

**Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung der  
Comunidad de Propietarios Parque Residencial Sibora**

Tag der Versammlung: Samstag, 18. November 2023  
Uhrzeit der Versammlung: 9.30 Uhr zum Ersten und 10.00 Uhr zum zweiten Aufruf  
Ort: Versammlungsraum des Gebäudes Edificio Sibora

**Zusammensetzung des Präsidiums:**

- |    |                               |  |
|----|-------------------------------|--|
| 1  | Präsident:                    | Herr Egbert Seidl                        |
| 2. | Vizepräsident:                | Herr Peter Fester                        |
| 3. | Sekretärin:                   | Frau Victoria María Díaz Gorrín (Teresa) |
| 4. | Anwalt:                       | Herr Fernando Feigel                     |
| 5  | Übersetzer:                   | Herr Sascha Abazari                      |
| 6  | Beirätin und Schriftführerin: | Frau Inge Oswald                         |

Die ordentliche Hauptversammlung begann um 10:05 mit folgender Tagungsordnung:

**TOP 1 Allgemeine Begrüßung und Feststellung der Beschlussfassung**

	Quoten	Prozente
Anwesend:	2.554	59
Vertreten:	1.753	41
Gesamt:	4.307	100

Die Auflistung der anwesenden und vertretenen Quoten liegt als Anlage bei.

Der Präsident stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde und die Versammlung Beschlussfähig ist.

Anwesend sind 52 Personen. Sechs spanische, ein Polnischer und Fünfundvierzig Deutscher Eigentümer.

**TOP 2 Gedenken an die Verstorbenen und Begrüßung der neuen Eigentümer**

Nach dem Gedenken an die Verstorbenen wurden die neuen Eigentümer begrüßt.

**TOP 3 Bericht des Präsidenten**

Der Präsident drückt sein Bedauern aus, dass dieses Jahr ein Sommerfest aus mangelndem Interesse nicht stattfinden konnte. Aufgrund der geringen Anmeldungen hat er aus wirtschaftlichen Gründen das Fest abgesagt.

Der Präsident begrüßte die Initiative zu einer privaten Grillparty, weist jedoch darauf hin, dass solche Feste in der Verwaltung anzumelden sind.

Der Präsident erläutert, dass derzeit in den oberen Stockwerken der Türme 1, 2 und 3 enorm schlechter Wasserdruck vorhanden ist, oder überhaupt kein Wasser fließt. Er hat informiert, dass die Gemeinde Los Silos nur einen geringen Wasserdruck einspeist und er mit allem Nachdruck versuchen wird das Problem zu lösen u. a. wird er eine Petition zur Gemeinde geben, die bitte von allen Betroffenen zu unterzeichnen ist.

Der Präsident erläutert, dass Sibora ein altes Gebäude ist, (50 Jahre) und dadurch Abwasserkanäle zum Teil defekt sind und die Wasserleitungen z.T. verkalkt sind.

Der Präsident berichtet, dass ihm zu Ohren gekommen ist, dass er kraft seines Amtes sich finanzielle Vorteile nimmt. Er erklärt, dass es lediglich die Auslagen des Amtes ersetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer verpflichtend eine Hausratversicherung abzuschließen hat, die auch Wasserleitungsschäden beinhalten muss.

Der Präsident bittet, dass aus Brandschutzgründen es wichtig ist, Rauchmelder in den Wohnungen anzubringen.

**TOP 4 Aussprache über die Schulden und Bevollmächtigung des Präsidenten einen Prozessbevollmächtigten zur Eintreibung der Schulden zu benennen.**

Der Präsident übergibt das Mikrophon unserem Rechtsanwalt Herrn Feigel, der uns dahingehend unterrichtet, dass im Fall Lokal Klaus und in Sachen Wohnung 305-C Klage eingereicht wurde, die zur Versteigerung notwendig ist. Der Präsident erhält die Genehmigung

weitere gerichtliche Maßnahmen bezüglich der säumigen Eigentümer einzuleiten.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 5 Bericht der Kassenprüferinnen**

Die Kassenprüferinnen berichten, dass alle Buchungsvorgänge klar nachvollziehbar waren und keinerlei Beanstandungen am Buchführungswerk bestanden. Die Belege sind ordnungsgemäß nachvollziehbar und geordnet abgelegt.

Vicente unterstützte hilfreich die Prüfungsarbeit und erteilte umfangreich Auskunft auf Fragen.

**TOP 6 Genehmigung bezüglich der Einnahmen und Ausgaben für die Jahre 2022/2023**

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 7 Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023/2024**

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 8 Neuwahl der Kassenprüfer/innen**

Zur Wahl sind angetreten:

Frau Jutta Liane Nuhn

Frau Alicia María Ramos González

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 9           Neuwahl des Präsidiums**

Da aus den anwesenden Personen keiner sich zur Wahl stellte, stellt sich das vorhandene Gremium zur Widerwahl.

Herr Egbert Seidl zum Präsidenten

Herr Peter Fester zum Vizepräsidenten

Frau Victoria María Díaz Gorrín (Teresa) zur Sekretärin

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 10           Antrag auf Erhöhung der Umlage von € 1,25 auf 1,40 pro Quote**

Die Quotenerhöhung gilt ab 01.01.2024

Wir bitten darauf zu achten, dass rechtzeitig die Daueraufträge geändert werden.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 11a/b       Instandhaltung Fassade und Dachabdichtung**

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Es soll ein Architekt beauftragt werden, der entsprechende Angebote zu prüfen hat und uns diese empfehlen soll. Er wird als verantwortlicher Sachverständige die Arbeiten koordinieren und deren ordnungsgemäße Ausführung überwachen.

Für die Ausführung dieser Arbeiten wird darauf hingewiesen, dass eine Sonderumlage erhoben werden muss. Die Höhe kann derzeit nicht bestimmt werden, da die genauen Kosten noch nicht bekannt sind.

Über die Höhe der Sonderumlage wird bei Kenntnis der Kosten eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 11c Photovoltaikanlage**

Aufgrund der notwendigen Sanierungskosten wird diese Investition zurückgestellt.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 11d Austausch der Gangfenster in den Türmen 1 -3**

Die Kostenvoranschläge wurden vorgelegt und es wird der Günstigste den Auftrag erhalten. Kosten ca. € 17.000,00. Finanzierung durch Rücklage.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 12 Situation Charisma 2000 SL**

Da die Geschäftsführerin von Charisma 2000 SL nicht anwesend war und somit auch keine Ansprechperson, wurde die Angelegenheit Herr RA Feigel zu Klärung der Eigentumsverhältnisse übergeben. Weiter wird vereinbart, dass eine Person aus den Reihen der Kellernutzer die Initiative ergreift, den übrigen Nutzern die Problematik der Charisma 2000 SL zu erklären und Einigung über die Bezahlung der Umlage schafft. Der Präsident schlägt vor, die Umlagen direkt auf das Eigentümerkonto Charisma 2000 SL der Eigentümergemeinschaft Sibora einzuzahlen.

Es wird beantragt diese Sache zurückzustellen.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 13 Anträge der Eigentümer**

**Antrag von Frau Teresa zum Einbau von Aufzügen in den Türmen 4 bis 12.**

Der Präsident erklärt, dass dieser Antrag mehrfach schon behandelt und einstimmig abgelehnt wurde. Frau Teresa wurde erklärt, wenn die Eigentümer der einzelnen Türme auf eigene Kosten einen Aufzug einbauen möchten, kann ein Antrag auf Genehmigung gestellt werden.

**Keine Abstimmung.**

**Antrag von Herrn Pape zur Gründung eines Ältestenrats hat sich bei der Diskussion darüber erledigt.**

**Keine Abstimmung.**

**Antrag von Frau Beck die Terrasse vor L8 neu zu gestalten**

Der Präsident erklärte, dass bereits Sanierungsarbeiten bei L8 laufen und man wird bemüht sein, den Terrassenbelag zur Zufriedenheit beider Seiten zu sanieren.

**Keine Abstimmung.**

**Anträge vom Ehepaar Zorn zur Installierung eines Whirlpools und einer Trinkwasserzapfanlage**

Nach kurzer Diskussion wurde man einig dass diese Einrichtung für nicht notwendig gehalten wird.

**Keine Abstimmung.**

**Antrag von Frau Fokken, dass Vermieter die gemeinschaftlichen Einrichtungen (Schwimmbad) nicht nutzen dürfen**

Dazu erklärte Herr Rechtsanwalt Feigel, dass dies im Eigentumsgesetz bereits verankert ist. Vermieter übergeben alle Rechte der gemeinschaftlichen Nutzung den Mieter, sodass der Vermieter die Einrichtung nicht mehr nutzen darf und letztlich als Fremder gilt.

**Keine Abstimmung**

**TOP 14**

**Sonstiges,**

**Installation einer 5G Antenne auf Turm 1**

Nach kurzer Diskussion wurde beschlossen eine Antenne dieser Art nicht zu installieren.

**Abstimmung darüber:**

**Dafür: 4.059 Quoten, keine Gegenstimme und keine Enthaltung.**

**TOP 15**

**Hinweis des Vorstandes zum Zusammenleben und Interne Regeln zur Eigentümergemeinschaft**

Der Präsident weist auf folgendes hin:

- Es wird festgestellt, dass viele Eigentümer Kurzzeitvermietungen ihrer Wohnungen vornehmen. Bedingt durch diese Maßnahme kommen viele fremde Leute in unsere Anlage. Die Hausordnung wird größtenteils nicht beachtet, obwohl ausdrücklich darauf hingewiesen wird, diese den Mietern unbedingt zur Einsicht vorzulegen. Im Artikel 10 der Hausordnung ist die touristische Vermietung verboten. Wir weisen die Eigentümer darauf hin, dass die Behörden angewiesen sind dies rechtlich zu verfolgen. Im Übrigen werden die Eigentümer angehalten, ihre Mieter dahingehend zu informieren, sich in der Reception bei Vicente anzumelden, damit sichergestellt ist, dass sich keine Unbefugten in der Anlage aufhalten.
- **Es wurde immer wieder deutlich darauf hingewiesen, Feuchtreinigungstücher nicht in die Toilette zu werfen. Trotzdem sind unsere Abwasserrohre immer wieder durch diese Tücher verstopft. Diese Reinigung kostet mindestens jeweils € 400,00. Ebenfalls leidet die Fäkalienpumpe darunter deren Reparatur in die Tausende geht. Wir bitten auch die Vermieter ihre Mieter darauf hinzuweisen.**
- In den Türmen 1-2-3 werden immer wieder die Turmfenster offengelassen. Die eindringende Salzflut zerstört unsere TV-Verteiler die in den Schränken der einzelnen Etagen eingebaut sind. Wir bitten nach Lüftung die Fenster wieder zeitnah zu schließen.
- Die Türen zu den Dachterrassen werden immer wieder offengelassen, obwohl darauf hingewiesen wird diese geschlossen zu halten. Durch Zugluft werden die offengelassenen Türen zugeschlagen, sodass immer wieder Scheiben zerbrechen.
- Durch Umbauarbeiten in den Wohnungen gibt es immer wieder erhebliche Lärmbelästigung. Es ist wünschenswert, Umbauarbeiten in den Monaten Mai bis August durchzuführen, wo die Anlage nicht allzu bewohnt ist. Auch muss beim Umbau auf die Sauberkeit des Gemeinschaftseigentums geachtet werden.

### **TOP 13      Wünsche von Eigentümern**

Es wurden keine Wünsche vorgetragen.

### **TOP 14      Termin zur nächsten Generalversammlung**

**Samstag, den 23. November 2024**

## **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE RESIDENCIAL SIBORA**

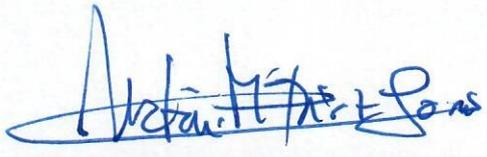
Der Präsident schließt die Versammlung um 13:15 Uhr.

### **In eigener Sache:**

**Bei vielen Wohnungen fehlen geeignete Eigentumsnachweise, entweder Escritura oder Grundbuchauszug. Wenn Sie unsicher sind ob derartige Nachweise vorliegen, bitte ich Sie sich bei Vicente kundig zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur legitimierte Eigentümer zur Versammlung zugelassen werden.**

**Anträge von Eigentümern müssen spätestens am 31. August des Jahres vorliegen. Spätere Anträge können nicht mehr berücksichtigt werden.**

  
**Egbert Seidl**  
**Präsident**

  
**Victoria María Diaz Gorrin**  
**Sekretärin**