



In Puerto Rico, am 18. August 2026.

An alle Eigentümer von Puerto Plata:

Wir wenden uns heute an euch, um einige Diskussionen einzuordnen, die unsere Gemeinschaft seit längerer Zeit belasten und teilweise auch spalten. Es ist an der Zeit, mit einigen rechtlichen Mythen aufzuräumen, die in der Vergangenheit verbreitet wurden.

1. Die Realität: Puerto Plata ist kein Hotel

Herr V.B. hat wiederholt behauptet, dass Puerto Plata ein „Hotel“ sei bzw. als solches betrieben werden müsse. Teilweise wurde zur Begründung sogar auf das aufgehängte „H“ neben der Rezeption verwiesen.

Ein grundlegendes Prinzip des kanarischen Tourismusrechts ist die **Einheitlichkeit des Betriebs („unidad de explotación“)**.

Für Puerto Plata ist derzeit **Rendang Canarias Express S.L.U. als Betreiber registriert** und verfügt über die entsprechende **touristische Zulassung. Servatur verfügt derzeit über keine entsprechende touristische Vermietungslizenz für Puerto Plata.**

Servatur darf seine Apartments daher derzeit nicht touristisch vermieten.

In Puerto Plata besteht derzeit eine starke private Nutzung, sei es als Zweitwohnsitz oder zur Eigennutzung. Das bedeutet, dass ein Großteil der Apartments dem touristischen Markt nicht zur Verfügung steht.

- Ein tatsächliches Hotel setzt eine **einheitliche touristische Nutzung von 100 % des gesamten Gebäudes durch den Betreiber** voraus.
- **Die Umwandlung in ein Hotel erfordert** aufgrund der Eintragung bzw. Umwandlung in einen reinen Hotelbetrieb zwingend die **einstimmige Zustimmung (100 %) aller Eigentümer der Gemeinschaft.**

Es braucht nur einen einzelnen Eigentümer, der nicht zustimmt, um sicherzustellen, dass Puerto Plata niemals in ein Hotel umgewandelt werden kann.



2. Die mögliche Gefahr: Was passiert, wenn Servatur immer mehr Apartments kontrolliert?

Wir müssen trotzdem äußerst wachsam bleiben.

Servatur hat bereits **mehrere Apartments, teilweise** zu äußerst niedrigen Preisen, **gekauft**. Dabei gilt: Viele **Apartments bedeuten für Servatur trotzdem nur eine Stimme**. Damit haben wir als private Eigentümer weiterhin eine gute Möglichkeit, Servatur bei Entscheidungen der Gemeinschaft zu überstimmen. Dennoch sollten wir verhindern, dass Servatur seine Position durch weitere Käufe und langfristige Betreiber- bzw. Bewirtschaftungsverträge immer weiter ausbaut.

3. Die rechtliche Entwicklung ist derzeit nicht abgeschlossen

Ein weiterer wichtiger Punkt wird dabei häufig übersehen:

Das kanarische Tourismusrecht befindet sich derzeit selbst in einem Veränderungsprozess.

Die kanarische Regierung arbeitet an einer neuen **Ley de Ordenación del Turismo**. Dabei werden ausdrücklich Themen wie die „**unidad de explotación**“, die Nutzung von Wohnungen in touristischen Gebieten und die **Rechtssicherheit der Eigentümer** diskutiert.

Auch im kanarischen Parlament wird aktuell darüber diskutiert, ob und wie das bisherige Prinzip der *unidad de explotación* verändert werden sollte und wie die Rechte der Eigentümer besser berücksichtigt werden können.

Das bedeutet: Niemand kann heute seriös vorhersagen, dass die derzeitige Rechtslage unverändert bleiben wird.

4. Puerto Plata ist nicht der einzige Komplex mit Problemen zwischen Servatur und Eigentümern

Besonders interessant ist **Riosol**, ebenfalls in Puerto Rico.

Dort haben sich zahlreiche Eigentümer gegen einen langfristigen Betreibervertrag mit Servatur gewehrt. Rund 65 von etwa 100 Eigentümern haben sich gegen den Vertrag ausgesprochen. Die Angelegenheit ist Gegenstand eines Rechtsstreits.

Noch wichtiger ist jedoch, was Servatur selbst gegenüber seinen Investoren offenlegt:

Im offiziellen Anleiheprospekt bezeichnet Servatur den Rechtsstreit um Riosol ausdrücklich als „**Litigation Risk**“.

Sollte der Streit für Servatur negativ ausgehen, könnte dies laut Servatur selbst zum **Verlust des Mietvertrages führen und einen EBITDA-Effekt von etwa 1–3 Mio. € pro Jahr** haben.



Das ist eine bemerkenswerte Aussage.

Denn sie zeigt, dass ein Betreibervertrag mit einer Eigentümergemeinschaft keineswegs automatisch dauerhaft gesichert ist. Wenn ein solcher Vertrag bei Riosol aufgrund eines Rechtsstreits verloren gehen könnte, ist dies auch bei Puerto Plata grundsätzlich denkbar. Wir sind diesbezüglich weiterhin optimistisch.

5. Wichtige Information zur Hausratversicherung und Schadensregulierung

In den vergangenen Monaten haben uns die Bauarbeiten im Puerto Plata stark gefordert. Viele von euch mussten Schäden an ihrem Eigentum feststellen. In dieser Situation ist es für uns als Eigentümergemeinschaft von oberster Bedeutung, dass niemand auf seinen Kosten sitzen bleibt oder einen unfairen Umgang erfährt.

Aus diesem Grund haben wir als Asociación aktiv gehandelt und einen exklusiven Rahmenvertrag direkt mit der Versicherungsgesellschaft AXA ausgehandelt. Diese Hausratversicherung ist sowohl preislich als auch inhaltlich hervorragend auf unsere aktuelle Situation zugeschnitten.

Warum dieser Schritt jetzt so wichtig ist:

- **Gemeinsame Rechtevertretung:** AXA arbeitet in diesem Fall eng mit unserer Asociación zusammen. Das bedeutet, dass wir gemeinsam die Rechte aller Eigentümer mit Nachdruck vertreten. Wir sorgen dafür, dass alle entstandenen Schäden korrekt reguliert und beglichen werden.
- **Kein Zwischenhändler:** Es handelt sich hierbei nicht um ein Angebot eines Versicherungsmaklers, der verschiedene Versicherungen vermittelt. Wir arbeiten direkt mit AXA zusammen. Das zuständige AXA-Büro im Bellavista in San Fernando von Herrn Pablo Cazorla ist uns seit Jahren ein zuverlässiger Partner.
- **Keine Sprachbarrieren:** Das Team im Büro vor Ort spricht Spanisch, Englisch und Deutsch, sodass Sie alle Anliegen und Schadensmeldungen problemlos in Ihrer bevorzugten Sprache abwickeln können.
- **Umfassender Schutz und Zusatzleistungen:** Neben der Regulierung der aktuellen Bauschäden bietet die Police alle klassischen und erweiterten Vorteile einer starken Hausratversicherung für Ihr Apartment.
- **Hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis:** Die Kosten für diesen umfassenden Schutz belaufen sich auf lediglich ca. 175 Euro im Jahr. Angesichts des Risikos und der aktuellen Lage ist dies eine Investition, die wir jedem Eigentümer dringend empfehlen.

Meldet euch bei Interesse bei uns, dann bekommt ihr in den nächsten Tagen alle detaillierten Unterlagen.



6. Sicherheit der Gemeinschaftsgelder und mögliche Hinterlegung beim Gericht

Derzeit ist weiterhin unklar, inwieweit Servatur Zugriff auf das Konto unserer Comunidad hat und ob dort Gemeinschaftsgelder ohne ausreichende Legitimation verwendet werden können.

Wir haben die Bank bereits gewarnt und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diejenigen, die sich derzeit als Vorstand ausgeben, nach unserer Auffassung keine ausreichende Legitimation vorweisen können – insbesondere keinen ordnungsgemäßen Eintrag im Libro de Actas oder ein notariell beglaubigtes Protokoll der letzten Versammlung. Zudem liegen die letzten beiden Eigentümerversammlungen, insbesondere die Vorstandswahlen, bereits vor Gericht.

Allerdings haben wir keinen Einfluss darauf, ob und wie schnell die Bank auf unsere Einwände reagieren wird. Aus diesem Grund haben erste Mitglieder bereits einen Antrag bei Gericht gestellt, die monatliche Gemeinschaftsgebühr auf eine Art Gerichts- bzw. Treuhandkonto zahlen zu können.

Wenn ein solches Konto eingerichtet wird, kann die Zahlung rechtssicher dorthin geleistet werden. Die Comunidad hätte erst dann Zugriff auf diese Gelder, wenn die Frage nach dem legitimen Vorstand geklärt ist. So bleibt euer Stimmrecht gewahrt, ohne dass ihr mit euren Zahlungen in Rückstand geratet.

Bitte meldet euch bei uns, wenn auch ihr euer Geld in sicheren Händen wissen wollt. Wir unterstützen euch dabei.

Zum Abschluss möchten wir euch noch sagen, dass wir – **der Verein, unsere Anwälte, Berater, Freunde und Unterstützer** – in den vergangenen Wochen **nicht untätig gewesen sind**. Wir verfolgen die Entwicklungen aufmerksam und täglich.

Leider ist der August der klassische Ferienmonat schlechthin, sodass die Behörden derzeit nicht mit ihrer gewohnten Effizienz arbeiten.

Aber, wie unser Anwalt gerne sagt: „**Die kommenden Wochen werden interessant.**“

Bis dahin: **Bleibt gesund und optimistisch!**

Mit freundlichen Grüßen

**Euer Vorstand der
Asociación Apartamentos Puerto Plata**