

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND KÖRPERSCHAFT ZUR ERHALTUNG UND VERWALTUNG  
DER WOHNIEDLUNG SANTA MARIA DE LLORELL (TOSSA DE MAR)

Unter der Nr. 29 eingetragen im Register der Landesregierung Kataloniens für zusammenarbeitende Wohnsiedlungskörperschaften

Tossa de Mar, den 18. Januar 2018

**EINBERUFUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG AM  
SAMSTAG, DEN 23. Februar 2019, 10.00 Uhr**

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

auf Beschluss des Vorstands und mit ausdrücklicher Genehmigung der Vorstandsvorsitzenden werden Sie gemäß Artikel 17 ff. der Satzung durch dieses Schreiben zur Teilnahme an der Außerordentlichen Generalversammlung der Eigentümergemeinschaft der Urbanisation Santa Maria de Llorell eingeladen. Diese wird um 9.00 Uhr in erster Einberufung und, im Falle des Nichtzustandekommens der erforderlichen Beschlussmehrheit, um **10.00 Uhr in zweiter Einberufung** stattfinden im Gebäude „La Nau“ (im Busbahnhof von Tossa de Mar), im „Sala de Trinquet“ (1. Obergeschoß).

---

**TAGESORDNUNG**

**TOP 1.** – Erfassung der anwesenden Eigentümer und der durch Vollmacht vertretenen Eigentümer.

**TOP 2.** – Übergang der jetzigen Comunidad (Körperschaft zur Erhaltung und Verwaltung) in die „Junta de Compensación“, welche in der letzten Eigentümerversammlung am 16. Juni 2018 beschlossen wurde. In dieser letztjährigen Versammlung wurden gleichfalls die initialen Statuten, die initiale Handlungsbasis und die vorläufige Beteiligungsquoten für diese Junta de Compensación beschlossen. Erforderlich ist jetzt die endgültige Genehmigung dieser Dokumente, damit sie dem Rathaus von Tossa de Mar vorgelegt werden können. Dadurch werden die Verwaltungsprozeduren mit dem Ziel der Genehmigung durch den Stadtrat in Gang gesetzt. Die Junta de Compensación ist erst dann formal und endgültig konstituiert, wenn sie von der Stadt Tossa genehmigt wurde.

**TOP 3.** – Information über die initiale und vorläufige Genehmigung (Gemeinderat der Stadt Tossa vom 10.03.2017 und 9.11.2017) der Teiländerung des POUM (Generalplan / Bebauungsplan) von Sta. Maria de Llorell. Missachtung der Einsprüche der Comunidad (Eigentümergeinschaft). Einreichen einer überarbeiteten Fassung durch das Rathaus, um die von der „Comisión Territorial de Urbanismo“ in Girona aufgezeigten Mängel zu beseitigen, um somit die endgültige Genehmigung zu erhalten. - Aktueller Stand der Angelegenheit.

Diese Teiländerung des POUM auf dem Gebiet unserer Urbanisation besteht bekanntermaßen aus folgenden Punkten:

- a. Die Eingangszone der Siedlung, die als Grünzone (Zona Verde) ausgewiesen ist (auf der sich das Immobilienbüro und die Räume der Eigentümergemeinschaft befinden) soll jetzt als Büro- und Geschäftszone ausgewiesen werden, so dass das dort errichtete Immobilienbüro damit legitimiert wird und seine Geschäfte weiter ausführen darf. Eine kleine Fläche von 72 qm, davon 39 qm mit dem Büro der Gemeinschaft, wird als Zone für öffentliche Zwecke ausgewiesen.
- b. Der Bereich, in dem sich die Tennisplätze, der Swimmingpool, der alte und der neue Supermarkt sowie das Restaurant befinden, der aktuell als Fläche für allgemeine Zwecke, als Sportgelände, ergänzt um eine kommerzielle sowie um eine Restaurantzone ausgewiesen ist, soll nach dem Änderungsvorschlag zwar kommerziell bleiben, jedoch ergänzt um die Möglichkeit, ein Hotel mit zugehörigen Restaurant-, Wellness-, Unterhaltungs-, soziokulturellen, Sport- und Parkflächen zu errichten. Sollte die Errichtung eines Hotels beantragt werden, so darf es 90 – 100 Zimmer haben.

**Beschluss** zur Anfechtung der endgültigen Genehmigung dieser Teiländerungen durch die Comisión Territorial de Urbanismo in Girona vor dem zuständigen Verwaltungsgericht

**TOP 4.** – Initiale Genehmigung einer weiteren Teiländerung des POUM durch Tossa de Mar, damit die Abwasserleitungssysteme der zu Tossa gehörenden Urbanisationen zur Kläranlage der Stadt Tossa geführt werden können. Positionierung der Comunidad hierzu.

TOP 5. – Kurze Information über die Klage, die Frau Maria Luisa Calpe García gegen die Comunidad eingereicht hat. Mit dieser Klage behauptet sie, Anspruch auf den Gebäudebereich der Comunidad zu haben und hat der Comunidad die Räumlichkeiten gekündigt. - Bisher unternommene Aktivitäten des Vorstands zur Verteidigung der Räumlichkeiten.

TOP 6. – Bauarbeiten im und am Immobilienbüro, das sich auf der – bis zum heutigen Tage – ausgewiesenen „Grünzone“ befindet, die an der Einfahrt zur Urbanisation liegt: Dieses Immobilienbüro ist jetzt im Besitz von Frau Maria Luisa Calpe. Ausführung des Beschlusses vom 16. Juni 2018 mit einem Antrag auf Ungültigkeitserklärung der Baugenehmigung und einer Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht. - Bericht über den aktuellen Stand der Angelegenheit.

TOP 7. – Information über das zweitinstanzliche Gerichtsurteil-Nr. 733 vom 3. September 2018, durch die 3. Sektion (Verwaltungsgericht) am obersten Gerichtshof von Katalonien zugunsten der Comunidad. Mit diesem wurde das Urteil des Verwaltungsgerichts-Nr. 1 in Girona vom 20. Nov. 2001 bestätigt und die Klage des Serveis Immobiliaris Santa Maria de Llorell (Immobilienbüro von Frau Luisa Calpe an der Schranke) zum Betreiben dieses Büros in einer Grünzone abgewiesen sowie die Zwangsräumung angeordnet. Dieses Urteil vom 3.9.2018 ist rechtskräftig und hat dem Rathaus in Tossa auferlegt, das Immobilienbüro in einer bestimmten Frist zu schließen mit der Anordnung von Zwangsgeldern bei Verzug und schlussendlich mit der Zwangsräumung. – Bericht über den aktuellen Stand der Angelegenheit.

In Übereinstimmung mit Artikel 17, Absatz 7, der Satzung können Eigentümer sich durch einen anderen Eigentümer vertreten lassen und zwar durch ein an die Präsidentin gerichtetes Schreiben. Zur besseren Überprüfung dieser Vertretungsvollmachten bitten wir darum, diese in den Räumen der Comunidad, Freitag nachmittags ab 16.00 Uhr abzugeben oder an das Büro von

Costa Brava Administracions S.L., Calle Canonge Domènech Nr. 15 1º 2, ES-17310 Lloret de Mar

bis spätestens zum 15. Februar 2019 abzugeben, abzusenden oder per E-Mail zu senden an: [info@costabravaadmin.com](mailto:info@costabravaadmin.com)

Außerdem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Sie bitte in die Versammlung den Entwurf der Statuten (estatutos) und den Entwurf der Leitlinien (bases de actuación) mitbringen. Es sind die gleichen, die Sie mit der Einladung zur Versammlung im Juni 2018 erhalten haben. Sie können diese noch einmal frühestens 14 Tage vor der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 23. Febr. 2019 in den Räumen des Vorstands an der Schranke abholen oder aber jetzt schon auf der Internetseite der Comunidad ([www.santamariadellorell.eu](http://www.santamariadellorell.eu)) herunterladen.

Dieser Einladung fügen wir erneut die vorläufigen Beteiligungsquoten bei, falls wir diese noch rechtzeitig vor Versendung dieser Einladung vom Grundbuchamt aktualisiert erhalten. Dann können die Liste mit den Quoten, die Sie im Juni 2018 erhalten haben vernichten.

Aufgrund der Wichtigkeit der zu behandelnden Themen bitten wir Sie, an der Versammlung teilzunehmen oder unbedingt eine Vollmacht anzustellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Domingo Rodríguez Gallo  
Sekretär

Anmerkung: Diese Einladung wird auch am "Schwarzen Brett", im Eingangsbereich zum Büro der Gemeinschaft ausgehängt.

Zur besseren Überprüfung Ihrer Vollmacht empfehlen wir, eine Fotokopie Ihres Personalausweises oder Reisepasses oder eines anderen Dokuments mitzuschicken, auf der Ihre Unterschrift zu sehen ist.

#### VOLLMACHT

Der/die Unterzeichner/in ..... als Eigentümer/in der

Parzelle(n)-Nr. .... in der "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN Y GOBIERNO DE LA URBANIZACION SANTA MARIA DE LLORELL DE TOSSA DE MAR, delegiert seine Vollmacht zur Stellvertretung und Stimmabgabe für jede Angelegenheit, die in der Versammlung behandelt und als Tagesordnungspunkt aufgeführt

wird, an Herrn/Frau ..... für die Außerordentliche Generalversammlung am 23. Februar 2019

Unterschrift