



## Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Bewohnervereins des Campingplatzes Villas Caravaning La Manga

Die Versammlung findet am 2. August 2024 auf dem dafür eingerichteten Platz auf der Gemeinschaftsfläche des Campingplatzes vor der Kapelle statt und beginnt um 19:30 Uhr in zweiter Einberufung mit der Anwesenheit von Mitgliedern und Vertretern der folgenden Parzellen:

A-013, A-052, A-064, A-086, B-003, B-017, B-058, B-092, B-098, B-124, B-149, C-007, C-015, C-057, C-098, D-019, D-046, D-048, D-050, D-077, D-080, D-089, D-107, E-016, E-042, E-043, E-067, E-070, E-084, E-100, E-110, F-010, F-038, F-051, F-064, F-090, F-105, GH-014, GH-015, GH-101, GH-110, GH-157, M-057, N-031, O-003, O-065, O-111, PQ-081...

Es sind auch viele Vertreter von nicht registrierten oder nicht assoziierten Parzellen anwesend.

Die Versammlung beginnt mit der Anwesenheit der Mitglieder des Vorstands: Juan García García, José Luís Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Rosa María Hernández López, José Ochando Saura, Juan De Dios Hernández Fenollar, Pedro José Caja Méndez und Juan Clemente Bastida. Ebenfalls anwesend ist unser Anwalt, Herr Pedro Antonio Martínez.

### Im Anschluss wird die Tagesordnung eingehalten:

**Eins.** Verlesung und gegebenenfalls Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 4. August 2023.

Der Sekretär José Manuel Zamora verliest das Protokoll der ordentlichen Versammlung des Vorjahres 2023. Nach Beendigung der Verlesung werden die Teilnehmer um Zustimmung oder Einwände gebeten, und es wird einstimmig genehmigt.

**Zwei.** Information über die durchgeführten Maßnahmen.

Anschließend ergreift unser Präsident Juan García das Wort, um über die im letzten Jahr durchgeführten Maßnahmen zu berichten, die im Folgenden detailliert aufgeführt werden:

### Beseitigung des Schilfrohrs am Strand:

Es wurde mit der Küstendirektion und der Küstenbehörde die endgültige Beseitigung des Schilfrohrs an unserem Strand vereinbart. Bei einem Vor-Ort-Termin am Strand, an dem José Luis Cano und Juan García von unserer Seite sowie Begoña und Ventura teilnahmen, wurde uns mitgeteilt, dass der Eingriff ab dem 1. September aufgrund von Umweltschrankungen (vom 15. März bis 1. September darf nicht eingegriffen werden) erfolgen wird. Ein Versuch, Gonzalo von der Umweltbehörde zu kontaktieren, blieb erfolglos.

### Änderung der Statuten der Föderation:

Es wurde eine Änderung der Statuten der Föderation vorgenommen, um das Nebeneinander von mehr als einem Verein in einem Stadtteil oder Dorf zu ermöglichen, eine Entscheidung, der wir widersprochen haben.

### Gemeinde und Feierlichkeiten:

Es wurde mit Vertretern der Gemeinde, Abteilung für Feierlichkeiten, verhandelt, damit wir nicht von den Subventionen ausgeschlossen werden. Zunächst wurden wir aufgefordert, den Evakuierungsplan vorzulegen, falls vorhanden (dieser wurde bereits vor zwei Jahren den Feuerwehrleuten und dem Stadtplanungsamt vorgelegt). Damit sollten wir mit allen Rechten einbezogen werden, aber bei dem Treffen, das wir mit der Stadträtin Paqui angefordert hatten, erschien diese nicht. Der Anwalt der Gemeinde, Carmelo, teilte uns mit, dass die Gemeinde uns ohne Eröffnungslizenz nicht für Subventionen oder Ähnliches berücksichtigen könne, und dass wir von der Unterstützung des Vereins die Feierlichkeiten selbst bezahlen müssten. Schließlich wurden wir in die Subventionsliste aufgenommen.

### **Streitverfahren:**

Wir warten weiterhin auf den Prozess. Die Gemeinschaft versuchte, uns vom Verfahren zu trennen, aber unsere Rechtsabteilung legte eine Beschwerde ein, und die Richterin entschied, dass wir weiterhin Teil des Verfahrens mit vollen Rechten sind.

### **PGOU:**

Wir waren bei der Vorstellung des PGOU an die Verbände anwesend und haben ein Treffen mit dem Stadtrat Diego Ortega beantragt, um eine Lösung für das Camping zu finden. Obwohl uns ein Termin für das Treffen zugesichert wurde, hat bisher kein Treffen stattgefunden.

### **Verhandlungen mit Ingenieur Antonio und Legalisierungsvorschlag:**

Ingenieur Antonio schlug in seinen Unterlagen die Abriss als einzige Alternative zur Legalisierung vor. Nachdem wir festgestellt hatten, dass die Unterlagen die Realität nicht widerspiegelten, haben wir aufgehört, sie anzufordern. Wir verstehen, dass wir eine Lösung vorschlagen müssen, um mit der Stadtverwaltung zu verhandeln, aber nicht in der Richtung, die Antonio vorschlägt, da dies die Abriss vieler Strukturen bedeuten würde. Wir wissen, dass die Blechdächer von der Stadtverwaltung abgelehnt werden, sodass Alternativen gesucht werden müssten. Im Falle der Erlangung der Lizenz könnten die Probleme schrittweise gelöst werden.

### **Sicherheit:**

Das frühere Sicherheitsunternehmen hat den Dienst aufgrund von Zahlungsrückständen eingestellt. Wir haben Indunión vorgeschlagen, eine gemeinnützige Firma des ONCE-Konzerns, die bereit war, mit sieben Monaten Zahlungsaufschub zu arbeiten. Allerdings führten die Gespräche zu keinem Ergebnis. Schließlich wurde ein Unternehmen aus Lorca ohne Erfahrung oder Kenntnisse über das Camping ausgewählt. Infolgedessen war die Sicherheit mangelhaft, mit wenig Kontrolle über Zugänge und allgemeiner Überwachung. Wir schlugen vor, Kontrollpunkte für die Sicherheitskräfte einzurichten, aber dies wurde nicht umgesetzt. Die Zugangsschranke war eine kostspielige und wenig effektive Investition.

### **Brandschutzsystem:**

Die Installation des neuen Brandschutzsystems wurde abgeschlossen, einschließlich Schläuchen und Feuerlöschern in allen Querstraßen sowie einem von Capfún bereitgestellten Feuerwehrauto. Auch die Schulung der Mitarbeiter im Umgang mit dem System wurde durchgeführt. Es wurde die Möglichkeit diskutiert, Personen aus jedem Bereich zu schulen, um die Sicherheit zu ergänzen. Derzeit glauben wir, dass es möglich ist, jeden Punkt des Campings im Brandfall zu erreichen. Zwei Hydranten wurden ebenfalls installiert, um die schnelle Befüllung von Wassertanks zu ermöglichen, und es wurde vorgeschlagen, dass jeder Eigentümer einen Feuerlöscher kauft, der jährlich von der Gemeinschaft gewartet wird.

### **Installation von Strom- und Wasserzählern:**

Laut Gesetz und Entscheidung der Stadtverwaltung ist es notwendig, individuelle Stromzähler einzurichten. Verschiedene Angebote wurden geprüft, die alle von uns vorgeschlagen wurden, damit die Gemeinschaft weiterhin Strom und Wasser verteilt und jeder Eigentümer für seinen Verbrauch zahlt. Dies ist ein umstrittenes Thema, aber sobald die Zähler installiert sind, wird jeder Eigentümer für seinen Strom- und Wasserverbrauch verantwortlich sein. Wir haben auch die Überprüfung der Steckdosen durch eine externe Firma beantragt, um Betrug zu erkennen.

### **Reinigung und Vandalismus:**

Die Straßenreinigung war nicht vorhanden, und die Reinigung der Toiletten hat erheblich nachgelassen. Es wurden zahlreiche Vandalismusfälle gemeldet, die ein katastrophales Bild des Campings hinterlassen haben. Trotz der bei der Guardia Civil eingereichten Beschwerden gab es keine Ergebnisse. Wir hatten ein kleines Feuer auf dem Grundstück B-034, ohne größere Folgen. Wir überwachen weiterhin die Messwerte der Stromzähler des CC, wobei einige defekt sind, die bereits ersetzt werden sollten.

### **Rechnungsstellung von Hidrogea und Endesa:**

Es wurde vorgeschlagen, dass die Rechnungen von Hidrogea auf den Namen der Eigentümergemeinschaft ausgestellt werden, ähnlich wie es bei Endesa gemacht wurde, um die Problematik zu vermeiden, die wir mit der Verwaltung bezüglich des angewandten Mehrwertsteuersatzes (21 %) haben. Aufgrund einer ausstehenden Schuld aus mehreren unbezahlten Rechnungen wurde der Wechsel jedoch nicht vollzogen. Zudem wurde die Stromversorgungslinie von La Unión nach La Manga verlegt, was sicherer ist.

### **Abriss und rechtliche Situation:**

Es wurde uns mitgeteilt, dass alle Abrissakten Bauwerke betreffen, die weniger als 4 Jahre alt sind. Laut dem Bodenrecht können Bauwerke, die älter als 4 Jahre sind, nicht abgerissen werden, aber das Baugesetz stellt die Tätigkeit ein, wenn keine Genehmigung vorliegt.

### **Klage auf Wechsel des Präsidenten der Gemeinschaft:**

Es wurde uns berichtet, dass eine Gruppe von Eigentümern eine Klage eingereicht hat, um den Wechsel des Präsidenten der Gemeinschaft zu fordern. Obwohl es vorteilhaft wäre, dies zu erreichen, halten wir es momentan für unmöglich, aufgrund der Erfahrungen, die wir in solchen Ansprüchen vor Gericht gemacht haben.

### **Vorschlag für ein Lautsprechersystem:**

Ein Vorschlag für ein Lautsprechersystem im Wert von 70.000 € wurde vorgelegt. Wir haben versucht, einen alternativen Vorschlag vorzubereiten, aber das war bisher nicht möglich.

### **Beleuchtung:**

Es wurden einige Verbesserungen bei der Beleuchtung vorgenommen. Im Kinderspielplatz wurden zwei Türme mit 8 Scheinwerfern installiert und in einigen Straßen wurden alte Laternen durch Solarlampen ersetzt.

### **Busdienst:**

Es wurde erwogen, den Busdienst wieder einzuführen, der besonders von älteren Personen nachgefragt wird. Die zwei Sommermonate würden 12.000 € kosten, was 6 € pro Parzelle und Jahr entspricht.

### **Regenwasserbewirtschaftung:**

Der Umleitung des Regenwassers auf beiden Seiten des Campingplatzes steht noch aus. Auch das Absenken der Straßen, die durch die Ansammlung von Schotter immer höher werden, ist noch nicht erledigt. Das schwere Problem der Parkplätze und die fehlende Kontrolle der Einfahrten müssen ebenfalls gelöst werden.

### **Wasserlecks:**

Trotz der angeblichen Inspektionen mit Ortungsgeräten treten weiterhin Wasserlecks auf dem Campingplatz auf.

### **Schulden der Eigentümer:**

Der Präsident informierte, dass derzeit eine erhebliche Schuld der Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft besteht, die sich auf 560.000 € beläuft. Er betonte, dass diese Summe einen erheblichen Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren darstellt, in denen die Schulden etwa bei 300.000 – 350.000 € lagen. Leider wurde im letzten Jahr keine Forderung geltend gemacht, da in der Eigentümerversammlung eine Mehrheit gegen die Einleitung rechtlicher Schritte zur Eintreibung dieser Schulden gestimmt hatte, was den Verwalter David daran hinderte, die entsprechenden Klagen einzureichen.

### **Schulden von säumigen Zahlern:**

Unser Präsident äußerte die Meinung, die auch vom Vorstand geteilt wird, dass trotz der oppositionellen Stimmen in der letzten Generalversammlung der Gemeinschaft im vergangenen Jahr rechtliche Schritte hätten eingeleitet werden können. Er informierte jedoch, dass in diesem Jahr rechtliche Schritte genehmigt wurden und obwohl sie noch nicht eingereicht wurden, in Kürze durchgeführt werden.

Abschließend äußerte der Präsident seine Besorgnis über die aktuelle Situation der Vereinigung und wies darauf hin, dass, solange nicht genügend Mitglieder vorhanden sind, die die Mehrheit der Eigentümer vertreten, zahlungsfähig sind und ihre Stimmen in der Versammlung der Vereinigung delegieren, die zukünftige Entwicklung der Vereinigung gefährdet ist. Er erklärte, dass viele Mitglieder aus verschiedenen Gründen die Vereinigung verlassen haben, was sie in der Versammlung in eine Minderheitsposition gegenüber anderen Eigentümergruppen versetzt und ein ernstes Problem darstellt. Obwohl er zugab, gesundheitliche Probleme zu haben, betonte er, dass die größte Sorge das Fehlen der notwendigen Stimmenübertragungen sei, um die Interessen der Eigentümer in der Gemeinschaft zu verteidigen.

Anschließend nahm unser Anwalt Pedro Antonio Martinez das Wort. Zusammenfassend dankte er für das Vertrauen, das die Eigentümervereinigung in seine Kanzlei gesetzt hat, und hob hervor, dass sein Team im Laufe des Jahres kostenlose Beratung angeboten hat. Er berichtete über das laufende Gerichtsverfahren gegen die Schließung des Campingplatzes, die vom Rathaus von Cartagena angeordnet wurde. Diese Schließung basierte auf dem Fehlen gesetzlicher Genehmigungen für einige Einrichtungen des Campingplatzes, was die verfassungsmäßigen Rechte der Eigentümer an ihren Wohnhäusern beeinträchtigt.

Pedro Antonio betonte, dass die Vereinigung Rechtsmittel und Einwände erhoben hat, um die Rechte der Eigentümer zu verteidigen, da das Verfahren ohne angemessene Verteidigungsmöglichkeiten durchgeführt wurde. Er unterstrich auch die Bedeutung der Anpassung an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und erwähnte, dass der derzeit zur öffentlichen Einsicht stehende Generalbebauungsplan (PGOU) von Cartagena eine Gelegenheit bietet, die Bauwerke zu regularisieren und sicherzustellen, dass sie den Vorschriften entsprechen.

Abschließend informierte er, dass die Frist zur Einreichung von Einwänden gegen den PGOU bis Oktober verlängert wurde, und betonte die Notwendigkeit, diese Gelegenheit zu nutzen, um gemeinsam mit Technikern einen Bericht zu erstellen, der die Regularisierung der Situation des Campingplatzes ermöglicht.

Es wurde die Gelegenheit gegeben, Fragen zu klären, die von den Anwesenden zu den besprochenen Themen geäußert wurden. Ein Anwohner berichtete von seiner Erfahrung, dass er zum Rathaus gegangen sei, um eine Geldstrafe zu bezahlen. Laut seiner Schilderung wurde ihm beim Versuch der Bezahlung mitgeteilt, dass er sich keine Sorgen machen müsse, da im Moment niemand die Strafen für den Campingplatz bezahle, woraufhin er sich entschloss, die Zahlung nicht vorzunehmen und zu gehen. Juan García erwiderte, dass dies schon länger her sei. Jetzt werde diese Angelegenheit vom Rathaus gerichtlich geregelt. Das Gericht kontaktiere direkt die Eigentümer, setze ihnen Fristen und habe in einigen Fällen angeordnet, dass die nicht genehmigten Strukturen abgerissen werden müssten. Wenn dies nicht geschehe, könnte das Rathaus den Abriss durchführen und etwa 30.000 Euro dafür verlangen. Angesichts dieser Situation hätten einige Eigentümer es vorgezogen, selbst ein Stück Wand abzureißen, anstatt die Kosten von 30.000 Euro für eine Intervention des Rathauses zu tragen.

Daraufhin stellte sich spontan der Präsident der anderen Vereinigung, Miguel Ángel Aguilarte Plaza, mit mehreren seiner Anhänger vor. Diese Gruppe begann, durch inquisitorische Gesten zu beanstanden, dass unsere Vereinigung unter denen war, die eine Unterstützung von 500 € vom Rathaus für Feierlichkeiten erhielten, während wir in unseren Festprogrammen unser Bedauern darüber zum Ausdruck brachten, keine Hilfe erhalten zu haben. Auf diese Vorwürfe antwortete Juan García klar, indem er erklärte, dass das Rathaus uns tatsächlich mit der Bühne für Feierlichkeiten, Scheinwerfern, der Musikband für die Prozession und weiteren Unterstützungen geholfen habe. Er stellte jedoch klar, dass die erwähnte finanzielle Hilfe von 500 €, wie vom Präsidenten der anderen Vereinigung gesagt, noch nicht eingegangen sei und anscheinend das Ergebnis unserer Klagen sei. Trotz der Erklärung akzeptierte der Gesprächspartner die Antwort nicht und forderte seine Anhänger auf, den Ton des Gesprächs zu heben, was zeigte, dass seine Hauptabsicht bei der Teilnahme an unserer Versammlung darin bestand, den normalen Verlauf der Versammlung zu stören. Dies wurde deutlich, als eines unserer Mitglieder, das derzeit unserer Vereinigung angehört, obwohl es vor zwei Jahren die WhatsApp-Gruppe gegründet hatte, die zur anderen Vereinigung führte, mit besonderer Härte bestimmte Verhaltensweisen gegenüber dem genannten Miguel Ángel beanstandete."

Als Sekretär entschieße ich mich, die Darstellung der Ereignisse über das bereits Ausgeführte hinaus nicht fortzusetzen, da ich sie für die Zwecke dieses Protokolls als nicht relevant erachte.

Nachdem die Versammlung erneut einberufen wurde, trat das Mitglied Pedro José Caja auf, um über die ihm von der Vereinigung zugewiesene Aufgabe zu berichten, die darin bestand, die Verbrauchszähler der verschiedenen Bereiche des Campingplatzes zu überprüfen. In seiner Rede wies er darauf hin, dass viele dieser Kontrollgeräte weiterhin defekt sind, was es unmöglich macht, verlässliche Verbrauchsergebnisse zu erhalten. Beispielsweise erwähnte er, dass der Zähler des Restaurants am Pool in zwei Monaten mehr Verbrauch verzeichnete als das Restaurant am Strand im gesamten Jahr, was inkonsistent erscheint. Trotz der Anforderung von punktuellen Amperemessungen sind diese Daten nicht ausreichend, um einen kontinuierlichen und verlässlichen Verbrauch über die Zeit zu ermitteln.

Eines der Mitglieder stellte die Frage, wann schließlich die einzelnen Wasser- und Stromzähler installiert werden, damit jeder Eigentümer für seinen eigenen Verbrauch zahlt. Juan García antwortete, dass, obwohl das Gesetz und die Stadtverwaltung diese Maßnahme verlangen, es nicht viel Bereitschaft seitens der Administratorin zu geben scheint, dieses Thema voranzutreiben. Die Administratorin argumentiert, dass aufgrund des fehlenden Genehmigungsbescheids keine Erlaubnis für die notwendigen Arbeiten erteilt werden könne. Es wurde erwähnt, dass die Multinational, die auf dem Campingplatz tätig ist, Zähler auf ihren Parzellen installiert hat, wobei sie dies als Renovierungen und nicht als Neubauten rechtfertigt, was eine doppelte Moral bei der Anwendung dieses Kontrollservices widerspiegelt. Dies ist ein klares Beispiel für die Nachteile, mit denen wir konfrontiert sind, wenn wir in der Generalversammlung der Gemeinschaft nicht vereint auf ein gemeinsames Ziel hinarbeiten.

### **Drei.- Bilanz der Einnahmen und Ausgaben 2023 und Budget 2024**

Es wird den Teilnehmern in Erinnerung gerufen, dass der Einladung zur Versammlung Dokumente beigelegt wurden, die die Bilanz der Einnahmen und Ausgaben 2023 sowie das Budget für 2024 widerspiegeln. Juan García stellt dies öffentlich vor. Es wurde deutlich gemacht, dass der Beitrag der Mitglieder für das kommende Jahr 2024 bei 20 € bleiben wird.

**Dieser Punkt wird nach der Diskussion einstimmig genehmigt.**

### **Vier.- Anträge und Fragen**

Ein Mitglied der Versammlung schlug vor, dass bei zukünftigen Treffen nur die Mitglieder teilnehmen könnten. Dieser Vorschlag stieß jedoch auf Widerstand seitens unseres Präsidenten. Die Bedeutung, die Versammlung für alle Eigentümer offen zu halten, unabhängig davon, ob sie Mitglieder sind oder nicht, wurde betont. Es wurde argumentiert, dass diese Offenheit entscheidend ist, um verschiedene Meinungen zu hören und die Gemeinschaft der Eigentümer zu fördern.

Andererseits wurde darauf hingewiesen, dass, obwohl einige Eigentümer rechtliche Schritte eingeleitet haben, um den Präsidenten der Gemeinschaft zu ersetzen, die Haltung der Vereinigung inklusiv und konstruktiv sein sollte. Es wurde auch erwähnt, dass solche rechtlichen Schritte kostspielig sein können und ein Verlust des Verfahrens erhebliche Kosten verursachen könnte, geschätzt auf mindestens 6.000 Euro. Es ist nur daran zu erinnern, dass wir eine Klage gegen die Administratorin wegen vermeintlicher Betrügereien in Höhe von etwa 1.800.000 € eingereicht haben, die nicht angemessen gerechtfertigt wurde und die wir in erster Instanz und später in der Anhörung verloren haben. Der Erfolg dieser Klage wäre der Schlüssel gewesen, um die unfaire Klausel in unseren Urkunden zugunsten einer lebenslangen Verwaltung zu widerlegen, die von der aktuellen Leitung des Campingplatzes benannt werden sollte. Trotz der rechtlichen Schwierigkeiten und der Konflikte mit der Administratorin wurde die Notwendigkeit betont, eine offene und kooperative Haltung zu bewahren, um die Ziele der Gemeinschaft zu erreichen.

Ein weiteres Mitglied beschwerte sich über die unzureichende Beschilderung auf dem Campingplatz und empfahl, sowohl vertikale als auch horizontale Beschilderung zu verbessern, insbesondere für die nach seiner Meinung wenigen Parkplätze für Behinderte.

Eine weitere Anwohnerin äußerte Bedenken über die unzureichende Beleuchtung in den Parkbereichen. Zudem gab es Beschwerden über die mangelnde Rücksichtnahme der Nachbarn beim Parken ihrer Fahrzeuge in den Zufahrtsstraßen zu Parzellen, Toiletten usw., was den Verkehr in diesen Bereichen erschwert. Außerdem wurden Hundewiesen gefordert, um die Menge der Hundekot auf den Wegen und Plätzen des Campingplatzes zu reduzieren und die Hundebesitzer zur Verantwortung zu ziehen, damit sie den Kot ihrer Tiere aufräumen.

Eine andere Nachbarin brachte die geringe Beleuchtung in den Parkbereichen zur Sprache. Außerdem gab es Beschwerden über die mangelnde Rücksichtnahme der Nachbarn beim Parken ihrer Fahrzeuge in den Zufahrtsstraßen zu den Parzellen, Sanitäreanlagen usw., was den Verkehr dort erschwerte. Es wurden auch Hundeparks gefordert, um die Menge an Hundekot auf den Wegen und Plätzen des Campingplatzes zu reduzieren, und es wurde verlangt, dass die Tierbesitzer ihre Hundeeckremente aufräumen.

Es gab Beschwerden über die mangelnde Sicherheit und nächtliche Überwachung, sowie über Fahrzeuge, die zu später Stunde in Bewegung sind, usw.

Und ohne weitere Punkte auf der Tagesordnung wird die Versammlung um 20:55 Uhr an dem im Kopf der Tagesordnung genannten Datum beendet.

Unterschrift: Juan García, Präsident.

Unterschrift: José Manuel Zamora Perea, Sekretär.

