



Informationsrundsreiben an alle Eigentümer von Puerto Plata

Puerto Rico, 02. Oktober 2026

Herausgegeben von der Asociación Apartamentos Puerto Plata

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

mit diesem Rundschreiben möchten wir klar und deutlich erläutern, was in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 22. September 2026 beschlossen wurde und warum wir der Ansicht sind, dass die Gemeinschaftsleitung und Servatur versuchen, das Gericht zu täuschen und der Gemeinschaft sowie der Mehrheit der Eigentümer erheblichen Schaden zuzufügen. Sie halten dabei an Vereinbarungen fest, die der Richter selbst bereits als „KLAREN NACHTEIL“ und als „SCHWERWIEGEND NACHTEILIG FÜR DIE GEMEINSCHAFT UND DIE GEMEINSCHAFTSMITGLIEDER“ eingestuft hat.

1. Was wurde in der Versammlung vom 22.09.2026 beschlossen?

Laut dem von der Gemeinschaftsleitung versandten Protokoll:

1. Es wurde ein „Gesamtvorschlag“ mit Servatur S.A.U. genehmigt, der Folgendes umfasst:
 - o die Überlassung der Nutzung von Gemeinschaftsflächen und die Vermietung des ehemaligen Empfangsbereichs sowie des Gesellschaftsraums an Servatur für eine Dauer von 15 Jahren;
 - o als „Gegenleistung“ wird Servatur Verbesserungs- und Erneuerungsarbeiten in der Anlage in Höhe von 483.193 € durchführen.
2. Es wurde genehmigt, dass Servatur die Erneuerung der Flure zunächst durchführt und finanziert:
 - o wenn der Mietvertrag zustande kommt, wird die Kostenposition in die „Gegenleistung“ des Vertrags einbezogen;
 - o wenn der Mietvertrag nicht abgeschlossen werden kann – aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung oder aus einem anderen Grund –, übernimmt die Gemeinschaft die Kosten durch eine außerordentliche Sonderumlage, die von allen Eigentümern zu tragen ist.

Asociación Apartamentos Puerto Plata

Avenida de la Cornisa 7 ● 35130 Puerto Rico ● Gran Canaria ● CIF: G26970160

info@aapuertoplata.com ● www.aapuertoplata.com

3. Es wurde beschlossen, beim Gericht die Genehmigung zur Wiederaufnahme und Fertigstellung der Arbeiten an der Sonnenterrasse zu beantragen und diese als bloße Reparatur- und Abdichtungsarbeiten darzustellen, obwohl sie bereits aufgrund einstweiliger Maßnahmen ausgesetzt wurden.
4. All dies wird formal unter dem Vorbehalt beschlossen, die gerichtlichen Entscheidungen zu „respektieren“, tatsächlich wird jedoch dieselbe Maßnahme aufrechterhalten, die das Gericht bereits ausgesetzt hat.

2. Was hat der Richter zu dieser Vereinbarung mit Servatur erklärt?

Im Beschluss Nr. 281/2026 vom 15. Mai 2026 prüfte der Richter die Vereinbarung mit Servatur – die Vermietung von Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für 15 Jahre im Austausch gegen Bauarbeiten – und äußerte sich sowohl zu den Zahlen als auch zur rechtlichen Bewertung sehr deutlich:

1. Wert dessen, was Servatur überlassen wird

Das Gericht hat den Wert der Gemeinschaftsflächen, welche die Gemeinschaft an Servatur abtreten will – mehr als 500 m² –, mit 821.296 € als durchschnittlichen Wert des Grundstücksanteils bewertet, den die Gemeinschaft verliert.

2. Wert der von Servatur angebotenen Arbeiten

Die sogenannte „Sachmiete“ besteht darin, dass Servatur Verbesserungsarbeiten an den Gemeinschaftsflächen im Wert von 483.196,33 € im März bzw. 483.193 € im September ausführt. Der Betrag ist somit praktisch identisch; die Differenz liegt lediglich im Centbereich.

3. Bruttoeinnahmen von Servatur aus der Nutzung der sieben Apartments

Der Richter selbst hat die für Servatur erwarteten Bruttoeinnahmen aus der Nutzung der sieben neuen Beherbergungseinheiten über einen Zeitraum von 15 Jahren auf 2.646.000 € geschätzt.

4. Schlussfolgerung des Richters zum Nachteil für die Gemeinschaft

Auf Grundlage dieser Daten stellt der Beschluss fest, dass die Vereinbarung mit Servatur:

- „KLAR NACHTEILIG FÜR DIE GEMEINSCHAFT“ ist;
- „SCHWERWIEGEND NACHTEILIG FÜR DIE GEMEINSCHAFT UND FÜR DIE GEMEINSCHAFTSMITGLIEDER, DIE IHR APARTMENT NICHT AN DEN TOURISMUSBETREIBER VERMIETET HABEN“ ist;
- einen „KLAREN WIRTSCHAFTLICHEN NACHTEIL“ beinhaltet, weil die Gegenleistung in Form von Arbeiten unter dem Wert des überlassenen Grundstücksanteils liegt und darüber hinaus die Nutzung von Gemeinschaftsflächen verloren geht.

Diese Formulierungen stammen wörtlich vom Richter. Sie zeigen, dass die Vereinbarung mit Servatur eindeutig Servatur begünstigt und der Gemeinschaft sowie der Mehrheit der Eigentümer schwerwiegenden Schaden zufügt.

3. Was versucht die Gemeinschaftsleitung jetzt zu tun?

Ausgehend vom Protokoll vom 22.09.2026 und den Ausführungen der Gemeinschaft gehen wir davon aus, dass die tatsächlichen Vertreter der Gemeinschaft und Servatur Folgendes versuchen:

1. Dieselben gerichtlich ausgesetzten Vereinbarungen in einer anderen Form erneut zu beschließen

- Der „Gesamtvorschlag“ behält denselben wirtschaftlichen Kern bei: Überlassung von Gemeinschaftsflächen und Vermietung von Räumlichkeiten für 15 Jahre, wobei Arbeiten als „Sachmiete“ erbracht werden.
- Die formale Aufhebung des Beschlusses vom März und die Genehmigung eines neuen Beschlusses im September ändern nichts am Kern der Sache: Es handelt sich um dieselbe Maßnahme, die der Richter bereits als „KLAR NACHTEILIG“ und „SCHWERWIEGEND NACHTEILIG“ beurteilt hat.

2. Die Maßnahme in mehrere Beschlüsse aufzuteilen – Flure, Sonnenterrasse, Gesamtvorschlag –, um den Anschein unabhängiger Entscheidungen zu erwecken

Tatsächlich sind diese Punkte Teil eines einheitlichen Projekts, das Servatur begünstigt:

- Die Arbeiten an den Fluren werden als notwendige Verbesserungen dargestellt, sind jedoch an das Mietverhältnis gekoppelt. Falls der Vertrag aufgrund der gerichtlichen Entscheidung nicht unterzeichnet werden kann, soll die Gemeinschaft die Kosten über eine Sonderumlage tragen.
- Die Arbeiten an der Sonnenterrasse werden als bloße Reparaturen dargestellt, stehen jedoch im Zusammenhang mit demselben Projekt zur Umgestaltung der Anlage.

3. Das Gericht und die Eigentümer zu täuschen, um die einstweilige Maßnahme inhaltlich auszuhöhlen

- Es wird behauptet, die gerichtlichen Entscheidungen würden „respektiert“, gleichzeitig werden jedoch Beschlüsse genehmigt, welche die ausgesetzte Maßnahme in der Praxis aufrechterhalten.
- Das Gericht soll veranlasst werden, Arbeiten zu genehmigen, die Teil desselben Projekts sind, das es bereits als „SCHWERWIEGEND NACHTEILIG“ für die Gemeinschaft angesehen hat.

4. Servatur in einer Kontrollposition und einem Interessenkonflikt zu halten

- Servatur ist der unmittelbare Begünstigte der Überlassung von Gemeinschaftsflächen und der Vermietung von Räumlichkeiten.
- Gleichzeitig kontrolliert Servatur die tatsächliche Durchführung und die Kosten der Arbeiten, da das Unternehmen zugleich als Sekretär-Verwalter der Gemeinschaft tätig ist.
- Mit anderen Worten: Dasselbe Unternehmen, das von der Maßnahme profitiert, entscheidet und bescheinigt zugleich, wie viel es in die Arbeiten „investiert“, ohne dass eine unabhängige Kontrolle durch die Gemeinschaft erfolgt.

4. Was bedeutet das für die Eigentümer?

Einfach ausgedrückt:

- Die Gemeinschaft beabsichtigt, Servatur Vermögenswerte im Wert von mehr als 820.000 € zu überlassen und dem Unternehmen die Nutzung von sieben Apartments mit geschätzten Bruttoeinnahmen von 2.646.000 € über 15 Jahre zu ermöglichen.
- Im Gegenzug erhält sie Arbeiten im Wert von etwas mehr als 480.000 €, deren Kosten und tatsächliche Durchführung von Servatur selbst kontrolliert werden. Servatur ist gleichzeitig Begünstigter der Vereinbarung und Verwalter der Gemeinschaft.
- Der Richter hat bereits erklärt, dass dies einen „KLAREN WIRTSCHAFTLICHEN NACHTEIL“ bedeutet und für die Gemeinschaft sowie für Eigentümer, die ihr Apartment nicht an den Tourismusbetreiber vermietet haben, „KLAR NACHTEILIG“ und „SCHWERWIEGEND NACHTEILIG“ ist.

Trotzdem beharrt die Gemeinschaftsleitung darauf, Beschlüsse zu genehmigen, die Servatur zum Nachteil der Rechte und Interessen der Eigentümer begünstigen. Dabei wird versucht, dem Gericht und der Gemeinschaft eine Maßnahme darzustellen, die ihrem Wesen nach bereits vom Richter ausgesetzt und beanstandet wurde.

5. Was können die Eigentümer tun?

Die Asociación Apartamentos Puerto Plata ist der Ansicht:

- dass es wesentlich ist, dass alle Eigentümer diese Informationen und die genauen Worte des Richters kennen;
- dass jeder Eigentümer dazu angehalten wird, sich ausführlich zu informieren und die rechtlichen Möglichkeiten zur Verteidigung seiner Rechte und Interessen zu prüfen. Dazu gehören insbesondere:



- o die Erklärung des Widerspruchs gegen die gefassten Beschlüsse;
- o die Anfechtung von Beschlüssen, welche die einstweilige Maßnahme verletzen oder für die Gemeinschaft schwerwiegend nachteilig sind;
- o die aktive Beteiligung an gemeinsamen Initiativen zur gerichtlichen Verteidigung.

Für nähere Informationen über:

- den Inhalt des Beschlusses Nr. 281/2026 vom 15. Mai 2026;
- die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.09.2026;
- die konkreten Maßnahmen, die jeder Eigentümer ergreifen kann,

laden wir Sie ein, sich mit der Asociación Apartamentos Puerto Plata in Verbindung zu setzen.

Dort werden wir Sie ausführlicher informieren und Ihnen die verfügbaren Wege erläutern, um Ihre Rechte und Interessen gegenüber diesen Beschlüssen zu verteidigen.

Mit freundlichen Grüßen

Asociación Apartamentos Puerto Plata