

# GOOGLE TRANSLATION AN DEUTSCH

DRINGEND UND WICHTIG

AN: ALLE EIGENTÜMER VON IMMOBILIEN IM RESIDENTIAL LOS PINOS,  
LOS ARQUEROS GOLF & COUNTRY CLUB, BENAHAIVIS, SPANIEN

Liebe Eigentümer

Dieser Brief richtet sich an alle Eigentümer des „Residencial Los Pinos“ im Los Arqueros Golf & Country Club in Benahavis. Der Präsident wird gebeten, es aus Zweckmäßigkeitsgründen per E-Mail an Sie alle weiterzuleiten, es wird jedoch auch persönlich und/oder auf andere Weise an so viele Wohnungen in Los Pinos geliefert, wie wir verwalten können. Darüber hinaus können Sie sich auch eine Google-Übersetzung in anderen Sprachen auf der Website [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net) ansehen.

Sie sollten inzwischen eine E-Mail von unserem Präsidenten mit der Einberufung der diesjährigen Hauptversammlung erhalten haben. Die Gemeinschaft soll am 6. September 2023 stattfinden. Der Präsident erwähnte, dass sie nicht vor dem 30. Juni stattfinden würde, wie es unsere Statuten vorschreiben, denn „das hätten wir auch vorgezogen, wenn wir nicht auf große Schwierigkeiten gestoßen wären, die unsere dringende Aufmerksamkeit erforderten.“ beschließen. Kurz gesagt, alles hatte damit zu tun, wie Los Pinos in den letzten Jahren verwaltet wurde und was wir tun mussten, um es neu zu organisieren.“

Den Eigentümern wurden in diesem Zusammenhang keine „größeren Schwierigkeiten“ mitgeteilt. Was waren also die Probleme, die dazu führten, dass die Versammlung nicht rechtzeitig abgehalten werden konnte? Wenn man die detaillierten Berichte von Carl Holsters und Denis Ryan über einen Großteil des COVID-Zeitraums vergleicht, lassen neuere Informationsrundschreiben unserer Verwaltung offenbar im Allgemeinen viel zu wünschen übrig.

Gleichzeitig fällt es schwer, sich an einen Fall zu erinnern, bei dem die derzeitige Regierung eine Angelegenheit einer Generalversammlung zur Diskussion und Debatte vorgelegt hat, bevor sie zu einer demokratischen Entscheidung gelangt ist. In der Regel wird davon ausgegangen, dass die Ratifizierung vollendete Tatsachen erreicht hat.

Infolgedessen und aufgrund der Ereignisse der letzten Monate steht die Gemeinschaft offenbar vor einem komplizierten und möglicherweise kostspieligen Schlamassel.

Sagesa hat mitgeteilt, dass sie rechtliche Schritte gegen die Gemeinde wegen Vertragsbruchs bei der Reinigung in Los Pinos eingeleitet haben. Die Anhörung vor Gericht ist für November dieses Jahres geplant. Sie weisen außerdem darauf hin, dass ein zweites Verfahren in Bezug auf den Gartenbauvertrag im Gange ist und ein Termin für die Anhörung noch festgelegt werden muss. Darüber hinaus wird möglicherweise ein Fall wegen Verleumdung im Zusammenhang mit Äußerungen unseres Präsidenten vorliegen.

Eine Untersuchung der Fakten lässt vermuten, dass wir diese Fälle verlieren könnten. Unser Präsident hatte von der Hauptversammlung weder eine konkrete Anweisung noch die Erlaubnis, die Ersetzung verschiedener Auftragnehmer zu prüfen. Während jeder Präsident auf eigenen Wunsch Informationen und Angebote von potenziellen neuen Auftragnehmern einholen könnte, liegt es stets außerhalb der Befugnisse eines Präsidenten, bestehende Verträge zu kündigen und Bedingungen neuer Verträge zu vereinbaren und zu bestätigen.

## GOOGLE TRANSLATION AN DEUTSCH

Die Eigentümer warten immer noch auf die angeforderten Kopien der Verträge zu Vereinbarungen, die angeblich von den Eigentümerversammlungen ratifiziert wurden. Es scheint klar, dass es nicht möglich ist, die Bedingungen einer Vereinbarung zu bestätigen, ohne die entsprechenden Unterlagen einzusehen.

Der/die in der Tagesordnung der Hauptversammlung dargelegte(n) Beschluss(e) Im Jahr 2022 wird es nicht darum herumkommen, Eigentümern Kopien von Verträgen etc. bezüglich der Ernennung neuer Dienstleister zur Verfügung zu stellen. Der/die Beschluss(e) dienen lediglich der grundsätzlichen Genehmigung der Entscheidung des Präsidenten, neue Auftragnehmer zu ernennen, und gehen nicht so weit, dass sie die Bedingungen der neuen Verträge genehmigen.

In Rundschreiben hat unser Präsident erklärt:

*Zitieren:*

*Ich möchte Sie darüber informieren, dass ich Sagesa am 29.06.2022 die folgenden offiziellen Mitteilungen zugestellt habe:*

*Kündigung der Garten- und Reinigungsdienste zum 31.07.22.*

*Zwei neue unabhängige Anbieter wurden bereits mit der Inbetriebnahme zum 01.08.2022 beauftragt.*

*Die Kündigung von Sagesa als Administrator zum 02.09.22 erfolgt zeitgleich mit der Hauptversammlung, die am selben Tag stattfinden wird.*

*Es wurde bereits ein neuer Verwalter unter Vertrag genommen, der am selben Tag (02.09.22) seine Arbeit aufnimmt, abhängig davon, ob Sagesa abgewählt wird und der neue Verwalter von den Eigentümern gewählt wird.*

*Die drei neuen Verträge, die ich nach intensiver Recherche abgeschlossen habe, enthalten deutlich bessere Konditionen und Preise als derzeit.*

*Zitat aufheben*

Sie haben vielleicht das Gefühl, dass die „neuen“ Auftragnehmer gute Arbeit leisten, aber das ist nicht der Punkt. Wir können niemals eine operative Struktur zulassen, in der der Präsident allein effektiv jeden einstellen und entlassen kann, den er oder sie für die Erbringung von Diensten für die Gemeinschaft auswählt. Dies dient auch dem Wohl des Präsidenten, um zu vermeiden, dass ihm Unregelmäßigkeiten in Bezug auf Verträge und andere Angelegenheiten vorgeworfen werden.

Diese Situation ist kompliziert, weil Sagesa den Präsidenten als Vertreter unserer Gemeinschaft verklagt. Das bedeutet, dass sie tatsächlich die Gemeinschaft verklagen und jeglicher vom Gericht zuerkannte Schadensersatz zu Lasten der Gemeinschaft gehen würde. Es ist nicht sicher, wie das alles im rechtlichen Verfahren funktioniert.

Wenn sich herausstellt, dass der Präsident ohne die Autorität der Gemeinschaft gehandelt hat, könnten die rechtlichen Schritte möglicherweise eingestellt oder gegen den Präsidenten in seiner persönlichen Eigenschaft eingeleitet werden.

## GOOGLE TRANSLATION AN DEUTSCH

All dies könnte bedeuten, dass die Gemeinschaft rechtliche Schritte gegen ihren eigenen Präsidenten einleiten muss.

Wir könnten ewig darüber reden, aber Sie werden sicherlich sehen, dass etwas getan werden muss.

Was auch immer die Rechte und Unrechte sein mögen, es ist klar, dass uns diese Änderungen bei den Auftragnehmern zumindest mit bisher unbekanntem Rechtskosten verbunden sein werden.

Abgesehen von all dem oben Gesagten gibt es keinerlei Erklärung dafür, warum der Administrator auf der Jahreshauptversammlung 2022 „gewählt“ hat. trat nach drei Wochen zurück. Alle Anfragen nach einer ausführlichen Erklärung wurden mit Schweigen beantwortet.

Ein weiterer kleiner Punkt ist, dass behauptet, aber nicht bewiesen wurde, dass die Gemeinschaft vor einiger Zeit mit einer Geldstrafe belegt wurde, weil sie die Nester von Zugvögeln aus unseren Gebäuden entfernt/zerstört hatte. Einige von Ihnen waren zweifellos mit ihrer Zerstörung einverstanden, aber das ist wiederum nicht der Punkt. „Wir“ wurden angeblich gewarnt, dass es illegal sei, die Nester zu zerstören, aber sie befahlen den Gärtnern, es trotzdem zu tun. Das Ergebnis scheint zu sein, dass die Gemeinschaft wegen dieser Handlungen vor Gericht verklagt und mit einer Geldstrafe von 900 € belegt wurde. Wir haben also wahrscheinlich einen schwarzen Fleck bei den Behörden gegen uns. Nichts davon wurde den Eigentümern jemals mitgeteilt.

Es ist leicht zu verstehen, dass Sie sich nicht in „politische“ Angelegenheiten innerhalb der Gemeinschaft einmischen und einfach nur Ihre Immobilie genießen möchten. Wer den Wert seiner Immobilie erhalten möchte, muss sich leider engagieren. Problemgemeinschaften sprechen sich herum und das wirkt sich auf die Immobilienwerte aus. Man muss Druck machen, wenn man mit irgendetwas unzufrieden ist. Und Sie dürfen auf Hauptversammlungen nicht nur Punkte absegnen.

Es scheint eine gute Vorgehensweise zu sein, ein „Governance-Komitee“ zu ernennen, das sich mit allen oben genannten Rechtsangelegenheiten befasst, über die den Eigentümern nichts mitgeteilt wurde, um die Rechtsfälle aus der Sicht der Eigentümerschaft zu überwachen, eine „Rechtsprüfung“ durchzuführen und alle Vertragsangelegenheiten in Ordnung zu bringen. Nicht zuletzt aufgrund der Rechtsfälle wird dies wahrscheinlich bedeuten, dass Sie sich für weitere Anweisungen an die Eigentümer wenden müssen.

Eine große Schwierigkeit bei der Lösung dieser Angelegenheiten ist die Tatsache, dass die Eigentümer nicht gemeinschaftlich per E-Mail kommunizieren können. Unser Präsident kann auf Anfrage zustimmen, E-Mails an alle Eigentümer weiterzuleiten, aber es kann vorkommen, dass er nicht an der gesamten Korrespondenz beteiligt sein sollte.

Wir werden versuchen, aktualisierte Informationen auf der Website [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net) bereitzustellen. Sie können dort eine E-Mail an „[owners+Ihr Block und Ihre Wohnung in einer Zeichenfolge@lpa2023.net](mailto:owners+Ihr Block und Ihre Wohnung in einer Zeichenfolge@lpa2023.net)“ ([owners+152@lpa2023.net](mailto:owners+152@lpa2023.net)) senden.

Aber was auch immer Sie tun, Sie sollten Ihre Verantwortung nicht aufgeben und sorgfältig darüber nachdenken, bevor Sie eine Vollmacht für die Jahreshauptversammlung 2023 erteilen.

Besten Wünsche

# GOOGLE TRANSLATION AN DEUTSCH

Unterzeichnet: Los Pinos Amigos

31. Juli 2023