



## DRINGENDE MITTEILUNG

### BETREFF: WICHTIGE INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUKUNFT VON PUERTO PLATA

Puerto Rico, 9. Februar 2026

Der Vorstand der Eigentümergemeinschaft **PUERTO PLATA**, der in der außerordentlichen Generalversammlung vom 12.01.2026 gewählt wurde und derzeit die **einzig rechtlich LEGITIME und RECHTMÄSSIGE Vertretung** darstellt, hat **Kenntnis von einer Reihe von E-Mails/Schreiben erhalten**, in denen Eigentümer aufgefordert wurden, **die Nutzung ihrer Apartments an die Hotelbetreiberin SERVATUR, S.A. abzutreten**.

Da wir davon ausgehen müssen, dass diese Mitteilungen einzig und allein darauf abzielen, die Eigentümer zu verunsichern und ihnen **nicht die vollständigen und objektiven Informationen** zu bieten, die sie benötigen, um Entscheidungen zu treffen, die in ihrem eigenen Interesse liegen, sehen wir uns gezwungen, Folgendes klarzustellen:

- 1.) Wir erinnern daran, dass **Herr \_\_\_\_\_** (ehemaliger Sekretär der Gemeinschaft) und **Herr \_\_\_\_\_** (ehemaliger Vizepräsident und amtierender Präsident) mit sofortiger Wirkung in der genannten außerordentlichen Generalversammlung vom 12.01.2026 **abgesetzt wurden**.

Daher **dürfen keinerlei Entscheidungen oder Handlungen**, die diese Personen **nach dem 12.01.2026** vorgenommen haben, **irgendeine rechtliche Wirkung oder Gültigkeit** für die Gemeinschaft haben – dies betrifft auch **jegliche Verträge oder Dokumente**, die sie im Namen der Gemeinschaft unterzeichnet haben könnten.

- 2.) Die genannten Personen sowie weitere, die in ihrem Namen handeln, **fordern, dass alle Eigentümer von PUERTO PLATA die Nutzung ihrer Apartments an die touristische Betreiberin SERVATUR, S.A. abtreten**, und zwar zu Bedingungen, die **vielen Eigentümern bis heute unbekannt sind**.
- 3.) Durch ihr Vorgehen ignorieren diese Personen eine **unbestreitbare Realität in PUERTO PLATA**: Der Komplex ist seit Jahren durch eine **überwiegende Wohnnutzung** geprägt, **ohne touristische Ausrichtung**.

Die überwältigende Mehrheit der Eigentümer hat ihre Immobilien als **Erst- oder Zweitwohnsitz, Dauer- oder Saisonmietobjekte** genutzt – mit Kenntnis und Billigung sowohl der früheren Vertreter der Gemeinschaft als auch der zuständigen Behörden (kommunal und regional).

Dies war auch der Grund, weshalb die Firma **LOJMAN INVESTMENT, S.L. – Vistaflor Puerto Plata –**, laut Bericht der Tourismusbehörde vom 08.01.2026 die **einzig touristische Betreiberin des Komplexes**, ihren **endgültigen Rückzug aus dem Komplex erklärt hat**, da sie nur noch weniger als 30 % der Apartments bewirtschaften konnte.



Die abgesetzten Vertreter sowie Personen, die in ihrem Auftrag handeln, **ignorieren diese Realität**, die über viele Jahre gewachsen ist, und wollen die Eigentümer **zwingen**, ihre Apartments an einen Dritten abzutreten – zu Bedingungen, die weiterhin unbekannt sind.

Darüber hinaus kündigen sie an, **Renovierungsarbeiten im Komplex** durchzuführen, die **klar zugunsten der touristischen Betreiberfirma** wären – **die Kosten dafür sollen jedoch die Eigentümer tragen**, mittels **Sonderumlagen oder außerordentlichen Beiträgen**, deren Höhe vermutlich erheblich sein wird.

Und nicht nur das: Zusätzlich zu diesen voraussichtlich hohen Kosten **sollen auch die regulären Gemeinschaftsbeiträge steigen**.

Dies ergibt sich ausdrücklich aus dem Vertrag, der den Eigentümern per E-Mail am 22.11.2025 zugeschickt wurde – einem Vertrag, der vom zurückgetretenen Präsidenten (dessen Rücktrittsgründe bis heute unbekannt sind) **unterzeichnet wurde**, ohne zuvor die Eigentümer über die Inhalte zu informieren.

Insbesondere heißt es in **Klausel 3.3, letzter Absatz (S. 8)**, dass die Gemeinschaft verpflichtet ist, eine **außerordentliche Versammlung einzuberufen, um die Gemeinschaftsbeiträge „an die neue Realität anzupassen“** – was zweifellos eine **erhebliche Erhöhung** bedeutet.

#### **Zusammengefasst:**

Wenn die Eigentümer sich jetzt **nicht zusammenschließen**, werden wir:

- **zu hohen Sonderumlagen und steigenden Gemeinschaftsbeiträgen gezwungen**,
- und **des Nutzungsrechts unserer eigenen Apartments beraubt**, die wir mit großem Aufwand erworben haben.

#### **Welcher Zukunft sehen wir entgegen?**

Der einzigen, die **wir Eigentümer selbst bestimmen** – frei von Druck und im Einklang mit unseren Rechten.

Aufgrund der besonderen Umstände unseres Komplexes halten wir es für **zweckmäßig**, die rechtlichen Möglichkeiten der **neuen Gesetzgebung – Gesetz 6/2025 vom 10. Dezember – über nachhaltige Regelung der touristischen Wohnnutzung** zu nutzen.

Die **Übergangsbestimmung 6** dieses Gesetzes bietet eine neue Lösung für touristische Anlagen, die stark **residential genutzt werden**– wie bei uns.

#### **Die Gesetzesbegründung sagt:**

„Die Norm bietet einen spezifischen Mechanismus zur Umwandlung bestimmter Gebäude in eine **exklusive Wohnnutzung**, wenn die Gegebenheiten dies empfehlen ... und ermöglicht die **Aussetzung von Sanktionen** wegen angeblichen Verstoßes gegen die touristische Nutzungspflicht ...“

Das Gesetz sieht vor, dass **innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten (ab dem 13.12.2025)** Eigentümer von touristisch eingestufteten Gebäuden, bei denen die touristische Nutzung **unrentabel oder faktisch nicht mehr praktikabel ist**, einen **Antrag auf Nutzungsänderung zu Wohnzwecken** stellen können.



## WAS ERREICHEN WIR MIT DER UMSTELLUNG AUF WOHNNUTZUNG?

### 1. FREIE ENTSCHEIDUNG DER EIGENTÜMER

Die Eigentümer können legal entscheiden, ob sie ihre Apartments:

- als Wohnsitz,
- als Ferienwohnung für sich selbst,
- oder als **langfristige Vermietung** nutzen wollen.

### 2. SCHUTZ VOR ZWANG ZU EINER EINZIGEN BETREIBERFIRMA

Wir verhindern, dass Eigentümer **zwangsweise** in ein System gedrängt werden, in dem eine einzige Firma – sei es SERVATUR S.A. oder eine andere – **monopolartige Bedingungen diktieren** kann.

### Unser Fazit

Angesichts der besonderen Situation unseres Komplexes halten wir es für **am sinnvollsten**, diesen gesetzlichen Weg zu nutzen und die notwendigen Schritte einzuleiten.

### EIN APPELL AN ALLE EIGENTÜMER

- Treffen Sie **keine übereilten Entscheidungen**.
- Lassen Sie sich **nicht unter Druck setzen**.
- **Verkaufen oder übertragen Sie die Nutzung Ihrer Apartments nicht**, ohne sich umfassend zu informieren.
- Ihre Apartments sind **mehr wert**, als manche Ihnen glauben machen wollen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit per E-Mail ([Puertoplatainfos@gmail.com](mailto:Puertoplatainfos@gmail.com)) oder WhatsApp zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Der Vorstand der Eigentümergemeinschaft Puerto Plata