dass der Vorstand weiterhin bis zur Abhaltung der anstehenden außerordentlichen Eigentümerversammlung in ungefähr drei Monaten im »Amt« bleibt. Die Rolle des Vorstandes ist fundamental für das Funktionieren der Urbanisationsgesellschaft.

Daher möchten wir alle Eigentümer / -innen dazu aufrufen, sich – im Hinblick auf ein wesentliches Thema, das der Plan zur Stadtverbesserung – POUM ist – an der Wahl eines neuen Vorstandes zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Der Vorstand



# EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND URBANISATIONSGESELLSCHAFT ZUR ERHALTUNG UND VERWALTUNG DER URBANISATION SANTA MARIA DE LLORELL IN TOSSA DE MAR

Eingetragen unter der Nr. 29 im Register für Kooperative Urbanisationsgesellschaften der Generalitat von Katalonien

## PROTOKOLL DER ORDENTLICHEN EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 26. MÄRZ 2016

(Samstag)

In Tossa de Mar findet am 26. März 2016 nach frist- und formgerecht erfolgter Einladung (gemäß Art. 17 der Satzung) sämtlicher zur Eigentümergemeinschaft gehörenden Miteigentümer die ordentliche Eigentümerversammlung im Gebäude »La Nau«, Saal El Trinquet, im Busbahnhof, statt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Einladung am Anschlagbrett der Urbanisationsgesellschaft, das sich am Eingang der Urbanisation befindet, ausgehängt wurde. Anhand einer ausdrücklichen Befugnisübertragung der Präsidentin, Fr. Elvira Lardies Romeo, ist die Versammlung vom Sekretär der Eigentümergemeinschaft und Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung von Santa Maria de Llorell, Hrn. Josep M<sup>a</sup> Muñoz, einberufen worden.

Die Versammlung wird um 10.00 Uhr in zweiter Einberufung eröffnet, nachdem in erster Einberufung kein ausreichendes Quorum erreicht wurde, und behandelt die Punkte auf der folgenden

### TAGESORDNUNG

1. Aufstellung der Liste mit den anwesenden und vertretenen Eigentümern
2. Die vom Vorstand vorgenommenen Handlungen seit der letzten Versammlung, am 4. April 2015, im Bereich der Urbanisation und Bericht der Präsidentin über die gegenwärtige Lage der Urbanisationsgesellschaft
3. POUM Tossa de Mar [Stadtentwicklungsplan] und Plan zur Stadtverbesserung [Plan de Mejora Urbana – PMU] von Santa Maria de Llorell – die sich daraus ergebenden Angelegenheiten:
  - a) Anfechtung des am 24. April 2015 endgültig genehmigten POUM. Information, Beurteilung und Standpunkt der Urbanisationsgesellschaft
  - b) Beurteilung einer möglichen Anfechtung des am 12. März 2015 endgültig genehmigten PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell. Information, Beurteilung und Standpunkt der Urbanisationsgesellschaft
  - c) Informationen über die Alternativen bezüglich Sammlung, Abführung und Aufbereitung der Abwässer von Santa M<sup>a</sup> de Llorell
  - d) Festsetzung der Aufgaben und Befugnisse des Kontrollausschusses für die Entwicklung und Ausführung des PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell
  - e) Informationen über einen Sonderfonds für die Einführung des PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell

f) Antrag auf Umwidmung der Grünfläche in Wohngebiet der direkt am Meer liegenden Parzelle der Urbanisationsgesellschaft zur Bestreitung eines Teils der Kosten für die PMU-Ausführung. Es ist von Interesse, die Änderung des POUM, die der Gemeinderat aufgrund einer Privatinitiative in Hinblick auf zwei Maßnahmen vornehmen möchte, die die Urbanisationsgesellschaft betreffen, zu nutzen: Umwidmung der Grünfläche, wo sich derzeit die Büros der Urbanisationsgesellschaft befinden, in Gewerbegebiet, mit Ausnahme vom Lokal, das die Büros der Urbanisationsgesellschaft einnehmen und das als öffentliche Einrichtung umgewidmet werden würde; Anerkennung der bestehenden Geschäftsgebäude und voraussichtliche Einführung von Wohnnutzungen, die die Insel (gegenwärtig Tennisplätze) komplettieren. Stellungnahme der Urbanisationsgesellschaft

Teilnahme eines Fachanwalts für Städtebau

4. Wirtschaftsbericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.15. Prüfung und ggf. Genehmigung des Rechenschaftsberichts. Genehmigung und Begleichung von Eigentümerschulden bis zum 31.12.2015. Inkassoverfahren diesbezüglich durch die XALOC-Inkassostelle des Landkreises. Inkassoverfahren 3 % für Bauleistungen in der Urbanisation und aus den durch die Urbanisationsgesellschaft dringend vorgenommenen Maßnahmen, für die jedoch privat gehaftet wird.

5. Ernennung eines neuen Vorstands

6. Begutachtung, Besprechung und ggf. Genehmigung des vorgesehenen Haushaltsplans für das laufende Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 und Umsetzung. Einziehung der Beiträge im freiwilligen Zahlungszeitraum durch die Hausverwaltungsfirma Costa Brava Administracions SL. Festsetzung des Zahlungszeitraums vom 1. Juni bis 31. August 2016

7. Für die Eigentümergemeinschaft wichtige Angelegenheiten, Fragerunde  
Vorschläge von Fr. Ester Guirado Cebrián, rechtliche Vertreterin der Handelsfirmen Immo Las Costas Catalanas SL, Sommerresidenz Selvamar und Ryads Mediterraneo SL und gemäß Art. 553-21.4 des Gesetzes 5/2015 vom 3. Mai über die Änderung von Buch V des Zivilgesetzbuchs von Katalonien in die genannte Tagesordnung aufgenommen: a) Beschluss bezüglich Beantragung einer Auskunft über die grundbuchlichen Grenzverläufe, Größen und Flächen der Gesamtheit der Parzellen der Urbanisation Santa M<sup>a</sup> de Llorell beim Grundbuchführer; b) Beschluss bezüglich Streichung der Einziehung von Beiträgen mittels Erkennungsetiketten der Urbanisationszufahrt aus den Haushaltsplänen der Urbanisationsgesellschaft; c) Bitte um Erklärung hinsichtlich der Änderung in der Zuteilung von Punkten pro Parzelle ab Geschäftsjahr 2009 bis zu diesem Geschäftsjahr 2015. Wer hat die Änderung der Punktzuteilung beschlossen, nach welchem Kriterium und wo ist diese Entscheidung getroffen worden.

Die Präsidentin, Fr. Elvira Lardies Romeo, eröffnet die Sitzung, bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und stellt die diversen Mitglieder, aus denen sich der Vorstand zusammensetzt, sowie Fr. Mònica Díez Cunill, zugelassene Hausverwalterin, Hrn. Miquel Díez, Ökonom, und Hrn. Joan Lluís Gómez Portell, Rechtsanwalt, allesamt in Vertretung von Costa Brava Administracions SL, vor. Ferner ist der Fachanwalt für Urbanistik und

Administration, Hr. Antoni Magín, von der Anwaltskanzlei Magín, Bosch und Coll Advocats in Girona, anwesend, der bei Punkt 3 der Tagesordnung bezüglich des POUM von Tossa de Mar und des PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell zu Wort kommt.

Bevor zur genannten Tagesordnung übergegangen wird, möchte die Verwalterin daran erinnern, dass die kooperativen Urbanisationsgesellschaften **von rechtlicher-administrativer Natur** sind und dass sich gemäß der geltenden Verordnung über das Städtebaugesetz Kataloniens »*die kooperativen Urbanisationsgesellschaften **nach dem Städtebaugesetz, dieser Verordnung und nach ihren Satzungen oder Betriebsregeln** sowie nach den Vorschriften über die Arbeitsweise von Kollegialverwaltungsbehörden, die im Gesetz über die Rechtsstellung der öffentlichen Verwaltungen und die gemeinsamen Verwaltungsverfahren vorgesehen sind, bestimmen*«, und daher: **Einzig und allein in Ermangelung des Vorstehenden** und nur, da die Satzung im Falle der Eigentümergemeinschaft und Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung der Urbanisation Santa Maria de Llorell diesen Verweis aufführt, wird das geltende katalanische Wohnungseigentumsgesetz herangezogen.

Hinsichtlich dieses letzten Aspekts möchte die Verwalterin die Anwesenden darüber informieren, dass das Gesetz 5/2015 vom 13. Mai über die Änderung von Buch V des Zivilgesetzbuchs von Katalonien zu dinglichen Rechten am 20. Juni 2015 in Kraft getreten ist. Die wichtigsten Neuheiten / Änderungen, die gegenüber dem Gesetz 5/2006 vom 10. Mai zum Buch V des Zivilgesetzbuchs von Katalonien – der anwendbaren Rechtsvorschrift im Bereich Wohnungseigentum in Katalonien – eingeführt werden und die diese Eigentümerversammlung betreffen, lauten wie folgt:

- Die Stimme von Versammlungsteilnehmern, die sich enthalten, wird zur erreichten Mehrheit hinzugezählt.
- Zu den Beschlussfassungen werden die Teilnehmer einer jeden Abstimmung und ihr jeweiliger Anteil sowie das Abstimmungsergebnis unter Angabe, wer mit Ja und wer mit Nein gestimmt hat und wer sich enthalten hat, erfasst.

Zum Schluss wird darüber berichtet, dass zwei Vorstandsmitglieder im Laufe des Geschäftsjahres zurückgetreten sind, und zwar der Vizepräsident, Hr. Joseph Palgen, und der Kassenführer, Hr. Richard Verra. Gemäß Art. 19 der Satzung sind beide Ämter stellvertretend von anderen Vorstandsmitgliedern ausgeübt worden. In diesem Sinne wird mitgeteilt, dass Hr. Josep M<sup>a</sup> Muñoz außerdem Vizepräsident ist und dass Fr. Jane Gómez das Amt des Kassenführers übernommen hat.

## **1. Aufstellung der Liste mit den anwesenden und vertretenen Eigentümern**

[Listado de Propietarios ]

Es wird angegeben, dass – Irrtümer und Auslassungen vorbehalten – **226** Eigentümer in der Versammlung persönlich anwesend oder rechtmäßig vertreten sind, die zusammen **829 Stimmen / Punkte** der vorhandenen Gesamtstimmen / -punkte der Urbanisationsgesellschaft – die sich auf **1.886 Stimmen / Punkte** belaufen – ausmachen.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass den Anwesenden die Stimmrechtsübertragungen und Vertretungen zur Auskunft bereitstehen, falls jemand Überprüfungen vornehmen möchte.

Die Gelegenheit wird genutzt, um einen neuen Aufruf zu starten, damit sich die Eigentümer, die Mitteilungen per E-Mail noch nicht zugestimmt haben, dafür entscheiden, um auf diese Weise die Kosten für die Zustellung der Einladung und des Versammlungsprotokolls zu senken. Es wird darauf hingewiesen, dass sie das Antragsformular auf der Website der Urbanisation vorfinden: [info@santamariadellorell.eu](mailto:info@santamariadellorell.eu).

Die Eigentümer werden gebeten, jede Änderung bezüglich Namen, Anschrift oder E-Mail-Adresse, die im Laufe des Geschäftsjahres eintritt, mitzuteilen, damit Unstimmigkeiten zwischen den Daten, die bei der Urbanisationsgesellschaft vorliegen, und den tatsächlichen Daten – samt den Schwierigkeiten, die sich daraus ergeben – vermieden werden.

## **2. Die vom Vorstand vorgenommenen Handlungen seit der letzten Versammlung, am 4. April 2015, im Bereich der Urbanisation und Bericht der Präsidentin über die gegenwärtige Lage der Urbanisationsgesellschaft**

Die Präsidentin äußert, dass das statutarisch festgesetzte vierjährige Mandat für die Ausführung der Vorstandsämter der Urbanisationsgesellschaft heute endet und dass es sich daher anbietet, die Bilanz des gesamten Zeitraums - das Was, das Wie und das Warum der vorgenommenen Maßnahmen - zu ziehen.

Sie weist darauf hin, dass es diesem Vorstand von Anfang an völlig klar war, dass das vorrangige Ziel von Santa M<sup>a</sup> de Llorell die Ausführung der Infrastruktur- und Erschließungsarbeiten sein mussten und dass sämtliche Maßnahmen, die durchgeführt werden sollten, in diesem Sinne ausgerichtet sein mussten.

Man begann sich mit dem Thema, das aufgrund seiner Natur außerordentlich komplex war, auseinanderzusetzen, und es kamen unzählige Fragen auf. Eine dieser Fragen war, ob man mit der richtigen Reihenfolge begonnen hatte. Besprechungen mit der Gemeindeverwaltung Tossa de Mar, dem ACA und den Technikern (ABM), die zuerst das Projekt anfertigten, wurden abgehalten, und die Fragen nahmen weiterhin zu. Immer mehr Fragen - vom technischen, juristischen und finanziellen Standpunkt - wurden aufgeworfen. Daher wurde beschlossen, eine zweite Meinung einzuholen, um einen Vergleich anstellen und prüfen zu können, ob vom Ansatz her Übereinstimmungen vorlagen oder nicht. Ein Vorstand kann die allerbesten

Absichten haben, jedoch liegt es auf der Hand, dass er nicht über das notwendige Wissen verfügt und dass er sich daher mit der Beratung durch Techniker eines jeden Fachgebiets absichern muss.

Eine auf Stadtentwicklungsrecht spezialisierte Rechtsanwältin, Fr. Begoña Banach, wurde bestellt, die ein Gutachten zur tatsächlichen juristischen Lage der Urbanisationsgesellschaft im Zusammenhang mit sämtlichen Stadtplanungsinstrumenten anfertigen sollte, die diese betreffen können: dem POUM (Stadtentwicklungsplan) von Tossa de Mar und dem PMU (Plan zur Stadtverbesserung) von Santa Maria de Llorell. In diesem Gutachten wurden alle von ihr festgestellten Unregelmäßigkeiten erfasst, und auf deren Grundlage reichte sie im vergangenen Juni 2015 eine Anfechtungsschrift bei der Gemeindeverwaltung Tossa de Mar ein, mit der die Nichtigkeitserklärung der Beschlussfassung über die endgültige Annahme des Plans zur Stadtverbesserung von Santa M<sup>a</sup> de Llorell beantragt wurde. Da von der Gemeindeverwaltung keine Erwiderung auf die vorgebrachten Anfechtungsgründe erfolgte, blieb uns zur Verteidigung der legitimen Rechte und Interessen der Urbanisationsgesellschaft keine andere Wahl, als eine Verwaltungsklage einzureichen. Zu diesem Zeitpunkt wurde entschieden, die Dienste des Rechtsanwalts Antoni Magín in Anspruch zu nehmen, der die Urbanisationsgesellschaft in Hinblick auf die weiteren Schritte angemessen beraten sollte.

Nach der erwähnten Beratung hielt man es für angebracht, eine Verwaltungsklage einzureichen, allen voran gegen den POUM, in Anbetracht der Verfahrensfrist, über die man für die Inanspruchnahme dieses Instruments verfügte. Die Eigentümerversammlung, als oberstes Organ der Urbanisationsgesellschaft, wird entscheiden, ob die Klage fortgeführt oder zurückgezogen werden soll. Der Rechtsanwalt, Hr. Magín, wird im folgenden Tagesordnungspunkt auf alle Aspekte näher eingehen, damit die Anwesenden alle notwendigen Beurteilungselemente einbeziehen können, um diesbezüglich eine sachlich fundierte Entscheidung zu treffen.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass das Erste, was sie hinsichtlich des technischen Teils unternahm, als der Vorstand seine Arbeit aufgenommen hatte, war, sämtliche Rechnungen, die man dem Ingenieurbüro ABM gezahlt hatte, zu überprüfen, und dabei wurde festgestellt, dass u.a. das Erschließungsprojekt, die spätere Umänderung dieses Projekts, Rechnungen für Besprechungen mit öffentlichen Stellen und Institutionen – obwohl diese laut Vertrag bereits ausdrücklich im Preis inbegriffen waren – und eine Planung der finanziellen Umlegung bezahlt wurden. Deshalb wurden diesbezüglich ebenfalls die Dienste eines Ingenieurs, Herrn Miguel Ángel Andújar, in Anspruch genommen, damit dieser das Städtebauprojekt prüft, und er stellte fest, dass dieses Projekt einen brauchbaren Teil hätte, dass jedoch einige Aspekte und Abschnitte nicht mehr den bestehenden geltenden Rechtsvorschriften entsprechen, andere veraltet sind und bei anderen es wiederum möglich wäre, die seinerzeit veranschlagten Kosten erheblich zu reduzieren. In der ordentlichen Versammlung vom 4. April 2015 wurden diese Angelegenheiten allesamt angesprochen und im daran anschließenden Protokoll niedergeschrieben.

Die Präsidentin hält es für angebracht, im höchsten Maße auf die Schwierigkeit des Vorstands hinzuweisen, bestimmte Entscheidungen, trotz einer angemessenen Beratung, aufgrund der

eigenen Problematik und Komplexität all dieser Themen, zu treffen. Als Beispiel führt sie den Abwasseranschluss an: Im ursprünglichen Projekt hatte man den Anschluss an die Kläranlage von Tossa de Mar vorgesehen. Diese Option schien aufgrund von technischen Schwierigkeiten und zu hohen Kosten im PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell ausgeschlossen zu sein, und es schien, dass der Bau einer Kläranlage in Santa M<sup>a</sup> de Llorell die Lösung wäre. Eine Kläranlage, deren Kosten auch von der ACA getragen werden sollte, die später dann erklärte, dass sie aufgrund der extrem schwierigen finanziellen Lage, in der sie sich befand, dem nicht nachkommen könnte. Dieser Umstand hatte zur Folge, dass es in jedem Fall die Urbanisationsgesellschaft sein müsste, die die Kosten zu übernehmen hat, die das Ingenieurbüro ABM damals mit 1 Million Euro bezifferte. Später wurden weitere Kostenvoranschläge eingeholt, und für 400.000 € könnte man eine Kläranlage mit zugehörigen Pumpensümpfen haben.

Es wird daran erinnert, dass Santa M<sup>a</sup> de Llorell für die Ausführung des Hauptabwasser-Sammelsystems durch ACA im SARU (Plan zur Entsorgung von städtischem Abwasser) integriert ist, allerdings ist diese Ausführung nicht vorrangig. Die ACA wird einen neuen Plan zur Abwassersammlung für verschiedene Bereiche Kataloniens, im Zeitraum von 2015 bis 2021 für vorrangige Maßnahmen und ab 2021 für nicht vorrangige Maßnahmen, genehmigen und ausstellen, unter den letztgenannten würde sich Santa M<sup>a</sup> de Llorell befinden.

Als sich herauszustellen schien, dass es sich bei der durchzuführenden Maßnahme zur Lösung des Abwasserthemas um den Bau einer Kläranlage mit zugehörigen Pumpensümpfen handelt, teilt die Gemeindeverwaltung Tossa de Mar mit, dass sie als Lösung die Leitung und die Abführung der Abwässer zur Kläranlage von Tossa de Mar vorsieht. Wenn die Gemeinde die Kläranlage nicht übernimmt, würde das bedeuten, dass die Instandhaltungskosten von der Urbanisationsgesellschaft getragen werden müssen. Daher muss man die Kosten abwägen einerseits für eine Kläranlage und deren Instandhaltung und andererseits für eine Kanalisation bis zur Kläranlage von Tossa de Mar. Welche Option ist am vorteilhaftesten? Derzeit verfügt die Präsidentin nicht über alle Beurteilungselemente, um sich diesbezüglich eine eindeutige Meinung bilden zu können. Ihrer Ansicht nach wäre es am vernünftigsten, wenn es die Urbanisationsgesellschaft wäre, die letztendlich die Entscheidung treffen könnte, die sie für am vorteilhaftesten und am nützlichsten hält, frei von jeglichen Bedingungen seitens der Gemeindeverwaltung von Tossa de Mar, und zwar in dem Sinne, dass die Gemeinde die Kläranlage nicht übernehmen würde, sollte eine Kläranlage in der Urbanisation gebaut werden, und dass folglich die Instandhaltung vollständig zu Lasten der Urbanisationsgesellschaft geht. Der jetzige Vorstand ist mit anderen Urbanisationen in Kontakt getreten, um zu erfahren, an welchem Punkt sie sich in dieser Sache befinden. Einige haben keinen Finger gerührt und haben das auch nicht vor, andere haben nach der Genehmigung des POUM und des PMU, die sie betreffen, begonnen sich zu rühren, jedoch ist Santa M<sup>a</sup> de Llorell die einzige Urbanisation, die von der Gemeinde aufgefordert wurde, ein Projekt für ein Kanalisationssystem zur Kläranlage von Tossa de Mar anzufertigen, so dass die anderen Urbanisationen anschließend finanziell ihren Anteil übernehmen können. Es wurde eine schriftliche Abmachung beantragt, in der festgehalten werden sollte, wie hoch die finanzielle Beteiligung für jede Urbanisation wäre. Zurzeit scheint es so zu sein, dass die Gemeindeverwaltung von Tossa de Mar bereits die Dienste eines Ingenieurs, nach zahlreichen Angeboten, in Anspruch genommen hat, um dieses Kanalisationsprojekt zu erstellen, dessen



Ausführung in Kooperation erfolgen würde. In diesem Zusammenhang ist es die Gemeindeverwaltung, die die Firma aussucht, die die Baumaßnahmen ausführt, die die Überwachung der Bauarbeiten übernimmt und die entscheidet, wie die Ausführung auszusehen hat. Und was die Urbanisationsgesellschaft betrifft, sie hätte bei dieser Maßnahme keinerlei Mitspracherecht, allerdings müsste sie die Kosten für die Bauleistungen tragen, die als außerordentliche Kosten auf die Eigentümer umgelegt werden müssten.

Als ob all diese technischen und rechtlichen Dinge noch nicht genug wären kommt zum Schluss noch der finanzielle Aspekt hinzu, der eine Sache ist, von der die Eigentümer sehr wohl etwas verstehen. Wie viel wird jedem Eigentümer die Ausführung der Erschließungsarbeiten in Santa M<sup>a</sup> de Llorell kosten? Seinerzeit wurde ein Planungsentwurf der finanziellen Umlegung angefertigt, der einen Vorschlag darüber vorsah, wie hoch die Beteiligung an den Erschließungskosten für jeden Eigentümer ausfallen würde. In diesem Zusammenhang hält es die Präsidentin für angebracht, an die Stellungnahme von Hrn. Silvestre Murga, Grundbuchführer des Grundbuchamtes Nr. 2 von Lloret de Mar, in dessen Zuständigkeitsbereich die Urbanisationsgesellschaft fällt, in der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 zu erinnern, die ebenfalls im zugehörigen Protokoll festgehalten wurde und die lautet: *»... was die Bewertungen anbelangt, die seinerzeit durchgeführt wurden und auf deren Grundlage die Eigentümer die Erschließungskosten bestreiten sollten, sind diese durchgeführten Bewertungen aufgrund der Zeitspanne zwischen dem Zeitpunkt, an dem diese Bewertung festgesetzt wurde (im Jahr 2009), und dem heutigen Tag, da die vorläufige Genehmigung der Planung der finanziellen Umlegung bis jetzt noch nicht vorgenommen worden ist (die von 2009 war nur ein Entwurf, der nie in der Eigentümerversammlung oder durch den Gemeinderat genehmigt wurde), nicht mehr gültig. Diese Werte werden von den Gerichten in diesem Zusammenhang nicht anerkannt und in den meisten Fällen werden die Umlegungen mit ihren längst überholten Bewertungen als nichtig erklärt, denn man ist der Ansicht, dass dies einen Verstoß gegen den Grundsatz des Ertrags- und Aufwandsgleichgewichts darstellt, nach dem sich der gesamte Umlegungsprozess zu bestimmen hat, und dass somit verstanden wird, dass er nicht mehr gerecht und ausgewogen ist. Deshalb muss die Bewertung erneut durchgeführt werden, und die Anteilsgrößen, wonach jeder Eigentümer den Erschließungsbeitrag zahlt, und die Rechte, die sich aus den Erschließungsarbeiten herleiten, sind zu bestimmen. Seinerzeit wurden beim Grundbuchamt Grundbuchauszüge angefordert, die heute jedoch völlig nutzlos sind. Die Namen von Inhabern haben sich geändert und Neubauten sind errichtet und angemeldet worden. Bereits ab dem Zeitpunkt, an dem der Ausgleichsausschuss gebildet und die Grundbuchbescheinigung angefordert ist, reicht ein wie damals beantragter einfacher Grundbuchauszug nicht aus: Das Grundbuchamt legt hinsichtlich der Rechtslage der Grundstücke eine Sperrung auf, so dass das Grundbuchamt, aufgrund der vom Ausgleichsausschuss gefassten Beschlüsse, die einen öffentlichen und »erga omnes«-Charakter haben, verpflichtet ist, jeden neuen Eigentümer, der eine Immobilie kauft, darüber zu informieren, dass ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden ist, und es führt außerdem zur Freigabe einiger Bürgschaften, die ein paar Eigentümer im Einklang mit den Planungsvorschriften für die Durchführung bestimmter Baumaßnahmen hinterlegt haben.«*

Die Präsidentin berichtet, dass damals für die Anfertigung dieses Planungsentwurfes der finanziellen Umlegung 78.000 € bezahlt wurden, der der Eigentümerversammlung nie zur Genehmigung vorgelegt wurde. Daher muss, sobald alles feststeht, ein neuer Planungsentwurf für eine erste Genehmigung in der Eigentümerversammlung und später durch die Gemeindeverwaltung von Tossa de Mar erstellt werden.

Das darauf folgende Problem ist die Finanzierung der Bauleistungen – laut ABM rund 10.000.000 €. Optionen zur Beschaffung eines Teils dieses Betrages wurden begutachtet. Es wurde die Möglichkeit in Betracht gezogen, einen Zuschuss von der Generalitat von Katalonien zu beantragen, doch ist dies aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, in der wir uns befinden, nicht möglich. Wie bereits der Kassensführer des letzten Vorstands, Hr. Jaume Pérez, anmerkte, wird kein Finanzinstitut der Urbanisationsgesellschaft eine Finanzierungslinie oder einen Kredit gewähren, sondern nur individuell deren Eigentümern. Man könnte bei der Gemeinde Tossa de Mar beantragen, dass sie für einen Teil der Erschließungskosten aufkommt. In anderen Gemeinden ist das so gehandelt worden, dass diese Bauleistungen mit einem Teil der eingenommenen Grundsteuer bestritten wurden. Diese Möglichkeit ist der Bürgermeisterin übermittelt worden, allerdings ist diesbezüglich keine Stellungnahme erhalten worden. Ein anderer Weg war, indem man versuchte, die Einnahmen zu erhöhen. In diesem Zusammenhang: Da die Urbanisationsgesellschaft über eine als Grünfläche ausgewiesene Parzelle verfügt und da es ein weiteres Grundstück ebenfalls von der Urbanisationsgesellschaft gibt, das bebaubar war und dessen Ausweisung geändert wurde, könnte eine Änderung oder ein Tausch der Ausweisung beantragt werden, um die neu eingestufte und nun bebaubare Parzelle eventuell verkaufen zu können und so einen interessanten Erlös zu erlangen, der dazu beiträgt, die Gesamtbauleistung zu finanzieren. Es wurde die Lizenz für die Strandimbissbude bei der öffentlichen Ausschreibung der Gemeinde Tossa de Mar beantragt, um eine Steigerung der Einnahmen zu erzielen. Darüber hinaus sollte mit dem Antrag noch ein weiteres Ziel erreicht werden und zwar, dass die Urbanisationsgesellschaft alles bezüglich dieser Einrichtung kontrolliert, um ihre eigenen Interessen zu schützen. In der vorherigen ordentlichen Eigentümerversammlung vom 11. Mai 2013 wurde darauf hingewiesen, dass die Punktbewertungen für das von Santa M<sup>a</sup> de Llorell eingereichte Projekt durch den Technischen Bewertungsausschuss wegen Einwänden angefochten wurden und dass später eine Verwaltungsbeschwerde eingelegt wurde. Nach Erhalt eines Schreibens der Gemeinde, in der mitgeteilt wurde, dass eine Überprüfung der Punktbewertung nicht erfolgen würde, entschied man sich, einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hrn. Magín, zu konsultieren, der in Anbetracht der von der Urbanisation vorgebrachten Argumente dazu riet, eine Klage vor dem Verwaltungsgericht zur Verteidigung ihrer legitimen Rechte einzureichen, wie in der vergangenen ordentlichen Eigentümerversammlung vom 12. April 2014 informiert wurde. In erster Instanz fiel das Urteil zu Gunsten der Urbanisationsgesellschaft aus, jedoch ging die Gemeinde Tossa de Mar in zweiter Instanz in Berufung. Zurzeit steht das endgültige Urteil noch aus.

Zum Schluss blieb nur noch, wie in jedem Familienhaushalt, den ordentlichen Haushaltsplan für die jährlichen Ausgaben zu überprüfen und zu schauen und zu beurteilen, unter welchen Posten eine Senkung der Ausgaben erzielt werden könnte. Im Jahr 2012 wurde der Haushaltsplan für Ausgaben auf 316.000 € festgesetzt, heute liegt er bei 207.350,00 €. Das

bedeutet eine Senkung von 34 %. Die Reduzierung der ordentlichen Ausgaben hat ein eindeutiges Ziel: Es soll ein Fonds eingerichtet werden, der dazu dienen soll, bei der Finanzierung der Erschließungsarbeiten von Santa M<sup>a</sup> de Llorell zu helfen. Veraltete Einrichtungen und Infrastrukturen sollen ausgesondert werden, damit die Urbanisation endlich über neue verfügt, auf die sie stolz sein kann. Die Präsidentin erinnert daran, dass in der vergangenen ordentlichen Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 einstimmig genehmigt wurde, weiterhin einen Punktpreis in Höhe von 170 € zu zahlen, davon würden jedoch 110,00 € für die Bestreitung der ordentlichen Ausgaben der Urbanisationsgesellschaft und 60,00 € in einen Sonderfonds für die Ausführung des Verbesserungsplans gehen. Ferner wurde vorgeschlagen und einstimmig genehmigt, 600.000 € vom Reservefonds der Urbanisationsgesellschaft zu nehmen, der sich zum 31. Dezember 2014 auf 641.754,00 € belief, um diesen neuen Reservefonds einzurichten, der die Ausführung des Verbesserungsplans zum Zweck hätte, und dieser Betrag würde um die oben genannten 60,00 € pro Punkt aufgestockt werden. Der Gesamtbetrag des Verbesserungsplan-Reservefonds belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 712.860, 00 €.

Der wichtigste Haushaltsposten, da mit Abstand mit den höchsten Kosten, der gesenkt wurde, ist der Personalposten. Im Jahr 2012, als die jetzigen Vorstandsmitglieder ihre Ämter übernahmen, sollte sich dieser Posten auf rund 200.000 € von den 316.000 € der Gesamtausgaben im Haushaltsplan jenes Geschäftsjahres belaufen. Bei Jahresabschluss betragen die Ausgaben für diesen Posten, nach Streichung von Überstunden und Sonstigem, 160.000 €. Im Geschäftsjahr 2015 lagen die Ausgaben für diesen Posten bei 77.000 €. Verständlicherweise ist eine Reihe von Anpassungen vorgenommen worden. 2012 gab es acht Angestellten: Bei einigen von ihnen gab es nach Ablauf ihres Zeitvertrages keine Vertragsverlängerung und sie wurden durch eine externe Firma ersetzt, was eine beachtliche finanzielle Einsparung bedeutete, und es wurden Lohnkürzungen vorgenommen, da festgestellt wurde, dass es Angestellte gab, die Lohnzuschläge erhielten, die man für sehr hoch hielt. Diese Angestellten verklagten die Urbanisationsgesellschaft und gewannen den Prozess, weshalb ihnen die Zulagen, die sie bis zu jenem Zeitpunkt verdienten, gezahlt werden mussten. Die Nachtschicht wurde probeweise gestrichen, eine Entscheidung, die nicht vielen Leuten gefiel, die dies dem Vorstand wissen ließen. Der Vorstand erklärte ihnen, dass es sich einfach nur um eine Probe handeln würde und dass es die Eigentümerversammlung wäre, die letztendlich eine Entscheidung darüber treffen würde. In diesem Zusammenhang wurde in der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 12. April 2014, nach einer Beurteilung und Abstimmung zu den verschiedenen Optionen, durch Mehrheit die Option genehmigt, die u.a. eine mechanisch betriebene Schranke, Karten und Überwachungskameras sowie, neben diesen mechanischen Einrichtungen, einen Angestellten, der sich in der Schicht mit dem meisten Verkehr, die noch zu bestimmen wäre, auch abhängig von der Jahreszeit und mit einer längeren Anwesenheitszeit an der Schranke in der Sommerzeit, vorsah.

Mit dem Zustandekommen dieses Beschlusses entstand folglich ein Personalüberschuss. Die Angestellten wurden zusammengerufen, um ihnen den gefassten Beschluss zu erklären und um zu versuchen, alternative Möglichkeiten zu finden, damit die Anzahl der Angestellten der Urbanisationsgesellschaft und der Beschluss der Eigentümerversammlung miteinander in Einklang gebracht werden konnten. Es wurde ihnen die Möglichkeit angeboten, dass jeder

seine Schicht etwas kürzt, was nicht akzeptiert wurde. Es wurde ihnen die Möglichkeit angeboten, dass sie ihre Arbeitszeit mit Wartungsarbeiten vervollständigen, Hr. Balbino und Hr. David akzeptierten nicht; so kam es, dass die mit der Wartung betraute Person im Oktober 2014 Urlaub hatte, Hr. Manuel krankgeschrieben war, und dass eine Person von außen eingestellt werden musste, da die übrigen Angestellten der Urbanisationsgesellschaft die Arbeit nicht übernehmen wollten. Im Hinblick auf diese Lage wurde ein Rechtsanwalt für Arbeitsrecht konsultiert, der die Kosten, die jeder einzelne Arbeitnehmer für die Urbanisationsgesellschaft bedeutet, sowie die Entschädigungen, die ihnen zu zahlen wären, und die Amortisierungszeit objektiv analysierte. Nach dieser Begutachtung wurde die Entscheidung gefällt, das Arbeitsverhältnis mit Hrn. Balbino aufzulösen, der für die Urbanisationsgesellschaft jährliche Kosten in Höhe von rund 40.000 € bedeutete, während die übrigen Arbeitnehmer bei der Hälfte lagen. Der Rechtsanwalt war der Ansicht, dass die nötigen Voraussetzungen für eine objektive Kündigung gegeben waren. Das bedeutete eine Entschädigungszahlung von 20.222,00 €. Der Arbeitnehmer akzeptierte nicht und verklagte die Urbanisationsgesellschaft. Bei der Güteverhandlung konnte keine Einigung herbeigeführt werden, da die Ladung mit dem anberaumten Termin für diese Verhandlung nie in die Hände des Vorstands gelangte. In der Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 äußerte ein Eigentümer, dass eine Ladung für eine Güteverhandlung im CMAC Girona zugestellt wurde und dass niemand vom Vorstand erschien. Es soll eine Empfangsbestätigung für diese Ladung vorliegen, weshalb jemand diese in Empfang genommen haben musste. Diesbezüglich hält es die Präsidentin für angebracht darauf hinzuweisen, dass die Verwalterin das Büro von CMAC Girona aufgesucht hatte, um herauszufinden, was mit der Ladung geschehen war, die eindeutig nicht der Urbanisationsgesellschaft ausgehändigt wurde. Später, nach den Verhandlungen der Rechtsanwälte beider Parteien, wurde beschlossen, eine ungerechtfertigte Entlassung anzuerkennen und weitere 23.000 € zu zahlen. Diese Beträge (20.222,00 € + 23.000 €) entsprechen in etwa dem Lohn, den dieser Arbeitnehmer in einem Jahr verdiente. Dem von der Urbanisationsgesellschaft beauftragten Rechtsanwalt für Arbeitsrecht zufolge wäre der Arbeitsplatz in einem Jahr amortisiert. Unter dem Posten des Personals ist damit die größte Ersparnis erreicht worden.

Ein weiterer Posten, der überprüft wurde, ist der Stromverbrauch. 2012 betrug der Verbrauch dieses Postens rund 25.000 €, heute liegt er bei 13.900,00 €. Diese Ersparnis ist durch den Austausch der Natriumlampen gegen Energiesparlampen erreicht worden, und außerdem ist der vertragliche Anschlusswert bei einigen Zählern gesenkt worden. Bei den Ausgaben von 2016 wird dieser Posten noch um weitere 3.000 €- in etwa - gesenkt.

Ein weiterer Posten mit beachtlicher Einsparung ist die Einziehung der Instandhaltungsbeiträge für die Urbanisation im freiwilligen Zahlungszeitraum. Es wird daran erinnert, dass der einstmals mit dem Landkreisrat La Selva geschlossene Vertrag im Geschäftsjahr 2013 aufgelöst wurde und dass die Einziehung im freiwilligen Zahlungszeitraum ab dem Geschäftsjahr 2014 durch die Hausverwaltungsfirma Costa Brava Administracions SL erfolgt, ohne dass deswegen für die Urbanisationsgesellschaft zusätzliche Kosten entstehen. Ganz im Gegenteil: Dadurch kommt ihr eine Ersparnis von 4 % zugute; diesen Prozentsatz erhob der Landkreisrat La Selva auf die im freiwilligen Zahlungszeitraum eingenommenen Beträge, und den daraus resultierende Betrag verrechnete sie mit ihren Monatsabrechnungen. Die Einsparung in dieser

Position liegt bei 9.000 – 10.000 € im Jahr. Die Einziehung im Mahn- oder Vollstreckungszeitraum erfolgt durch XALOC (Lokales Netzwerk der Stadtgemeinden).

In den anderen Posten ist ebenfalls versucht worden, die Ausgaben so weit wie möglich einzuschränken. Hierbei hat der jetzige Vorstand die Geschäftsführung der Urbanisationsgesellschaft sehr ernst genommen, als würde es sich um den eigenen Familienhaushalt handeln. All diese Bemühungen um Einsparung, wiederholt sie, zielen darauf ab, dass die Urbanisationsgesellschaft über einen finanziellen Ausgangspunkt verfügt, um – wenn es so weit ist – die Ausführung der Erschließungsarbeiten von Santa M<sup>a</sup> de Llorell in Angriff zu nehmen.

Die Präsidentin erinnert auch an die in diesen Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Wartung und Erhaltung der Urbanisation, unter denen folgende Maßnahmen zu den wichtigsten zählen:

- ✓ Bauarbeiten in der Calle Piscis. Diese Straße befand sich aufgrund der beschädigten Wassersammelleitung in einem schlechten Zustand. Die ungefähren Reparaturkosten betragen dem Ingenieurbüro ABM zufolge 200.000 €. Der jetzige Vorstand forderte weitere Meinungen zur Ausführung und Kostenvoranschläge ein. Die endgültigen Kosten der Bauleistung betragen 37.000 € + MwSt. Der Untergrund des gesamten Abschnitts, von Öffnung zu Öffnung, wurde repariert, und auch die Eingänge wurden ausgebessert, damit das eintretende Wasser nicht den reparierten Untergrund beschädigt. Die erreichte Einsparung war daher enorm.
- ✓ Die Straßen der Abschnitte, die sich im schlechtesten Zustand befanden und bei denen eine Reparaturmaßnahme am dringendsten war, wurden asphaltiert. Konkret waren es 2.739 m<sup>2</sup> in Höhe von insgesamt 54.241,00 €. Selbstverständlich gibt es in der Urbanisation noch Straßen mit Asphalt in einem mangelhaften Zustand.
- ✓ Die Grünflächen wurden gesäubert und hergerichtet, und es wurde erreicht, dass die schwer zugänglichen Bereiche von der städtischen Brigade übernommen wurden.
- ✓ Der Eingangsbereich der Urbanisation wurde ausgebessert. Die gesamte Grünzone wurde gesäubert, und die Straßenlaternen der Zufahrtsstraße wurden gegen doppelte Straßenlaternen ausgetauscht, so dass sie zu beiden Straßen hin beleuchten. Auch ist eine Hinweistafel mit dem Stadtplan von Santa M<sup>a</sup> de Llorell angebracht worden. Und schließlich wurden noch Blumenkübel, die mit weißen Steinen und Pflanzen verziert sind, aufgestellt.
- ✓ Die Straßen von Santa M<sup>a</sup> de Llorell wurden beschildert, und am Eingang der Urbanisation wurden Briefkästen angebracht.
- ✓ Maßnahmen an der Kläranlage wurden durchgeführt: Die Pumpe wurde gegen eine leistungsstärkere (eine 2-PS- gegen eine 3-PS-Pumpe) ausgetauscht, die Turbinen und Ventile wurden gereinigt, der Filtersand wurde ausgewechselt und die Montage der bereits vorhandenen Pumpe wurde vorgenommen, damit diese in Zeiten mit mehr Betrieb als Verstärkung eingesetzt werden kann.
- ✓ Die Ausfahrtsschranken sind durch neue von besserer Qualität ersetzt worden, ohne dass Kosten für die Urbanisationsgesellschaft angefallen sind. Der Betrag von 3.000 € wurde vollständig von der Versicherung übernommen.

- ✓ Die Türme vom Eingang wurden angestrichen, da sie viele Jahre lang nicht gepflegt wurden und sich in einem jämmerlichen Zustand befanden.

Die Präsidentin wollte mit diesem Bericht Rechenschaft über die während der Amtszeit des gegenwärtigen Vorstands durchgeführten Maßnahmen ablegen und möchte erneut deutlich machen, dass das wichtigste und heikelste Thema, mit dem sich die Urbanisationsgesellschaft zu beschäftigen hat, die Erschließung der Urbanisation Santa M<sup>a</sup> de Llorell ist.

### **3. POUM Tossa de Mar und Plan zur Stadtverbesserung von Santa Maria de Llorell – die sich daraus ergebenden Angelegenheiten:**

#### **a) Anfechtung des am 24. April 2015 endgültig genehmigten POUM. Information, Beurteilung und Standpunkt der Urbanisationsgesellschaft**

Antoni Magín von der Anwaltskanzlei Magín, Bosch y Coll Advocats ergreift das Wort. Er weist darauf hin, dass es zuerst den POUM (Stadtentwicklungsplan) gab, der im Jahr 2006 genehmigt, doch später angefochten und für nichtig erklärt wurde. Als der POUM von 2006 noch gültig war, wurde ein PMU (Plan zur Stadtverbesserung) für Santa M<sup>a</sup> de Llorell angefertigt. Der PMU ist eine Planung, die sich aus dem POUM herleitet und die konkretere und ausführlichere Maßnahmen für jede Zone entwickelt.

Da der POUM von 2006 durch Gerichtsurteil des Jahres 2012 widerrufen wurde, musste davon ausgegangen werden, dass der PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell, der erstellt wurde, als dieser POUM noch gültig war, folglich seine Gültigkeit verlieren würde, da er eine allgemeine Planung entwickelt, die gerichtlich für nichtig erklärt wurde.

Später, am 12. März 2015, wurde vom Gemeinderat von Tossa de Mar endgültig ein neuer Entwurf des PMU für Santa M<sup>a</sup> de Llorell in ordentlicher Sitzung genehmigt. In dieser Sitzung wurde außerdem vorläufig der neue POUM genehmigt, und am 24. April 2015 wurde dieser POUM endgültig vom Territoriausschuss für Städtebau Girona anerkannt.

Von da an musste überprüft werden, ob der Inhalt beider urbanistischen Planungsinstrumente, oder zumindest ein Teil, für die Interessen der Urbanisationsgesellschaft vorteilhaft war oder nicht und ob diese dem geltenden Recht entsprachen. Selbst, ob deren Genehmigung gegen zwingend einzuhaltende Verfahrensvorschriften verstieß, hätte geprüft werden sollen. Auf Grundlage einer Überprüfung all dieser Aspekte musste die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, eine Anfechtung einzuleiten, wenn auch nur, um ein Verhandlungsmittel mit der Gemeinde Tossa de Mar zur Änderung und Verbesserung der in diesen Instrumenten festgesetzten Bedingungen zu haben, die den Interessen von Santa M<sup>a</sup> de Llorell zugutekommen könnten. Der Vorstand und die Urbanisationsgesellschaft müssen sich ganz und gar klar machen, welches Ziel sie mit einer Anfechtung verfolgen, was sie am Ende erreichen wollen.

Der Inhalt des endgültig am 24. April 2015 genehmigten POUM ist praktisch identisch mit dem, der im Jahr 2006 genehmigt wurde. Es sind nur die Punkte geändert worden, die ausdrücklich im Urteil als fehlerhaft angeführt wurden.

Bei der Überprüfung des Inhalts vom POUM von 2015 und der im Zusammenhang mit Santa M<sup>a</sup> de Llorell enthaltenen Vorfälle und Vorurteile sind zwei grundlegende Dinge festgestellt worden. Erstens, es gilt als bindend, dass die Urbanisation an das Kanalisationsnetz der Stadtgemeinde angeschlossen wird und dass die Ableitung der Abwässer für die Aufbereitung in der städtischen Kläranlage sicherzustellen ist. Zweitens, die 3. Übergangsbestimmung sieht vor, dass die Urbanisationsgesellschaft die Erschließungsarbeiten, sobald diese fertiggestellt sind, unbefristet zu verwalten hat, obwohl dieser Punkt heute rechtswidrig ist, da die städtebauliche Regelung vorschreibt, dass Bauleistungen nach 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde übernommen werden. Das Gleiche gilt für die Ausweisung bestimmter Zonen als Grünfläche usw. In Anbetracht all diese Aspekte und unter Berücksichtigung der Ablaufristen für eine Anfechtung wurde beschlossen, den POUM von 2015 anzufechten – wie oben bereits angesprochen – mit der Absicht, eine Überarbeitung dieser Punkte zum Vorteil der Urbanisationsgesellschaft, in urbanistischer und finanzieller Hinsicht, mit der Gemeinde zu verhandeln. Die Anfechtung wurde vor dem Verwaltungsgericht angemeldet, wodurch das Verfahren so lange ausgesetzt wird, bis der Standpunkt der Urbanisationsgesellschaft diesbezüglich in dieser Eigentümerversammlung bekannt ist. Es ist ganz und gar übertrieben, wenn diese Verantwortung und auch die Festlegung der Bedingungen für eine eventuelle Verhandlung mit der Gemeinde beim Vorstand liegen sollen, stattdessen ist die Legitimität für die Durchführung dieser Maßnahmen in der Eigentümerversammlung zu suchen.

Herr Magín ist persönlich der Ansicht, dass das Verfahren fortgesetzt werden sollte, da einige der bereits angeführten Aspekte gravierende Auswirkungen für Santa M<sup>a</sup> de Llorell haben.

Ein Eigentümer meint, dass die Schranke entfernt werden muss, sobald die Bauleistungen von der Gemeinde übernommen werden und die Straßen als öffentliche Wege gelten. Die Präsidentin möchte diesbezüglich klarstellen, dass der jetzige Vorstand, trotz gegenteiliger Informationen, die eigennützig von einigen Eigentümern verbreitet werden, voll und ganz für die Schranke und das Fortbestehen der Schranke ist. Sie ist dafür, da man der Ansicht ist, dass die Grundstücke in der Urbanisation mit Schranke sehr viel mehr wert sind als ohne. Eine andere Sache wäre, wenn die Urbanisationsgesellschaft nach Fertigstellung der Bauleistungen diesbezüglich eine Teilabtretung in Erwägung zieht, wenn sie beispielsweise die Abwasserentsorgung und –kanalisation abtritt und die Verwaltung des Rests übernimmt, indem sie mit der Gemeinde einen Vertrag abschließt. Jedenfalls sollte dafür gesorgt werden, dass die Urbanisationsgesellschaft die Freiheit erhält, im gegebenen Moment zu entscheiden, ob sie weiterhin als Erhaltungsgesellschaft fungieren will, ob sie alle ausgeführten Bauleistungen abtreten möchte o ob sie eine Teilabtretung in Betracht zieht, um Bauleistungen, die sie für die Urbanisationsgesellschaft am interessantesten und / oder vorteilhaftesten erachtet, einzubehalten. Hr. Magín meint, dass die Anfechtung oder Prüfung der Verwaltungsakte der Urbanisationsgesellschaft ermöglicht, während des Prozesses eine gewisse Kontrolle auszuüben.

Auf die Fragen eines Eigentümers klärt Hr. Magín auf, dass die Ausführung der Erschließungsarbeiten von Santa M<sup>a</sup> de Llorell nicht im Ermessen der Urbanisationsgesellschaft liegt. Sie ist sowohl im POUM als auch im PMU vorgesehen, und es werden Fristen für die Ausführung mittels der Grundaussgleichsmodalität eingeräumt, für deren Ingangsetzung die Urbanisationsgesellschaft zuständig ist, die entscheidet, welche Baufirma beauftragt wird, die genauen Zeitpunkte – innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist –, in denen die Ausführung zu erfolgen hat und wie die Bauleistungen – im Rahmen der städtebaulichen Regelungen – umzusetzen sind. Bei Untätigkeit seitens der Urbanisationsgesellschaft ist in den städtebaulichen Planungsinstrumenten die Möglichkeit vorgesehen, dass die Gemeinde beschließt, diese Vorgehensweise durch eine Kooperation zu ersetzen. Innerhalb dieser Kooperation ist es die Gemeinde, die das Bauunternehmen aussucht, die die Überwachung der Bauarbeiten übernimmt und die entscheidet, wie ausgeführt werden soll. Somit hat die Urbanisationsgesellschaft bei dieser Maßnahme kein Mitspracherecht, allerdings hat sie die Kosten für die Ausführung der Bauleistungen zu tragen.

Fr. M<sup>a</sup> Luisa Calpe, die in dieser Versammlung im Namen und in Vertretung von Delong Young & Cia SA handelt, meint, dass bereits während der Zeit des Vorstands unter dem Vorsitz von Hrn. Camí Wege und Grünflächen abgetreten wurden und dass somit nun diese Elemente Eigentum der Gemeinde sind. Hr. Magín antwortet darauf, dass diese Elemente zwar an die Gemeinde abgetreten wurden, dass aber bis zur formalen Übernahme der Erschließungsarbeiten durch die Kommune diese Elemente nicht zur städtischen Einrichtung und somit nicht zum »Ort« gehören. Weiterhin Fr. Calpe antwortend, möchte Hr. Magín klarstellen, dass stets die Möglichkeit für eine Flächenumwidmung besteht ganz gleich, wer der Eigentümer eines Grundstücks oder einer Parzelle ist. In diesem Fall handelt es sich um ein Stück Land der Urbanisationsgesellschaft, das laut Generalplan als Grünfläche ausgewiesen ist.

Eine Eigentümerin, Fr. Lluisa Marsal, führt an, wie bereits schon in der letzten Eigentümerversammlung, dass es vielleicht vorteilhafter wäre, eine unabhängige städtische Einheit zu werden. Es handelt sich um eine Rechtsform, die administrative Autonomie verleiht; der Grad der Autonomie entspricht nahezu der einer Stadtgemeinde. Der Präsident der Gemeinschaft hat praktisch die Befugnis eines Bürgermeisters, das Geld wird intern verwaltet und sämtliche Formalitäten und Verfahren verlaufen zügiger.

Hr. Magín meint, dass es auf jeden Fall die Eigentümerversammlung sein muss, die entscheidet, ob dieser Kurs eingeschlagen werden soll. Außerdem weist Hr. Magín darauf hin, dass eine Einwilligung von der Gemeindeverwaltung und vom Territorialausschuss für Städtebau eingeholt werden müsste – was er für äußerst schwierig hält –, damit dieser Weg zum Erfolg führt. Die Eigentümerin entgegnet, dass diese Möglichkeit auch ein gutes Druckmittel bei Verhandlungen ist, um mehr Vorteile für die Urbanisationsgesellschaft herauszuholen.

Auf die Fragen eines Eigentümers erinnert die Präsidentin die Anwesenden daran, dass diese Eigentümerin wegen ihrer Stadtarchitekturausbildung zur Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 geladen wurde, damit sie dem Aufsichtsausschuss für die Entwicklung und



Ausführung des PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell beitrifft. Sie schlug jedoch die Einladung aus, denn sie konnte nicht teilnehmen, da sie im Ausland wohnt.

Fr. Lourdes Inieva ist der Ansicht, dass die verschiedenen Möglichkeiten, die Santa M<sup>a</sup> de Llorell diesbezüglich hat, die Pros und Kontras sämtlicher Optionen, begutachtet und vorgestellt werden sollen und dass anschließend in der Eigentümerversammlung entschieden wird. Hr. Magín hält es unbedingt für nötig, dass die Durchführbarkeit einer jeden Option beachtet wird, da es der Urbanisationsgesellschaft rein gar nichts nützen würde, wenn sie sich für eine entscheidet, die absolut nicht durchführbar ist und die von der Gemeindeverwaltung und / oder vom Territorialausschuss für Städtebau von vornherein abgelehnt wird.

Es kommt zu einem regen Meinungs austausch darüber, ob es vorzuziehen wäre, wenn die Gemeinde die Bauleistungen übernimmt und Santa M<sup>a</sup> de Llorell zum Ort gehört, oder ob es besser wäre, weiter als Erhaltungsgesellschaft fortzufahren oder zu versuchen, zu verhandeln und eine Lösung dazwischen zu finden.

**b) Beurteilung einer möglichen Anfechtung des am 12. März 2015 endgültig genehmigten PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell. Information, Beurteilung und Standpunkt der Urbanisationsgesellschaft.**

In Bezug auf den PMU teilt Hr. Magín mit, dass seiner Meinung nach der Beschluss des Gemeinderates von Tossa de Mar vom 12. März 2015, mit dem der Plan zur Stadtverbesserung (PMU) von Santa M<sup>a</sup> de Llorell endgültig genehmigt wurde, von Rechts wegen nichtig ist, da der Territorialausschuss für Städtebau Girona den POUM noch nicht endgültig genehmigt hatte, was – wie oben bereits erwähnt – erst am 24. April 2015 und somit danach erfolgte. Die Befugnis, die einem Gemeinderat gewährt wird, um einen PMU endgültig zu genehmigen, erhält dieser erst, wenn die Stadtgemeinde über seinen eigenen endgültig genehmigten, gültigen und vollstreckbaren POUM verfügt. Das ist im vorliegenden Fall nicht geschehen, denn wie bereits erwähnt, wurde der PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell vom Gemeinderat endgültig genehmigt, als für den POUM, ein Stadtplanungsinstrument von höherem Rang, noch keine endgültige Genehmigung vorlag. Der Gemeinderat versuchte diesen Mangel zu beheben, indem er einen Beschluss erließ, mit dem er die ganze daraus ergebende Planung bestätigte. Hr. Magín ist der Ansicht, dass diese Maßnahme falsch und der PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell auf keinen Fall gültig ist.

Aufgrund des Vorangehenden ist ebenfalls die Möglichkeit in Betracht gezogen worden, den Plan zur Stadtverbesserung (PMU) von Santa M<sup>a</sup> de Llorell anzufechten. Sobald die Urbanisationsgesellschaft diesen Gemeinderatsbeschluss erhält, der den PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell in den POUM von 2015 aufnimmt, wird ein Anfechtungszeitraum für diesen PMU eröffnet. Abgesehen von den möglichen formellen Mängeln, die bei der Genehmigung vorliegen, gibt es im Inhalt ebenfalls Aspekte, die für die Urbanisationsgesellschaft nachteilig sein können.

**c) Informationen über die Alternativen bezüglich Sammlung, Abführung und Aufbereitung der Abwässer von Santa M<sup>a</sup> de Llorell**

Im Hinblick auf die Alternativen bezüglich Sammlung, Abführung und Aufbereitung von Abwässern aus Santa M<sup>a</sup> de Llorell berichtet Hr. Magín, dass die Gemeindeverwaltung dahingehend entschlossen zu sein scheint, dass ein Kanalisationssystem bis zur Kläranlage von Tossa de Mar errichtet wird. Jede sonstige Option würde beim Gemeinderat für eine Übernahme auf Ablehnung stoßen. Wartung und Reparatur würden somit »auf unbestimmte Zeit« auf Kosten der Urbanisationsgesellschaft laufen. Wie die Präsidentin bereits zu Beginn der Versammlung mitgeteilt hat, hat die Gemeinde Tossa de Mar von der Urbanisationsgesellschaft die Anfertigung eines Infrastrukturprojekts für die Abwasserkanalisierung bis zur Kläranlage von Tossa de Mar gefordert, worauf – mit gutem Grund - eine schriftliche Abmachung bei der Gemeindeverwaltung beantragt wurde, in der festgehalten werden sollte, wie hoch die finanzielle Beteiligung für die einzelnen Urbanisationen wäre, die angeschlossen werden und die Infrastruktur mitbenutzen. Beim letzten Gespräch mit der Gemeindeverwaltung wies diese darauf hin, dass eine neue wirtschaftliche Studie über die Ausführung dieser Bauleistung mit Einschluss der Enteignungen, die notwendig wären, durchgeführt würde, und es wurde in Betracht gezogen, sollte die Urbanisationsgesellschaft damit einverstanden sein, dass die Abwässer zur Kläranlage von Tossa de Mar geleitet werden, zu untersuchen, dass die zuständige Stelle (Gemeinde, ACA oder Konsortium der Costa Brava) die komplette Wartung von sämtlichen Anlagen ab den einzelnen Hausanschlüssen übernimmt. Diese Möglichkeit, sollte sie sich durchsetzen, schien gar nicht so schlecht zu sein, sofern die Kosten für die Eigentümer so gering wie möglich gehalten werden und die der Pumpensümpfe mit in die Anmeldung aufgenommen werden, mit den daraus resultierenden Folgen. Wie die Präsidenten im Vorangehenden erwähnt hat, könnte das machbar machen, dass die Übernahme von allem, was mit den Abwässern zusammenhängt, verhandelt wird und dass die übrige Verwaltung der durchgeführten Urbanisationsarbeiten bei der Urbanisationsgesellschaft als Erhaltungsgesellschaft oder mit der Rechtsform, die für am geeignetsten gehalten wird, liegt.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass die Kosten für die Abwasserkanalisierung zur Kläranlage von Tossa de Mar höher als die für den Bau einer Kläranlage in der Urbanisation sind, allerdings müssen bei der zweiten Option die Instandhaltungskosten berücksichtigt werden, die im Grunde für immer zu Lasten der Urbanisationsgesellschaft gehen würden.

**d) Festsetzung der Aufgaben und Befugnisse des Kontrollausschusses für Entwicklung und Ausführung des PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell**

Es wird daran erinnert, dass der Vorstand in der letzten Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 der Ansicht war, dass es aufgrund der technischen und rechtlichen Komplexität, die sich aus dem Plan zur Stadtverbesserung und dessen Ausführung ergibt, zweckmäßig wäre, einen Kontrollausschuss für diese Angelegenheit zu bilden. Der Ausschuss hätte, gemeinsam mit dem jeweils amtierenden Vorstand, die zentrale Aufgabe, alle auftretenden Aspekte rund um den Plan zur Stadtverbesserung (Projekt der finanziellen Umlegung, Erschließungsprojekt,

Einholung von Kostenvoranschlägen, Treffen mit Technikern und Anwälten usw.) zu beurteilen und sich um diese zu kümmern. Dieser Ausschuss hat eine unbegrenzte Laufzeit und ist an keinen Vorstand gebunden. Unter dem vorliegenden Tagesordnungspunkt sollen die Aufgaben und Befugnisse dieses Ausschusses festgesetzt werden. Wie weit soll dieser Ausschuss im Hinblick auf Effizienz und Handlungsfreiheit mit Befugnissen und Kompetenzen ausgestattet werden, um angesichts der diversen auftretenden Angelegenheiten, die weitere Vorgehensweise entscheiden zu können, oder soll er sich einfach daran halten, was die Eigentümerversammlung genehmigt hat, vor allem in Dingen, über die kein allgemeiner Konsens besteht.

Die Präsidentin erinnert daran, dass in dieser Eigentümerversammlung die Ingenieure, Architekten und Anwälte, die eventuell im Saal anwesend waren, aufgerufen wurden, ihr Scherflein zu dieser so schwierigen und komplexen Angelegenheit beizusteuern und dem Ausschuss beizutreten.

Da darum gebeten wird, die Eigentümer zu nennen, die dem Ausschuss angehören, liest die Verwalterin den Abschnitt des Protokolls der letzten Eigentümerversammlung, in dem diese Angelegenheit behandelt wurde, vollständig vor:

*»Freiwillige unter den Anwesenden werden gebeten, sich zu melden. Zurzeit setzt sich der Ausschuss zusammen aus:*

*Hrn. Josep M<sup>a</sup> Banach  
Hrn. Lluís Cibiach  
Fr. Esther Guirado  
Hrn. Manuel Fuentes  
Fr. Ines Marquard-Schmidt*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausschuss noch Mitglieder aufnehmen kann, wenn noch Eigentümer dem Ausschuss beitreten möchten.«*

Fr. Calpe, die im Namen und in Vertretung von Delong Young & Cia SA handelt, weist darauf hin, dass Fr. Esther Guirado finanzielle beziehungsweise geschäftliche Interessen in Santa M<sup>a</sup> de Llorell hat, da sie Häuser vermietet, wie auch Fr. Kerstin Bruns oder sie selbst, und sie ist der Ansicht, dass diese nicht dem Ausschuss angehören sollte. Daraufhin gibt es eine Diskussion zwischen mehreren anwesenden Eigentümern darüber.

- f) Antrag auf Umwidmung der Grünfläche in Wohngebiet der direkt am Meer liegenden Parzelle der Urbanisationsgesellschaft zur Bestreitung eines Teils der Kosten für die PMU-Ausführung. Es ist von Interesse, die Änderung des POUM, die der Gemeinderat aufgrund einer Privatinitiative in Hinblick auf zwei Maßnahmen vornehmen möchte, die die Urbanisationsgesellschaft betreffen, zu nutzen: Umwidmung der Grünfläche, wo sich derzeit die Büros der Urbanisationsgesellschaft befinden, in Gewerbegebiet, mit Ausnahme vom Lokal, das die Büros der**

**Urbanisationsgesellschaft einnehmen und das als öffentliche Einrichtung umgewidmet werden würde; Anerkennung der bestehenden Geschäftsgebäude und voraussichtliche Einführung von Wohnnutzungen, die die Insel (gegenwärtig Tennisplätze) komplettieren. Stellungnahme der Urbanisationsgesellschaft**

Hr. Antoni Magín berichtet, dass die Handelsfirma Sonnen SA Eigentümerin, unter anderem, vom Grundstück ist, auf dem sich die Büros der Urbanisationsgesellschaft und eine Immobilienagentur befinden. Diese Firma hat den PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell angefochten, da sie der Ansicht ist, dass diese Grundstücke, die bereits seit dem POUM von 1986 als Grünfläche konzipiert und ausgewiesen sind, in Geschäftszone umgewidmet werden müssten. Die Gemeindeverwaltung hat stets darauf bestanden, dass dieses Grundstück weiterhin Grünfläche bleibt, wenn es zwischen Sonnen SA und der Urbanisationsgesellschaft nicht zu einer Einigung kommt, um diese Umwidmung voranzutreiben; es muss einvernehmlich sein. Die letzte Neuigkeit, über die man verfügt, ist, dass die Gemeindeverwaltung von Tossa de Mar eine Änderung des POUM von 2015 in Bearbeitung hat und dass unter den Änderungen, die in diesem Instrument eingeführt werden sollen, die Umwidmung der Grünfläche, wo sich der Immobilienservice befindet, in Geschäftszone und das Lokal mit den Büros der Urbanisationsgesellschaft in öffentliche Einrichtung aufgeführt ist, und die Anerkennung der bestehenden Geschäftsgebäude und die voraussichtliche Einführung von Wohnnutzungen, die die Insel (gegenwärtig Tennisplätze) komplettieren, wodurch es möglich wäre, auf diesem Grundstück zu bauen, sollen erreicht werden. Damit die Bearbeitung weiter fortgesetzt werden kann und da die endgültige Genehmigung des POUM erst kürzlich erfolgt ist, muss vorschriftsmäßig beim Territoriausschuss für Städtebau in Girona ein befürwortendes Gutachten beantragt werden, um mit dem Änderungsverfahren fortsetzen zu können; dies wurde in der Gemeinderatssitzung vom Dezember 2015 genehmigt. Die Urbanisationsgesellschaft hat sich bislang zu diesem Verfahren gemeldet, damit der Gemeinderat die Urbanisationsgesellschaft über sämtliche Schritte, die im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit unternommen werden, benachrichtigt und informiert. Infolgedessen scheint die Gemeindeverwaltung dahingehend ihren Standpunkt geändert zu haben, dass jede Ausweisungsänderung zu diesem Grundstück vorab die Einwilligung der Urbanisationsgesellschaft benötigt. Diesbezüglich erinnert er an die letzte ordentliche Eigentümerversammlung vom 4. April 2015, auf der unter einem bestimmten Tagesordnungspunkt die Urbanisationsgesellschaft durch Mehrheit beschloss, dass diese Parzelle weiterhin als Grünfläche ausgewiesen bleiben soll und zwar mit allen Konsequenzen: Enteignung, Abriss und Entschädigung der Eigentümerin durch die Urbanisationsgesellschaft. Hr. Magín weist darauf hin, dass die Vertreter der Urbanisationsgesellschaft erst beim letzten Gespräch, das vor wenigen Wochen geführt wurde, Kenntnis von dieser Sache, dass die Gemeindeverwaltung die Möglichkeit einer Umwidmung dieses Grundstücks in Bearbeitung hatte, erlangte, obwohl diese Angelegenheit bereits seit einigen Monaten bearbeitet und vorbereitet wurde.

Fr. Calpe ergreift das Wort, um auf ein paar Dinge, die gesagt wurden, einzugehen. Die Büros auf dem Grundstück am Eingang sind nicht Eigentum von Santa M<sup>a</sup> de Llorell, sondern von Sonnen SA und teils von ihr, da sie kürzlich einen Teil erworben hat. Sie weist darauf hin, dass es sich um Privateigentum handelt, weshalb Santa M<sup>a</sup> de Llorell diesbezüglich keine

Entscheidung fällen kann. Hr. Magín meint, dass die Gemeinde sehr wohl zu jeglicher Angelegenheit der Stadtplanung oder zu einer möglichen Änderung, von der sie meint, dass es sie betrifft, Stellung nehmen kann. Fr. Calpe weist darauf hin, dass die Urbanisationsgesellschaft einen Teil dieses Grundstücks als Leihgabe nutzt, da die Eigentümerin damit einverstanden war, doch die Einrichtungen gehören nicht der Urbanisationsgesellschaft. Fr. Calpe meint, dass es nicht richtig sei, den Eigentümern etwas vorzuschlagen, was nicht möglich ist, sprich: die Stellungnahme zur Umwidmung dieser Parzelle. Hr. Magín antwortet darauf, dass es selbstverständlich möglich ist, dass die Urbanisationsgesellschaft dazu Stellung nimmt.

Auf die Fragen eines Eigentümers wiederholt Fr. Calpe, dass diese Parzelle Eigentum von Sonnen SA ist und dass sie selbst vor kurzem einen Teil erworben hat.

Hr. Luis Cibiach meldet sich zu Wort und teilt mit, dass zahlreiche Gerichtsurteile – gefällt in erster Instanz vom Verwaltungsgericht und in zweiter Instanz von der Verwaltungskammer des Obersten Gerichtshofs von Katalonien – vorliegen, die besagen, dass auf diesem Grundstück keine Immobilienagentur betrieben werden darf.

Hr. Magín weist darauf hin, dass die Stadtplanung über den Interessen einer Person oder Firma steht. Die Urbanisationsgesellschaft muss sich entscheiden und Stellung dazu beziehen, was sie für das Beste bezüglich ihrer Interessen in jeder Zone hält. Fr. Calpe besteht darauf, dass die Urbanisationsgesellschaft nicht über etwas verhandeln oder Stellung beziehen kann, was ihr nicht gehört; so hat sie es ihrem Rechtsanwalt gesagt. Hr. Magín weist darauf hin, dass er mehrmals mit dem Rechtsanwalt von Fr. Calpe gesprochen hat und dass dieser perfekt die Lage kennt. Er teilt mit, dass der Rechtsanwalt von Fr. Calpe ihn wiederholt darum gebeten hat, die Versammlungsteilnehmer von einer Umwidmung der strittigen Parzelle zu überzeugen, und er hat ihm mit Nein geantwortet. Fr. Calpe meint, dass die Eigentümer dieser Parzelle bei der Gemeindeverwaltung das beantragen können, was sie für ihre Interessen am besten halten, und das hat man gemacht. Fr. Calpe weist darauf hin, dass die Urbanisationsgesellschaft am 28. Februar ein Gerichtsverfahren zur Geschäftsschließung eingeleitet hat.

Auf die Fragen einer Eigentümerin teilt Hr. Magín mit, dass die Parzelle, auf der sich die Immobilienagentur und die Büros der Urbanisationsgesellschaft befinden, als Grünfläche ausgewiesen ist.

Auf Wunsch mehrerer Eigentümer und zur Klärung der strittigen Angelegenheit teilt Hr. Magín mit, dass die Firma Serveis Inmobiliaris Santa M<sup>a</sup> de Llorell SL seinerzeit eine Verwaltungsklage gegen die Gemeinde Tossa de Mar und die Erhaltungsgesellschaft einreichte, als der Regierungsausschuss der Gemeinde am 19. Juni 2000 einen Beschluss erließ, mit dem er dieser Firma die am 20. April 2000 beantragte Gewerbelizenz für die Eröffnung einer Immobilienagentur verweigerte. Der Grund für die Verweigerung war rein urbanistischer Natur: Auf einer Grünfläche konnten keine Privatnutzungen erlaubt werden. Ein Auszug des Urteils der ersten Instanz vom Oktober 2002 wird vorgelesen und lautet wie folgt: *«... es liegt nicht vor, dass die Gemeinde vorher eine Gewerbelizenz erteilt hatte, sondern nur eine*

*Baulizenz und zwar für ein Gebäude für nicht gewerbliche Zwecke: Versammlungssaal der Miteigentümer der Urbanisation und Wohnung des Wächters; und die Tatsache, dass vorher im Lokal bereits ein Gewerbe betrieben wurde, verleiht weder ein Recht noch eine Befugnis. Die Rechtsprechung erklärt immer wieder, dass weder städtische Nachsicht noch die Zahlung von Steuern, Gebühren oder Abgaben ein Gewerbe rechtmäßig machen, das aufgrund fehlender Lizenz im rechtlichen Sinne als Schattengewerbe angesehen werden muss.*» Daher wurden die Klageansprüche der Klägerin in erster Instanz abgewiesen, und in der Berufung bestätigte die Verwaltungskammer des Obersten Gerichtshofs von Katalonien die in erster Instanz angeführten Argumente und Begründungen einschließlich, dass auf einer Grünfläche keine gewerblichen Nutzungen erlaubt sind, und wies somit ebenfalls die Klageansprüche der Klägerin ab.

Die Präsidentin hält es für angebracht, einen Rückblick auf dieses Thema zu geben. Als der jetzige Vorstand seine Arbeit aufnahm, war man kurz davor, ein Dokument zu unterzeichnen, mit dem die Urbanisationsgesellschaft der Umlegung der Grünfläche dieser Parzelle in Einrichtungszone zustimmte. Es wurden Gespräche mit der Gemeindeverwaltung geführt, und dabei war sich der Vorstand völlig klar, dass er keine privaten Interessen, sondern die Interessen von Santa M<sup>a</sup> de Llorell verteidigen würde – und er möchte, dass dies vollkommen klar ist. Zum Amtsantritt des Vorstands, 2012, war gleich der erste Vorschlag, der ihm gemacht wurde, der Umzug der Büros der Urbanisationsgesellschaft an das untere Ende, damit die Immobilienagentur am oberen Ende bleiben konnte, was sie ablehnte. Später wurde versucht, sie davon zu überzeugen, einen Vertrag zu unterzeichnen, mit dem sie im Namen der Urbanisationsgesellschaft der Umwidmung der Parzelle zustimmen würde. Ein paar Eigentümer hatten das Interesse, darüber übel herzuziehen und das Gerücht zu verbreiten, dass der jetzige Vorstand die Interessen von Fr. Esther Guirado und Fr. Kerstin Bruns verteidigte, was absolut falsch ist. Fr. Guirado hat wiederholt darauf bestanden, dass die zugewiesenen Punkte für bestimmte Grundstücke nach unten revidiert werden, worauf der Vorstand nicht eingegangen ist. Sie hat sogar eine Verwaltungsklage gegen die Urbanisationsgesellschaft eingereicht. Der jetzige Vorstand ist einzig und allein darauf bedacht gewesen, die Interessen der Gemeinschaft – von Santa M<sup>a</sup> de Llorell – zu verteidigen, und hat niemandem eine Vorzugsbehandlung zuteilwerden lassen. Womöglich versucht jemand aus einem ganz persönlichen Interesse, die Tatsachen zu verfälschen, um seine eigenen Ziele und Interessen durchzusetzen. Man hat sogar gesagt, und es ist das Gerücht verbreitet worden, dass das Vorhandensein der Schranke daran liegt, dass sich dort die Immobilienagentur befindet, obwohl das nicht wahr ist. Das hat nichts damit zu tun. Wiederholt wird geäußert, dass der jetzige Vorstand, zu keiner Zeit, gewollt hat, dass die Schranke entfernt wird. Sie als Eigentümerin möchte niemanden an der Schranke haben, der sich damit beschäftigt, Informationen zum eigenen Vorteil zu manipulieren. Sie zeigt sich empört, als sie erfährt, dass der Anwalt von Fr. Palou und Fr. Calpe versucht hat, Hrn. Magín, den Anwalt der Urbanisationsgesellschaft, davon zu überzeugen, damit dieser dafür sorgt, dass die Eigentümerversammlung für eine Änderung der Ausweisung dieser Parzelle – so wie dieser im Vorangehenden berichtet hat – eintritt.

Frau Calpe fragt die Präsidentin, ob sich die Bürgermeisterin nicht telefonisch mit ihr in Verbindung gesetzt hat, um dieses Thema zu behandeln. Die Präsidentin verneint es kategorisch.

Die Präsidentin berichtet, dass der Vorstand bis noch vor recht kurzer Zeit nichts im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit unternommen hatte. Als die Eigentümerin anfang, Druck dahingehend auszuüben, die Büros, in denen gegenwärtig die Urbanisationsgesellschaft untergebracht ist, zu räumen, begann man die Sache zu prüfen und man kam zu dem Schluss, dass die Urbanisationsgesellschaft die Büros zwar als Leihgabe nutzt, was jedoch bei der Immobilienagentur nicht anders ist. Dem Urteil zufolge wurde die seinerzeit erteilte Baulizenz für die Errichtung eines Versammlungssaals für die Miteigentümer der Urbanisation und der Wohnung des Wächters erteilt. Später wurde die Immobilienagentur gebaut, die anschließend durch die Beantragung einer Gewerbelizenz legalisiert werden sollte, die ihr verweigert wurde. Im Urteil wird klargestellt, dass weder städtische Nachsicht noch die Zahlung von Steuern, Gebühren oder Abgaben ein Gewerbe rechtmäßig machen können, das aufgrund fehlender Lizenz im rechtlichen Sinne als Schattengewerbe angesehen werden muss. Der Vorstand war eigentlich dafür, die Dinge zu belassen, wie sie waren, und nur durch den Druck der Eigentümerin, über ihre Anwälte, ist der Vorstand schließlich in Aktion getreten.

Fr. Calpe meint, dass sich das Urteil gegen Serveis Inmobiliaris Santa M<sup>a</sup> de Llorell SL richtet und nicht gegen sie. Ihr wird geantwortet, dass keine Gewerbelizenz erteilt werden kann, solange diese Parzelle als Grünfläche ausgewiesen ist, da es gegen die geltende Städtebauordnung verstoßen würde. Fr. Calpe bestätigt, was sie bereits in der letzten Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 mitteilte und zwar, dass sie sehr wohl über eine Gewerbelizenz verfügt. Es wird darauf bestanden, dass dies nicht möglich ist, da die Städtebauordnung nicht geändert worden ist. Hr. Magín erklärt, dass die Städtebauordnung, das Gesetz, vorsieht, dass auf einer Grünfläche kein Privatgewerbe betrieben werden kann.

Um den vorliegenden Tagesordnungspunkt abzuschließen und Entscheidungen in Bezug auf die verschiedenen Themen, die unter diesem Punkt behandelt worden sind, treffen zu können, meint Fr. Lluïsa Marsal, dass es interessant wäre, neben dem POUM auch den PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell anzufechten, um Zeit zu gewinnen, und in der Zwischenzeit den Anwalt, Hrn. Antoni Magín, damit zu beauftragen, eine Begutachtung und Beurteilung der Möglichkeit vorzunehmen, um die Umwandlung in eine unabhängige städtische Einheit - ihre Vorteile, Nachteile und Kosten - zu erreichen, im Gegensatz zur gegenwärtigen Lage, Ausgleichsausschuss usw. Anschließend sollte eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden, in der alle Beurteilungselemente beider Optionen vorgetragen werden, damit die Urbanisationsgesellschaft Stellung beziehen kann, ob sie diesen Umwandlungsprozess einleiten möchte oder nicht. Hr. Magín meint, dass diese Möglichkeit vorstellbar ist und dass dieses Thema bei der Generaldirektion für Städtebau angesprochen werden kann, um zu sehen, wie die Meinung dazu ist, und sollte sich die Durchführbarkeit erkennen lassen, müsste diese Sache auch mit der Gemeindeverwaltung von Tossa de Mar besprochen werden.

Fr. Lourdes Inieva meint, nun die Möglichkeit einer Umwandlung in eine unabhängige städtische Einheit in Betracht zu ziehen, nachdem bereits seit Jahren an der Idee gearbeitet wird, unter Anwendung der Städtebauordnung und mithilfe des Ausgleichsausschusses die Erschließung von Santa M<sup>a</sup> de Llorell voranzubringen, um anschließend die Bauleistungen der Gemeinde zu übertragen oder nicht, oder weiter als Erhaltungsgesellschaft fortzufahren, die ganze Situation, die sowieso schon äußerst komplex ist, nur noch komplizierter macht.

Nach einer gründlichen Diskussion einigt man sich, darüber abzustimmen, ob Hr. Antoni Magín beauftragt werden soll, eine Begutachtung und Beurteilung der Möglichkeit vorzunehmen, um die Umwandlung in eine unabhängige städtische Einheit - ihre Vorteile, Nachteile und Kosten - zu erreichen, im Gegensatz zur gegenwärtigen Lage, die Pflicht laut Städtebauordnung, einen Ausgleichsausschuss zur Durchführung der Erschließung von Santa M<sup>a</sup> de Llorell zu bilden, um anschließend die Bauleistungen – oder einen Teil davon – der Gemeinde zu übertragen oder nicht, oder weiter als Erhaltungsgesellschaft mit der vollen Verwaltung der Urbanisationsarbeiten fortzufahren. In diesem Sinne, um für jede einzelne dieser Optionen über wirksame Verhandlungsinstrumente gegenüber der Gemeindeverwaltung zu verfügen, ist mit der Anfechtung des POUM von 2015 fortzufahren und die Anfechtung des PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell ist anzukünden sowie die eventuelle Änderung des POUM von 2015, die die Gemeinde von Tossa de Mar versucht vorzunehmen, ist weiterzuerfolgen. Hr. Magín weist darauf hin, dass das, was man mit dem POUM gemacht hat und was man mit der Anfechtung des PMU machen würde, die Ankündigung der Anfechtung ist, was automatisch die Verwaltungsbeschwerde aussetzt. Auf diese Weise muss keine Klage eingereicht werden, keine Gutachten müssen angefordert werden, wodurch die Kosten gering gehalten werden. Selbstverständlich können diese Verfahren nicht unendlich lang ausgesetzt werden. Innerhalb einer absehbaren Zeit muss entschieden werden, was endgültig diesbezüglich geschehen soll. In ungefähr drei Monaten würde eine außerordentliche Eigentümerversammlung abgehalten werden, um über die ganze Sache Bericht zu erstatten und damit die Urbanisationsgesellschaft eine Entscheidung in die eine oder andere Richtung treffen kann. Zusammen mit der Einladung für diese Versammlung wird eine Vergleichsaufstellung über sämtliche Optionen, unter Einschluss der privaten Grünflächen, die, sollten die Urbanisationsarbeiten ausgeführt werden, eines Tages durch die Urbanisationsgesellschaft entschädigt werden müssen, zugestellt, so dass die Eigentümer vor der Versammlung ausreichend Zeit haben, um diese zu begutachten.

Bevor es zur Abstimmung kommt, erinnert die Verwalterin daran, dass – wie bereits zu Beginn der Versammlung erwähnt – die Teilnehmer einer jeden Abstimmung und ihre jeweiligen Anteile sowie das Abstimmungsergebnis, mit Angabe derjenigen, die eine Ja- oder Neinstimme abgegeben und die sich der Stimme enthalten haben, angeführt wird. Auf die Fragen eines Eigentümers und um den Versammlungsablauf zu beschleunigen, weist die Verwalterin darauf hin, dass nur, wenn sicher ist, dass kein Eigentümer die Sitzung verlassen hat, dass keine Enthaltungen vorkommen und dass alle anwesenden Eigentümer dasselbe wählen, eine Abstimmung Eigentümer für Eigentümer überflüssig wäre. Anschließend wählen die anwesenden und vertretenen Eigentümer einstimmig für den vorgebrachten, vollständigen Vorschlag in der oben beschriebenen und vermerkten Weise.



In Bezug auf die Festsetzung der Aufgaben und Befugnisse des Kontrollausschusses für die Entwicklung und Ausführung des PMU in Santa M<sup>a</sup> de Llorell macht es aufgrund des gefassten Beschlusses keinen Sinn, eine Entscheidung diesbezüglich in dieser Eigentümerversammlung zu treffen.

**4. Wirtschaftsbericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.15. Inkassoverfahren diesbezüglich durch die XALOC-Inkassostelle des Landkreisesrates. Prüfung und ggf. Genehmigung des Rechenschaftsberichts. Genehmigung und Begleichung von Eigentümerschulden bis zum 31.12.2015. Inkassoverfahren 3 % für Bauleistungen in der Urbanisation und aus den durch die Urbanisationsgesellschaft dringend vorgenommenen Maßnahmen, für die jedoch privat gehaftet wird.**

Die Verwalterin berichtet, dass diverse Unterlagen, die für die Urbanisationsgesellschaft wichtig sind und die vorher vom Vorstand gesichtet wurden, zusammen mit der Einladung für diese ordentliche Eigentümerversammlung zugeschickt wurden:

- a) Zusammenfassung nach Posten der Ausgaben und Einnahmen des GJ 2015
- b) Bilanz zum 31. Dezember 2015
- c) Vergleichsbericht über die Ausgaben und Einnahmen im Haushaltsplan und die tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen 2015
- d) Vorgeschlagener Haushaltsplan für das nächste Geschäftsjahr 2016

Darüber hinaus werden die Rechnungsbelege für die im Geschäftsjahr entstandenen Ausgaben gezeigt und den Anwesenden vorgelegt, um ggf. Fragen, die diesbezüglich aufkommen, beantworten zu können, und es wird darauf hingewiesen – wie bereits schon in der Einladung - , dass den Eigentümern in den 15 Tagen vor Abhaltung dieser Eigentümerversammlung die Belege in den Büros in Santa M<sup>a</sup> de Llorell zur Verfügung gestanden haben.

Den Eigentümern, die es wünschen, steht eine detailliert und ausführliche Aufschlüsselung (15 Seiten) der von der Urbanisationsgesellschaft im Geschäftsjahr 2015 bestrittenen Kosten zur Verfügung.

Es wird berichtet, dass sich die tatsächlichen Ausgaben für das Geschäftsjahr 2015 auf den Betrag 263,332,31 € (einschließlich der im Haushaltsplan festgesetzten 77.434,40 € für die Einzahlung in den Reservefonds der Urbanisationsgesellschaft) belaufen, während die veranschlagten Ausgaben für denselben Zeitraum 259.049,40 € betragen, weshalb also ein Defizit von 4.282,91 € vorliegt.

Andererseits beziffern sich die vorgesehenen Einnahmen für das Geschäftsjahr 2015 auf 51.700,00 € und die tatsächlich eingegangenen Einnahmen auf 55.006,80 €, wodurch mehr Einnahmen in Höhe von 3.306,80 € verzeichnet wurden.

Bei einer Gegenüberstellung der oben angeführten Zahlen kann daher festgestellt werden, dass im Geschäftsjahr 2015 ein allgemeiner Defizit von 976,11 € (4.282,91 € - 3.306,80 €) herausgekommen ist.

Die Verwalterin weist nochmals darauf hin, dass in der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 einstimmig die Fortsetzung der Zahlung eines Punktpreises von 170 € genehmigt wurde, von denen jedoch 110,00 € für die Bestreitung der ordentlichen Ausgaben der Urbanisationsgesellschaft und 60,00 € in einen Sonderfonds für die Ausführung des Verbesserungsplans gehen. Ferner wurde vorgeschlagen und einstimmig genehmigt, 600.000 € vom Reservefonds der Urbanisationsgesellschaft zu nehmen, der sich zum 31. Dezember 2014 auf 641.754,00 € belief, um diesen neuen Reservefonds einzurichten, der die Ausführung des Verbesserungsplans zum Zweck hätte, und dieser Betrag würde um die oben genannten 60,00 € pro Punkt aufgestockt werden. Der Gesamtbetrag des Verbesserungsplan-Reservefonds belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 712.860, 00 €.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass es bei dem angegebenen Reservefondssaldo nicht bedeutet, dass die Urbanisationsgesellschaft auch tatsächlich über diesen Betrag verfügt. Wenn die säumigen Eigentümer, die auf der Aktivseite der Bilanz aufgeführt sind, die gegenüber der Urbanisationsgesellschaft eingegangenen Schulden vollständig zahlen würden, würde sich in der Bilanz ein Tauschvorgang einstellen, der darin bestehen würde, den Saldo des Schuldnerkontos auf das Banken-Konto der Eigentümergemeinschaft zu verschieben, um die Bilanz auszugleichen.

Die Verwalterin erinnert daran, dass Unstimmigkeiten zwischen den vom Landkreisrat La Selva eingereichten und den von der ehemaligen Hausverwaltungsfirma vorgelegten Einzelsalden festgestellt wurden.

Anschließend werden alle Ausgaben, die es im Geschäftsjahr gegeben hat, vorgelesen, und die Erklärungen diesbezüglich gelten als gegeben und sämtliche angeforderten Klarstellungen diesbezüglich als vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Reparatur, die aufgrund des Dumpers vorgenommen werden musste, fragt ein Eigentümer, ob die Person, die diesen verwendet, eine spezielle Ausbildung für das Führen eines Dumpers erhalten hat, so wie es die diesbezüglich anwendbaren Sicherheitsbestimmungen vorschreiben. Die Präsidentin antwortet, dass – soweit sie weiß – keiner der Angestellten, die den Dumper verwenden, jemals diese Ausbildung erhalten hat, und der vom Eigentümer vorgebrachte Hinweis wird somit berücksichtigt werden, um diese Bestimmungen in Zukunft zu erfüllen. Allerdings war die Reparatur nicht wegen eines mangelhaften Führens des Dumpers vonnöten, sondern da die Bremse defekt war.

Es wird berichtet, dass von den 319.770,00 € - aus ordentlichen Instandhaltungsbeiträgen + Beiträgen für die Einzahlung in den Fonds für die Ausführung der PMU-Baumaßnahmen -, die im Geschäftsjahr 2015 in Umlauf gebracht wurden, 270.907,44 € im freiwilligen Zahlungszeitraum und 48.862,56 € im Vollstreckungszeitraum über XALOC eingenommen wurden. Die Verwalterin ist mit der im freiwilligen Zahlungszeitraum eingenommenen Beitragssumme sehr zufrieden. Ein beachtlicher Prozentsatz hat für die Beitragszahlung eine Einzugsermächtigung erteilt, und ein hoher Anteil beachtet den festgelegten freiwilligen Zahlungszeitraum. XALOC funktioniert, auch wenn manchmal die Schnelligkeit und Zügigkeit

der Rückzahlungen der durch diese Stelle im Vollstreckungsverfahren eingenommenen Beträge an die Urbanisationsgesellschaft auf der Strecke bleibt, da das Geld zuerst in der Kasse der Gemeinde landet, die die Einzahlung auf das Konto der Urbanisationsgesellschaft vornimmt.

Des Weiteren wird berichtet, dass XALOC am 29. Februar 2016, über die Gemeinde Tossa de Mar, eine Einzahlung der eingenommenen Beträge säumiger Zahler von 26.553,99 € auf das Konto der Urbanisationsgesellschaft vorgenommen hat. Der Zahlungsverzugs-Gesamtsaldo, der sich seit Gründung der Urbanisationsgesellschaft angehäuft hat, beläuft sich heute auf 145.928,98 €.

Ein Eigentümer bringt die Beteiligung und das Stimmrecht der säumigen Eigentümer in der Eigentümerversammlung zur Sprache. Die Verwalterin erinnert, wie bereits in den vorherigen Versammlungen, daran, dass es sich um eine Erhaltungsgesellschaft und nicht um eine strikte Eigentümergemeinschaft handelt. Die Verordnung des Städtebaugesetzes von Katalonien schreibt vor: »**In der Satzung der Urbanisationsgesellschaften kann festgesetzt werden (und ist somit fakultativ), dass die Eigentümer, für die Ausübung des Stimmrechts, mit der Zahlung der fälligen Beiträge auf dem Laufenden sind, sofern sie diese nicht angefochten und eine Zahlungsgarantie geleistet oder diese notariell oder gerichtlich hinterlegt haben. In diesen Fällen (nur wenn die Satzung diese Vorschrift vorsieht) sind die Eigentümer mit entzogenem Stimmrecht im Versammlungsprotokoll festzuhalten; weder diese Eigentümer noch ihre Anteile werden zur Erlangung von benötigten Mehrheiten mitgezählt.**«

Die Eigentümergemeinschaft und Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung der Urbanisation Santa Maria de Llorell hat in ihre Satzung keine Klausel aufgenommen, die vorschreibt, dass man für die Ausübung des Stimmrechts mit der Zahlung auf dem Laufenden sein muss; im Gegenteil, in Art. 29 heißt es ausdrücklich: »**Alle Mitglieder (und damit ohne Ausnahme weder in diesem Artikel noch in den anderen Artikeln der Satzung der Urbanisationsgesellschaft) sind berechtigt, mit Mitsprache- und Stimmrecht, an den Eigentümerversammlungen teilzunehmen und in der in dieser Satzung vorgesehenen Art und Weise bei den Verwaltungsorganen mitzuwirken (...).**«

Einige Eigentümer sind der Ansicht, dass die Satzung geändert werden sollte, zumindest was diese Angelegenheit betrifft.

Nachfolgend wird ein Vergleichsbericht über die tatsächlichen Ausgaben und den in der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 vorgeschlagenen und genehmigten Haushaltsplan erstellt:

VERGLEICHSBERICHT ÜBER DIE TATSÄCHLICHEN AUSGABEN UND DEN GENEHMIGTEN  
HAUSHALTSPLAN (VOM 01.01.2015 BIS ZUM 31.12.2015)

POSTEN	AUSGABEN	HAUSHALTSPLAN	SALDO
WTG. INST. STRASSEN UND ZUFAHRT	8.111,75	15.000,00	6.888,25
WTG. INST. BELEUCHTUNG	2.740,73	5.000,00	2.259,27
GARTENPFLEGE	2.488,62	3.000,00	511,38
WTG. INST. KLÄRANLAGE	1.557,00	10.000,00	8.443,00
WTG. INST. FAHRZEUGE U. MASCHINEN	2.467,71	2.000,00	-467,71
WARTUNG UND REPARATUR EINRICHTUNGEN	1.297,85	10.000,00	8.702,15
WEBSITE-PFLEGE	435,60	0,00	-435,60
VERWALTUNGSHONORARE	22.215,00	22.215,00	0,00
KORRESPONDENZKOSTEN	3.097,46	4.000,00	902,54
ÜBERSETZUNGEN UND DRUCK	1.056,03	0,00	-1.056,03
VERSCHIEDENES	797,60	1.000,00	202,40
GERICHTSVERFAHREN	17.145,50	6.000,00	-11.145,50
BÜROMATERIAL	113,32	400,00	286,68
HAFTPFLICHTVERSICHERUNG	3.182,29	3.500,00	317,71
BANKGEBÜHREN	0,00	500,00	500,00
VERBRAUCH TELEFON, FAX UND INTERNET	1.396,48	2.000,00	603,52
STROM	13.926,69	20.000,00	6.073,31
SONSTIGE ABGABEN UND STEUERN	1.542,59	1.000,00	-542,59
GEHÄLTER, LÖHNE UND EINKOMMENSSTEUER PERSONAL	57.210,69	58.000,00	789,31
ENTSCHÄDIGUNG BALBINO PAREJO	23.637,25	0,00	-23.637,25
SOZIALVERS. PERSONAL UND PRÄV. RISIKEN	20.012,81	18.000,00	-2.012,81
EINZAHLUNG IN RESERVEFONDS	77.434,40	77.434,40	0,00
BEARBEITUNG XALOC GEMEINDE	1.464,94	0,00	-1.464,94
<b>GESAMT UNTERGRUPPE 1</b>	<b>263.332,31</b>	<b>259.049,40</b>	<b>-4.282,91</b>

POSTEN	TATSÄCHLICHE EINNAHME	HAUSHALTSPLAN	SALDO
EINNAHMEN DURCH BAULEISTUNGEN	-18.744,44	-15.000,00	3.744,44
EINNAHMEN BANKZINSEN	-407,25	-2.000,00	-1.592,75
EINNAHMEN TELEFONIE-VERTRÄGE	-19.483,35	-22.000,00	-2.516,65
EINNAHMEN ANSCHLUSS CAN VILAS	0,00	-1.700,00	-1.700,00
EINNAHMEN NAMENSSCHILDER	-12.129,16	-11.000,00	1.129,16
ERSTATTG. GEM.VERS. – SCHADENSFÄLLE	-4.242,60	0,00	4.242,60
<b>GESAMT UNTERGRUPPE 2</b>	<b>-55.006,80</b>	<b>-51.700,00</b>	<b>3.306,80</b>

<b>GESAMT</b>	<b>208.325,51</b>	<b>207.349,40</b>	<b>976,11</b>
---------------	-------------------	-------------------	---------------

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 wird vorgelegt. Seine Posten und Salden werden verlesen und ausführlich besprochen und nachstehend wiedergegeben:

Aktiva	
Salden »Bankia«	5.681,27
Salden »Caixa Penedés«	0,14
Saldo »Bankia« Einnahme-Konto	1.579,06
Salden »Bankia« kurzfristiger Fonds	635.000,00
Ausstehende Posten Geschäftsjahr 2012	4.908,03
Fonds Hausmeister	135,00
Kassensaldo	779,87
Schuldner: Rafael Martínez Chinchilla	41.000,00
Schuldner: Vodafone (Saldo 2012)	4.348,32
Schuldner: Orange	14,68
Vorschuss SVS Electrónica y Seguridad	469,86
Säumige Eigentümer Geschäftsjahre	158.646,80
Investition Briefkästen Urbanisationseingang (ausstehende Rückzahlung)	833,72
Gezahlte Beiträge an XALOC ausstehender Empfang (per Vollstreckungsverfahren)	14.015,60
Regulierung Vorschuss Lohnabrechnungen	341,00
<b>GESAMT-AKTIVA</b>	<b>867.753,35</b>

PASSIVA	
Gesetzliche Rücklagen	111.690,72
Rücklagen letztes Jahr:	641.754,86
Defizit Geschäftsjahr 2015	-976,11
Einzahlung für Rücklagen 2015	77.434,40
Regulierung Punkte vergangene GJ	-2.639,57
Regulierung HP Schuldnerin 184	-3.882,86
Umbuchg. Rücklage an Verbesserungsplan	-600.000,00
Verbesserungsplan-Reservfonds (60 € x 1.881 Punkte) + 600.000,00 € Rücklagen)	712.860,00
J. Casadella	1.052,12
Rückstellung Randvermerk Umlegung	30.000,00
Gläubige: Costa Brava Administracions SL Honorare	1.750,00
Gläubige: NC Instalacions	568,58
Gläubige: Sozialversicherung	1.915,08
Gläubige: 4. Quartal MwSt. Telefonie	1.029,68
Gläubige: 4. Quartal Einkommenssteuer	1.358,03
Gläubige: Costa Brava Administracions SL Auslagen	133,38
Gläubige: Prozessbevollmächtigter Joaquin Garcés	90,00
Gläubige: Magín & Bosch	1.210,00
Gläubige: SVS Electrónica i Seguretat	52,03
Gläubige: Ingenieria y Construcciones Catalonia	2.722,50
Gläubige: Ecomat Lloret	1,23
Einnahme zur Anwendung ausstehend (300,00 € von 2014 + 680,00 € + 340,00 €)	1.320,00
<b>GESAMT-PASSIVA</b>	<b>867.753,35</b>

Die Verwalterin erinnert daran, dass 1981 vom Vorstand, der damals die Urbanisationsgesellschaft verwaltete, einen zahlungspflichtigen Beitrag gemäß dem Kostenvoranschlag der in Santa M<sup>a</sup> de Llorell ausgeführten Baumaßnahmen festgesetzt wurde,

um die Umgebung und Verkehrswege der Urbanisation instand zu halten. Über die Festsetzung dieses Beitrags ist jedes Jahr in der Eigentümerversammlung abgestimmt worden. Beweis dafür ist, dass die unter diesem Posten verzeichneten Einnahmen ab dem Jahr 1985 bis zu diesem Geschäftsjahr genehmigt worden sind. In der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14. April 2007 wurde darüber hinaus, unter Punkt 6 der Tagesordnung, ein separater Unterpunkt angeführt, um ggf. die Erhebung dieses Beitrags – 3 % der veranschlagten Bauausführung für die Durchführung von größeren oder kleineren Baumaßnahmen in der Urbanisation – zu bestätigen und es wurde mit großer Punkte-Mehrheit dafür gestimmt. Da die entsprechenden Zahlungsbeträge in einigen Fällen nicht auf freiwilliger Basis eingegangen sind, wurde bei XALOC angefragt, ob eine Zwangsbeitreibung der Forderungen möglich wäre. Die Antwort von XALOC darauf lautete, dass die Zahlung dieser Beiträge, da die Urbanisation nicht von der Gemeinde Tossa de Mar übernommen worden ist, per Zwangsverfahren eingefordert werden kann, sofern diese als Erhaltungsbeiträge gelten und so in der Eigentümerversammlung genehmigt wurden, wie es der Fall ist.

Im Gegensatz dazu sind die von der Urbanisationsgesellschaft dringend getroffenen Maßnahmen der Zwangsbeitreibung, bei denen ein paar Beträge vorgeschossen werden mussten, jedoch deren Verantwortung als privat gelten, XALOC zufolge nicht möglich, sondern die Klärung dieser Fälle hat auf zivilrechtlichem Wege zu erfolgen. Als Beispiel führt die Verwalterin an, dass die Rohrleitung für die Ableitung von Fäkalwasser der Grundstücke im Urbanisationsteil namens Danielas, genau genommen der Häuser SDAN-01 bis SDAN-11, beide eingeschlossen, die auf derselben Parzelle errichtet wurden und deren private Rohrleitungen bis zum Anschluss mit der gemeinschaftlichen Kanalisierung, die bis zur Kläranlage der Urbanisationsgesellschaft führt, unterhalb der Parzellen SDAN-15 und SDAN-16 verlaufen., zugepfropft und verstopft war. Die zugepfropfte Rohrleitung ergab, dass das Fäkalwasser herausprudelte und Schäden auf den genannten Parzellen SDAN-15 und SDAN-16 verursachte. Da sich dies im Hochsommer ereignete und aufgrund der Schwierigkeit, die jeweiligen Eigentümer der Parzellen, wo die Verstopfung ausgelöst wurde, zu kontaktieren, entschied der Vorstand der Urbanisationsgesellschaft schließlich, um das aufgetretene Problem schnellstens zu beheben, zwei Kanalreinigungsfirmen zur Beseitigung der Verstopfung in der Rohrleitung zu rufen. Die Kanalreiniger entfernten einen Haufen Feuchttücher und Feststoffe. Diese Maßnahmen haben der Urbanisationsgesellschaft Kosten verursacht, und in einem Rundschreiben wurde darüber informiert, dass diese Kosten zu gleichen Teilen von den Eigentümern der Parzellen, die die Verursacher der dargestellten Situation waren, zu tragen sind. Einige dieser Eigentümer haben freiwillig ihren Anteil bezahlt und die Verantwortung für den eingetretenen Vorfall übernommen, andere wiederum nicht. In Anbetracht der Stellungnahme von XALOC bleibt daher keine andere Möglichkeit, als zivilrechtliche Schritte gegen die Eigentümer einzuleiten, die bis heute nicht ihren anteilmäßigen Betrag für diesen Schaden bezahlt haben.

Nach einem kurzen Meinungsaustausch wird beschlossen, über die Genehmigung der für das Geschäftsjahr 2015 vorgelegten Finanzabrechnungen abzustimmen. Hr. Andreu Montiel Cortés bittet darum, dass ihm das Wort erteilt wird, und er fragt, ob es nicht richtiger wäre, wenn man die Abrechnungen von 2015 vor der Genehmigung erst einmal geprüft hätte. Die Präsidentin antwortet darauf, dass nach Ablauf der Amtszeit eines Vorstands seine gesamte

Finanzverwaltung einer Prüfung unterzogen wird. Noch nie ist eine Prüfung von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr vorgenommen worden, und eine vorherige Prüfung ist auch nie Bedingung für eine Genehmigung durch die Eigentümerversammlung gewesen. Hr. Montiel beharrt darauf, dass die Finanzabrechnungen des Geschäftsjahres 2015 nicht genehmigt werden können, bis nicht eine Prüfung darüber vorliegt.

Zum Schluss wird über die Genehmigung der für das Geschäftsjahr 2015 vorgelegten Finanzabrechnungen abgestimmt. Bezüglich der Art und Weise, wie die Abstimmung durchgeführt wird, einigen sich die Anwesenden, wie bereits im Vorangehenden, nicht Eigentümer für Eigentümer abzustimmen, sondern nur die Eigentümer zu zählen, die gegen die Genehmigung der Finanzabrechnungen sind. Die Finanzabrechnungen des Geschäftsjahres 2015 sind von der großen Mehrheit der Stimmen genehmigt worden. Im Nachfolgenden werden die Eigentümer, die dagegen gestimmt haben, für weitere Zwecke – Irrtümer und Auslassungen vorbehalten – angeführt:

Hr. Andrés Montiel Cortés, Hr. Santos Manzano und die von ihm vertretenen Eigentümer und Sonnenresidenz Selvamar SL

## **5. Ernennung des neuen Vorstands**

Bevor ein neuer Vorstand für die Urbanisationsgesellschaft gewählt wird, bittet die Präsidentin darum, dass ihr erlaubt wird, sich persönlich und im Namen der übrigen Kollegen, die in den letzten vier Jahren dieses Amt bekleidet haben, zu verabschieden. Der jetzige Vorstand ließ sich mit der einzigen Absicht, die allgemeinen Interessen von Santa M<sup>a</sup> de Llorell zu verteidigen, aufstellen und hat weder Zeit noch Mühe gescheut, um dies zu erreichen – und das alles mit viel Engagement und Freude. Dieses Engagement und diese Freude sind unterwegs verlorengegangen und sind der Erschöpfung gewichen – eine Erschöpfung, die sich nicht so sehr durch die geleistete Arbeit oder die investierte Zeit eingestellt hat, sondern durch die Feststellung, dass die Dinge nicht gelingen, dass es viele Meinungen und Kritiken gibt, aber nur wenige dazu bereit sind, mitzuhelfen. Es ist normal, dass es Eigentümer gibt, die mit den vom Vorstand vorgenommenen Arbeiten nicht einverstanden sind, und dass sie das zum Ausdruck bringen, ist ihr volles Recht und lobenswert. Allerdings gilt das nicht für die von anderen geäußerten Herabwürdigungen, Beleidigungen und Verleumdungen. Sie ist nach Hause gekommen und hat mit Silikon verstopfte Türschlösser vorgefunden, um ihr den Eintritt zu verhindern. Auch frühere Vorstandsmitglieder wurden Schikanen ausgesetzt, die ähnlich oder schlimmer waren. Körperliche Übergriffe hat sie nicht erfahren, aber sie musste in diesen vier Jahren allerlei Anschuldigungen ertragen, die auf der Website von Santa M<sup>a</sup> de Llorell, die einst eingerichtet wurde, damit die Eigentümer ihre Meinung äußern konnten, veröffentlicht wurden. Sie wiederholt, dass sie das legitime Recht der Eigentümer dieser Urbanisationsgesellschaft, ihre Meinung zu äußern und mit den Maßnahmen, die vom Vorstand getroffen werden, nicht einverstanden zu sein, selbstverständlich anerkennt und achtet, doch nur, wenn dies auf respektvolle Weise erfolgt. Kritik muss man annehmen und besser noch, wenn es sich um konstruktive Kritik handelt.

Ein paar Eigentümer haben sich damit beschäftigt, sie willkürlich, ohne sie überhaupt zu kennen, herabzuwürdigen. Sie hätte gerne, dass das alles berücksichtigt wird, damit die noch kommenden Vorstandsmitglieder nicht die gleiche Behandlung erleiden müssen.

Sie möchte zu Protokoll geben, dass keiner der auf der Website der Urbanisationsgesellschaft veröffentlichten Kommentare der Eigentümer, die diese Plattform benutzt haben, um ihren Beschwerden und Meinungen Ausdruck zu verleihen, zensiert wurde. Die Meinungsfreiheit ist jederzeit geachtet worden, auch wenn sich im Ton vergriffen wurde und der Inhalt einiger dieser Kommentare unangebracht war. Doch heute, da es ihr letzter Tag ist, hält sie es für passend, zumindest auf einen der auf dieser Website hinterlassenen Kommentare einzugehen und zwar deshalb, weil er sich auf ihren Beruf bezog und wegen der anschließenden Verbreitung, die dieser hatte. Sie liest den Kommentar vollständig vor: *»Aufgrund ihrer hohen moralischen Verfallenheit und da sie Lehrerin von jungen Leuten ist, bemitleide ich diejenigen, die mit einem Vorbild wie Sie unsere zukünftige Generation sein sollen.«* Schüler von ihr lasen diesen und andere Kommentare der Website und hätten diese durch die Vielzahl von vorhandenen sozialen Plattformen – Twitter, Facebook usw. – gegen sie benutzen können. Allerdings geschah dies nicht, da sie sie kennen und respektieren. Einige Eigentümer fragen, ob dieser Kommentar anonym veröffentlicht wurde, und die Präsidentin antwortet darauf: Nein, mit Vor- und Nachnamen.

Trotz des Gesagten zieht die Präsidentin vor, den Blick auf das Positive zu richten, denn sie hat viele Eigentümer kennengelernt, die tolle Menschen sind und deren Bekanntschaft sich gelohnt hat. Sie möchte sich bei ihren Vorstandskollegen, die sie heute begleiten, und den Mitgliedern der Hausverwaltungsfirma Costa Brava Administracions SL nicht nur für ihre ausgezeichnete Arbeit, sondern auch für die angenehme Zusammenarbeit mit ihnen bedanken. Sie ist der Ansicht, dass sich die Verwaltung der Urbanisationsgesellschaft in sehr guten Händen befindet. Auch möchte sie sich bei der Person bedanken, die am meisten daran gelitten hat, dass sie als Präsidentin der Urbanisationsgesellschaft tätig war, - ihr Ehemann -, der ihr nicht nur bei den Themen von urbanistischer Natur – er ist von Beruf Architekt – geholfen hat, sondern der auch jederzeit eine moralische Unterstützung gewesen ist.

Zum Schluss möchte sie sich bei allen Eigentümern bedanken, die mit der geleisteten Arbeit einverstanden waren und den Vorstand unterstützt haben und auch die nicht einverstanden waren, dies aber angemessen zum Ausdruck brachten. Sich zu verschwören oder private Interessen zu verteidigen ist schlimm, anderer Meinung zu sein nicht.

In diesem Augenblick erhebt sich ein Eigentümer und überreicht der Präsidentin eine Liste mit den Kandidaten für einen neuen Vorstand. Die Präsidentin meint, dass sie bis zu diesem Augenblick keine Kenntnis vom Bestehen einer Kandidatur hatte. Sie gibt die Namen dieser Kandidatur bekannt und erteilt ihnen das Wort, damit sie ihren Leitplan vorstellen:

Hr. Andreu Montiel Cortés als Präsident, Fr. Lourdes Inieva Martínez als Vizepräsidentin, Hr. Antonio Tamayo Millán als Kassenführer, Fr. Ludmila Ulyankina als Beisitzerin, Hr. Artur Cubells Ferran als Beisitzer, Hr. Santos Manzano García als Beisitzer und Hr. Sebastián Rodríguez Félix als Beisitzer



Ein Eigentümer meldet sich zu Wort und meint, dass ein Teil der für den künftigen Vorstand vorgeschlagenen Eigentümer einen falschen Weg eingeschlagen hat, da er ohne Erklärung gegen die Genehmigung der Rechenschaftslegung für das Geschäftsjahr 2015 gestimmt und die Prüfung erwähnt hat, obwohl alle Eigentümer wissen, dass diese Prüfung nach Ablauf der Amtszeit des jeweiligen Vorstands im Hinblick auf die gesamte Verwaltungszeit erfolgt. Diesbezüglich meint Hr. Santos Manzano, dass sein Standpunkt absolut konsequent ist. In der vergangenen Eigentümerversammlung vom 4. April 2015 stimmte er gegen den Haushaltsplan, und in logischer Konsequenz ist er jetzt gegen die Genehmigung der daraus resultierenden Abrechnungen.

Da es keine andere Kandidatur gibt und damit die anwesenden Eigentümer die Absichten der Eigentümer, die sich für den neuen Vorstand haben aufstellen lassen, kennenlernen, wird das Wort Hrn. Andreu Montiel Cortés erteilt, der für das Amt des Präsidenten kandidiert, damit dieser entsprechende Erklärungen abgeben kann.

Hr. Andreu Montiel Cortés berichtet, dass er vor fünf oder sechs Jahren ein Haus in Santa M<sup>a</sup> de Llorell kaufte und ständig in der Urbanisation lebt. Er wird gefragt, welches Haus ihm gehört, und er antwortet, dass es das Haus ist, das sich am Eingang von Santa M<sup>a</sup> de Llorell - Géminis 105 – befindet. Da dieses Haus einmal Hrn. Rafael Martínez Chinchilla gehört hatte, wird er fragt, ob er irgendeine Beziehung zu diesem Herrn hat, worauf er mit Nein antwortet, er kaufte das Haus über eine Versteigerung. Er wird nach seinem Beruf gefragt und er antwortet, dass er Bauingenieur ist und eine kleine Firma in Llagostera hat. Er stellt sich mit seinen Kollegen vor, um die bis jetzt vorgenommene Arbeit fortzusetzen und um zu anderen Aspekten neue Standpunkte einzubringen mit dem Ziel, die Verwaltung der Urbanisationsgesellschaft, wenn möglich, zu verbessern.

Hr. Manuel Fuentes fragt Hrn. Montiel, was sein Hund gemacht hat, dass er ihn Tag und Nacht draußen an einem Zaun festgebunden hält, denn aus so einer Haltung lässt sich erkennen, wie eine Person ist. Hr. Montiel antwortet, dass der Hund ihm gehört und dass er mit ihm machen kann, was er will, und ist der Ansicht, dass er sich in der Eigentümerversammlung nicht rechtfertigen muss, was er mit seinem Hund macht. Eine Eigentümerin äußert, dass er damit zeigt, was er für eine Person ist. Ein anderer Eigentümer fragt ihn, ob er Fr. Anna Palou kennt, worauf Hr. Montiel mit Nein antwortet. Er hat sie nur einmal von weitem gesehen, aber nie mit ihr gesprochen. Hr. Montiel möchte klarstellen, dass sich hinter seiner Kandidatur für den Vorstandsvorsitz nicht die Absicht verbirgt, sich einen persönlichen Vorteil zu verschaffen, sondern für das allgemeine Interesse zu arbeiten.

Es wird auf seine Beziehung zu Fr. Anna Palou bestanden, die viele Interessen in der Urbanisationsgesellschaft hat, und Hr. Montiel verneint dies erneut. Er war einmal im Haus von Fr. Anna Palou, aber sie war nicht da. Ein anderer Eigentümer äußert, dass es immer noch ein finanzielles Problem mit dem Haus gibt, das er in der Versteigerung kaufte, da er immer noch Schulden bei der Urbanisationsgesellschaft hat. Hr. Montiel antwortet, dass er einen Teil beglich und dass Hr. Rafael Martínez Chinchilla für den Rest zuständig ist. Die Präsidentin berichtet, dass Hr. Montiel vor ein paar Monaten die Aufhebung der Last, die im Grundbuch

eingetragen ist, beantragte. Hr. Montiel sagt darauf, dass er diesen Antrag aufgrund eines von Hrn. Lanas, dem damaligen Präsidenten der Urbanisationsgesellschaft, unterzeichneten Dokuments stellte.

Hr. Santos Manzano meint, dass sich die Versammlung in eine Inquisition verwandelt, dass die Fragen, die Hrn. Montiel gestellt werden, sachlich und sinnvoll sein sollten.

Die Verwalterin meint, dass es, anstatt Einzelheiten aus dem Privatleben der Eigentümer, die sich für den neuen Vorstand vorschlagen, zu erfahren, interessant wäre, ihre Vorschläge, ihr Programm oder ihr Zukunftsbild, das sie sich wünschen und das sie von Santa M<sup>a</sup> de Llorell haben, zu erfahren.

Hr. Montiel erklärt, dass er nichts gegen den ausscheidenden Vorstand hat. Das Einzige, das ihn gestört hat, ist, dass es nachts kein Personal an der Schranke gibt und dass die Autos bis spät in die Nacht die Hupe betätigen, und dadurch seine nächtliche Ruhe stören. Die Präsidentin möchte klarstellen, dass dieser Umstand aus einer Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung resultiert. Ein anderer Eigentümer meint, dass die Entscheidung darüber, diese Situation rückgängig zu machen, nicht beim Vorstand liegt, sondern nur in der Eigentümerversammlung getroffen werden kann.

Fr. Lourdes Inieva ergreift das Wort, die sich für das Amt der Vizepräsidentin präsentiert, und gibt an, Hochschulabsolventin in Chemie mit einem Master in Pharmazie zu sein. Sie wohnt nicht in der Urbanisation und ist seit ungefähr zehn Jahren im kommenden August Eigentümerin in Santa M<sup>a</sup>. Eine Eigentümerin fragt, ob sie darauf aus ist, ihr Haus zu verkaufen, aber Fr. Inieva verneint dies. Sie äußert, dass sie eine Frau ist, die sich stets gerne mit Projekten beschäftigt, und ihr Interesse, zum neuen Vorstand zu gehören, liegt genau darin begründet. So erzählt sie, dass sie sich gestern mit den anderen Eigentümern, die sich für den Vorstand vorschlagen, traf und auch wenn sie sich untereinander nicht so gut kennen, was wirklich wichtig ist, dass jeder sein Scherflein für die Urbanisationsgesellschaft beiträgt. Sie ist sich bewusst, dass der PMU von Santa M<sup>a</sup> de Llorell das Wichtigste ist, daher wäre das Erste, sich einen Überblick zu verschaffen, so viele Informationen wie möglich einzuholen, die Funktionen, die der Kontrollausschuss haben könnte, zu bestimmen und welche Personen wegen ihrer Einsatzbereitschaft, ihrer Kenntnisse usw. ideal wären, um in den Ausschuss aufgenommen zu werden, und zu bestimmen, wie die allgemeinen Aufgaben verteilt werden.

Fr. Inieva wird gefragt, welchen Standpunkt sie zum Versuch der Umlegung einer Zone, die als Grünfläche ausgewiesen ist, zu Gunsten eines privaten Interesses vertritt, ob sie der Ansicht ist, dass diese Umlegung gut für Santa M<sup>a</sup> de Llorell wäre oder nicht. Fr. Inieva meint, dass das vom Fall abhängt: Der Umweltaspekt, das Interesse der Urbanisation und auch das Interesse eines jeden Eigentümers müssten untersucht werden, um zu versuchen, die verschiedenen Interessen in Einklang zu bringen, so dass eine Entscheidung getroffen werden kann. Sie wird gefragt, welche Meinung sie über Hrn. Montiel vertritt, und antwortet, dass diese Sache ohne ein Gesetz, das die Umwidmung von Grünflächen erlaubt, natürlich nicht hätte in Erwägung gezogen werden können. Hr. Montiel äußert, dass, sofern diese Umwidmung einer Grünfläche in andere Zwecke einen Vorteil für die Urbanisationsgesellschaft darstellt, diese in Betracht

gezogen werden sollte. Er wird gefragt, welchen Standpunkt er zu einer möglichen Umlegung eines Gebietes, das gegenwärtig als Grünfläche ausgewiesen ist, vertritt, wenn diese Umlegung nur eine Privatperson begünstigen würde. Hr. Montiel meint, dass das kein Problem wäre, wenn diese Umlegung gleichzeitig die Urbanisationsgesellschaft und eine Privatperson begünstigt. Wenn diese Umlegung gegen die Interessen der Urbanisationsgesellschaft ist, fügt er hinzu, dann sollte sie nicht vorgenommen werden. Er wird konkret über die Formalitäten bezüglich der Umwidmung der Grünfläche, die seit dem POUM von 1986 so ausgewiesen ist und auf der sich die Immobilienagentur und die Büros der Urbanisationsgesellschaft befinden – worüber bereits zu Beginn der Versammlung gesprochen worden ist -, gefragt und daran erinnert, dass in der vergangenen ordentlichen Eigentümerversammlung vom 4. April 2015, unter einem separaten Punkt der Tagesordnung, bereits mehrheitlich die Beibehaltung der Klassifizierung als Grünfläche für diese Parzelle genehmigt wurde, trotz der Folgen, die daraus resultieren könnten: Enteignung, Abriss und Entschädigung der Eigentümerin durch die Urbanisationsgesellschaft – und ob er bereit wäre, würde man ihn zum Präsidenten ernennen, und im Namen der Urbanisationsgesellschaft, diese Umwidmung zu ermöglichen. Hr. Montiel antwortet, dass er nicht die Befugnis hat, irgendetwas zu ändern, dafür gibt es Gesetze, Gerichte und Gemeinden. Er wird daran erinnert, dass die Eigentümerversammlung, als oberstes Organ der Urbanisationsgesellschaft, diesbezüglich bereits eine Position eingenommen hat. Fragen kommen auf und Zweifel werden unter einigen Anwesenden in Bezug darauf laut, ob die für den Vorstand beworbenen Kandidaten gegen den Willen der Eigentümerversammlung handeln und für die Durchsetzung dieser Umwidmung den Weg freimachen könnten.

Fr. Esther Guirado ergreift das Wort und beantragt die Aufnahme ins Protokoll, dass die Büros seit dem Jahr 1982 den Eigentümern von Santa M<sup>a</sup> de Llorell gehörten und dass sie aufgrund einer Trickserei zu Gunsten von Sonnen SA eingetragen wurden, und sie weist darauf hin, dass die Verbindungsglieder zwischen allen Eigentümern, die ihre Kandidatur für den neuen Vorstand angemeldet haben, Fr. Calpe und Fr. Palou sind. Hr. Montiel beharrt weiterhin darauf, dass er Fr. Palou nicht kennt.

Fr. Calpe bittet um das Wort und äußert, dass sie es ziemlich leid ist, dass man sie für die Wahl eines Vorstands als Mittel zum Zweck benutzt. Unabhängig davon, was die Urbanisationsgesellschaft möchte oder nicht, gibt es das Gesetz, das über allem steht und das am Ende entscheidet. Sie ist der Ansicht, dass es sich nicht lohnt, alte Geschichten hervorzuholen, und dass das Vernünftigste wäre, die Vorschläge der Kandidaten, die sich präsentieren, anzuhören und dementsprechend für oder gegen sie zu stimmen.

Ein Eigentümer äußert, dass sich die Kandidaten gestern im Haus von Fr. Anna Palou versammelt haben, und er befürchtet, dass das nichts anderes bedeutet als die Verteidigung ihrer Interessen. Auf Fragen eines anderen Eigentümers wiederholt Hr. Montiel, dass er Fr. Anna Palou nicht kennt, allerdings jedoch Beziehungen zu Fr. Calpe hat, da die Immobilienagentur und sein Haus sehr nahe beieinanderliegen. Fr. Inieva sagt, dass es wahr ist, dass sie im Haus von Fr. Anna Palou eine Versammlung abgehalten haben, dass diese jedoch nicht da war. Diese Äußerung führt bei mehreren der Anwesenden zu Irritationen, da

sie nicht verstehen, wie man eine Versammlung bei jemanden zu Hause abhalten kann, ohne dass der Eigentümer anwesend ist.

Fr. Inieva erklärt, dass sie den Erschließungsprozess, der der Urbanisationsgesellschaft bevorsteht, für sehr interessant hält, und daher war sie daran interessiert, sich an der Kandidatur zu beteiligen.

Auf Wunsch einer Eigentümerin liest die Verwalterin Artikel 19 der Satzung der Urbanisationsgesellschaft vollständig vor, der wie folgt lautet:

*»Die Urbanisationsgesellschaft wird vom Vorstand, der in der Eigentümerversammlung mit Mehrheit der Stimmen für jedes Amt ernannt wird, vertreten, geführt und verwaltet.*

*Alle Mitglieder der Urbanisationsgesellschaft im Vollbesitz ihrer Rechte können in den Vorstand gewählt werden.*

*Die Ernennung ist nur natürlichen Personen vorbehalten. Wenn ein Eigentümer eine juristische Person ist, wird das Vorstandsamt von deren Vertreter ausgeübt.*

*Der Vorstand setzt sich folgendermaßen zusammen: Präsident, Vizepräsident, Sekretär und 4 Beisitzer, die jeweils eine der folgenden Aufgaben ausüben: Kassensführer, Vertreter für technische Dienst, Beauftragter für Kontaktpflege mit Einheimischen und Beauftragter für Kontaktpflege mit Ausländern. «*

Die Präsidentin weist darauf hin, dass sich niemand für das Amt des Sekretärs hat aufstellen lassen, das ein grundlegender Posten ist.

Hr. Santos Manzano äußert, dass er der Urbanisationsgesellschaft seit achtzehn Jahren angehört und dass es noch nie auf diese Weise Einwände gegen Eigentümer, die sich für ein Amt im Vorstand präsentieren, gegeben hat.

Hrn. Montiel wird mitgeteilt, dass die Amtsdauer vier Jahre beträgt, sofern keine höhere Gewalt vorliegt, weshalb nicht verstanden wird, warum sein Haus zum Verkauf ansteht. Hr. Montiel streitet dies nicht ab, weist jedoch darauf hin, dass er den Verkauf zurückgezogen hat.

Fr. Renate Keilbach meint, dass die Abstimmung nicht vorgenommen werden kann, wenn nicht bekannt ist, wen man sich als Sekretär des Vorstands vorstellt und wer der Beisitzer, der für die Kontaktpflege mit den Ausländern zuständig ist, sein soll.

Hr. Montiel beteuert, dass die Personen, die sich für den neuen Vorstand vorschlagen, die Vorstellung haben, die Arbeit des jetzigen Vorstands fortzusetzen und die Urbanisation der Urbanisationsgesellschaft, mit den höchsten Sicherheiten, zu einem guten Abschluss zu bringen, und dass es ihre Absicht ist, die maximale Unabhängigkeit beizubehalten, wie beispielsweise dafür zu sorgen, dass die Schranke bleibt, stets zum Vorteil aller.

Hr. Santos Manzano äußert, dass er mit Ausnahme von Hrn. Tamayo die übrigen Eigentümer, die sich an der Kandidatur für den Vorstand beteiligen, nicht kannte. Er lernte sie auf der Versammlung kennen, die gestern Nachmittag abgehalten wurde, und sie teilten ihm ihre

Vorstellungen über die Urbanisation mit. Obwohl er immer dazu bereit gewesen ist, zum Erfolg der Urbanisationsgesellschaft beizutragen – was er auch gemacht hat -, wollte er nie dem Vorstand angehören, auch wenn es ihm mehrmals angeboten wurde. Schließlich hat er zugestimmt, da eine Mindestanzahl von Personen für die Besetzung der verschiedenen, satzungsmäßig vorgeschriebenen Ämter notwendig ist. Seine erste Maßnahme wäre, die Satzung der Urbanisationsgesellschaft zu ändern, die er für eine Schande hält. Seiner Ansicht nach sollte der Vorstand keine Entscheidungen von gewisser Bedeutung ohne die Einholung der Zustimmung in der Eigentümerversammlung treffen können, was gemacht worden ist, ohne mit der Eigentümerversammlung zu rechnen. Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse müssen konsequent durchgeführt werden. Außerdem weist er darauf hin, dass er keine manipulierbare Person ist und dass er stets nach seinen Ansichten handeln würde, und er fügt hinzu, dass die Dinge, die gerade passieren, nicht passieren würden, wenn er im Vorstand wäre.

Die Kandidaten, die sich für die nächsten vier Jahre für die Besetzung des Vorstands präsentieren, unter Angabe des jeweiligen Amtes, lauten wie folgt:

Hr. Andreu Montiel Cortés als Präsident

Fr. Lourdes Inieva Martínez als Vizepräsidentin

Hr. Santos Manzano als Sekretär

Hr. Antonio Tamayo Millán als Kassenführer

Fr. Ludmila Ulyankina als Beisitzerin zuständig für die Kontaktpflege mit Ausländern

Hr. Artur Cubells Ferran als Beisitzer

Hr. Sebastián Rodríguez Félix als Beisitzer

Ein Eigentümer schlägt vor, einen Konsensvorstand aufzustellen, um zu versuchen, der deutlich erkennbaren Spaltung innerhalb der Urbanisationsgesellschaft entgegenzuwirken. Die Verwalterin meint, dass diese Option in Betracht gezogen werden kann, wenn die Kandidaten, die sich präsentiert haben, nicht gewählt werden, aber nicht vorher.

Ein Eigentümer möchte wissen, wem Hr. Sebastián Rodríguez Félix sein Stimmrecht übertragen hat, da er sich hat aufstellen lassen, und ihm wird mitgeteilt, zu Gunsten von Fr. M<sup>a</sup> Luisa Calpe-Delong Young & Cia. SA.

In Anbetracht der Lage der Dinge entscheidet Hr. Montiel, seine Kandidatur zurückzuziehen, und daher gibt es, an diesem Punkt angelangt, nach Ansicht der Verwalterin keine andere Möglichkeit, als mit dem jetzigen Vorstand im Amt – als Verwaltungskomitee – fortzufahren, bis die genehmigte und angekündigte außerordentliche Eigentümerversammlung in ungefähr drei Monaten einberufen wird, in deren Tagesordnung die Wahl eines Vorstands für die Urbanisationsgesellschaft erneut aufgenommen wird.

Hr. Montiel möchte klarstellen, dass sich die Kandidaten mit ihm an erster Stelle einzig und allein für einen bestmöglichen Betrieb der Urbanisationsgesellschaft einsetzen wollten, und er findet es bedauerlich, dass er wegen persönlicher Auseinandersetzungen in Frage gestellt und

der Grund, weshalb sie sich haben aufstellen lassen, angezweifelt wird. Als Eigentümer schämt er sich für die Gier und die Auseinandersetzungen, die unter den Eigentümern entfachen.

Die Präsidentin äußert, dass sie sich zwar vorhin beschwert hat, da sie von einigen Eigentümern unangemessen behandelt wurde, doch muss sie zugeben, dass sie an dem Tag, vor vier Jahren, als sie sich in der Eigentümerversammlung vorstellte, um die Kandidaturen für den Vorstand der Urbanisationsgesellschaft anzuführen, sehr viel netter behandelt wurde, als es heute dieser Gruppe Eigentümer zuteil geworden ist. Von ihrem bescheidenen Standpunkt aus nimmt sie an, dass der Umstand, dass ein paar der Eigentümer, die sich haben aufstellen lassen, gegen die Genehmigung der Finanzabrechnung vom Geschäftsjahr 2015 gewesen sind, dazu geführt haben kann, dass einige der Anwesenden misstrauisch geworden sind. Außerdem hat man sie mit Fr. Calpe und Fr. Palou in Beziehung gebracht, was weiteren Argwohn erregt hat, genau wie bei ihr: Als sie in den Vorstand kam, hieß es, der wäre von Fr. Esther Guirado und Hrn. Gustavo. Sie ist der Meinung, dass sie genug Zeit hatte, um zu beweisen, dass es nicht so war, während man den aufgestellten Eigentümern keine Chance gegeben hat.

Es wird darüber gesprochen, dass es vor dem Hintergrund der Spannungen innerhalb der Urbanisationsgesellschaft möglich ist, dass sich in drei Monaten, wenn die nächste Eigentümerversammlung stattfindet, niemand für den Vorstand aufstellen lassen möchte, da es weder bezahlt noch belohnt wird.

Nach einigen Minuten äußert Hr. Andreu Montiel, dass er die Situation überdacht hat und dass er sich gerne wieder als Kandidat für den Vorstand der Urbanisationsgesellschaft aufstellen möchte, damit darüber abgestimmt wird, und die Verwalterin meint außerdem, dass er richtig entschieden hat.

Ein paar Eigentümer weisen darauf hin, dass viele Teilnehmer die Sitzung verlassen haben, da angenommen wird, dass die Wahl dieser Kandidaten nicht mehr ansteht, da diese selbst ihre Kandidatur zurückgezogen haben, und es wird davon ausgegangen, dass nun keine Abstimmung erfolgen kann, da es gegenüber jenen Eigentümern, die überzeugt waren, dass keine Wahl mehr stattfinden würde, denn die Bewerber hatten freiwillig darauf verzichtet, nicht gerecht wäre. Einige Eigentümer sind der Ansicht, dass es unseriös ist, die Kandidatur vor allen Anwesenden zurückzuziehen und sich anschließend wieder aufzustellen.

Einige Eigentümer wiederholen, dass versucht werden sollte, einen Konsensvorstand aufzustellen, um Frieden in die Urbanisationsgesellschaft zu bringen. Die Präsidentin fragt, ob Santa M<sup>a</sup> de Llorell diese Teilung in zwei Blöcke braucht.

Hr. Montiel meint, dass die aufgestellten Kandidaten gewählt werden sollten. Andere Eigentümer äußern, dass eine Verfälschung der Ergebnisse herauskommen würde, wenn man bedenkt, dass bereits sehr viele Eigentümer nach Zurückziehung seiner Kandidatur und somit in dem Glauben, dass nicht mehr abgestimmt wird, die Versammlung verlassen haben.

Unter den Eigentümern, die noch in der Versammlung anwesend sind, verbreitet sich eine Stimmung der Ratlosigkeit, Gereiztheit und Verwirrung, und die Verwalterin wiederholt

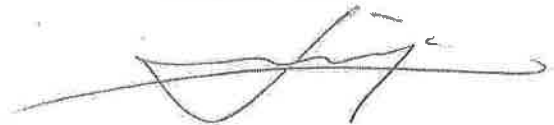
aufgrund der entstandenen Lage, dass der einzige machbare Ausweg in diesem Augenblick der vorhin vorgebrachte Vorschlag ist, der darin besteht, dass der jetzige Vorstand, als Verwaltungskomitee, in seinem Amt bleibt, bis die genehmigte und angekündigte außerordentliche Eigentümerversammlung in ungefähr drei Monaten einberufen wird, in deren Tagesordnung die Wahl eines Vorstands für die Urbanisationsgesellschaft erneut aufgenommen wird. Ferner schlägt sie vor, dass in dieser Versammlung über die Genehmigung des Haushaltsplans für das Geschäftsjahr 2016 abgestimmt wird. Nach einer kurzen Diskussion genehmigen die anwesenden und vertretenen Eigentümer, die sich noch im Saal befinden, einstimmig den vorgebrachten Vorschlag.

Und da keine weiteren Angelegenheiten zu behandeln sind, schließt die Präsidentin unter dem heutigen Datum, wie eingangs aufgeführt, um 14.45 Uhr, die Sitzung, was ich, als Sekretär, alles bestätige.

V° B°  
LA PRESIDENTA,

China Jardier

EL SECRETARIO

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

