

Protokoll

der 43. ordentlichen Jahreshauptversammlung der Eigentümergemeinschaft Costa Rica (CCR) am 07. März 2020.

TOP 1. Begrüßung durch den Präsidenten:

Die Versammlung beginnt mit dem zweiten Aufruf um 15:30 Uhr in der "Casa del Vino", La Baranda, El Sauzal.

Der Präsident begrüßt alle anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Jahreshauptversammlung der CCR 2020 und die Übersetzerin Frau Heike Stark, die für die Eigner in der Versammlung übersetzen wird.

Das Protokoll führt Frau Annette Becker, Sekretärin der CCR. Schriftführerin ist Frau M^a Jesús Rodríguez Hernández.

Der Präsident erinnert an den kürzlich verstorbenen Eigner, Herrn Dr. Krezdorn.

TOP 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung:

Der Präsident weist darauf hin, dass Schuldner nach Art. §15.2. des span. WEG nicht stimmberechtigt sind. Eine Ausnahme besteht bei Beschlüssen, die Einstimmigkeit erfordern.

Nach Bestätigung durch die Buchprüfer werden folgende Eigner als Schuldner geführt:

Apt. 6	121,77 €
Apt. 15	52,56 €
Apt. 16	21,31 €
Apt. 32	872,82 €
Apt. 59	5.335,59 €
Apt. 92A	674,34 €
Apt. 92B	3.744,78 €
Apt. 104	79,72 €
Apt. 106	32,94 €

Schuldner sind berechtigt, an der Versammlung aktiv teilzunehmen, aber auch sie müssen die Geschäftsordnung respektieren. Diese Eigner haben, soweit sie anwesend oder vertreten sind, keine Stimmkarten für die Versammlung erhalten.

Es wird festgestellt, dass an der Versammlung teilnehmen bzw. durch Vollmachten vertreten sind:

2.1. Eigentümer in Person bzw. vertreten:	44 Eigentümer
2.2. Anteilsquoten in Prozenten:	44,618 %

Die ordentliche Jahreshauptversammlung 2020 ist somit beschlussfähig.

TOP 3. Verlesung und Genehmigung des Protokolls 2019:

Der Präsident bittet, unter Verzicht auf Verlesung die Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Jahreshauptversammlung vom 2. März 2019 zu beschließen, da ihm keine Einwände gegen die Beschlüsse der Generalversammlung des Jahres 2019 bekannt sind.

Es folgt die Abstimmung zur Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 2. März 2019.

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garage: 1,2(G.9B),3(G.17),4,5(G.10),11,13,19,20,21(G.3,8,9A,11), 25,26,27,29,35,37,45,46(G.13A/B),47,48,50,51,53,55,57(G.6), 61,62(L1D),64,67(G.12),73A/B,74A/B,76A,77,78(G.15),79,84 91A,91B,93B(G.2A),94A/B,96(G.2B),99(G.18),105,L1B,L2, G.1,G.14	} 44 Stimmen	= 44,618 %
Dagegen	App.und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Das Protokoll der ordentlichen Jahreshauptversammlung 2019 wird nach ausdrücklichem Verzicht auf Verlesung einstimmig bestätigt. Somit wird festgestellt, dass alle Beschlüsse der Jahreshauptversammlung 2019 bestandskräftig sind.

Ankunft des Eigners von Apt. 65, somit ändert sich das Quorum wie folgt:

2.1. Eigentümer in Person bzw. vertreten:	45 Eigentümer
2.2. Anteilsquoten in Prozenten:	45,770 %

TOP 4. Bericht des Präsidenten:

Sehr geehrte Eigner

Wie schon in den vorangegangenen Jahren, gilt mein herzlicher Dank wieder Maria und Annette, die mir im vergangenen Jahr erneut das Tagesgeschäft abgenommen haben, da meine Zeit für die CCR angesichts meiner geschäftlichen Tätigkeit sehr begrenzt ist.

Ebenso möchte ich den Buchprüfern, Frau Kutz und Herrn Duwensee, für ihren Aufwand danken.

Danke auch meinem Vizepräsidenten, Herrn Uwe Schliebitz, für die Mitarbeit und die Kontrolle der Verwaltung im vergangenen Jahr.

Und schliesslich möchte ich Herrn Adenstedt und seinem Team wieder für die Kontinuität bei der Hausmeister- & Gärtner Tätigkeit danken, die er vielfach in Abstimmung mit und auf Anregung von interessierten Mitbewohnern durchgeführt hat.

Um mit den technischen Dingen fortzufahren, hebe ich die Aufbereitung des Kunstgranit-Bodenbelags auf den Laubengängen der Stockwerke 5 und 6 hervor, die durch ihre exponierte Lage besonders beschädigt waren. In verschiedenen Arbeitsgängen, die einige Wochen dauerten und den betroffenen Eigentümern auch Unannehmlichkeiten bereiteten, wurde der Stein zunächst abgeschliffen, dann Löcher und Fugen verfüllt, schliesslich wurde poliert und abschliessend versiegelt. Es wurden auch die Beläge der Brücken der beiden Stockwerke zur Avda. Berlin und die drei Treppenaufgänge zur Dachterrasse einbezogen.

Ausserdem wurde auf dem Gehweg vor der Hauptfassade des Hauses gemäss Beschluss eine durchgehende Rampe asphaltiert, die die Einfahrt in die Garagen erleichtert und das Bild des Gebäudes vereinheitlicht. Bei dieser Gelegenheit wurde auch um die neuen Revisionsschächte in der Fahrgasse herum asphaltiert.

Ansonsten wurden Motorradstellplätze an verschiedenen, für PKW nicht nutzbaren Stellen auf dem Parkplatz eingerichtet und mit eingelassenen Stahlbügeln der Diebstahlschutz für die Zweiräder gewährleistet.

Am Müllraum und den Zugängen zur Dachterrasse wurden mehrsprachige Hinweisschilder zum Recycling und zu den Nutzungsbeschränkungen der Dachfläche angebracht.

Auch 2019 mussten die Abwasserschächte im Parkplatzbereich wieder zweimal abgepumpt werden, weil trotz unserer eindringlichen Hinweise weiterhin Kosmetiktücher über die WCs entsorgt werden.

Die Anwalts- & Gerichtskosten lagen im vergangenen Jahr unter dem Plan, da das Verfahren wegen des Garagenausbau der Garage Nr. 18 noch keine Kosten verursacht hat und auch noch keine Massnahmen zur Eintreibung der Gerichtskosten im Verfahren Fassadenänderung in Wohnung Nr. 83 eingeleitet wurden.

Die üblichen Wasserschäden durch spröde Dichtungen an den Eternitrohren wurden 2019 zum grossen Teil von den Versicherungen der Eigner übernommen. Ich erinnere daran, dass unsere Gebäudeversicherung 2018 angekündigt hatte, keine weiteren Schäden an den alten Rohren zu übernehmen. Der Beschluss zur Prüfung der Kompletterneuerung der Eternit-Fallrohre wurde daher wegen des Mangels an Möglichkeiten noch nicht umgesetzt. Da es augenblicklich aber einen latenten Schaden über der Garage Nr. 14 gibt, werden wir indem entsprechenden Schacht beginnen.

Was die Arbeit der Verwaltung angeht, so lag ein Schwerpunkt wieder auf der Einforderung der Schulden säumiger Eigentümer. 2019 haben zwei der Schuldner freiwillig bezahlt, und ein Gerichtsverfahren ist noch anhängig.

Eine weitere Herausforderung war die Neuanmeldung eines Telefons für die Aufzugkabine, das beim Wechsel des Anbieters irrtümlich abgeschaltet worden war. Sowohl Annette als auch Maria haben wochenlang erfolglos mit zwei Telefongesellschaften sowohl per Internet als auch telefonisch und persönlich über Technisches und Verträgedebattiert, bis sich am Ende die

Möglichkeit ergab, über den Service von Schindler die Leitung zu installieren, was mittlerweile auch geschehen ist.

Ausserdem wurde ein Register der Wohnungen angelegt, die in Ferienvermietung stehen. Die entsprechenden Eigentümer wurden aufgefordert, die Unterlagen der Anmeldung Ihrer Gewerbe bei der Verwaltung einzureichen.

Das Festgeldkonto der Rücklage der CCR wurde 2019 wieder auf den Betrag von 55.000 € aufgefüllt.

Die Gemeinde La Matanza hat 2019 eine neue, sparsame LED-Strassenbeleuchtung installiert, aber die Wasserversorgung noch nicht übernommen. Allerdings soll es 2020 nach Aussage des Stadtrats nun wirklich so weit sein. Ohne Kommentar.

Der Präsident berichtigt an dieser Stelle einen Fehler in seinem verschickten Bericht, in dem er Frau Michaela Schliebitz irrtümlich anstelle von Herrn Duwensee als Buchprüfer genannt hatte.

Herr Hübener schlägt vor, auf die Verlesung seines Berichts zu verzichten, da alle Eigner diesen erhalten hätten, und zum nächsten Tagesordnungspunkt überzugehen, wenn es keine Fragen mehr gebe. Dies wird befürwortet.

TOP 5. Entlastung von Präsidium und Verwaltung 2019:

Entlastung des Präsidiums:

Das Wort wird zunächst an die Buchprüfer gerichtet.

Herr Duwensee erklärt, dass er in diesem Jahr wieder die Buchprüfung mit Frau Erika Kutz durchgeführt hat.

Dann trägt er seinen Bericht vor:

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Beschluss der Ordentlichen Hauptversammlung der Comunidad Costa Rica vom 2. März 2019 haben wir die Jahresrechnung für 2019 im Januar 2020 geprüft.

Die Kontrolle der Banken- und Kassenbuchungen und deren Eintragungen in die Einzelkonten wurde von uns in umfangreichen Stichproben vorgenommen.

Wir stellen fest:

- *Die Buchhaltung wurde ordnungsgemäß und korrekt geführt.*
- *Die Bilanzwerte per 31. Dezember 2019 und die Einnahmen und Ausgaben 2019 stimmen mit der Buchhaltung und den Belegen überein und die Jahresrechnung wurde korrekt erstellt.*

Zusammenfassend empfehle wir der Eigentümergemeinschaft die vorliegende Jahresrechnung 2019 zu genehmigen und den Vorstand und die Verwaltung zu entlasten.

Herr Hübener bittet nun, zur Abstimmung über die Entlastung des Präsidiums und der Verwaltung überzugehen. Dem wird nachgegeben.

TOP 5.1 Entlastung des Präsidiums

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: 1,2(G.9B),3(G.17),4,5(G.10),11,13,19,20,21(G.3,8,9A,11),25,26 27,29,35,37,45,46(G.13A/B),47,48,50,51,53,55,57(G.6),61, 62(L1D),64,65(G.7),67(G.12),73A/B,74A/B,76A,77,78(G.15), 79,84,91A,91B,93B(G.2A),94A/B,96(G.2B),99(G.18),105,L1B, L2, G.1,G.14	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Das Präsidium ist **einstimmig** entlastet.

TOP 5.2 Entlastung der Verwaltung

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle übrigen	} 43 Stimmen	= 44,202 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: 79, L2	} 2 Stimmen	= 1,568 %

Ergebnis: Die Verwaltung ist **mehrheitlich** entlastet.

TOP 6. Anträge des Präsidenten:

TOP 6.1.1 Generelle Vertretungen in rechtlichen Angelegenheiten,

Es wird hiermit bestätigt, dass der Präsident mit sofortiger Wirkung bevollmächtigt wird, die Wohnungseigentümergeinschaft CCR in allen anhängigen oder zukünftig durchzuführenden gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren persönlich oder durch einen Rechtsanwalt zu vertreten. Sei es in Gerichtsverfahren gegen die CCR oder Verhandlungen und Vereinbarungen mit der Gemeinde La Matanza bezüglich der Eingemeindung der Wohnsiedlung Puntillo del Sol.

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle übrigen	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Der vorstehende Antrag ist als Beschluss **einstimmig** angenommen.

TOP 6.1.2. Vorgehen gegen zahlungsrückständige Eigner

Gemäss der auf dieser Generalversammlung angenommenen Bilanz wird festgestellt, dass das Appartement Nr. 92A im Eigentum von Herrn Diaz Molina Sergio die nachfolgend aufgeführten Beträge trotz mehrfacher Mahnungen durch die Verwaltung nicht bezahlt hat.

Es wird beschlossen, die Einforderung der gesamten Schulden des Appartements 92A auf dem Gerichtsweg zu verfolgen.

Die derzeitige Schuld beläuft sich auf 578,28 € und setzt sich wie folgt zusammen:

9 Rechnungen über 48,03 € pro Monat für Quotenanteil vom März bis November 2019 mit dem Betrag von 432,27 €		
TOTAL	432,27 €	
1 Rechnung über 48,01 € für Quotenanteil vom Dezember 2019 mit dem Betrag von 48,01 €		
TOTAL	48,01 €	
10 Rechnungen über 7,20 € pro Monat für 15% Versäumniszuschlag für die Monate März bis Dezember 2019 mit dem Betrag von 72,00 €		
TOTAL	72,00 €	
1 Rechnung über 3,00 € Mahngebür für erstes Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 3,00€		
TOTAL	3,00 €	
1 Rechnung über 5,00 € Mahngebühren für zweites Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 5,00 €		
TOTAL	5,00 €	
1 Rechnung über 3,00 € Mahngebür für drittes Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 3,00€		
TOTAL	3,00 €	
1 Rechnung über 15,00 € für Wasserverbrauch 2019 mit dem Betrag von 15,00 €		
TOTAL	15,00 €	
Gesamtschuldenbetrag: Appartement 92A	TOTAL	578,28 €
Für den Zeitraum vom 1/01/2019 bis zum 31/12/2019		

Gemäss der auf dieser Generalversammlung angenommenen Bilanz wird festgestellt, dass das Appartement Nr. 59 im Eigentum der Erbgemeinschaft Ángel León, die nachfolgend aufgeführten Beträge trotz mehrfacher Mahnungen durch die Verwaltung nicht bezahlt hat.

Es wird beschlossen, die Einforderung der gesamten Schulden des Appartements 59 auf dem Gerichtsweg zu verfolgen.

Die derzeitige Schuld beläuft sich auf 835,45 € und setzt sich wie folgt zusammen:

12 Rechnungen über 56,09 € Quotenanteil für die Monate Januar bis Dezember 2019 mit dem Betrag von 673,08 €	
TOTAL	673,08 €
12 Rechnung über 8,41 € für 15% Versäumniszuschlag für die Monate Januar bis Dezember 2019 mit dem Betrag von 100,92 €	
TOTAL	100,92 €
1 Rechnung über 29,46 € für Bürofax vom Jahr 2019 mit dem Betrag von 29,46 €	
TOTAL	29,46 €
12 Rechnungen über 1,75-€ für 2% Versäumniszuschlag für die Wasserrechnung 2018 der Monate Januar bis Dezember 2019 mit dem Betrag von 21,00 €	
TOTAL	21,00 €
1 Rechnung über 3,00 € für Mahnungsgebühren für erstes Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 3,00 €	
TOTAL	3,00 €

1 Rechnung über 5,00 € für Mahnungsgebühren für zweites Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 5,00 €	
TOTAL	5,00 €
1 Rechnung über 3,00 € für Mahnungsgebühren für drittes Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 3,00 €	
TOTAL	3,00 €

Gesamtschuldenbetrag: Appartement 59 TOTAL 835,46 €

Für den Zeitraum von 01/01/2019 bis zum 31/12/2019

Gemäss der auf dieser Generalversammlung angenommenen Bilanz wird festgestellt, dass das Appartement Nr. 32 im Eigentum von Herr Hubert Dieter Kemmler, die nachfolgend aufgeführten Beträge trotz mehrfacher Mahnungen durch die Verwaltung nicht bezahlt hat.

Es wird beschlossen, die Einforderung der gesamten Schulden des Appartements 32 auf dem Gerichtsweg zu verfolgen.

Die derzeitige Schuld beläuft sich auf 768,64 € und setzt sich wie folgt zusammen:

1 Rechnung über 5,20 € für Postgebühren Einschreiben für das Jahr 2019 mit dem Gesamtbetrag von 5,20 €	
TOTAL	5,20 €
11 Rechnungen über 52,09 € Quotenanteil für die Monate Januar bis November 2019 mit dem Betrag von 572,99 €	
TOTAL	572,99 €
1 Rechnung über 52,13 € Quotenanteil für den Monat Dezember 2019 mit dem Betrag von 52,13 €	
TOTAL	52,13 €
1 Rechnung über 15,00 € für Wasserverbrauch für das Jahr 2018 mit dem Betrag von 15,00 €	
TOTAL	15,00 €
12 Rechnungen über 0,30-€ für 2% Versäumniszuschlag für die Wasserrechnung 2018 der Monate Januar bis Dezember 2019 mit dem Betrag von 3,60 €	
TOTAL	3,60 €
12 Rechnungen über 7,81 € pro Monat für 15% Versäumniszuschlag für die Monate Januar bis Dezember 2019 mit dem Gesamtbetrag von 93,72 €	
TOTAL	93,72 €
1 Rechnug über 3,00 € Mahnungsgebühren für erstes Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 3,00 €	
TOTAL	3,00 €
1 Rechnung über 5,00 € Mahnungsgebühren für zweites Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 5,00 €	
TOTAL	5,00 €
1 Rechnung über 3,00 € Mahnungsgebühren für drittes Mahnungsschreiben 2019 mit dem Betrag von 3,00 €	
TOTAL	3,00 €
1 Rechnung über 15,00 € für Wasserverbrauch für das Jahr 2019 mit dem Betrag von 15,00 €	
TOTAL	15,00 €

Gesamtschuldenbetrag: Appartement 32 TOTAL 768,64 €

Für den Zeitraum vom 01/01/2019 bis zum 31/12/2019

Diese Schuldenaufstellungen werden genehmigt und den Eigentümern durch die Verwaltung zugestellt. Der Präsident wird ermächtigt, gerichtliche Schritte mit Antrag auf präventive Pfändung einzuleiten und dazu ggfs. Anwälte und Prokuratoren zu bestellen, falls der Gesamtbetrag nicht in 15 Tagen bezahlt wird. Ausserdem wird die Möglichkeit der Eintragung eines Eigentumsvorbehalts im Grundbuch geprüft werden.

Antrag: Der Präsident wird bevollmächtigt, mit sofortiger Wirkung die gesamten Schulden (einschließlich der Anwaltskosten) der Eigentümer des Apt. 92A, Herrn Sergio Díaz Molino, Apt. 59, Erbgemeinschaft Ángel León, sowie des Apt. 32, Herrn Hubert Dieter Kemmler, gegenüber der CCR auf dem Gerichtswege einzufordern, wobei er berechtigt ist, die rechtlichen Schritte selbst einzuleiten oder gegebenenfalls Vollmachten für Anwälte oder Gerichtsbevollmächtigte zu erteilen.

Darüber kommt es zur Abstimmung

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Der vorstehende Antrag ist als Beschluss **einstimmig** angenommen.

TOP 6.3 Aufarbeitung der Bodenbeläge auf den Laubengängen Stockwerk 1 bis 4

Antrag:

Dass die CCR beschliesst, die Kunstgranitböden der Laubengänge der Stockwerke 1 bis 4, einschl. der Brücke des 4. Stocks und der 3 Treppenaufgänge vom Erdgeschoss in der gleichen Form und zum gleichen Preis aufzuarbeiten, wie 2019 in den obersten Stockwerkengeschehen.

Begründung:

Eine erhebliche Verbesserung der Ästhetik der Gänge und die Vereinheitlichung des Bilds tragen zur Aufwertung der Immobilien bei. Ausserdem wird die Reinigung der Gänge vereinfacht.

Der Präsident erklärt, dass er viel positive Resonanz von Seiten der Eigner zu den bereits polierten Gängen der Stockwerke 5 und 6 bekommen hat. Da die Kosten überschaubar und bekannt sind, sollte die Massnahme in diesem Jahr 2020 auf die restlichen Laubengänge und die fehlenden Treppenaufgänge ausgeweitet werden.

Da es dazu keine weiteren Fragen gibt, bittet der Präsident um die Abstimmung.

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Der vorstehende Antrag ist als Beschluss **einstimmig** abgenommen.

TOP 6.4 Aufarbeitung des Bodenbelags des Gehwegs am Parkplatz

Antrag:

Dass die CCR beschliesst, die Gehwegplatten am Parkplatz des Gebäudes vor der West- und Nordfassade abzuschleifen und je nach Notwendigkeit mit rutschfester Tennisplatzfarbe zu überstreichen.

Begründung:

Eine Verbesserung der Ästhetik der Gehwege und die Vereinheitlichung des Bilds tragen zur Aufwertung der Immobilien bei.

Der Präsident erklärt, dass dies ein Vorschlag von Herrn K.H. Schliebitz sei, um dem Gehweg wieder ein einheitliches Bild zu verleihen.

Anhand einiger Fotos zeigt er das Resultat der Probe, die vor seinem Büro durchgeführt wurde. Das Ergebnis befriedigt die Eigner nicht.

Da der Gehwegbelag nicht eben verlegt ist und zum Teil Ecken der Platten überstehen, würde die Schleifmaschine einen Grossteil der Riefen abschleifen, was die Rutschgefahr erhöhen würde.

Dieser Gefahr könnte man entgegentreten, indem man den ganzen Gehweg mit Tennisplatzfarbe streicht, die es in verschiedenen Farbtönen gibt.

Einige Eigner befürchten, dass diese spezielle Farbe, die auch zum Teil von den Gemeinden auf Parkplätzen oder Gehwegen verwendet wird, schon nach kurzer Zeit Abnutzungen aufweist und die Haltbarkeit der Massnahme damit eher gering wäre.

Frau Schliebitz fragt, ob es nicht andere Alternativen gebe.

Der Präsident antwortet, dass man die bestehenden Platten mit dem Hochdruckreiniger säubern könnte, um Verschmutzungen zu entfernen. Dies stehe aber nicht im Antrag.

Dann wird wie folgt abgestimmt:

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: 64, G. 14	} 2 Stimmen	= 1,261 %
Dagegen	App. und Garagen: Alle übrigen	} 43 Stimmen	= 44,509 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Der vorstehende Antrag ist als Beschluss ist **mehrheitlich** abgelehnt.

Der Präsident schlägt vor, mit dem Hochdruckreiniger eine Probe zu machen. Falls diese positiv ausfalle, könne man den ganzen Gehweg vor dem Gebäude säubern. Da die Kosten dafür gering seien, brauche man auch keinen Beschluss. Alle Anwesenden sind damit einverstanden.

TOP 7. Anträge der Eigner

TOP 7.1 Antrag von Herrn Jung:

Anbringung eines Spiegel an der Ausfahrt vom Parkplatz Costa Rica

Antrag:

Da parkende Kfz's an der Ausfahrt vom Parkplatz "Costa Rica" erheblich zugenommen haben, beantrage ich die Anbringung eines Spiegels an der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Präsident zeigt das Foto, das von Herrn Jung eingereicht wurde, um die Situation zu veranschaulichen und die genaue Position des Spiegels aufzuzeigen.

Er erklärt, dass der Stadtrat sich nicht für zuständig hält, da es sich um eine private Ausfahrt handele, und somit die CCR tätig werden müsse. Auch aufgrund der geringen Kosten wird dieser Antrag allgemein befürwortet, und es kommt zur Abstimmung.

Es wird wie folgt abgestimmt:

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle übrigen	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Der vorstehende Antrag ist als Beschluss **einstimmig** angenommen.

TOP 8. Konstituierung eines Wahlausschusses:

Herr Hübener bittet nun um Vorschläge für das Amt des Wahlleiters. Da sich kein Eigentümer als Kandidat zur Verfügung stellt, schlägt Herr Hübener vor, auf den Wahlleiter zu verzichten, da dieser vom Gesetz her nicht zwingend notwendig ist. Dies wird allgemein befürwortet.

TOP 9. Wahl des Präsidiums und der Buchprüfer:

Herr Hübener bittet anschliessend um Benennung von Kandidaten für das Amt der/des Präsidentin/en der CCR.

Es wird benannt:

Herr Dirk Hübener

nimmt die Kandidatur an.

TOP 9.1. Wahl des Präsidenten:

Es wird wie folgt abgestimmt:

Für Herrn Dirk Hübener als Präsident:

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle übrigen	} 44 Stimmen	= 45,014 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: 29	} 1 Stimme	= 0,756 %

Ergebnis: Herr Dirk Hübener ist **mehrheitlich** als Präsident für das Jahr 2020/2021 gewählt.

Herr Dirk Hübener nimmt die Wahl an und ist somit für ein weiteres Jahr zum Präsidenten ernannt.

TOP 9.2. Wahl des Vizepräsidenten

Herr Hübener bittet um Vorschläge für Kandidaten für das Amt des Vizepräsidenten.

Es wird benannt:

Herr Uwe Schliebitz

nimmt die Kandidatur an.

Es wird wie folgt abgestimmt:

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Herr Uwe Schliebitz ist **einstimmig** als Vizepräsident für das Jahr 2020/2021 gewählt.

Herr Uwe Schliebitz nimmt die Wahl an und ist somit für ein weiteres Jahr zum Vizepräsidenten ernannt.

TOP 9.3. Wahl der Buchprüfer

Herr Hübener bittet um Vorschläge für das Amt der Buchprüfer.

Die Versammlung ist sich nach den Erfahrungen des letzten Jahres einig, wieder drei Buchprüfer zu ernennen. Frau Erika Kutz erklärt, sie stelle sich in diesem Jahr nur als Ersatzbuchprüferin zur Verfügung, falls eine der beiden anderen Personen verhindert sein sollte.

Genannt werden wieder:

Frau Erika Kutz (Ersatzbuchprüferin)	<u>nimmt die Kandidatur an.</u>
Herr Heinz Duwensee	<u>nimmt die Kandidatur an.</u>
Frau Michaela Schliebitz	<u>nimmt die Kandidatur an.</u>

Es wird in einer Sammelabstimmung wie folgt abgestimmt:

Für Frau Erika Kutz (Ersatzbuchprüferin), Herrn Heinz Duwensee und Frau Michaela Schliebitz als Buchprüfer.

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Frau Erika Kutz (Ersatzbuchprüferin), Herr Heinz Duwensee und Frau Michaela Schliebitz werden als Buchprüfer für das Geschäftsjahr 2020 **einstimmig** gewählt.

Frau Erika Kutz nimmt die Wahl als Ersatz-Revisorin (im Falle, dass einer der beiden genannten Gewählten die Buchprüfung nicht durchführen kann) für das Geschäftsjahr 2020 bei einer Aufwandsentschädigung von 120,- Euro an.

Herr Heinz Duwensee nimmt vorbehaltlich die Wahl als Revisor für das Geschäftsjahr 2020 bei einer Aufwandsentschädigung von 120,- Euro an.

Frau Michaela Schliebitz nimmt die Wahl als Revisorin für das Geschäftsjahr 2020 bei einer eventuellen Aufwandsentschädigung von 120,- Euro an.

TOP 10. Genehmigung des Kostenvoranschlages 2020 mit Quotenschlüssel.

Es wird über den Kostenvoranschlag in Höhe von 82.688 € für das Jahr 2020 abgestimmt.

Das Abstimmungsergebnis:

Dafür	App. und Garagen: Alle	} 45 Stimmen	= 45,770 %
Dagegen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %
Enthaltungen	App. und Garagen: Keine	} 0 Stimmen	= 0,000 %

Ergebnis: Der Kostenvoranschlag ist **einstimmig** angenommen.

Damit ist festzustellen, dass der Kostenvoranschlag 2020 als Haushaltsplan 2020 in Höhe von 82.688,-- Euro festgelegt ist. Die gesetzlich vorgeschriebene Reserve in Höhe von 5% des Kostenvoranschlags ist vorhanden.

TOP 11. Verschiedenes.

Der Präsident weist zunächst darauf hin, dass die Verwaltung immer noch nicht alle Email-Adressen der Eigner besitzt und möchte hiermit die Betroffenen auffordern, diese der Verwaltung mitzuteilen, um zukünftig die Kommunikation zu erleichtern und Kosten zu sparen.

In diesem Zusammenhang wird Frau Kretzdorn, Eignerin des Apt. 1, erwähnt, die sich sehr empört gezeigt habe, da sie in der Schuldnerliste 2019 wegen 15,- € Wassergeld aufgeführt wurde. Frau Becker erklärt, dass vorher ein Erinnerungsschreiben per Post abgeschickt worden war und sie mehrmals vergeblich versucht habe, die Eignerin telefonisch zu erreichen. Mit einem Dialog per Email hätte man die Aufregung vermeiden können.

In der folgenden Debatte werden verschiedene Möglichkeiten erörtert, geringe Schulden in der Liste nicht zu berücksichtigen, ohne dass eine Einigung erzielt wird. Schliesslich einigt man sich darauf, die Liste nicht mehr mit „Schuldnerliste“ sondern mit „Rückständige Zahlungen“ zu überschreiben, was die Personen aus dem Fokus nimmt. Falls irgendein Eigner einen Mindestbetrag für die Aufnahme in die Liste wünsche, müsse dies vor der nächsten Versammlung beantragt werden.

Zum Thema Hundehaltung wird festgestellt, dass sich auf der Versammlung leider kein Hundebesitzer befindet. Auch im vergangenen Jahr sei es trotz Verwarnung durch die Verwaltung wieder zu einigen Belästigungen der übrigen Eigner gekommen, speziell durch Exkremete, Urin auf den Gängen und im Fahrstuhl sowie lang anhaltendes Bellen oder Jaulen von Balkonen oder aus Wohnungen. Einige Eigentümer fordern die Einberufung einer Versammlung mit allen Tierhaltern, und die Verwaltung appelliert erneut an den Gemeinsinn der Tierfreunde, um die übrigen Eigner möglichst nicht zu belästigen.

Bei den Feriengästen, die offensichtlich des öfteren nicht von den Eignern über unsere Hausordnung aufgeklärt werden, kommt es gelegentlich zu dem Ärgernis, dass diese Handtücher und Bettwäsche über die Balkonbrüstung hängen. Auch wenn dies nicht speziell in der Hausordnung aufgeführt ist, sollte doch der gesunde Menschenverstand erkennen, dass die Balkone jeweils unterhalb ausladender sind und somit jede Art von Schmutz, wie Sand, Krümmel, Haare usw., auf dem Frühstückstisch des Nachbarn landen könnten. Einige Eigner bereuen, seinerzeit nicht gegen die Erlaubnis der Ferienvermietung gestimmt zu haben und kündigen an,

auf der Versammlung im nächsten Jahr erneut über die Ferienvermietung abstimmen zu lassen, da sich das Zusammenleben im Hause mit Feriengästen als schwierig erwiesen hat.

Auch das Parken erweist sich besonders am Abend als immer schwieriger, da es nicht genügend Stellplätze vor dem Haus gibt und auch Nachbarn aus dem Haus Punta Azul dort gerne parken. Durch den Mangel an Parkplätzen werden die Autos oft in der gelben Zone geparkt oder sogar vor den Garagen der Eigner abgestellt, die am nächsten Morgen nicht wegfahren können. Auch gebe es ein Fahrzeug, das seit längerer Zeit keinen TÜV mehr habe. Der Präsident erklärt, dass die Gemeinde dieses Auto nicht abschleppe, da es sich auf einem Privatgrundstück befinde. Die Frage erhebt sich, ob der Parkplatz zum Gebäude Costa Rica gehört, was ein Eigentümer zu beweisen scheint, indem er auf den Katasterplan verweist. Nach längerer Debatte wird vereinbart, die Verwaltung mit der Anfertigung von Identifikationskarten für die Fahrzeuge der Eigentümer zu beauftragen, wodurch der Anteil der Fremdparker auf dem Grundstück ermittelt werden soll. Des Weiteren soll ein Schild am Eingang darauf hinweisen, dass widerrechtlich geparkte Fahrzeuge abgeschleppt werden, und schliesslich wird die Verwaltung die Möglichkeit bei der Gemeinde prüfen, den Müllraum an die Strasse zu verlegen, um die Einrichtung weiterer Stellplätze und womöglich einer Schranke in der Zukunft zu ermöglichen.

Eine Eignerin beschwert sich darüber, dass der Präsident sein Motorrad im Hauseingang abstellt. Obwohl kein anderer der Anwesenden sich nach Rückfrage von dem Motorrad gestört fühlt und Herr Hübener betont, dass er den Platz gegenüber seines Büros nur stundenweise besetzt, wird er dies unterlassen, um Nachahmungen zuvor zu kommen. Es wird beklagt, dass ein weiteres Motorrad fast täglich einen PKW-Stellplatz besetzt, obwohl es seit dem letzten Jahr spezielle Motorrad-Plätze gebe. Die Verwaltung wird mit dem Eigentümer sprechen.

Mitteilungen über Quoten werden mit diesem Protokoll verschickt. Es wird um pünktliche Zahlung gebeten, da die CCR ebenfalls monatliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten hat. Bei Zahlungsverzug werden die im Eigentümergeinschaftsbeschluss verabschiedeten Verzugszinsen in Höhe von 15% berechnet.

Die Bürozeiten im Appartement 28 bleiben weiterhin wie bekannt:

Montag vormittags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Dienstag vormittags von 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr sowie Donnerstag und Freitag nachmittags von 16:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Montags und dienstags ist das Büro von Frau M^a Jesús Hernández Rodríguez besetzt, donnerstags und freitags von Frau Annette M^a Becker.

Der Präsident legt den Termin für die nächste Ordentliche Eigentümerversammlung der CCR auf den ersten Samstag im März nächsten Jahres, den **06.03.2021**, für den Nachmittag fest.

Die Versammlung wird um 17:20 Uhr vom Präsidenten, Herrn Dirk Hübener, geschlossen.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COSTA RICA
C.I.F.: 23807424
Edf. Costa Rica, planta 5, puerta 28
383701 La Mesanza - Puntillo del Sol
e-mail: comunidadcostarica@hotmail.com
Dirk Hübener
- Präsident -

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COSTA RICA
C.I.F.: 23807424
Edf. Costa Rica, planta 5, puerta 28
383701 La Mesanza - Puntillo del Sol
Tel./Fax: 922 517 301
e-mail: comunidadcostarica@hotmail.com
Annette Becker
- Sekretärin -

