

Analyse des Reglamento-Entwurfes der Firma Reljuv S.A.

Dieser Vertragsentwurf zielt ohne jeden Zweifel auf die Zerstörung des Projektes El Paraiso Verde.

1. Völlig inakzeptable Übergriffe auf die körperliche, seelische und geistige Autonomie von Menschen

Für die Aufnahme in das **PV** kann eine ärztliche Untersuchung zur Feststellung möglicher Schäden der DNA und - im Falle eines behebbaren Schadens am Immunsystem und an den Organen - eine Behandlung dieser Schäden vorgeschrieben werden. Die Aufnahme wird dann nach ärztlichem Befund bewilligt oder abgelehnt. Die Gesundheitsvorschriften des Condominiums gelten für Siedler, Mitbewohner, Bewohner, Gäste und Touristen.

setzen exakt die staatliche Übergriffigkeit fort, welcher potentielle Investoren in ihren Herkunftsländern aus dem Weg gehen wollten.

2. Rein subjektive und in der Vergangenheit schwer missbrauchte Disziplinierungs- und Ausschlussregelungen, die paraguayischem Recht widersprechen und von denen sich die Familie Annau, selbst zu gottgleich unfehlbar erhoben, auszunehmen gedenkt

Die **RELJUV**, die **CONSTRUCTORA**, die Gründer des El Paraiso Verde und deren Familien können nicht ausgeschlossen werden.

Obwohl, wie die [Analyse der bisherigen Condominiums-Vereinbarung](#) beweist, gerade die Firma Reljuv S.A. die Lebensprinzipien am folgenreichsten verletzt hat und 50% der Ausschlusskriterien selbst erfüllt.

3. Schamlose, einseitige Vorteilsnahme bzgl. der durch die Eigentümergemeinschaft zu tragenden Erhaltungskosten seitens der Firma Reljuv S.A. nach dem Motto: „Wir gestalten die Stimmrechte so, dass wir immer die Mehrheit haben und Eure folgenlose Stimmabgabe ist nur ein nettes Schauspiel, denn Ihr seid nur dazu da, die von uns definierten Preise zu zahlen. Wir zahlen nichts.“

Die **Betreibergesellschaften** und die Gründer können die von ihnen in den Jahren 2017-2023 übernommenen Kosten für die Erhaltung des Siedlungsgebietes mit ihren Gemeinschaftsbeiträgen aufrechnen.

Auf der Grundlage von unbewiesenen Behauptungen bzgl. von Millionen „zugeschossenen“ Euro an Erhaltungsbeiträgen. (Näheres dazu in [Erwiderung Erhaltungsbeitrag 2024.pdf](#)). Als Versöhnungsangebot sei an dieser Stelle die neutrale Formulierung „unbewiesene Behauptungen“ verwendet, obwohl den Autoren die wirkliche, im internen Kreis der Firma Reljuv S.A. dezidiert geäußerte Position zum Thema Erhaltungsbeiträge sehr wohl bekannt ist.

4. Für ein Reglamento eines Barrio Cerrados völlig deplatzierte Paragraphen wie

Das Condominium Paraiso Verde ist eine Gemeinschaft, in welcher jeder Bewohner das Recht auf seinen individuellen Weg seines geistigen Wachstums und seiner persönlichen Evolution hat. Ausgenommen sind Menschen, die Satan oder Luzifer, in welcher Form auch immer, anbeten und Menschen, die schwarz-magische Praktiken üben (wie z.B. Voodoo oder Macumba).

Diskreditieren die bereits hier lebenden Menschen, da auch diese folglich zuvor einem Auswahlverfahren unterworfen waren, als trivial-esoterische Sekte, die meint, auf diesem Gossen-Niveau Auserwähltheitskriterien aufstellen zu können.

Das sind nur einige, traurige Höhepunkte eines Machwerks, welches nicht deutlicher machen kann, wenn es genau gelesen wird, welche pathologische Selbstüberschätzung überhaupt erst in die gegenwärtige Krise geführt hat.

Die besondere Krisensituation, in der sich das Projekt, die daran beteiligte Firma Reljuv S.A. sowie die von den Handlungen der Firma Reljuv S.A. betroffenen Investoren befinden, erfordern hingegen eine vertragliche Grundlage der Zusammenarbeit, die von möglichst vielen Beteiligten mitgetragen werden kann.

Diese Aufgabe erfüllt der vorliegende Entwurf in keiner Weise. Er setzt die Vorgehensweise der Firma Reljuv S.A., die zur Krisensituation geführt hat, nicht nur fort, sondern verschlimmert die Situation noch mehr.

Nach der Analyse wird in einem Fazit eine zusammenfassende Bewertung vorgenommen. Wer also die sehr lange, aber notwendig ausführliche Analyse aus Zeitgründen nicht lesen kann oder will, sei auf das [Fazit](#) verwiesen.

Wer sich die teilweise in vielerlei Hinsicht anstrengende Lektüre ganz ersparen möchte und sich lieber an der Schaffung eines wirklich zukunftsfähigen Reglamentos beteiligen will, sei auf den [Entwurf der Vereinigung „Comunidad Creativa“](#) verwiesen.

Die Analyse erfolgt in Tabellenform. Die linke Spalte enthält Auszüge des Entwurfes der Firma Reljuv S.A.. In der rechten Seite werden Anmerkungen gemacht oder an manchen Stellen auch Alternativen angeboten.

Auf Grund der Eile bei der Erstellung dieses Dokumentes, dessen Veröffentlichung aber wegen der Dringlichkeit nicht weiter verzögert werden soll, mögen sich hier und da Rechtschreibfehler eingeschlichen haben. Wir bitten, das zu entschuldigen.



www.forum-dialog.site

**REGLEMENTIERUNG DES ZUSAMMENLEBENS
UND DER VERWALTUNG DER MITEIGENTÜMER-
GEMEINSCHAFT DES CONDOMINIUMS UND
BARRIO CERRADOS
“PARAISO VERDE”**

Version: 29.9.2024

In der Stadt Villarrica, Espiritu Santo, Republik Paraguay erscheint am **XX** Tag des Monats **XXXXX** des Jahres ZWEITAUSENDVIERZWANZIG, vor mir: Notarin MARTA BOGADO DE FANEGO, Registernummer 191 mit Steuernummer Nr. 632525-4, Herr Dr. ERWIN ANNAU, verheiratet, mit paraguayischem Personalausweis Nr. 8.153.316, Österreicher, wohnhaft im der Gemeinde der Tajy, Maciel, volljährig, geschäftsfähig und unbescholten, sachkundig in seiner Eigenschaft als RECHTLICHER VERTRETER und in seiner Funktion als Vorsitzender des Vorstands (Präsident) der Firma RELJUV S.A.E.C.A., wie im Vorstandsprotokoll Nr. 104 vom 16. Oktober 2023 der oben genannten Firma angegeben.

Herr Dr. ERWIN ANNAU nimmt an dieser Veranstaltung im Namen und in Vertretung der Firma RELJUV S.A.E.C.A. mit Steueridentifikationsnummer 80095083-6 teil.

Dieses Unternehmen wurde erstmals als **RELJUV S.A.** durch die öffentliche Urkunde Nr. einhundertneunundachtzig vom 22. August zweitausendsechzehn, die ich genehmigte und auf Blatt vierhundertfünf erweiterte, gegründet.

Ich bin gemäß Abschnitt „A“ des Handelsregisters für Handelsverträge zuständig und im Generaldirektorat für öffentliche Register, ABSCHNITT

JURISTISCHE PERSONEN UND VEREINIGUNGEN. REGISTRIERUNGSNR. 5827, HANDELSSERIE. UNTER NR. 1 UND FOLIO 1. AM 16. SEPTEMBER 2016 und im ÖFFENTLICHEN HANDELSREGISTER, UNTER HANDELSREGISTRIERUNG NR. 6019, COMMERCIAL SERIES, UNTER NR. 1 UND FOLIO 1 UND SGTE. AM 16. SEPTEMBER 2016 eingetragen.

Anschließend wurden die Statuten des Unternehmens geändert, das Kapital wurde erhöht und der Name wurde auf RELJUV S.A.E.C.A. geändert (im Folgenden wird das Unternehmen sowohl in der Rechtsform der S.A. als auch in der Rechtsform der S.A.E.C.A. als **RELJUV** bezeichnet).

Dies wurde durch die öffentliche Urkunde Nr. Einhundertsiebenundfünfzig vom 22. September 2020 in der Stadt Asunción durch den Notar Amilcar Hugo Villalba Perdomo erweitert, bei 529 ff. des von ihm betreuten Registers für Handelsverträge, Abschnitt „B“, beantragt und AM 4. NOVEMBER 2020 im GENERALDIREKTORAT FÜR ÖFFENTLICHE UNTERLAGEN, Abschnitt JURISTISCHE PERSONEN UND VEREINIGUNGEN, unter der REGISTRIERUNGSNR. 5827 der HANDELSSERIE NR. 2, FOLIO 16, sowie im ÖFFENTLICHEN HANDELSREGISTER unter der HANDELSREGISTRIERUNG NR. 6019, HANDELSSERIE NR. 02, FOLIO 16-32 eingetragen.

Ich habe die ordnungsgemäß beglaubigten Fotokopien der oben genannten Urkunden für diesen Vorgang überprüft und diesem Protokoll beigefügt. Herr Dr. ERWIN ANNAU erklärt bezüglich der genannten Vertretung: Die Firma RELJUV S.A.E.C.A ist Eigentümer einer Immobilie, die sich in der Ortschaft COMPAÑIA TAJY, IM BEZIRK MACIEL, DEPARTEMENT CAAZAPÁ befindet und im GENERALDIREKTORAT FÜR ÖFFENTLICHE AUFZEICHNUNGEN (Grundbuch). SIEBTER ABSCHNITT als REGISTRIERUNGSNR. G04/1027, im BEZIRK MACIEL, UNTER NR. 1 und AUF FOLIO 1 und Folgende. AM 23. MAI 2023 registriert ist.

Durch Gemeinderatsbeschluss Nr. 11/2023 J.M der Gemeinde MACIEL vom 14. Juli 2023 wurde das Projekt zur Aufteilung des Eigentums sowie die Miteigentumsordnung im Rahmen der Regelung für geschlossene Siedlungen

gemäß den Bestimmungen des städtischen Organgesetzes Nr. 1294/87, Nr. 1257/32 und Nr. 214/70 genehmigt. Der bevollmächtigte Notar fordert mich als genannten Vertreter mit dieser Urkunde auf, die Vorschriften über das Miteigentum und die Verwaltung in das in meiner Obhut befindliche Protokoll zu übertragen. Diese Urkunde regelt die Beziehungen der Gemeinschaft der Miteigentümer der Siedlung namens „BARRIO CERRADO PARAISO VERDE“, welche sich auf dem oben genannten Grundstück befindet, und man legt mir zu diesem Zweck ein Dokument vor, mit dem Titel:	
REGLEMENT DES MITEIGENTUMS UND VERWALTUNG DES „BARRIO CERRADO PARAISO VERDE“ (PV) im Bezirk TAYI, MACIEL DES DEPARTEMENTS CAAZAPA. In Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in dessen Art. 2146 und den damit verbundenen Bestimmungen gründet das Unternehmen „RELJUV S.a.e.c.a.“ auf diesem Grundstück die geschlossene Miteigentümergeinschaft „PARAISO VERDE“ mit der Registrierung G04/1027 Maciel Register 1247, Fraktion „B“, Bezirk Maciel, Departement Caazapá, genehmigt durch den Beschluss des Gemeinderats der Stadt Maciel Nr. 33/2021. Die RELJUV S.A. ändert hiermit die Reglement der „Gemeinschaft der Miteigentümer des BARRIO CERRADO PARAISO VERDE“ (das Condominium El Paraiso Verde, nachfolgend PV) nach der ersten Versammlung der	<i>Anmerkung: Hier gibt es schon die erste Unschärfe, die sich durch das gesamte Dokument zieht. Dieses Reglamento betrifft nur den Sektor B, der als Barrio Cerrado „Paraiso Verde“ bezeichnet wird. Da später im Dokument mit „El Paraiso Verde“ das gesamte Gebiet, also Sektor B und Sektor A bezeichnet wird, was verwirrend genug ist, ist die Formulierung „(das Condominium El Paraiso Verde, nachfolgend PV)“ schlicht falsch.</i> <i>Außerdem „ändert“ die Firma Reljuv S.A. nicht einfach ein Reglamento. Zunächst hat sie bewusst das im Moment gültige Reglamento den die Titeldokumente unterschreibenden Investoren nicht vorgelegt. Ein Akt der arglistigen Täuschung. Transparenz ist nicht gerade die Stärke dieser Firma. Sie kann also nicht einfach ein Reglamento, welches sie nicht vorgelegt hat, ändern. In den Schreiben an einige ausgewählte Investoren, in denen dazu aufgerufen wurde, Änderungen an einem Reglamento vorzuschlagen, wurde das im Moment gültige, beim Catastro hinterlegte Reglamento ebenfalls nicht als das zu ergänzende oder ändernde Variante beigelegt, sondern nur nach Rückfrage auf die alte Condominiums-Vereinbarung verwiesen. Eine schwer zu durchschauende Verschleierungstaktik, die das</i>

Miteigentümer und nach Maßgabe dieser Miteigentums- und Verwaltungsordnung. Die Versammlung der Miteigentümer beschließt die nachfolgende „Miteigentums- und Verwaltungsordnung“, welche eine Reihe verbindlicher Regeln für alle Miteigentümer, Mieter, Nutzer und Bewohner festlegt. Diese „Miteigentums- und Verwaltungsordnung“ kann von der Miteigentümerversammlung unter Berücksichtigung der nachstehenden Bestimmungen, insbesondere der für die jeweilige Änderung nötigen Stimmenmehrheiten (Quoren), geändert werden.	<i>Ziel hat, die wahren Absichten, die mit diesem Dokument verfolgt werden, zu vertuschen. Aber dazu später in dieser Analyse noch mehr. Viel besser wäre es, in einem vollkommen transparenten Prozess, ein für die Mehrheit der Betroffenen akzeptables Reglamente zu erstellen, so wie es der Verein „Comunidad Creativa“ vorschlägt.</i>
Diese Verordnung ist gleichermaßen für Dritte verbindlich, die anschließend durch einen in dieser Verordnung zulässigen Titel Grundstücke des „Barrio Cerrado Paraiso Verde“ erwerben und damit automatisch Teil der Gemeinschaft der Miteigentümer werden.	
Sollten die Eigentümer dieses Condominiums die Gründung einer Privat-Kolonie beschließen, wird dieses Reglement als Verfassung der Kolonie übernommen.	Anmerkung: <i>Der Vorgriff auf ein weit in der Zukunft liegendes Ereignis unbestimmter Eintreffwahrscheinlichkeit hat in einem Reglement nichts zu suchen und ist ersatzlos zu streichen. Nur wesentliche für den Erhalt der Infrastruktur erforderliche Bestimmungen sollten Bestandteil dieses Reglements sein.</i>
REGLEMENT DES MITEIGENTUMS UND DER VERWALTUNG DES „CONDOMINIUMS PARAISO VERDE“ im Bezirk TAYI, MACIEL DES DEPARTEMENTS CAAZAPA.	

Kapitel I

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ABSCHNITT 1- SIEDLUNGSGEBIET

Das Siedlungsgebiet **El Paraiso Verde** besteht aus dem Condominium (Barrio Cerrado) **Paraiso Verde (PV)** unter der Kataster- Nummer G04/1027 Maciel Register 1247, Fraktion „B“ und der **Fraktion A**, welche unter G04/1027 Maciel Register 1246, Fraktion „A“ im Kataster des Landes Paraguay registriert ist. Dieses Reglamento regelt die Selbstverwaltung des **PV** durch die eingetragenen Grundstückseigentümer und die wechselseitigen Beziehungen zwischen dem **PV** und der im Privatbesitz befindlichen **Fraktion A**.

Jede Person, die das **El Paraiso Verde** betritt, stimmt diesem Condominium Reglamento (Hausordnung) zu und hat es beim Betreten anerkannt.

Anmerkung: Von den wechselseitigen Beziehungen zwischen Sektor A und Sektor B, die in der Tat regelungsbedürftig sind, sagt dieses Reglamento gar nichts. Da sich Teile der zusammenhängenden Infrastruktur (insbesondere Strom und Internet) sowohl in Sektor B wie auch in Sektor A befinden, die Teile in Sektor B aber Gemeinschaftseigentum und die Teile in Sektor A Privateigentum der Firma Reljuv S.A., muss es hier technische, finanzielle und rechtliche Vereinbarungen geben. Der Verein Comunidad Creativa hat deshalb die Forderung aufgestellt, in den extern zu diesem Dokument zu erstellenden Dokumenten „[Technischen Beschreibung](#)“ und „Verträge zwischen Sektor A und Sektor B“ diese Schnittstellen zu definieren.

Anmerkung: Hier geht die Vermischung schon los. Dieses Reglamento hat nichts mit „El Paraiso Verde“ zu tun, sondern gilt nur für den Sektor B, also „Paraiso Verde“

Ansonsten:

Das ist eine völlig unrealistische und rechtlich gar nicht durchsetzbare Forderung. Diesem Reglement unterliegen die Miteigentümer der Gemeinschaftseinrichtungen und sonst niemand. Die individuelle Verantwortung eines jeden Miteigentümers erstreckt sich aber auf jeden anderen Menschen (sei es Mieter, Gast, Auftragnehmer), der auf seine Einladung das Territorium betritt und muss von diesem individuell mit diesen Menschen geregelt werden. Mal ganz abgesehen davon, dass nicht jeder neue Besucher ein langes und nicht unkompliziertes Dokument vor dem Betreten lesen kann. Das dürfte selbst Inforeisenden und Politikern schwerfallen, die die Firma Reljuv S.A. in ihrem Sektor A empfängt, auch wenn letztere derzeit nicht mehr so euphorisch begrüßt werden von der Firma Reljuv S.A..

Artikel 1: Das Barrio Cerrado Paraiso Verde (*nachfolgend PV*)

RELJUV ist jetzige Betreiber- sowie Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft des **PV**. Das **PV** befindet sich in der Gemeinde Tayi im Distrikt Maciel auf dem Grundstück mit der Registrierungsnummer GO4/1027 Maciel; Register-Nr. 1247 Fraktion „B“, in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des paraguayischen Zivilgesetzbuchs, Gesetz 3.966/10, Gesetz Nr. 1257/32 und Gesetz Nr. 214/70.

Die Postadresse des Barrio Cerrado El Paraiso Verde lautet:
RELJUV SAECA, El Paraiso Verde
COLONIA RIACHUELO
Tayi Cañada, Caazapá
060101 PARAGUAY
Google Koordinaten:

26°18'30.8"S
56°21'36.1"W

Alternative: Das PV unterteilt sich in individuelle Grundstücke im Privateigentum von natürlichen oder juristischen Personen und den sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen, öffentlichen Flächen. Bestandteil des Gemeinschaftseigentums ist die auf den öffentlichen Flächen errichtete Infrastruktur.

Anmerkung: Mit Inkrafttreten dieser Verordnung liegt die Verantwortung für die Verwaltung aller Gemeinschaftseinrichtungen bei der Eigentümergemeinschaft. Reljuv bleibt die Entwicklungsgesellschaft für die sich in ihrem Besitz befindlichen privaten Grundstücke. Jede Rückwirkung von Handlungen der Firma Reljuv S.A. innerhalb ihrer privaten Grundstücke auf die Gemeinschaftseinrichtungen erfordert das Einverständnis der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft. Für Dienstleistungen, die das Unternehmen Reljuv für die Eigentümergemeinschaft erbringt, werden separate Dienstleistungsverträge zwischen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft und der Firma Reljuv S.A. abgeschlossen.

Wieder wird von „El Paraiso Verde“ geschrieben. Das Barrio Cerrado „Paraiso Verde“ sollte einen ganz anderen Namen bekommen, damit keine Verwechslungsmöglichkeiten mehr bestehen. Dieser Name ist ohnehin verbrannt durch die Machenschaften der Firma Reljuv S.A. in den vergangenen Jahren. Aber eine eigene Postadresse wäre das mindeste. Aber das wird die Eigentümergemeinschaft schon regeln, wenn sie endlich alle Fesseln abgeworfen hat.

Artikel 2: Definitionen und Nutzung von Flächen

1. Grund

Die dem Eigentümer gehörende Parzelle, so wie sie im zentralen Kataster und im Grundbuch von Paraguay eingetragen wurde. Bei neuen Siedlungen ist der Grund, die laut Kataster der **RELJUV** mittels Google Koordinaten definierte Parzelle.

2. Erde

Der fruchtbare Teil des **Bodens** welcher zur Anpflanzung verwendet werden kann. Zur **Erde** gehört für die Zwecke dieses Vertrages auch die Erdschicht mit geringem Lehmanteil oberhalb der (nahezu) reinen Lehmschicht.

3. Lehm Boden

Der undurchlässige Teil des Bodens, welcher zur Anpflanzung nicht geeignet ist und der eine stabile Plattform für Straßen und Häuser bietet.

4. Luftraum

1. Grund

Alternative: Die dem Eigentümer oder der Eigentümergemeinschaft gehörende Parzelle, so wie sie im zentralen Kataster und im Grundbuch von Paraguay eingetragen wurde. Bei neuen Siedlungen ist der Grund, die laut Kataster der Eigentümergemeinschaft mittels Google Koordinaten definierte Parzelle.

Anmerkung: Die Verantwortung für die Struktur des gesamten Sektors B geht mit Inkrafttreten dieser Verordnung an die Eigentümergemeinschaft über. Änderungen der Aufteilung von Privatgrundstücken gegenüber den Daten des Catastros müssen mit der Eigentümergemeinschaft abgestimmt werden, da dies in der Regel Rückwirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen (Straßen, Wasser, Strom, Abwasser, Entwässerung) hat, die in das Gesamtkonzept des jeweiligen Infrastrukturbereiches passen muss.

2. Erde

Anmerkung: Begriff wurde definiert, wird aber im Dokument nicht mehr verwendet.

3. Lehm Boden

Anmerkung: Begriff wurde definiert, wird aber im Dokument nicht mehr verwendet.

4. Luftraum

Der Bereich über der Erde innerhalb der Grenzen des Condominiums bis zur Höhe von 400 m. <i>5. Siedlungsgebiet</i> Das Siedlungsgebiet (Sektion B) umfasst die den Eigentümern alleine gehörenden Parzellen von insgesamt 3.666.587,1452m² und die von der Miteigentümergeinschaft gemeinsam verwalteten und erhaltenen Gemeinschaftsflächen von 1.827.735.54 m².	Anmerkung: Begriff wurde definiert, wird aber im Dokument nicht mehr verwendet. <i>Was soll diese Definition? Die Höhenangabe ist völlig willkürlich. Wenn sie eine Bedeutung hat, gilt sie sinngemäß für jedes Privatgrundstück und wird damit nicht mehr handhabbar. Eine Videoaufnahme vom Nachbargrundstück ist genauso unerwünscht wie die aus einer Höhe von jenseits der 400 Meter.</i>
<i>6. Parks und Grünflächen</i> Öffentliche Flächen innerhalb der Sektion B, welche von den Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt werden. <i>7. Gewässer</i> Alle Seen, Kanäle und (nicht fließende) Gewässer. Diese sind generell öffentliche Flächen, außer sie befinden sich zur Gänze auf einem oder mehreren privaten Grundstücken.	Alternative: <i>Öffentliche Flächen innerhalb der Sektion B, welche von den Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt werden.</i>
Droht durch eine vom Grundstückseigentümer geplante Bepflanzung oder Bewirtschaftung seines privaten Gewässers eine Beeinflussung Anderer, bedarf diese der Genehmigung des Vorstandes. Die Benutzung aller Gewässer ist auf eigene Gefahr.	Anmerkung: Das ist eine Regelung, die nicht zu einer Begriffsdefinition gehört. Vorschlag für bessere Formulierung: <i>Die Benutzung aller Gewässer geschieht auf eigene Gefahr.</i>

8. Ufer

Grenze zwischen privaten Grundstücken und **Gewässern**.

9. Strände

Alle öffentlich für alle Bewohner zugänglichen Ufer der öffentlichen **Gewässer**.

10. Plätze

Öffentliche Flächen für die Nutzung aller Bewohner

11. Straßen

Alle für den Verkehr von Fahrzeugen geeignete und durch den im Grundbuch eingetragenen Plan für den Verkehr bestimmte, öffentlichen Flächen.

12. Servicewege

Straßen oder Wege, welche für die Mitarbeiter und Beauftragten des Condominiums zur Durchführung von Wartungsarbeiten, oder zur Landwirtschaftlichen Nutzung reserviert sind. Eine Nutzung für Freizeitaktivitäten ist nicht gestattet.

13. Öffentliche Flächen

Öffentliche Flächen stehen im Gemeinschafts-Eigentum der Miteigentümer. Es werden keine Rechte an öffentlichen Flächen direkt, indirekt oder implizit an **Eigentümer** oder andere Personen gewährt, es sei denn durch schriftlichen, zeitlich beschränkten oder kündbaren Pachtvertrag. Ersitzungsrechte an öffentlichen Flächen werden ausgeschlossen. Die Miteigentümergeinschaft kann die Widmung von öffentlichen Flächen, die keinem aufrechten Pachtvertrag unterliegen, jederzeit ändern.

Artikel 3: Flächenwidmung und Nutzung <i>1. Flächenwidmung</i> Das Grundstück des „Barrio Cerrado PARAISO VERDE“ (PV) ist eine Siedlung, in welcher die Eigentümer der Grundstücke oder Häuser gleichzeitig Grundstücke im Eigentum besitzen, sowie Gemeinschaftsflächen gemeinsam nutzen und instand halten. Das PV verfügt über folgende Nutzungs-Zonen: a) Wohngebiete b) Geschäftszonen c) Gewerbezone d) Gemeinschaftsflächen <i>2. Änderung der Flächenwidmung, Zustimmungsverfahren der Betroffenen.</i> Gewerbliche und berufliche Tätigkeiten in den Wohngrundstücken sind grundsätzlich gestattet. Sofern solche Tätigkeiten Immissionen (Belästigung durch Lärm, Geruch, Staub, etc.) verursachen, sind diese Tätigkeiten lediglich im Gewerbegebiet der Siedlung erlaubt. Änderungen der Flächenwidmung bedürfen der Zustimmung von zwei Dritteln der Miteigentümer im Rahmen einer Generalversammlung. Nachbarn können die auf ihren Grundstücken ausgeübten Tätigkeiten selbst regeln, solange kein von diesen Tätigkeiten betroffener Nachbar Einspruch erhebt.	

<i>3. Nutzung</i> Die Verwendung und Entnahme von auf Gemeinschaftsgrund angebauten Agrarprodukten, Holz, Obst, Pilzen oder sonstigen angebauten oder natürlich wachsenden Pflanzen ist generell nicht gestattet. Sie wird durch gesonderte Nutzungs- oder Pachtverträge geregelt.	
Die Nutzung und das Betreten der öffentlichen Flächen ist für Eigentümer von Grundstücken eingeschränkt, die von der Siedlergemeinschaft durch Beschluss des erweiterten Siedlerrats von der Gemeinschaft ausgeschlossen wurden. Diese Personen haben lediglich das Recht auf Zugang zu ihren Grundstücken unter Verwendung des kürzesten Weges zwischen der Einfahrt zum PV und ihrem Grundstück. Ein Betreten der öffentlichen Bereiche kann vom Siedlerrat zeitweilig oder auch dauerhaft per Beschluss untersagt werden. Ein Ansuchen eines ausgeschlossenen Siedlers auf die Wiederaufnahme wird vom erweiterten Siedlerrat bearbeitet, welcher auch darüber entscheidet.	Anmerkung: Dieser Passus ist ersatzlos zu streichen. Jeder Eigentümer hat uneingeschränktes Recht auf das Betreten seines Eigentums, wozu anteilig auch die Gemeinschaftsflächen gehören. Für Straftaten bietet das paraguayische Recht hinreichend Sanktionsmöglichkeiten. In der Vergangenheit wurde das Ausschlussverfahren rein ideologisch, willkürlich, missbräuchlich und vor allem rechtswidrig angewandt, was einen Großteil zum schlechten Ruf des Projektes beigetragen hat. Es ist ein Irrglaube, mit Ausschlüssen eine langfristige Befriedung zu bewirken. Das hat die Vergangenheit gezeigt. Das Gegenteil ist der Fall.

Wird ein Eigentümer aus der Gemeinschaft ausgeschlossen muss er den Zugang zu seinem Grundstück ohne rechtswidrige Hindernisse behalten.	Anmerkung: Eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Aber bei der rechtswidrigen Praxis der Firma Reljuv S.A. in den vergangenen Jahren, die heute in Ausnahmefällen immer noch praktiziert wird, vielleicht eine hilfreiche Erinnerung an dunklere Zeiten.
Der Condominiumsrat und die Generalrevision können Gewerbebetriebe während der Geschäftszeiten auch ohne Ankündigung inspizieren.	Anmerkung: Sofern es sich bei dem Grundstück, auf dem der Gewerbebetrieb sich befindet, um ein privates Grundstück handelt, kann eine andere Person wohl um die Erlaubnis bitten, dieses betreten zu dürfen. Es besteht aber kein Recht, dieses zu tun. Sollte es sich um ein gemietetes Grundstück handeln, ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vermietet keine Gewerbegrundstücke.
Artikel 1: Bewohner <i>1. Generelle Richtlinien</i> Das Condominium El Paraiso Verde ist eine Gemeinschaft von Gesundheitsbewussten und frei denkenden Menschen aller Nationen, Rassen, Religionen und Weltanschauungen. Die Gemeinschaft diskriminiert grundsätzlich nicht auf der Basis der Volkszugehörigkeit, der Religion, der Rasse, der Weltanschauung, des Lebensstils oder körperlicher oder geistiger Behinderungen.	Anmerkung: Das Reglamento betrifft nur Sektor B und nicht Sektor A, also nur das Barrio Cerrado „Paraiso Verde“
Allerdings steht diese Toleranz unter der Anforderung, dass Menschen, die diese Toleranz in Bezug auf ihre nationale Zugehörigkeit, Religion, Weltanschauung oder Lebensstil nicht selbst leben, NICHT in die Gemeinschaft aufgenommen werden und bei Handlungen, die gegen dieses Toleranzprinzip gesetzt werden, von einem erweiterten Siedlerrat auch ausgeschlossen werden können. Wir tolerieren keine Personen welche ihren Glauben, ihre Weltanschauung oder ihren Lebensstil anderen aufdrängen, sie missionieren oder andere nicht als gleichberechtigt ansehen. „Toleranz gegenüber den Toleranten, Intoleranz gegenüber den Intoleranten.“	Anmerkung: s.o., ist ersatzlos zu streichen. Solche Social-Credit-Bestimmungen, vor denen wir alle aus unseren Herkunftsländern geflohen sind, haben ohnehin im paraguayischen Recht keine Grundlage. Der Charakter der Siedlung ist nicht durch ein Reglamento einer Eigentümergemeinschaft zu erhalten, sondern auf anderen Wegen, welche in einem separaten Dokument niedergeschrieben und von allen selbstverpflichtend anerkannt werden.

Die gemeinsame Basis für das Zusammenleben ist dieser Vertrag und vor allem die in diesem Vertrag enthaltenen Lebensprinzipien. Wir respektieren die Ansichten und Überzeugungen unserer Mitbewohner. Unsere Basis sind gegenseitiges Wohlwollen und das Zusammenleben auf der Herzensebene. Paraiso Verde wurde auch als Heimat für gesundheitlich sensitive Menschen geschaffen. Wir wollen auch solchen Menschen, die besonders auf Strahlung oder Ausscheidungen von Mitmenschen allergisch reagieren, eine Heimat bieten.	Anmerkung: Gehört nicht in ein Reglamento für ein Barrio Cerrado, insbesondere nicht eines dieser Größenordnung. Ein Reglamento soll sicherstellen, dass die Gemeinschaftseinrichtungen erhalten und ggf. erweitert werden. Die sozialen Belange des Gemeinschaftslebens müssen zwingend in einem anderen Kontext adressiert werden.
2. Aufnahme von Siedlern Jede Gemeinschaft hat VOR der Aufnahme von Mitgliedern die Möglichkeit der Ablehnung eines Aufnahmeantrages, auch ohne Begründung. Dieses Recht behalten sich der Vorstand, der Siedlerrat, der Condominiumrat und Betreibergesellschaft ausdrücklich vor.	Anmerkung: Die Firma Reljuv hat hier wie bei allen anderen Entscheidungen keinerlei Vetorecht. Sie ist Eigentümer im PV und Miteigentümer der Gemeinschaftseinrichtungen des PV und einzig in diesem Rahmen mitbestimmungsberechtigt.
Die Generalversammlung kann einen Fragebogen für die Aufnahme von Siedlern beschließen.	Anmerkung: Die Generalversammlung kann viel. Was sie aber davon umsetzt, braucht durch so eine allgemein formulierte und daher überflüssige Formulierung nicht in einem Reglamento definiert werden.
Der Vorstand hat vor der Aufnahme eines Siedlers oder Bewohners - gegebenenfalls unter Beiziehung von Ärzten, Beiräten, Siedlerrat und Condominiumrat - zu prüfen und zu beraten, ob ein Aufzunehmender im Falle ernsthafter medizinischer Probleme die nötigen Mittel für seine medizinische Behandlung und Versorgung selbst aufbringen kann. Kann er das nicht, können die oben genannten Organe die Aufnahme verweigern.	Anmerkung: Die einzige Aussage zu gesundheitlichen Themen, die ein Bewerber auf Vertrauensbasis zu beantworten hat, ist die nach der mRNA-Impfung, weil das gegenwärtig noch ein charakteristisches Merkmal des PV ist. Es reicht, mitzuteilen, dass die Gemeinschaft nicht für die individuelle Gesundheit verantwortlich ist und man sich vorab über die regionalen und nationalen Möglichkeiten einer medizinischen Behandlung in Paraguay informieren muss. Hierbei kann die Gemeinschaft mit den bereits gemachten Erfahrungen gern unterstützen. Aber auch dies gehört in ein Informationsblatt für Interessenten aber nicht in ein Reglamento.

Der Vorstand kann (in Übereinstimmung mit Beiräten, Siedlerrat und Condominiumrat) die Ansiedlung oder den Aufenthalt von folgenden Personen untersagen oder deren Ansiedlung oder Aufenthalt von bestimmten medizinischen Maßnahmen abhängig machen.

Das betrifft auch

A- Menschen, deren Immunsystem, Blut, Zell- oder DNA Struktur durch Behandlungen, Strahlung, Impfungen, Chemotherapie oder sonstige medizinische Maßnahmen oder anderen Einflüssen nachhaltig und nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft irreparabel geschädigt sind.

B- Menschen, bei denen eine erhöhte Gefahr eines plötzlichen Zusammenbruchs der lebenswichtigen Körperfunktionen besteht (z.B. Plötzliches Totes-Syndrom).

C- Menschen, die aufgrund ihrer Lebensweise oder medizinischer Maßnahmen (Operationen, Bestrahlung, Medikamente, Impfung) voraussichtlich in absehbarer Zeit lebensbedrohende Krankheiten entwickeln können (z.B. Turbo-Krebs).

D- Personen, die in absehbarer Zeit medizinische Behandlungen benötigen könnten, für die sie die nötigen Geldmittel nicht aufbringen können.

Die Ansiedlungs- Kriterien können sich durch die Veränderungen des Standes der Wissenschaft ändern. Die Generalversammlung kann Änderungen sowie weitere Ansiedlungskriterien mit 75% Stimmenmehrheit beschließen.

Anmerkung: Dieser Passus ist ersatzlos zu streichen

Alle Angaben zur eigenen Gesundheit gehören zur Privatsphäre der Menschen und gehen niemanden etwas an. Das Siedlungsgebiet ist zu groß und braucht vor allem freiheitsliebende Menschen, welche sich solchen willkürlichen und indiskreten Fragestellungen nicht unterwerfen werden. Jeder Mensch ist heutzutage im öffentlichen Verkehr den bekannten Risiken ausgesetzt. Das ist unvermeidbar.

Einschränkungen und Übergriffe dieser Art sind ruinös für den Ruf des Projektes.

Das Argument des „nach aktueller, medizinischer Beurteilung“ oder „Stand der Wissenschaft“ ist im Zusammenhang mit der menschlichen Gesundheit völlig unangebracht.

- 1. Wer will bitte diese Beurteilung durchführen und in wessen Auftrag? Das Aufsuchen eines Arztes geht nur den Arzt und den Menschen etwas an, der ihn aufsucht. In diese freie Entscheidung hat sich weder eine Immobilienentwicklungsgesellschaft noch eine Eigentümergemeinschaft einzumischen. Die menschliche Medizin ist in dem Sinne keine Wissenschaft, weil ihr das Kriterium der objektiven Reproduzierbarkeit fehlt. Sie ist maximal mit statistischen Methoden zu betreiben, weshalb auch bewusst von Studien gesprochen wird, die eben genau das sind: Studien und keine exakte Wissenschaft. So wie jeder Mensch seinen individuellen Fingerabdruck, Irisstruktur, Eiweißzusammensetzung, Blutzusammensetzung usw. hat, gibt es eben nicht **eine** sondern Milliarden von Gesundheit. Der Verweis auf den „Stand der Wissenschaft“ ist diesem Kontext also per se falsch.*
- 2. Es ist in Zweifel zu ziehen, ob eine sich zu dieser Anmaßung selbst ermächtigte Instanz (sei es nun die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft oder eine Immobilienentwicklungsgesellschaft) auch nur annähernd in der Lage ist, eine adäquate medizinische Beurteilung vorzunehmen. Jeder zu Rate gezogene Arzt macht es nicht besser. Die Menschen*

	<i>sind gerade wegen dieser Übergriffigkeit im gesundheitlichen Bereich aus ihren Ländern weg und finden sich nun, aus dem Regen kommend, in der Traufe wieder.</i> 3. <i>Außerdem hat die Erkenntnisgeschichte der Menschheit gezeigt, dass der wissenschaftliche Konsens von heute der Irrtum von morgen ist.</i> <i>Die ganze Argumentation ist so oberflächlich, sachlich falsch und in einem Reglamente völlig deplatziert, dass man sich nur wundern kann, wie eine solche Passage die Durchsicht von so vielen dem Alter nach Erwachsenen überlebt hat.</i> <i>Gesundheit ist die individuelle Angelegenheit jedes einzelnen Menschen. Das Hervorzuheben und als Markenzeichen der Gemeinschaft zu bewerben, ist deutlich attraktiver als ein von medizinischen Laien (und bezogen auf die individuelle Verfassung eines Menschen ist das JEDER) vorgeschriebenes Prozedere.</i>
Für die Aufnahme in das PV kann eine ärztliche Untersuchung zur Feststellung möglicher Schäden der DNA und - im Falle eines behebbaren Schadens am Immunsystem und an den Organen - eine Behandlung dieser Schäden vorgeschrieben werden. Die Aufnahme wird dann nach ärztlichem Befund bewilligt oder abgelehnt. Die Gesundheits- Vorschriften des Condominiums gelten für Siedler, Mitbewohner, Bewohner, Gäste und Touristen. <i>Ein einmal aufgenommener Siedler oder Mitbewohner kann aufgrund dieser Bestimmungen NICHT MEHR ausgeschlossen werden.</i>	<i>Anmerkung:</i> <i>Wer bitte schön will hier wem eine ärztliche Untersuchung vorschreiben. Die einzigen, die eine ärztliche Untersuchung benötigen, sind die, die sich solche übergriffigen Paragraphen einfallen lassen.</i>

Artikel 2: Siedler, Bewohner, Unternehmer - Definitionen

Als Bewohner gelten: Eigentümer und Besitzer die auch im *PV* wohnen, Mitbewohner und Mieter

1. Siedler:

Jede Person, die im **PV** auf Dauer ihren Wohnsitz hat.

2. Eigentümer:

Natürliche und juristische Personen, welche im **PV** ein Grundstück mit Notarvertrag gekauft haben und im Grundbuch eingetragen sind. Durch Notarvertrag beurkundete Nießbrauchsberechtigte üben die Eigentümerrechte aus und haben auch alle Eigentümerpflichten. Bei aufrechtem Nießbrauch ruhen die Rechte der Eigentümer.

Käufer von Grundstücken, die noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, sind Besitzer ihrer Grundstücke.

Jedes Grundstück kann einen oder mehrere Eigentümer haben. Im letzteren Fall benennt die Eigentümergemeinschaft eine Person, die im Namen der Eigentümergemeinschaft alle ihre Rechte ausübt und ihre Pflichten erfüllt. Fehlt die Ernennung wird eine Person vom Condominiumrat vor der Generalversammlung ernannt.

Nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer bzw. der von einer Miteigentümergemeinschaft genannte Eigentümer sowie Entwicklungs- und Investmentgesellschaften (auch ohne bürgerliche Eintragung) welche mindestens 8000

Alternative Definition für Bewohner:

Jede Person, die sich zu Wohnzwecken im PV aufhält (Eigentümer, Besitzer, Gäste, Mieter, Auftragnehmer mit längerem Aufenthalt)

Siedler:

Jede Person, die mehr als 183 Tage des Jahrs im PV lebt.

Eigentümer:

Natürliche und juristische Personen, welche im **PV** ein Grundstück mit Notarvertrag gekauft haben und im Grundbuch eingetragen sind. Durch Notarvertrag beurkundete Nießbrauch-Berechtigte üben die Eigentümerrechte aus und haben auch alle Eigentümerpflichten. Bei aufrechtem Nießbrauch ruhen die Rechte der Eigentümer.

Besitzer:

Käufer von Grundstücken, die noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, sind Besitzer ihrer Grundstücke.

Jedes Grundstück kann einen oder mehrere Eigentümer haben. Im letzteren Fall benennt die Eigentümergemeinschaft (des individuellen Grundstücks in Privateigentum im Unterschied zur Eigentümergemeinschaft des gesamten Siedlungsgebietes) eine Person, die im Namen der Eigentümergemeinschaft alle ihre Rechte ausübt und ihre Pflichten erfüllt.

Besitzer und Eigentümer haben bei Entscheidungen, an deren Finanzierung sie beteiligt sind, ein Stimmrecht.

Millionen Guarani in die allgemeine Infrastruktur des Condominiums investiert haben, haben ein Stimmrecht in der Generalversammlung gemäß der Größe ihrer gekauften Grundstücke.	Anmerkung: Solange Besitzer an den Kosten beteiligt sind, aber noch nicht eingetragen sind, weil die Verfahren nicht abgeschlossen sind oder wegen der berechtigten Weigerung, ein zum Schaden des Projektes konzipiertes Reglement anzuerkennen, müssen sie auch Stimmrecht haben. Wenn der Prozess abgeschlossen ist und ein akzeptables Reglemento verabschiedet wurde und es nur noch vorübergehend Besitzer gibt, die auf ihren Titel warten, handelt es sich dabei dann ausschließlich um solche, die vor ihrer Kaufentscheidung über ihren Anteil an den Gemeinschaftskosten informiert waren und mit dem Kauf auch ohne Abstimmungsrecht diesem indirekt zugestimmt haben. Bei der nächsten Abstimmung werden sie dann in der Regel bereits eingetragene Eigentümer oder im Prozess der Eintragung sein, was einer Eintragung entsprechend zu betrachten ist. Anmerkung zu Entwicklungs- und Investmentgesellschaften: Das ist einer der sattsam bekannten Versuche der Firma Reljuv S.A., sich einseitige Vorteile innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu sichern, in dem die Stimmrechte erweitert, die Kostenbeteiligung aber reduziert wird. Der ganze Passus kann gestrichen werden. Eine einfache und gerechte Aufteilung ist, dass Stimmrechtsanteil und Anteil an den Gemeinschaftskosten identisch sind, egal, ob man im Grundbuch eingetragen ist oder nicht. Wer zahlt, hat auch Stimmrecht.
Die Rechte und Pflichten der Eigentümer richten sich nach den flächenmäßigen Eigentumsanteilen.	Anmerkung: Hier ist eine Differenzierung angemessen: Die Wichtung des Stimmrechtes richtet sich nach den flächenmäßigen Eigentumsanteilen und damit nach dem Anteil an den Gesamtkosten für Entscheidungen, die finanzielle Beteiligungen nach sich ziehen. Bei Entscheidungen, die keine direkten, finanziellen Auswirkungen haben, sondern die das Zusammenleben der Gemeinschaft betreffen wie z.B. die Wahl von Gremien, sollten alle Siedler ein Pro-Kopf-Stimmrecht. Bei der Abstimmung über den geplanten Haushalt ist dann der individuelle Flächenanteil anzusetzen.

<i>3. Mitbewohner:</i> Personen, welche aufgrund einer Beziehung zu einem Eigentümer ein kostenloses Wohnrecht auf einem Grundstück eines Eigentümers besitzen. Dies betrifft insbesondere Verwandte wie z.B. Kinder, Eltern, Geschwister.	
<i>4. Mieter:</i> Personen, die aufgrund eines Mietvertrages oder einer Nutzungsvereinbarung mit einem Eigentümer oder Besitzer im PV wohnen und sich länger als 3 Monate im PV aufhalten oder dies beabsichtigen.	Mieter: <i>Personen, die aufgrund eines Mietvertrages oder einer Nutzungsvereinbarung mit einem Eigentümer oder Besitzer im PV wohnen.</i>
Für Eigentümer, Besitzer, Mitbewohner und Mieter ist die Absolvierung der Infowoche obligatorisch.	Anmerkung: <i>Dieser Passus ist ersatzlos zu streichen. Wir sind offen für jeden Menschen, der sich zu den Prinzipien bekennt, unabhängig davon, ob er schon länger in Paraguay lebt oder neu in das Land kommt. Die Infowoche ist eine kommerzielle, touristische Veranstaltung der Firma Reljuv, die freiwillig in Anspruch genommen werden kann, um eine Einführung in das Land zu bekommen, Einbürgerungsunterstützung zu erhalten oder den Grundstückserwerb in den Rahmen einer Gruppenreise einzubetten. Die Eigentümergemeinschaft selbst benötigt nicht die Unterstützung der Firma Reljuv, um neue Siedler in der Gemeinschaft aufzunehmen.</i>

<i>5. Gäste:</i> Personen, die von Bewohnern eingeladen wurden, unentgeltlich bei diesen zu wohnen. Gäste dürfen sich aufgrund einer Einladung eines Bewohners maximal 7 Tage im PV aufhalten.	Anmerkung: Dieser Passus ist ersatzlos zu streichen <i>Gäste, egal ob es nun Touristen oder Auftragnehmer sind, werden von Bewohnern (Eigentümer, Besitzer, Mieter) eingeladen. Jeder Einladende übernimmt für seine Gäste die volle Verantwortung hinsichtlich der Bestimmungen dieses Reglements. Eine zeitliche Beschränkung braucht es nicht. Ob Gäste nun einen Mietvertrag abschließen oder nicht, bleibt den Eigentümern oder Besitzern überlassen, die für diese Gäste die Verantwortung übernehmen.</i>
<i>6. Touristen:</i> Personen, die im Rahmen eines Urlaubs (Freizeit) das PV besuchen, entgeltlich im PV wohnen und sich maximal 3 Monate im PV aufhalten. Touristen müssen bei einem Eigentümer oder Besitzer einen Mietvertrag für eine ordnungsgemäße Unterkunft abgeschlossen haben. Für Touristen ist die Absolvierung der Info-Woche bei einem Aufenthalt von mehr als 3 Monaten obligatorisch. Ausnahme sind Touristen, die für ein spezifisches Programm ins El Paraiso Verde kommen und während dieses Programms betreut werden. Geht der Aufenthalt über das spezielle Programm hinaus, hat der Tourist die nächste Infowoche zu absolvieren. Findet innerhalb des PV ein Umzug statt ist dies eine Woche vor dem geplanten Umzug dem Vorstand zu melden.	Anmerkung: Ersatzlos streichen. Eine Verpflichtung zu einer kommerziellen Veranstaltung wirkt IMMER abschreckend und widerspricht den Prinzipien individueller Freiheit sowohl der Touristen wie auch ihrer Gastgeber. <i>Es hat sich zudem gezeigt, dass die Inforeise keinerlei Auswirkungen auf die Fähigkeit des Reisenden hat, in der Gemeinschaft sich wohlfühlend und aktiv einzubringen.</i> <i>Aber für Menschen, die völlig orientierungslos in das Land kommen, kann sie natürlich eine Hilfestellung sein. Eine Verpflichtung zu einer von einer Firma ausgerichteten Reise gehört definitiv nicht in das Reglement einer Eigentümergemeinschaft, nur weil diese Firma Mitglied dieser Eigentümergemeinschaft ist. Natürlich hat die Firma Reljuv das Recht hat, jeden ihrer Gäste, seien es Kaufinteressenten, Touristen usw. nur dann zu empfangen, wenn er eine Inforeise bei ihr bucht. Aber dieses Recht ist ihr unbenommen, auch ohne dass es in einem Reglamente Erwähnung findet. Ein Tourist, der von einem Eigentümer auf sein Grundstück eingeladen wird, wird definitiv keine Inforeise zu absolvieren, nur weil er länger als 3 Monate als Gast bei diesem Eigentümer wohnt.</i>
<i>7. Dienstleister:</i> Angestellte oder selbständige Personen, welche für Bewohner arbeitet.	

<i>8. Sicherheitsdienst:</i> Personen, die das Siedlungsgebiet EI Paraiso Verde im Auftrag der Siedler und der Eigentümer der Sektion A bewachen.	9. Sicherheitsdienst: <i>Personen, die das Siedlungsgebiet PV im Auftrag der Eigentümergemeinschaft überwachen.</i> Anmerkung: <i>Der Sektor B ist ein eigenständiges Gebiet unter der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft. Die Überwachung des Sektors A ist alleinige Angelegenheit der Familie Annau. Das schließt keine Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Sicherheit aus Synergiegründen aus. Nur die Verantwortung und damit das Sicherheitskonzept und die Kosten für seine Umsetzung liegen in unterschiedlicher Verantwortung. Aber hier erkennt man, warum die beiden Namen so ähnlich gewählt wurden von den Autoren dieses Entwurfes.</i> <i>Die Eigentümer von Sektor A organisieren und finanzieren ihren Sicherheitsdienst im Sektor A. Die Gemeinschaftseigentümer von Sektor B tun das für den Sektor B.</i> <i>Der Sektor B benötigt überhaupt einen eigenen Eingang und eine Trennung zum Sektor A, damit diese Grenze auch allen klar ist, vor allem weil man seitens der Firma Reljuv S.A. so viel Wert darauf legt, Menschen mit einem Faible für zu viel Ehrlichkeit des Sektors A zu verweisen.</i> <i>Die Firma Reljuv S.A. hat nämlich „vergessen“, für ihr in ganz Südamerika seines Gleichen suchendes Barrio Cerrado einen Eingang zu bauen. Deshalb müssen nun alle Investoren auf ihrem Weg zu ihrem Haus durch den Garten der Familie Annau fahren, was diese zurecht ärgert, wenn zu viel Staub aufgewirbelt wird. Das dürfte wirklich ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Landschaft von Barrio Cerrados sein: Ein ultrateures Siedlungsgebiet ohne eigenen Eingang. Man kommt nur durch den Hausmeistereingang auf ein Grundstück.</i>
9. Betreiber- und Entwicklungsgesellschaften RELJUV S.a.e.c.a. bzw. RELJUV S.A., sowie die PARAISO VERCE IMMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA S.W. sind die Betreibergesellschaften und Entwicklungsgesellschaften des EI Paraiso Verde. Sie werden im Folgenden als RELJUV bzw. CONSTRUCTORA bezeichnet.	9. Betreiber- und Entwicklungsgesellschaften <i>Die Eigentümergemeinschaft kann für komplexe Aufgabenstellungen Entwicklungsgesellschaften als Generalauftragnehmer beauftragen.</i>

Darüber hinaus können andere Investment- und Entwicklungsgesellschaften Grundstücke und Liegenschaften im PV erwerben, vorausgesetzt sie halten die Bestimmungen dieses Reglamentos ein und der Verkauf der von ihnen entwickelten Grundstücke geschieht unter Einhaltung dieses Reglamentos

Anmerkung: Es gibt keinen sachlich begründbaren Grund, nur die Reljuv als Entwicklungs- bzw. Betreibergesellschaft zu betrachten. Sie hat es bis heute nicht geschafft, eine übernahmefähige Infrastruktur herzustellen, geschweige dies mit den dafür vorgesehenen finanziellen Mitteln zu bewerkstelligen.

Es wird sich zeigen, inwiefern die neue Administration zumindest eine hinreichend detaillierte Dokumentation der in die Gemeinschaftsverantwortung übergehenden Infrastruktur den Investoren vor der Übergabe vorlegen kann.

Sie hat dennoch wertvolle Erfahrungen gesammelt, die im Interesse des Projektes genutzt werden sollten.

Die Eigentümergemeinschaft wird bei der Organisation der Erhaltungs- und Weiterentwicklungsarbeiten diese Erfahrungen genauso in Betracht ziehen wie die Erfahrungen, die auf solche Arbeiten spezialisierte und im Gegensatz zur Reljuv erfolgreich und kostendeckend agierende Firmen in anderen, ähnlich gelagerten Projekten machen durften. Eine über das Reglamento definierte Vorauswahl ist aus besagten Gründen sachlich nicht gerechtfertigt und stellt eher für den Erfolg des Projektes ein Risiko dar.

Anmerkung zur Constructora:

Der Firma Constructora wurden nach europäischem Rechtsverständnis rechtswidrig Grundstücke aus dem Bestand der gegenüber ihren Investoren zahlungsunfähigen Firma Reljuv S.A. übertragen. Bis zur vollständigen Offenlegung der dabei finanziell genau abgelaufenen Prozesse oder einem abschließenden Urteil der paraguayischen Justiz in den dieses Thema betreffenden Prozessen, wird in diesem Reglamento nur von der berechtigten Existenz der Firma Reljuv S.A. auszugehen sein. Sinngemäß gilt das Gleiche für die rechtlich und finanziell unklare Übertragung von Grundstücken aus der zahlungsunfähigen Reljuv S.A. an die Privatpersonen Annau.

Allen Personen unter Punkt 1-11 steht das gesamte Siedungsgebiet El Paraiso Verde grundsätzlich offen. Ausgenommen sind Personen, denen der Aufenthalt in Sektion A von dessen Eigentümern untersagt wurde.

Anmerkung: *Das ist keine notwendige Information für dieses Reglamente, da der Zutritt in den Sektor A in der alleinigen Verantwortung der Familie Annau liegt und damit so gestaltet werden kann, wie sie es für richtig halten.*

Diese Aussage gilt vorbehaltlich der abschließenden Klärung der rechtlich wie finanziell unklaren Übertragung von Grundstücken aus der insolvenzgefährdeten Reljuv S.A. an die Privatpersonen Annau.

ABSCHNITT 3- TIERE, PFLANZEN

Artikel 1: Tiere

Haustiere: Tiere die von **Bewohnern** des **PV** gehalten und von ihm mit Nahrung versorgt werden.

Nutztiere: Tiere, deren Fleisch, Milch oder Eier dem **Bewohner** zur Nahrung dienen.

Wildtiere: Die in der natürlichen Fauna des Landes vorkommenden und am Grundstück lebenden Tiere.

Artikel 2: Pflanzen

Zierpflanzen: Pflanzen, die **Bewohner** und der **RELJUV** zur Gartengestaltung einsetzen.

Nutzpflanzen: Pflanzen deren Früchte (dazu gehören auch Blätter, Wurzeln, Rinde und Holz) vom **Bewohner** oder der **RELJUV** wecks Nutzung angepflanzt werden.

Bäume und sonstige Pflanzen: Die in der natürlichen Flora des Landes ohne menschliche Hilfe wachsenden Pflanzen.

Anmerkung: Es stellt sich die Frage, ob über das paraguayische Recht hinausgehende Regelungen und damit Definitionen überhaupt in einem solchen Reglamento getroffen werden müssen.

	Anmerkung zu folgendem Kapitel: Das gesamte Kapitel so wie alle anderen „Social-Credit“-Elemente gehören überhaupt nicht in eine Reglamente für ein Barrio Cerrado, ungeachtet der Tatsache, dass etliche Bestimmungen darin paraguayischem Recht widersprechen. Die Organisation und Regelung des Zusammenlebens der Menschen im PV über ihre Rechte und Pflichten einer Eigentümergemeinschaft hinaus muss in einem separaten, von diesem Reglamente getrennten Dokument niedergeschrieben werden. 1. Die in diesem Kontext zu treffenden Aussagen gehören nicht in ein beim Catastro hinterlegtes Reglement für die Verwaltung eines Barrio Cerrados. 2. Sollte ein Anpassung der Regeln des Zusammenlebens auch unabhängig von Aktualisierungsprozeduren dieses Reglamentos im Catastro möglich sein. Dennoch wird eine kritische Bewertung der darin getroffenen Aussagen vorgenommen. Eine ausführliche Würdigung der sogenannten Lebensprinzipien und des fragwürdigen Verhältnisses der Firma Reljuv S.A. dazu wurde an anderer Stelle in der Analyse der bisherigen Condominiums-Vereinbarung veröffentlicht.
Kapitel II Leben im Condominium Paraiso Verde ABSCHNITT 1- Die Lebensprinzipien des Condominiums Paraiso Verde Präambel Die Lebensprinzipien sind die Grundlage des Zusammenlebens im PV. Bei der Auslegung von Verträgen und bei der Klärung von Streitfragen zwischen den Parteien werden diese Prinzipien als Grundlage zum Finden von Lösungen herangezogen.	

Das Condominium Paraiso Verde ist eine Gemeinschaft, in welcher jeder Bewohner das Recht auf seinen individuellen Weg seines geistigen Wachstums und seiner persönlichen Evolution hat.	
Ausgenommen sind Menschen, die Satan oder Luzifer, in welcher Form auch immer, anbeten und Menschen, die schwarzmagische Praktiken üben (wie z.B. Voodoo oder Macumba) (1)	Anmerkung: • <i>Diese Einschränkung ist sachlich unbegründet und zeugt von einem eher übersichtlichen Verständnis des Wesens dieser Entitäten (Satan und Luzifer). Wer nur in materialistischen Geldkategorien denkt und handelt, die Angst der Menschen vor Geldverlust zu seinem Vorteil instrumentalisiert oder die Gier der Menschen durch das Versprechen märchenhafter Renditen weckt, betet Satan an, ohne dass es ihm bewusst ist. Wer in schwärmerischer, realitätsferner Selbstüberhöhung Dinge verspricht, die er nie halten kann, ist einer luziferisch-egozentrischen Realitätsverweigerung verfallen, ohne sich dessen bewusst zu sein.</i> • <i>Diese Wesenheiten sind die großen Verführer der Menschen, denen zu widerstehen eine der zentralen Aufgaben menschlicher Entwicklung ist. Man bekommt mit Paragraphen deren Einwirken auf den Menschen nicht wegformuliert. Allein der Versuch ist schon luziferisch. Das kann nur jeder Mensch in seiner täglichen Auseinandersetzung mit diesen Wesenheiten selbst tun.</i> • <i>Sollte es in der Tat Menschen geben, die in dieser grob vereinfacht formulierten Weise diese Wesenheiten anbeten, werden sie dies weder sichtbar auf dem Marktplatz machen, noch sich von einem solchen Paragraphen davon abbringen lassen. Dieser Paragraph ist so wirksam wie das Schild „Für Bankräuber ist das Betreten der Bank nicht gestattet“ vor einer Bank.</i>
Daher ist die Gemeinschaft offen für Menschen aller Rassen, Nationen, Weltanschauungen, Religionen und Glaubensrichtungen, mit Ausnahmen von	Anmerkung: Kann ebenso weggelassen werden, weil jede Religion sich als die einzig wahre sieht, insbesondere Scientology, die sich nur im eigenen

solchen Religionen und Weltanschauungen, deren Mitglieder sich als über anderen Menschen stehend betrachten oder die sich als Mitglieder einer „einzig wahren“ Religion oder Weltanschauung sehen. (2)	<i>Selbstverständnis als Religion sieht, von anderen aber als Sekte eingestuft wird.</i>
Wir sind der Überzeugung, dass geistiges Wachstum und Wissenschaft nur in einem Klima des DISSENS existieren kann. Daher lehnen wir jede Dogmatisierung oder Missionierung in unserem Condominium strikt ab. Jeder Bewohner hat die Freiheit, sein Leben so zu leben, dass er sich zu seinem „höchsten Selbst“ entwickeln darf. Die Grenzen für diese Entwicklung sind dort, wo die Handlungen eines Bewohners einen nicht gewünschten Einfluss auf andere Bewohner oder die Gemeinschaft bewirken. „Was Du nicht wünschst, dass man Dir antut, das füge auch keinem anderen zu.“	Das Thema Dissens-Fähigkeit der Firma Reljuv S.A. wurde eingehend in der Analyse der bisherigen Condominiums-Vereinbarung behandelt. Ein solcher Passus gehört ohnehin nicht in ein Reglamenteo.
Die Gemeinschaft strebt Autarkie an. Die Menschen in unserer Gemeinschaft leben nach dem Prinzip der Vernunft und des Naturrechts.	Anmerkung: <i>Das darf jeder selbst entscheiden. Autarkie ist weder realistisch noch als Gast in einem fremden Land wünschenswert. Neben den zweifellos vorhandenen Vorteilen einer eigenen Lebensmittelproduktion sind gedeihliche wirtschaftliche Beziehungen zur Nachbarschaft und Region genauso anstrebenswerte Ziele. Solche Dinge gehören aber nicht in ein Reglamenteo, das sich auf das notwendige Minimum zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums reduzieren sollte.</i>
Wir trachten in allen unseren Handlungen danach, dass wir das El Paraiso Verde würdig vertreten und unterstützen und den Ruf des Condominiums zum Wohle aller erhalten und verbessern.	Anmerkung: <i>Das El Paraiso Verde ist nicht Gegenstand dieses Reglamentos, sondern nur der Sektor B, der oben als „Paraiso Verde“ bezeichnet wurde. Dieser Reglamenteo-Entwurf ist ein Paradebeispiel für das Gegenteil dessen, was hier als Ziel formuliert ist. Das sind alles Dinge, die hier nicht hineingehören. Das Verhalten des Vorstandes war und ist aus der Sicht der Mehrheit der Bewohner hier schädlich für die Gemeinschaft. Der Vorstand sieht das naturgemäß anders, womit die Sinnlosigkeit solcher Bestimmungen in einem solchen Vertrag hinreichend belegt ist. Konflikte dieser Art müssen in einem ständigen Bemühen um Verständigung gelöst werden. Verfahren dazu und Kommunikationsregeln werden in einem vom</i>

	<i>Reglamento getrennten Dokument festzuhalten und dem Entwicklungsstand der Gemeinschaft gemäß weiterzuentwickeln sein. Hier jedes Mal eine Änderung des Reglamentos im Catastro anzumelden ist zudem unpraktikabel.</i>
Das Condominium El Paraiso Verde ist eine Gemeinschaft von Menschen, die sich freiwillig entschlossen haben, nur in Gemeinschaft mit andern Menschen zu leben, welche mRNA frei sind. Wir sind generell weder für noch gegen Impfungen, beanspruchen aber das Recht für uns - genauso wie Menschen, die ihre Lebensbereiche für Ungeimpfte sperren - auch einen Lebensbereich zu schaffen in dem die Bewohner einer Gemeinschaft von den wissenschaftlich bewiesenen schädlichen Auswirkungen der mRNA - Impfungen in ihrem Alltag verschont bleiben. Unser Recht beruht auf dem Menschenrecht auf Leben, auf Gesundheit sowie auf dem Recht der freien Wahl der Gemeinschaft und auf der gleichberechtigung von Geimpften und Ungeimpften, die ihre Lebensbereiche frei definieren können.	Anmerkung: <i>Hat in einem Reglamento nichts zu suchen. Schon die Beschränkung der Betrachtung der mRNA-Thematik auf die rein physische Ebene beweist, dass man sich der vielfältigen Auswirkungen dieser Behandlung auf alle Wesensglieder des Menschen nicht annähernd bewusst ist.</i>
Die Gesundheitsschädigung durch Übertragung von mRNA ist wissenschaftlich erwiesen.	Anmerkung: <i>Was hat so ein Satz in einem Reglamento zu suche, dass den Erhalt von Gemeinschaftseinrichtungen regelt. Zur Bezugnahme auf irgendwelche „wissenschaftlichen“ Beweise siehe die Anmerkung weiter oben. Die menschliche Medizin ist keine Wissenschaft. Die Gesundheitsschädigungen von WLAN, welches allen aufgezwungen wird, von Alkohol, der im Reljuv-Café verkauft wird und von etlichen anderen Dingen sind genauso bewiesen.</i>
Wer in unserer Gemeinschaft leben möchte, hat die Möglichkeit, seinen Körper so zu heilen, dass er keine mRNA mehr auf andere überträgt. Wer sich selbst so heilt, dass er keine gesundheitliche Gefahr mehr für andere darstellt, kann um Aufnahme in die Gemeinschaft ansuchen.	Anmerkung: <i>Hat in einem Reglamento nichts zu suchen. Schon die Beschränkung der Betrachtung der mRNA-Thematik auf die rein physische Ebene beweist, dass man sich der vielfältigen Auswirkungen dieser Behandlung auf alle Wesensglieder des Menschen nicht annähernd bewusst</i>

	<i>ist. Völlig ahnungslos wird irgendwas wichtig Klingendes in ein Dokument geschrieben, das für diesen Zweck gar nicht gedacht ist. Das trifft gleichermaßen auf das Angebot einer angeblichen Heilung zu. Heilungsangebote gehören erst recht nicht in ein Reglamente. Diese kann der Anbieter auf eigene Verantwortung in seinen Kanälen kommunizieren und nicht in einem Dokument, welches die Zusammenarbeit einer Eigentümergemeinschaft beim Erhalt des Gemeinschaftseigentums regeln soll. Das Leistungsangebot einer Firma, die einfach nur Miteigentümer ist, ist nicht Gegenstand eines Reglamentos für eine Eigentümergemeinschaft. Sonst könnte jeder andere Miteigentümer sein Leistungsangebot mit gleichem Recht ebenfalls im Reglamente unterzubringen versuchen.</i> <i>Zur Bezugnahme auf irgendwelche „wissenschaftlichen“ Beweise siehe die Anmerkung weiter oben. Die menschliche Medizin ist keine Wissenschaft.</i>
Personen, welche wiederholt psychedelische Drogen nehmen, können keine Ämter im Condominium PV übernehmen. Störungen der Gemeinschaft im Drogeneinfluss und Bewerben von psychedelischen Drogen können zum Ausschluss führen. (4)	Anmerkung: Entscheidend für die Wählbarkeit eines Menschen ist seine Fähigkeit, das Amt zum Wohle der Gemeinschaft auszuüben. Die private Lebensführung geht niemanden etwas an.

Artikel 1: LEBENSPRINZIPIEN

1- Gegenseitiges Wohlwollen

Grundvoraussetzung für das Zusammenleben:

- Jeder Bewohner soll davon ausgehen können, dass der andere „ihm oder ihr gut ist“.
- Wir setzen voraus, dass Handlungen von Mitbewohnern im Geist des gegenseitigen Wohlwollens gesetzt wurden, auch wenn wir sie im ersten Augenblick nicht verstehen.
- In diesem Fall hinterfragen wir diese Handlungen ohne vorgefasstes Misstrauen und ohne negative Grundeinstellung.
- Das Vertrauen in diese Grundeinstellung des gegenseitigen Wohlwollens ist die Basis unseres Zusammenlebens. Wir begegnen einander auf der Herzensebene.

Anmerkung: Die Lebensprinzipien haben in einem Reglement nichts zu suchen. Ein Reglement regelt die wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte zum Erhalt und der Weiterentwicklung des PV. Diese Regelungen basieren auf paraguayischem Recht und sind über dieses auch durchsetzbar. Die geistigen Grundsätze, unter denen sich diese Menschen gleichzeitig in einer spirituellen Gemeinschaft zusammenfinden wollen, gehören nicht in ein solches Reglamenteo.

Die auf den ersten Blick wohlklingende Lebensprinzipien können gern in einem separaten Dokument zur Unterschrift vorgelegt werden, damit alle Bewohner eine bewusste Entscheidung treffen können. Wie aber oben schon erwähnt, ist die Bewertung von Handlungen anhand dieser Kriterien eine individuelle Angelegenheit. Sie ist nicht objektivierbar. Die Einhaltung der hier genannten Lebensprinzipien werden aktuell innerhalb der Siedlerschaft wie auch vom Vorstand der Reljuv bei der jeweils anderen Partei sehr unterschiedlich bewertet, weil es eben keine objektiven Kriterien sind. Aus diesem Grund ist eine Verknüpfung von Lebensprinzipien mit wirtschaftlichen und rechtlichen Sachfragen unangebracht. Der Verein Comunidad Creativa hat hier eine Einschätzung aus seiner Sicht vorgenommen und diese in der [Analyse der bisherigen Condominiums-Vereinbarung](#) niedergelegt.

2- Gegenseitiger Respekt

- Wir respektieren jeden Mitbewohner, seine Meinungen, seine Lebensphilosophie und seinen Glauben, auch wenn diese mit unserer eigenen Meinung, der eigenen Lebensanschauung und dem eigenen Glauben nicht übereinstimmen.
- Wir schätzen und respektieren den Dissens – die „andere Sicht der Dinge“ - als Basis von Wissenschaft und Fortschritt und als Garant für die Freiheit unserer eigenen Ansichten.
- Wir begegnen einander ohne VOR-Urteile. Wir werten Meinungen, Lebensphilosophie und Glauben unserer Mitbewohner nicht ab und
- wir bewerten diese nicht.
- „Wir begegnen einander immer getragen vom gegenseitigen Respekt

3. *Offene und direkte Kommunikation über Differenzen zwischen unseren Mitbewohnern*

- Bei Differenzen oder Fragen sprechen wir DIREKT mit der Person, welche die Fragen beantworten, die Meinungsverschiedenheit regeln oder das jeweilige Problem lösen kann.
- „Wir reden nicht übereinander sondern grundsätzlich miteinander.“
- Wir bemühen uns, unsere eigenen Miss-Stimmungen nicht unter Mitbewohnern zu verbreiten, welche die Miss-Stimmung weder verursacht haben noch etwas zu ihrer
- Beseitigung beitragen können.
- Damit respektieren wir, dass jeder Mitbewohner das
- „Recht auf einen schönen Tag“ hat.

4- Verhinderung und Aufklärung von Gerüchten

Uns ist bewusst, dass der schnellste Weg zur Zerstörung jeder Gemeinschaft das Streuen und Weiterverbreiten von Gerüchten ist.

Daher werden wir jede Aussage eines Siedlers über die Gemeinschaft, einzelne Mitglieder oder Organe der Generalversammlung, die Gründer und die Trägergesellschaften, die geeignet ist, Zweifel an deren Integrität oder Absichten zu säen, keinen Sinn geben oder nicht vernünftig zu sein scheinen, auf den Urheber zurückverfolgen und die gemachten Aussagen in direkter Kommunikation mit den Betroffenen restlos klären, wenn nötig unter Beiziehung des Siedlerrates.

Anmerkung: Jede Form von Dissens wird entweder individuell oder nach dem Schlichtungsverfahren geregelt. Es braucht darüber hinaus keine weiteren Bestimmungen in einem Reglemento.

Die Verwendung des Wortes „Wir“ in dieser Passage ist ohne jeden Sinn. Denn wer ist „Wir“? Es gibt zweifelsohne Konflikte im Zusammenleben von Menschen und die sind sogar der Normalfall. Jeder einzelne in der Gemeinschaft strebt eine friedliche, konstruktive und vor allem nachhaltige Beilegung der Konflikte an und wendet dabei auf den konkreten Fall bezogene, geeignete Kommunikationsmittel an. Ob es sich dabei um Aussagen handelt, die die Integrität oder Absicht irgendeines Menschen oder gar einer Firma (die hat keine eigenen Absichten, sondern nur die der sie führenden Menschen) oder um andere Konflikte, spielt gar keine Rolle. Wer ein gutes Produkt zu einem angemessenen Preis anbietet und dem potentiellen Kaufinteressenten dieses Produkt realistisch schildert, braucht keine Angst vor negativer Presse zu haben. Mit der Unterdrückung von kritischen Äußerungen macht man diese nur wirksamer. Das Problem sind nicht die Gerüchte, sondern die Intransparenz der Firma Reljuv S.A., welche erst zu den Gerüchten führt, weil jeder versucht, sich ein Bild zu machen, von den sorgsam verborgenen Geldflüssen z.B., die der Schuldner hier an den Tag legt.

5- Verlässlichkeit

- Wir bemühen uns, in unseren Versprechen und Aussagen wahrhaftig zu sein.
- Wir werden uns mit allen unseren Kräften bemühen, gegebene Zusagen und Versprechen einzuhalten.
- Im Streitfall zählen nur schriftliche, unterfertigte Vereinbarungen.

6- Solidarität – Gemeinschaftsgeist

- Wir sind eine Gemeinschaft und werden in unseren Worten und Handlungen diese Zugehörigkeit zu den anderen Bewohnern des El Paraiso Verde demonstrieren.
- Jeder von uns ist aufgefordert, im Sinne der Gemeinschaft zu handeln, was gegenseitige Hilfe inkludiert.
- Wir werden Aussagen und Handlungen vermeiden, welche die Gemeinschaft, einzelne Mitglieder oder Mitarbeiter schädigen, herabsetzen oder diskreditieren.
- Differenzen sind persönlich und direkt zwischen den Betroffenen zu regeln.

Anmerkung:

Den Schilderungen vieler Siedler nach gibt es kaum ein Siedlermeeting oder privates Gespräch, in dem seitens des Vorstandes der Reljuv nicht diskreditierend und herabwürdigend über andere Menschen, seien es Siedler, Mitarbeiter und einfach andere Menschen, gesprochen wurde. Jede in der Sache vielleicht berechnete Kritik wurde von herabwürdigenden Attribuierungen begleitet. Von den völlig an den Haaren herbeigezogenen Unterstellungen irgendwelcher schlechten Absichten einmal ganz zu schweigen.

7- Freiheit

- Freiheit ist für uns der verantwortungsbewusste Umgang mit unseren Mitmenschen.
- Totale Freiheit ist totale Verantwortung für das eigene Handeln. Wir tragen die Verantwortung für uns selbst, für unsere Gemeinschaft und unsere Umwelt.
- Die Bewohner und Eigentümer des PV verhalten sich auch außerhalb des Siedlungsgebiets so, dass sie dem Ansehen des PV keinen Schaden zufügen.

Anmerkung:

Was dem Ansehen des PV Schaden zufügt, ist nicht objektivierbar und daher über einen Paragraphen nicht zu regeln. Die nicht sachgerecht Verwendung von Millionen Euro an Investitionsgeldern durch die Firma Reljuv und die in der Folge nicht erfolgte restlose Aufklärung dessen, einhergehend mit einer die in ihrer Existenz bedrohten Gläubiger als Kamikazeinvestoren verunglimpfenden Schuldumkehr dürfte den mit Abstand größten Schaden für das Ansehen des PV angerichtet haben. An zweiter Stelle steht der Glaubwürdigkeitsverlust durch die völlig unrealistische Darstellung der Verhältnisse hier, um jeden auch nur denkbaren Kaufinteressenten zu einer Investition zu überreden. Nur langfristig zufriedene Kunden tragen durch Mund- zu Mund-Propaganda zum guten Ruf einer Firma und ihrer Produkte bei.

<i>8- Vernunft</i> • Wir werden in allen unsere Handlungen alle Aspekte des Lebens einbeziehen – Menschen, Tiere und die Natur. • Wir werden das höchst-mögliche Maß an Vernunft und Besonnenheit im Umgang mit unserem Umfeld üben. • Wir werden anderen Menschen nichts antun, von dem wir nicht wollen, dass es uns angetan wird.	Anmerkung: Klingt schön, wäre noch schöner gewesen, wenn es in den vergangenen Jahren der innere Kompass gewesen wäre, gehört aber nicht in ein Reglamenteo.
<i>9 - Unabhängigkeit</i> • Jeder Bewohner ist für seinen eigenen Lebensunterhalt verantwortlich. • Jeder bemüht sich, durch persönlichen Beitrag die Autarkie und die Gemeinschaft zu fördern. • Persönliche Beiträge können in Form von freiwilliger Mitarbeit oder durch Geld-Zuwendungen erfolgen.	Anmerkung: Wie jeder lebt, bleibt ihm selbst überlassen. Vielleicht wird er ja von seinen Großeltern gesponsort. Das Gleiche gilt für freiwillige Leistungen jeder Art. Das gehört nicht in eine Reglamenteo, was für alle Miteigentümer verpflichtend ist und sich daher auf das absolut Notwendige beschränken muss.
<i>10- Rücksicht und Toleranz</i> • Wir nehmen Rücksicht auf unsere Mitbewohner, unsere paraguayischen Nachbarn und auf die Umwelt. • Wir beachten in unserem Handeln die Folgen für unsere Mitmenschen und unsere Umwelt. • Wir akzeptieren, dass der andere „anders“ ist und dass er das Recht hat, so zu sein, wie er sein möchte, so lange er nicht seine Mitmenschen in deren Freiheit beschränkt.	

<i>11- Mitgefühl</i> • Wir haben Mitgefühl für die Bedürftigen. Wir helfen nur aus der Position der wirtschaftlichen Stärke heraus, freiwillig und selbstbestimmt. • Gleichzeitig achten wir als Gemeinschaft darauf, dass wir unsere eigene Stärke nicht durch einen unverantwortlichen Anteil an Sozialfällen kompromittieren. • Nur so können wir in der Not effektiv helfen.	Anmerkung: Im Moment ist der größte Sozialfall die Firma Reljuv S.A., welche durch eigenes Verschulden Millionen von Euro Verluste gemacht hat und damit die Position der Stärke der einzelnen Investoren zunichtemachte. Sie kann nur durch die freiwillige oder gering bezahlte Mitarbeit von Investoren aufrechterhalten werden und durch die beispiellose Zurückhaltung der um ihre Lebensersparnisse geprellten Investoren, die im Interesse einer Lösung der Probleme bislang auf radikalere Maßnahmen verzichtet haben.
<i>12- Vertrauen</i> • Wir vertrauen unseren Mitbewohnern, dass sie ehrlich, aufrichtig und wahrhaftig sind. • Jeder setzt selbst ein Beispiel für Ehrlichkeit, Aufrichtigkeit und Wahrhaftigkeit.	Anmerkung: Klingt schön, wäre noch schöner gewesen, wenn es in den vergangenen Jahren der innere Kompass gewesen wäre, gehört aber nicht in ein Reglamente.
<i>13- Unsere Mitarbeiter</i> • Wir behandeln unsere Mitarbeiter, unabhängig von ihrer Nationalität, mit Respekt. • Wir lösen Konflikte unter Beachtung der vorgegebenen Managementstruktur in direkter Kommunikation mit den Betroffenen. Es gilt das Motto: „Alle an einen Tisch.“ • Wir werden unsere Mitarbeiter und Beauftragten gemäß den Gesetzen des Landes fair und korrekt vergüten.	

ARTIKEL 2 - Anwendung, Ausschlussgründe und Verfahren 1. Anwendung: Unterschreiben der Lebensprinzipien Jeder Bewohner, jeder Gast und jeder Tourist bestätigt, dass er die Prinzipien des Zusammenlebens im El Paraiso Verde gelesen und verstanden hat. Die Lebensprinzipien sind auf einem gesonderten Blatt zu unterschreiben. Eine Weigerung der Unterzeichnung ist ein sofortiger Ausschlussgrund. Dazu bedarf es keines Verfahrens.	Anmerkung: <i>Erstens gilt dieses Reglamento nicht für das El Paraiso Verde, welches Sektor B und Sektor A einschließt, sondern nur für Sektor B. Die Firma Reljuv S.A. kann im Sektor A machen, was ihr das paraguayische Recht erlaubt.</i> Ansonsten: <i>Was für eine Anmaßung? Es gibt keinen Grund, Gäste, die Bewohner empfangen, irgendein Dokument unterschreiben zu lassen. Das ist keine geschlossene Anstalt, sondern ein Siedlungsgebiet von souveränen Menschen. Das Prinzip, dass jeder Bewohner für seine Auftragnehmer, Gäste, Touristen, Mitbewohner, Lieferanten usw. im Sinne des Reglements verantwortlich ist, reicht vollkommen aus.</i> <i>Die Firma Reljuv darf gern ggf. wieder zu Besuch empfangene Politiker oder sonstige Personen ihrer Wertschätzung vor Betreten ihres privaten Sektors A alle möglichen Zettel unterschreiben lassen. Aber die souveränen Bewohner des Sektors B schaffen es auch ohne so eine Prozedur, ihr Zusammenleben friedlich zu gestalten.</i>
2. Ausschlussgründe Jeder Bewohner, jeder Gast und jeder Tourist unterzeichnet die Ausschlussgründe. Unter besonderen Umständen können Bewohner, Gäste und Touristen ausgeschlossen werden. Eltern sind für die Handlungen ihrer minderjährigen Kinder verantwortlich und haften für das Verhalten ihrer Kinder.	Anmerkung: <i>Kein Gast kann genötigt werden, irgendein Dokument zu unterzeichnen.</i> <i>Das Eltern für die Handlungen ihrer Kinder haften, ist auch in Paraguay eine Selbstverständlichkeit und braucht keine Erwähnung in einem Reglamento.</i>
I. Gründe die nach schriftlicher Verwarnung zum Ausschluss durch einen erweiterten Siedlerrat (5 Mitglieder, mit Mehrheitsbeschluss) führen können: 1. Generalklausel: fahrlässige oder vorsätzliche Handlungen, die geeignet sind, der Gemeinschaft ihrem Ruf, ihrem Bestand oder dem Wert der von den Siedlern getätigten Investitionen zu schaden.	Anmerkung: <i>Das sind alles keine objektiven Kriterien.</i> <i>Zu 1.: Aus Sicht der meisten Siedler hat z.B. das beschämende Video mit Aufnahmen der paraguayischen Anwältin Raviolo massiv dem Ruf des Projektes geschadet, wäre also ein Ausschlussgrund für die Publizisten dieses Videos. Dass die Firma Reljuv durch nicht sachgerechte Verwendung von Investorengeldern dem Wert dieser von den Siedlern getätigten Investitionen nicht nur Schaden zufügte, sondern ihn auf Null reduzierte,</i>

2. Wiederholte, grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzungen der Lebensprinzipien. 3. Beschäftigung bzw. Einstellung von derzeitigen oder ehemaligen Mitarbeitern der RELJUV und der CONSTRUCTORA sowie Aufträge an ehemalige Mitarbeiter, die selbständige Unternehmer sind, ohne vorhergehende, schriftliche Genehmigung dieser Gesellschaften. 4. Wiederholte Belästigung von Mitbewohnern, wie zum Beispiel „Missionsversuche“ gegen den ausdrücklichen Wunsch von Mitbewohnern. 5. Vermögensdelikte wie Diebstahl, Veruntreuung, Betrug, Untreue. Je nach Schwere des Delikts ist auch ein unmittelbarer Ausschluss möglich. In jedem Fall ist die Wiedergutmachung des Schadens Grundvoraussetzung für das etwaige Verbleiben im Paraiso Verde.	wäre ein weiterer Ausschlussgrund. Das Versprechen, die verloren gegangenen Gelder durch neue Grundstücksverkäufe wieder zu erlangen, mag gegenüber den alten Investoren ehrenhaft sein und ein Zeichen der Verantwortungsübernahme und Wiedergutmachung. Gegenüber den neuen Investoren ist es die Ankündigung, dass ihr Geld nicht vollumfänglich in die Infrastruktur oder vielleicht sogar einmal für Freizeiteinrichtungen, die in vergleichbaren Barrio Cerrados üblich sind, investiert wird, sondern zur Sozialisierung der durch privates Versagen in der Firmenvergangenheit entstandenen Schulden verwendet wird. Zu 2. Das Lebens-Prinzip, dass nicht übereinander, sondern miteinander gesprochen wird, wurde und wird von der Firma Reljuv permanent verletzt. Da werden in privaten Meetings diskreditierende und herabwürdigende Einschätzungen von Menschen oder ihren Handlungen auf manipulative Weise getroffen, ohne dass den Betroffenen Menschen die Möglichkeit eingeräumt wird, sich zu der Sachlage zu äußern. Zu 3. Die Firmen der Fam. Annau haben keine Sonderrechte im PV. Wenn sie nicht wollen, dass ihre Mitarbeiter bei anderen Menschen arbeiten, müssen sie das in die Arbeitsverträge mit diesen Mitarbeitern einfügen. Zu 5. Ist die Abbuchung von Geld vom Vorsorgekonto ohne Einverständnis des Besitzers dieses Vorsorgekontos nun als Diebstahl zu betrachten? Es ist zumindest ein Willkürakt, der geradezu einer Verachtung des Selbstbestimmungsrechtes des Vorsorgekontoinhabers gleichkommt. Die Firma Reljuv hat den Investoren enormen finanzielle Schaden zugefügt und diesen bis heute nicht behoben, womit ihr Verbleiben nach den selbst aufgestellten Kriterien eigentlich in Zweifel zu ziehen ist.
--	--

	<i>Prinzipiell ist aber ein Ausschluss nach paraguayischem Recht für Eigentümer nicht möglich. Die Firma Reljuv ist Eigentümer von Grundstücken und hat demzufolge das gleiche Recht wie alle anderen Eigentümer auch. Es muss also eine andere Lösung für offenkundig und vor allem von der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft so eingestuftes Fehlverhalten gefunden werden. Das seit Jahren praktizierte Verfahren, selbstdenkende und damit kritische Menschen rechtswidrig aus dem Siedlungsgebiet zu entfernen, hat ja nicht nur ein paar Nörgler verwiesen, sondern auch zum Verlust von vielen Wissensträgern auf den unterschiedlichen Gebieten geführt, nur weil diese eine andere Meinung als der Vorstand hatten. Glücklicherweise setzt paraguayisches Recht dieser Praxis ein Ende und zwingt die hier lebenden Menschen, nach Kompromissen zu suchen und so überhaupt erst einmal das zu schaffen, was man eine Gemeinschaft nennen kann.</i> <i>Grundsätzlich sei auch wieder an die Analyse der bisherigen Condominiums-Vereinbarung erinnert, aus der diese für ein Reglamente überflüssigen Passagen stammen.</i>
II. Gründe, die zum sofortigen Ausschluss durch den Vorstand führen. 1. Verbrechen, die nach paraguayischem Recht mit mehr als 3 Jahren Gefängnis geahndet werden können. 2. Gewaltdelikte oder Drohung mit Gewalt 3. Häusliche Gewalt, Kindesmisshandlung 4. Sexueller Missbrauch 5. Kinderpornographie, Pädophilie, Sexualdelikte 6. Geschlechtliche Beziehungen zu Minderjährigen. 7. Verpfändung einer Liegenschaft im PV zugunsten von Personen oder Institutionen, welche nicht Siedler im PV oder das Condominium PV selbst sind.	Anmerkung: Auch hier reicht paraguayisches Recht. Ob jemand sein Grundstück verpfändet oder nicht, bleibt ihm selbst überlassen.

Die RELJUV, die CONSTRUCTORA, die Gründer des El Paraiso Verde und deren Familien können nicht ausgeschlossen werden.	Anmerkung: Kein Eigentümer und im Falle der Familie Annau und der Firma Reljuv ist das zweifelsfrei der Fall, kann prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Dafür braucht es keine Regelung. Bei der Firma Constructora ist noch zu klären, ob ihr Eigentum nicht rechtswidrig zum Schaden der Gläubiger der Reljuv S.A. aus deren Beständen entnommen wurde. Aber dennoch ist diese Passage interessant hinsichtlich der dahinterstehenden Haltung: Eine Firma und ihre Vorstände, die Millionen von Euro verzockt haben, ganze Existenzen zerstörten und durch ihre Disziplinarmaßnahmen unzählige Traumata erzeugten, hält sich für gottgleich unfehlbar, dass man sie nicht maßregeln darf? Was für eine Hybris!! Hochmut kommt vor dem Fall.
Ein Ausschluss unter I.) erfolgt durch einen erweiterten Siedlerrat (5 Mitglieder mit Mehrheitsbeschluss). Jeder Ausgeschlossene verliert das Recht auf Benutzung der öffentlichen Flächen. Er darf lediglich am kürzesten Weg zu und von seinem Grund die öffentlichen Straßen benutzen. Ausgeschlossene können jederzeit ein Ansuchen an den Condominiumrat auf Wiederaufnahme in die Gemeinschaft stellen. Der Condominiumrat entscheidet gemeinsam mit dem Siedlerrat über die Wiederaufnahme bzw. über die Bedingungen für eine Wiederaufnahme.	Anmerkung: Eigentümer können nicht ausgeschlossen werden, weder von ihren Grundstücken, noch von den Gemeinschaftsflächen, die ihnen anteilig gehören.
3. Hausverbote, Eintrittsverbot Personen, die nicht im PV wohnen und die der RELJUV, einer ihrer Schwestergesellschaften, den Vorständen oder Gründern, Siedlern oder Geschäftsführern gegenüber, folgende Handlungen gesetzt haben, werden mit einem Hausverbot belegt: a) Klage oder Androhung der Klage b) Anzeige oder Androhung der Anzeige c) Negative Medien-Berichterstattung, oder Drohung mit negativer Medienberichterstattung. Dies inkludiert auch die sozialen Medien. d) Straftaten am Gelände des EPV e) Für Mitarbeiter: Korruption, Diebstahl f) Abwerbung von Eigentümern und Investoren g) Nachweisliche und grobe Verletzung der Lebensprinzipien	Anmerkung: Die Firmen der Familie Annau haben keinerlei Sonderrechte im PV. Sie sind Eigentümer wie andere auch und haben damit die gleichen Rechte und Pflichten. Was unter einer negativen Berichterstattung verstanden wird, ist nicht objektivierbar. Es ist zudem sehr wahrscheinlich, dass die Einschränkung der Meinungsfreiheit paraguayischem Recht widerspricht und somit diese Bestimmungen ohnehin nichtig machen. Keine Instanz im Sektor B verfügt über die Vollzugsmittel, Eigentümer von ihren Grundstücken auszuschließen. Die in der Vergangenheit angewandte Praxis der Nötigung, in dem Menschen unter der Begleitung von bewaffneten Wachen willkürlich des Geländes verwiesen wurden, ist rechtswidrig. Für die Abwehr von Gefahren, Fällen von Notwehr usw. bietet das paraguayische Recht hinreichend Möglichkeiten.

Bei Straftaten entscheidet der Vorstand über das Hausverbot. Ein wegen einer Straftat ausgeschlossener Eigentümer kann nach Verhängung des Hausverbots nur mehr zu seinem Grundstück in Begleitung einer Wache und hat das EPV nach Erledigung seiner Aufgaben auf seinem Grundstück wieder zu verlassen. Anlassbezogene, zeitweilige bez. generelle Aufhebungen von Hausverboten können vom Siedlerrat entschieden werden. Die Entscheidung muss vom Condominiumrat genehmigt werden.	
Der Siedlerrat kann einen zeitlich beschränkten Ausschluss von den Gemeinschaftseinrichtungen verfügen	Anmerkung: Nein, das kann er nicht, weil es paraguayischem Recht widerspricht.

Artikel 3: Aufenthaltsregelung	
<i>1. Änderung des Aufenthaltsstatus</i> Möchte ein Gast länger als 7 Tage im PV bleiben, ist schriftlich beim Vorstand ein formelles Ansuchen zu stellen, in dem anzuführen ist, ob der Besucher als Mitbewohner, Mieter oder Tourist im PV wohnen möchte. In diesem Schreiben ist die jeweils einladende Person anzuführen, welche das Ansuchen auch zu unterfertigen hat.	Anmerkung: Ist überflüssig. Die einladende Person übernimmt ohnehin die Verantwortung für den Eingeladenen. Die Aufgabe des Vorstandes ist die Erhaltung des PV und nicht das Privatleben seiner Mitbewohner. Die Reljuv hat in der Vergangenheit ohne jede Rücksprache mit den hier lebenden Siedlern Menschen Zutritt in das Siedlungsgebiet gewährt oder auch nicht. Dieses Recht hat sie nur auf ihrem privaten Grundstück und nicht auf den Gemeinschaftsflächen.
<i>2. Anmeldung von ankommenden Personen beim Vorstand</i> Alle Personen, die in das El Paraiso Verde kommen möchten, müssen sich spätestens 2 Arbeitstage (Montag bis Freitag, außer Feiertage) VOR ihrer Ankunft mit dem entsprechenden Formular beim Vorstand anmelden.	Anmerkung: Dieses Reglamento gilt für den Sektor B, also dem Barrio Cerrado „Paraiso Verde“. Irgend welche Bestimmungen für das gesamte Gebiet „El Paraiso Verde“ haben hier nichts zu suchen. Lediglich in den extern zu diesem Reglamento noch zu erstellenden Dokumenten „Technische Beschreibung“ und „Vertragsbeziehungen zwischen Sektor A und Sektor B“ regeln die technischen, finanziellen und rechtlichen Aspekte beider Siedlungsgebiete. Ansonsten: Widerspricht paraguayischem Recht und erst recht dem Bedürfnis nach einem selbstbestimmten Leben. Zu den Aufgaben des Vorstandes siehe oben. Das Privatleben der Bewohner (und dazu zählen deren Gäste) geht den Vorstand nichts an. Es ist zudem eine unnötige Belastung des Vorstandes, der wahrlich genug zu tun hat.

Grundstückseigentümer, die nicht im PV wohnen haben dem Vorstand ihre aktuelle physische Adresse, Emailadresse, sowie eine WhatsApp oder Telegrammnummer mittels des entsprechenden Formulars bekanntzugeben und sich 2 Tage vor ihrer Ankunft anzumelden. Änderungen derselben sind unverzüglich zu melden.	Anmerkung: Nein, jeder Eigentümer kann jeder Zeit ohne Anmeldung Zugang zu seinem Grundstück erhalten. Er muss am Tor seine Berechtigung als Eigentümer nachweisen. Hierfür wird die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft ein geeignetes Verfahren implementieren.
Alle Personen, die sich im El Paraiso Verde aufhalten haben die Bestimmungen dieses Vertrages und die darin enthaltenen Verhaltensregeln und die Hausordnung zu beachten. Sie können unter bestimmten Voraussetzungen vom El Paraiso Verde ausgeschlossen und auch mit einem Betretungsverbot belegt werden.	Anmerkung: Dieses Reglamento gilt für den Sektor B, also dem Barrio Cerrado „Paraiso Verde“. Irgendwelche Bestimmungen für das gesamte Gebiet „El Paraiso Verde“ haben hier nichts zu suchen. Lediglich in den extern zu diesem Reglamento noch zu erstellenden Dokumenten „Technische Beschreibung“ und „Vertragsbeziehungen zwischen Sektor A und Sektor B“ regeln die technischen, finanziellen und rechtlichen Aspekte beider Siedlungsgebiete. Ansonsten: Es ist wirklich erstaunlich, wie oft in diesem Vertragswerk von Ausschluss geschrieben wird. Das scheint also eines der wichtigsten Anliegen der Autoren dieses Dokumentes zu sein.

3. Hausverbot und andere Sicherheitsmaßnahmen

Personen, die aufgrund ihres Verhaltens ein Hausverbot - Betretungsverbot im El Paraiso Verde haben, haben kein Recht, sich auf dem Grundstück eines Eigentümers aufzuhalten. Eigentümer haben kein Recht, diese Personen auf ihr Grundstück einzuladen. Der Condominiumrat kann ein eingeschränktes Besuchsrecht einräumen, sofern diese Personen von den Eigentümern beim Tor abgeholt, auf kürzestem Weg zu ihrem Grundstück gebracht und nach ihrem Besuch wieder persönlich zum Tor gebracht werden. Ein Bruch dieser Ausnahmeregelung führt zum permanenten und absoluten Betretungsverbot.

Ein Hausverbot kann für Tagesgäste, Gäste Touristen Mieter und Mitbewohner bei Vorliegen von zumindest einem Ausschlussgrund durch den Vorstand gemeinsam mit dem Condominiumrat verhängt werden.

Bei der Einfahrt in das El Paraiso Verde kann jedes Fahrzeug auf Anordnung des Vorstands durchsucht werden. Dieselbe Bestimmung gilt auch für die Durchsuchung von Personen, sowie deren Taschen, Koffer und Rucksäcke

Das genaue Zutrittsverfahren ist auf einem Schild am Eingang der Wohnanlage angegeben.

Alle Besucher des Condominiums haben bei Einfahrt und Ausfahrt alle Fenster herunterzulassen, und ihren Kofferraum auf Aufforderung zu öffnen.

Anmerkung:

Widerspricht alles paraguayischem Recht. Grundsätzlich sollte jeder, der nicht im PV wohnt und kein Eigentümer oder Besitzer ist, bei Eintritt ins PV von dem Einladenden oder einem Vertreter an der Wache empfangen und zum Bestimmungsort begleitet werden. Der Einladende übernimmt die volle Verantwortung für dessen Verhalten in Bezug auf die Bestimmungen dieses Reglamentos.

Die Befugnisse des Sicherheitsdienstes gehören ebenso nicht in ein Reglamento. Die Selbstverwaltung erstellt ein Sicherheitskonzept und lässt die Generalversammlung darüber abstimmen. Dieses wird dann an die ggf. sich ändernden Anforderungen angepasst, ohne dafür wiederum das beim Catastro hinterlegte Reglamento anpassen zu müssen.

Die Befugnisse des Sicherheitsdienstes bewegen sich innerhalb der Grenzen des paraguayischen Rechtes.

Alle Fremden können nur unter Begleitung eines Einladenden das Grundstück betreten und auch wieder verlassen, es sei denn, ein Einladender verabredet bei häufigem Betreten eines Besuchers oder Dienstleisters eine andere Regelung mit dem Sicherheitsdienst. Aber das gehört nicht in ein Reglamento, sondern in ein Sicherheitskonzept, welches sich die Eigentümergemeinschaft in freier, demokratischer Aussprache und Abstimmung selbst gibt. Die Firma Reljuv S.A. darf gern dem nächsten Präsidentschaftskandidaten, den sie dann aber bitte schön von ihrem eigenen Geld einen fulminanten Empfang bereitet, in den Rucksack schauen. Ein souveräner Siedler und seine Besucher werden sich dieser Prozedur nicht weiter unterziehen. Die einzigen Taschen, die man wirklich untersuchen müsste, sind die der Vorstände der Firma Reljuv S.A., denn über die sind in den vergangenen Jahren die meisten Gelder abgeflossen. Eventuelle ist auch das ein Alleinstellungsmerkmal dieses Barrio Cerrados. Der Autor dieses militanten Duktus hätte einen Beruf mit Uniform wählen sollen. Dann hätte er möglicher Weise weniger Schaden angerichtet.

<i>4. Besuche von Medienvertretern.</i> Besuche von Vertretern von Medien bedürfen immer der schriftlichen Bewilligung von Condominiumrat, Vorstand und von der RELJUV. Diese kann ohne Angabe von Gründen versagt werden.	Anmerkung: Ist eine Einschränkung des Privatbereiches. Auch hier gilt, dass der Einladende die Verantwortung für den Eingeladenen trägt, weil es ja sein Gast ist. Wer Medien benutzen will, um ggf. kritische Dinge über das PV zu berichten, kann in leichter Umgehung dieses daher völlig überflüssigen Paragraphen dieses Ziel auch erreichen. Die Firma Reljuv räumt sich auch hier Vorrechte im Sektor B ein, die ihr gar nicht zustehen, weder rechtlich noch inhaltlich. Sie kann gern den Zutritt von Medienvertretern auf ihren privaten Grundstücken nach ihren Vorstellungen regeln. Die Reljuv hat kein Sonderrecht und vor allem kein Vetorecht bei den Entscheidungen der Selbstverwaltung.
<i>5. Hausordnung.</i> Die Generalversammlung bestimmt und ändert die Hausordnung innerhalb der Bestimmungen des Reglamentos.	
<i>6. Leben auf dem Grundstück</i> • Das Eigentum anderer ist mit Sorgfalt zu behandeln. Dies betrifft auch das Eigentum der RELJUV und der Paraiso Verde Constructora • Jeder Eigentümer hat im Prinzip das Recht, auf seinem Grundstück so zu leben, wie er dies möchte unter Beachtung der Regeln und Lebensprinzipien des El Paraiso Verde, der Ausschlussgründe und der Prinzipien der Vernunft und des Naturrechts. •	Anmerkung: Wieder „El Paraiso Verde.“ Es muss aber heißen „Paraiso Verde“ Es wäre ja nicht so schlimm, wenn mit „El Paraiso Verde“ gemäß obiger Definition etwas ganz anderes gemeint ist, nämlich ein Gebiet einschließlich Sektor A. Da das aber nun einmal so ungünstig benannt wurde, muss man es auch sauber trennen. Man kann ja verstehen, dass man sich aus Zeitgründen mit Copy&Paste aus der alten Condominiums-Vereinbarung bedient. Aber hier handelt sich hier um ein Vertragswerk und bei mehr als 100 Millionen Guarani Gehalt im Monat kann man schon mal etwas Sorgfalt erwarten oder? Ansonsten: Es ist überflüssig, zu erwähnen, dass das Eigentum einer Firma genauso mit Sorgfalt zu behandeln ist wie das Eigentum eines jeden anderen Miteigentümers in der Gemeinschaft. Was Naturrecht ist, ist nicht definierbar. Die Natur kennt definitiv kein Recht. Recht ist eine Erfindung des Menschen. Es ist ebenso überflüssig, zu erwähnen, dass die Investoren Besuch empfangen können. Sie dürfen auch atmen und eine Suppe essen, solange es nicht die Suppe des Nachbarn ist, an der sie sich ungebeten gütlich tun. Alles überflüssige Bestimmungen.

Jeder Eigentümer und seine Mitbewohner haben das Recht, Gäste auf ihrem Grundstück zu empfangen und mit ihnen alle öffentlichen Bereiche des **EI Paraiso Verde** unter Beachtung dieses Reglements zu besuchen. Sie tragen die Verantwortung für ihre Gäste.

Anmerkung: Liebe Autoren dieses Schriftstückes. Das ist das Normalste der Welt. Das muss nicht in einem Reglamento stehen. Ein Barrio Cerrado ist doch kein Gefängnis, wo das Besuchsrecht der Insassen geklärt werden muss. Die Schuldner-Firma Reljuv S.A. hält sich ohnehin nicht an diesen Paragraphen. Wenn sie ein zwischenmenschliches Problem mit einer Person nicht lösen kann, darf diese Person von einem Gläubiger nicht in seinem teuer erworbenen Haus als Besuch empfangen werden. Sie hindert am Tor mit Waffengewalt den Gläubiger daran, seinen Besuch zu empfangen. Und nur weil der Gläubiger auf Waffengewalt zur Durchsetzung paraguayischen Rechtes verzichtet, dass in dieser Situation unzweifelhaft auf seiner Seite steht, wurden bislang Eskalationen verhindert. Das Verhalten der Firma Reljuv S.A. und hier namentlich der Personen Sylvia Annau und Dr. Erwin Annau ist von einer für zivile Verhältnisse unfassbaren Hybris.

Diese Schuldner-Firma Reljuv S.A. braucht keine Privilegien gegenüber ihren Gläubigern und den anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft im Siedlungsgebiet, sondern Nachhilfestunden in grundlegenden Menschenrechten und, sollte sie das bewältigen können, noch etwas paraguayisches Recht. Das schafft sie schon. So viel ist das nicht.

1. Haustiere, generell:

Die Eigentümer von Haustieren müssen ihre Tiere unter ihrer Kontrolle halten. Hunde und Katzen müssen in Siedlungen an der Leine geführt werden. Hunde- und Katzenkot ist im Siedlungsgebiet und auf öffentlichen Erholungsflächen aufzusammeln und zu entsorgen. Sie sind dafür verantwortlich dass ihre Tiere anderen Personen oder deren Sachen keinen Schaden zufügen und sind schadenersatzpflichtig.

Öffentliche Erholungsflächen sind von der Generalversammlung zu bestimmen.

Jeder Bewohner muss sicherstellen, dass **seine Haustiere** während der Nachtstunden andere Mitbewohner nicht durch Lärm belästigen.

Tiere dürfen NICHT MRNA-geimpft werden. MRNA-geimpfte Tiere sowie streunende Tiere können entfernt werden.

Eigentümer von Haustieren müssen sicherstellen, dass diese sterilisiert sind bzw. sich nicht fortpflanzen. Haustiere müssen regelmäßig gegen Parasiten behandelt werden. Hat ein Haustier trotzdem Nachwuchs, ist dieser AUSSERHALB des **El Paraiso Verde** zu verkaufen oder zu verschenken.

Die Zucht von Haustieren ist nur mit Genehmigung des Vorstands, des Condominiumrates und der **Betreibergesellschaft** gestattet.

1. Hunde und Katzen:

Hunde und Katzen dürfen nicht streunen. Streunende Tiere werden von der Wache eingefangen und – falls der Eigentümer sich nicht binnen 12 Stunden meldet – kostenpflichtig in eine geeignete Aufbewahrungsstätte gebracht.

2. Pferde:

Die Eigentümer haben für eine Art-gerechte Haltung zu sorgen.

3. Fische:

Anmerkung: Das gehört in eine Hausordnung, die auch jedem Gast ausgehändigt werden kann und sollte. Aber ob ein Reglamente der richtige Ort für solche Bestimmungen ist, ist anzuzweifeln.

Die Reljuv als gleichberechtigter Eigentümer innerhalb der Eigentümergemeinschaft hat nicht das Recht, die Zucht von Haustieren anderer Eigentümer einzuschränken. Das ist eine wegen möglicher Rückwirkungen auf Nachbarn zwischen diesen zu klären.

Für die Fischzucht und für das Aussetzen von Fischen, die in der Region nicht heimisch sind, sind neben der oben genannten Genehmigung die Gesetze des Landes Paraguay zu beachten.

4. Vögel:

Vögel, müssen artgerecht gehalten werden. Die entsprechenden Gesetze des Landes sind einzuhalten.

5. Andere Haustiere:

Für das Halten von anderen Haustieren ist vor deren Verbringen ins **El Paraiso Verde** eine schriftliche Genehmigung vom Inhaber der Umweltgenehmigung einzuholen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Unachtsamkeit in diesem Bereich in Paraguay zu einem Strafverfahren (mit Haftandrohung) führen kann, falls Region-fremde Tierarten sich unkontrolliert vermehren und heimische Tierarten verdrängen.

6. Nutztiere:

Tiere, deren Fleisch, Milch oder Eier dem Eigentümer zur Nahrung dienen.

a. Geflügel:

Eigentümer dürfen generell Vögel halten, solange diese die Nachbarn nicht durch Lärm, Geruch oder andere Immissionen belästigen.

b. Bienen:

Eigentümer dürfen Bienenstöcke haben, solange die Bienen die Nachbarn nicht in der Nutzung ihrer Gärten stören. Bienenstöcke sind vom Vorstand zu genehmigen. Nachbarn haben ein Einspruchsrecht. Es sind stachellose Bienen zu bevorzugen.

Es sind ausschließlich Bienen erlaubt, die in der Region vorkommen. Das Einführen von Bienenköniginnen anderer Rassen ist in Paraguay streng verboten und wird mit mehrjähriger Haftstrafe bedroht.

c. Andere Nutztiere:

für andere Nutztiere ist vorab die Genehmigung des Vorstands UND des Inhabers der Umweltlizenz einzuholen.

7. Wildtiere:

a) Wildtiere

Wildtiere sind nur in Ausnahmefällen wie Haustiere zu halten (z.B. zur Genesung). Ansonsten sind Wildtiere zu meiden, niemals zu füttern und auch nicht an die Nähe von Menschen zu gewöhnen.

b) Schlangen:

Schlangen auf einem Grundstück eines Eigentümers können an die Wachen gemeldet werden. Wachen haben den Auftrag jede Schlange im Siedlungsgebiet zu töten, so fernes kein geeignetes, professionelles Gerät zum Einfangen und Verbringen von Schlangen zur Hand ist.

c) Insekten:

Maßnahmen zum Schutz vor Insekten sind nur lokal anzuwenden.

Es sind nur natürliche, oder biologisch abbaubare und für Warmblütler ungiftige Insektenschutzmittel zu verwenden.

Artikel 5 - Pflanzen und Bäume sowie deren Früchte

Pflanzen und Bäume sowie deren Früchte gehören dem jeweiligen Grundstückseigentümer, egal ob es sich um Zier- oder Nutzpflanzen, um Bäume oder sonstige Pflanzen handelt. Im öffentlichen Bereich der Sektion B sind sie

Eigentum des Condominiums und werden gemäß den Beschlüssen des Conominiumrates geerntet.	
--	--

Artikel 6 - Zusammenleben im Condominium Paraiso Verde

1. Umwelt

Das gesamte Gebiet des **El Paraiso Verde** ist von Umweltverschmutzung freizuhalten. Abfälle, Motoröle etc. sind in den dafür vorgesehenen Behältern, gegebenenfalls gegen Gebühr zu entsorgen.

2. Anstellung von Hausgehilfen, Gärtnern, Pflegepersonal

a) Einstellung von Personal

Jeder **Bewohner** hat das Recht Personal jeder Art einzustellen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich Hausgehilfen, Gärtner, Pflegepersonal oder Mitarbeiter für den gewerblichen Betrieb von **Bewohnern**. Für mehr als nur tageweise beschäftigte Mitarbeiter gelten dieselben Gesundheitsbestimmungen wie für Mitbewohner und Gäste.

Anmerkung: Auch wenn es schmerzt, so lange in diesem Reglamento an unpassenden Stellen „El Paraiso Verde“ heißt, ist es wegen unordentlicher Ausführung ungültig“ Nein, das ist keine Pedanterie. El Paraiso Verde hat eine ganz andere Bedeutung und Sektor A gehört nicht zum Geltungsbereich dieses Reglamentos.

Ansonsten:

Die Reljuv hat keinerlei Sonderrechte. Sie hat die gleichen Rechte und Pflichten wie jeder andere Eigentümer auch.

Zudem sind diese Bestimmungen hier redundant, wie das gesamte Dokument voll von doppelten Aussagen ist.

Die Abwerbung von Personal der Firma Reljuv wurde schon thematisiert. Der Status der Firma Constructora ist rechtlich unklar, da erst noch geklärt werden muss, auf welche Weise die Entnahme von Grundstücken aus dem Bestand der Firma Reljuv und ihre Übertragung auf die Constructora erfolgte.

Irgendwelche Gesundheitsbestimmungen gehören nicht in ein Reglamento. Das sind übergriffige Einschränkungen der Entscheidungsfreiheit von Eigentümern. Ohnehin haben sich bekannterweise große Teile der Mitarbeiterschaft der Reljuv den als Covid-Impfungen bezeichneten Behandlungen unterzogen, ohne dass darüber informiert wurde. Der Kontakt mit diesem Problem lässt sich weder in der paraguayischen Öffentlichkeit noch bei der Auswahl von Dienstleistern vermeiden.

b) Voraussetzungen- Sicherheitsüberprüfung

Für die beabsichtigte Anstellung von Mitarbeitern, die NICHT Bewohner des **EI Paraiso Verde** sind, ist die Genehmigung des Vorstandes des Condominiums und des Vorstandes der **RELJUV** einzuholen.

c) Abwerbung

Die Abwerbung von Personal der **RELJUV** und der **PARAISO VERDE Constructora** ist verboten (Siehe Lebensprinzipien).

d) Wohnen von Personal im PV

Permanentes Wohnen von Hauspersonal im **EI Paraiso Verde** ist anzumelden (siehe oben).

Anmerkung: Die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft hat genügend damit zu tun, die Gemeinschaftseinrichtungen zu erhalten, da diese von der Firma Reljuv nicht in einer den Grundstückspreisen entsprechenden Art- und Weise erstellt und erhalten wurden. Sie braucht sich nicht in die Auswahl von Dienstleistern durch Eigentümer einzumischen. Der Grundsatz, dass jeder Eigentümer für JEDEN seiner Gäste, also auch den beauftragten Dienstleistern, verantwortlich ist, reicht aus. Die Anmaßung der Firma Reljuv, sich in jede noch so kleine Entscheidung privater Lebensführung von souveränen Eigentümern einmischen zu wollen, ist ein fatales Signal an neue Interessenten und außerdem durch keinerlei wirkliche, in der Vergangenheit unter Beweis gestellte Kompetenz auf irgendeinem Gebiet gerechtfertigt.

<i>3. Benützung der Straßen, Fahrverbote bei Regen</i> <i>a) Benutzung</i> Eine Lehmstraße die mit RIPIO und RICHASSO, oder mit Schotter belegt wurde, darf bei jedem Wetter befahren werden. Reine Lehmstraßen können zeitweilig aus Sicherheitsgründen und /oder zur Schonung der Straße mit einem Fahrverbot (unbedingt oder mit einer Ausnahme für Anrainer) belegt werden. <i>b) Reparieren der Straßen und sonstige verursachte Schäden</i> Jeder, der Schäden an Straßen oder Bauwerken verursacht, hat diese kostenpflichtig reparieren zu lassen. <i>c) Temporäre oder permanente Baumaßnahmen im Interesse von Eigentümern</i> Sind straßenbauliche Maßnahmen nötig um Zustellungen von Sperrgütern, Containern etc. zu gewährleisten, sind diese vom jeweiligen Empfänger zu organisieren. Dieser trägt auch alle damit verbundenen Kosten. Dies betrifft ebenso die Kosten für einen Rückbau. <i>4. Haftung und Haftpflichtversicherung</i> Fremdfirmen haben, falls sie in sensiblen Bereichen arbeiten (wie z.B. Transport, Straßenbau, Hochbau, Elektrotechnik, IT) eine Haftpflichtversicherung vorzulegen, welche mögliche Schäden aufgrund ihrer Tätigkeit ausreichend abdecken.	
<i>5. Baugenehmigung:</i> Jedes Bauwerk muss von der Betreibergesellschaft und vom Vorstand genehmigt werden. Dazu sind alle Pläne (insbesondere Lagepläne und Höhen-Schnitte) zur Genehmigung vorzulegen. Ohne schriftliche Genehmigung darf kein Bauwerk begonnen werden. Nicht genehmigte Bauwerke können auf	Anmerkung: Lediglich die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft und das Bauamt in Maciel sind genehmigende Instanzen. Die Betreibergesellschaft hat hier keine Entscheidungsbefugnis, strukturell nicht und inhaltlich erst recht nicht, wie weiter unten noch gezeigt wird.

Anordnung des Vorstandes und /oder der **Betreibergesellschaft** auf Kosten des Eigentümers abgerissen werden.

Bei Selbstbau und bei Bau durch externe Bauunternehmer ist der Eigentümer für die Statik und die richtige Ausführung ausschließlich selbst verantwortlich.

6. *Waschmittel, Putzmittel*

Im **El Paraiso Verde** sind für die Behandlung des Abwassers ausnahmslos zugelassene Biodigestoren zu verwenden.

Chemische Waschmittel sind im **El Paraiso Verde** verboten. Wasch- und Putzmittel müssen zumindest biologisch abbaubar sein und dürfen keine Giftstoffe und keine Chemikalien enthalten, welche die Bakterien in den Biodigestoren töten können.

Zur Desinfektion ist Wasserstoff Peroxyd oder Chlor-Dioxyd-Lösung zu verwenden.

7. *Körperpflegemittel*

Körperpflegemittel müssen möglichst natürlich, frei von Hormonen und biologisch abbaubar sein.

*Es gibt keine Regelungen für „El Paraiso Verde“. Der Sektor A wird einzig von der Firma Reljuv S.A. verantwortet, inhaltlich und finanziell.
Es sind ohnehin alles Dinge, die in eine Hausordnung gehören.*

8. *Medizinische Versorgung*

Siedler können eine für alle Siedler tätige Medizineinrichtung organisieren und finanzieren.

9. Feuerwehr

Siedler können eine für alle Siedler tätige freiwillige Feuerwehr organisieren und finanzieren. Gleichwohl ist jeder Siedler verpflichtet bei der Brandbekämpfung gemäß seiner körperlichen Verfassung zu unterstützen.

Anmerkung: Die Regelung von Handlungsmöglichkeiten dieser Art in einem Reglamento ist überflüssig. Die Eigentümer können alles Mögliche machen, was nicht dem paraguayischen Recht widerspricht und den Gemeinschaftseinrichtungen oder den anderen Eigentümern und ihren Gästen Schaden zufügt. Sie können auch rückwärts um den See laufen.

In der Tat haben sich einige Menschen im EPV sich zu einer Solidargemeinschaft zusammengeschlossen, um einen in Paraguay akkreditierten Arzt seinen Aufenthalt im EPV und damit seine medizinischen Dienste weiterhin zu ermöglichen, nachdem die Firma Reljuv bereits im Mai 2024 die Zusammenarbeit mit diesem Arzt beendete und damit einhergehend auch gleich noch seine Wohnung kündigte. Das hält die Firma Reljuv aber nicht davon ab, weiterhin auf ihrer Webseite folgende Fake-News zu verbreiten:

„Zudem existiert zudem ein Gesundheitszentrum mit vielen renommierten Heilpraktikern und Ärzten, die zusammenarbeiten. Dieses Gesundheitszentrum war die Initialzündung für Auswandern Paraguay für die Gründer Dr. Erwin und Sylvia Annau und ist aktiv. Im Weiteren existiert ein Krankenwagen für Notfälle.“ Abgerufen am 14.6.2025

Das ist nur eines der vielen Beispiele, welches in bemerkenswerter Weise die Realitätsferne der öffentlichen Präsentation der Firma Reljuv S.A. offenbart. Die Konfrontation von Neuankömmlingen mit der Realität vor Ort ist DIE Ursache schlechthin für den massiven Reputationsschaden, der dadurch ausgelöst wird.

Zum Thema Gesundheitszentrum und Krankenwagen und anderen nicht nur auf der Webseite missbräuchlich verwendeten Begriffen hat der Verein Comunidad ausführliche Abhandlungen hinsichtlich der Erhaltungsbeiträge verfasst und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Diese können <https://forum-dialog.site/index.php/de/herunterladen> unter der Überschrift „Aktuelles“ eingesehen oder heruntergeladen werden.

	<i>Nun ist es nicht leicht, die Informationen auf einer großen Webseite aktuell zu halten. Aber die Firma Reljuv wurde schon vor Monaten mehrmals auf diese falsche Information hingewiesen, was aber nicht zu einer Korrektur führte.</i> <i>Was die Feuerbekämpfung betrifft, muss sich die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft ein Konzept überlegen, will sie nicht im Falle des Falles handlungsunfähig sein. Das ist aber eine der Tätigkeiten, die sie im Laufe der Zeit zu erledigen hat und braucht nicht in einem Reglamento vorab so oberflächlich aus einer Gönnerperspektive angeführt werden.</i>
<i>10. Hausordnung</i> El Paraiso Verde ist ein Ort der Ruhe, an dem jeder Bewohner die Gelegenheit haben soll, seine körperliche Gesundheit, sein eigenes, selbst bestimmtes geistiges Wachstum und seinen persönlichen Weg zum Glück- Sein zu verfolgen. Daher verhalten sich die Mitbewohner so, dass sie ihre Nachbarn möglichst wenig belästigen. Generell ist Lärm jeder Art während der Nachtstunden zu vermeiden. Bezüglich Feiern, die in den Nachtstunden zu einer Belästigung führen können, sind die Nachbarn zu informieren. Feuer dürfen nicht unbeaufsichtigt gelassen werden. Für Feuerwerke ist die Genehmigung des Vorstandes einzuholen. Ruhezeiten in Wohngebieten sind 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sowie Sonntag und Feiertag. Für Geschäfts- bzw. Gewerbebezonen gelten erweiterte Toleranzgrenzen und Ruhezeiten. Diese werden vom Vorstand gemeinsam mit dem Condominiumrat festgelegt. <i>11 Fahrzeuge</i>	Anmerkung: Dieses Reglamento gilt für den Sektor B, also dem Barrio Cerrado „Paraiso Verde“. Irgend welche Bestimmungen für das gesamte Gebiet „El Paraiso Verde“ haben hier nichts zu suchen. Lediglich in den extern zu diesem Reglamento noch zu erstellenden Dokumenten „Technische Beschreibung“ und „Vertragsbeziehungen zwischen Sektor A und Sektor B“ regeln die technischen, finanziellen und rechtlichen Aspekte beider Siedlungsgebiete. Anmerkung: Die Hausordnung sollte ein eigenständiges Dokument sein. Sie muss kurzgehalten sein, weil sie für alle sich im PEV aufhaltenden Personen gilt und ggf. öfter an die Gegebenheiten angepasst werden muss als das Reglamento. Der Verein Comunidad Creativa hat auch hier einen Vorschlag für eine Hausordnung gemacht, der gern vervollkommenet werden kann.

Im **EI Paraiso Verde** gilt die Paraguayische Straßenverkehrsordnung. Das Lenken von Kraftfahrzeugen durch Jugendliche unter 18 Jahren im **EI Paraiso Verde** ist untersagt.

Die Straßen im **EI Paraiso Verde** sind nicht gesichert. Alle Teilnehmer am Straßenverkehr haben daher besondere Vorsicht bezüglich der NICHT gesicherten Straßen und der rutschigen Straßenverhältnisse bei Regen walten zu lassen. Die RELJUV und das Condominium übernehmen für Unfälle im Straßenverkehr auf den Straßen und Wegen im **EI Paraiso Verde** keine wie immer geartete Haftung.

Auf allen öffentlichen Straßen gilt generell ein Parkverbot. Ausgenommen sind Besucher und Feiern. Fahrzeuge sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu parken. Auf öffentlichen Straßen muss das Vorbeifahren für PKW und das Vorbeifahren für LKW, während der Arbeitsstunden, gewährleistet sein. Rettungsfahrzeuge müssen jederzeit vorbeifahren können.

12. Wasserbenutzung

Öffentliche Gewässer:

Alle **Bewohner** dürfen die öffentlichen **Gewässer** unter Rücksichtnahme auf die Anrainer benutzen. Dies beinhaltet insbesondere, dass bei öffentlichen Gewässern die privaten **Ufer** der Anrainer ausschließlich in Notfällen betreten werden dürfen. Nach Wegfall der Notsituation sind die privaten **Ufer** wieder zu verlassen. Bei Seen ist von Bootfahrern ein Abstand von 10 Metern vom Ufer zu halten.

Wasserfahrzeuge:

Wasserfahrzeuge, die von Menschen oder elektrisch (geräuscharm) betrieben werden, sind auf allen öffentlichen Gewässern gestattet. Boote mit Verbrennungsmotoren sind verboten. Ausnahme sind Rettungsboote und Boote des Gewässerservices des Condominiums.

Geschwindigkeitsbegrenzung generell: 15 km/h. Geschwindigkeiten von mehr als 15 km/h sind nur in den dafür bestimmten Wasserzonen und nur mit Genehmigung des Condominiums erlaubt. 13. Luftraumbenutzung Drohnen: Drohnenflüge müssen beim Vorstand angemeldet werden. Sie dürfen generell nur unter Rücksichtnahme auf die Mitbewohner verwendet werden. Private Grundstücke auf denen sich Menschen aufhalten dürfen unter 120 m Flughöhe nur mit Einverständniserklärung der Eigentümer überflogen werden. In öffentlichen Bereichen dürfen Drohnen nur so eingesetzt werden, dass Menschen nicht belästigt oder gefährdet werden. Ausnahmen: Notfälle und angekündigte mit genauer Uhrzeit veröffentlichte Dokumentationsflüge. Für Drohnen, die in der Lage sind, Waffen zu transportieren, gelten die Bestimmungen für Waffen. Hubschrauber, Gyrokopter, Leichtflugzeuge: Hubschrauber, Gyrokopter und Leichtflugzeuge dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vorstandes und der RELJUV das El Paraiso Verde überfliegen oder landen (Ausnahme: Notfall). Die RELJUV kann einen geeigneten Landeplatz sowie Einflug und Abflug-Korridore für Luftfahrzeuge bestimmen.	
14. Waffen Der Besitz einer Waffe im El Paraiso Verde ist ein vom Verhalten des Bewohners abhängiges RECHT. Gäste, Touristen und Lieferanten mit Ausnahme des zugelassenen Wachdienstes haben kein Recht, Waffen auf das Gelände des El Paraiso Verde zu bringen. Die Wachen sind angehalten Personen auf Waffen zu untersuchen und gegebenenfalls diese in Verwahrung zu nehmen. Es wird vorausgesetzt, dass jeder Waffenbesitzer Besonnenheit und besonderes Verantwortungsbewusstsein an den Tag legt.	Anmerkung: Die falsche Bezeichnung „El Paraiso Verde“ wird nur noch gelb markiert. Anmerkung: Der Besitz von Waffen ist im paraguayischen Recht hinreichend geregelt. Es gibt im EPV keine Instanz, die dieses Recht einschränken kann, ohne sich rechtswidrig über andere zu stellen. Das ist ein Risiko, dessen sich alle Eigentümer vor ihrer Investitionsentscheidung bewusst sein müssen. Auch hier gilt der Grundsatz, dass die Firma Reljuv S.A. keinerlei Sonderrechte hat. Es reicht, wenn der Friedensrichter einem Waffennarren bei mangelnder Impulskontrolle den Waffenentzug verordnet. Da braucht es keine anderen Instanzen, die ihre Impulse auch bloß nicht im Griff hat.

Jede Waffe, die ins EPV gebracht wird, muss beim Vorstand angemeldet werden. Der Vorstand, der Condominiumrat und die RELJUV haben ein Einspruchsrecht. Dies betrifft unter anderem alle Schusswaffen, Luftdruck-Waffen, Gaswaffen, Sportbogen und Armbrust. Jede Waffe und dessen Besitzer werden registriert. Alle Waffen werden fotografiert und Seriennummern werden protokolliert. Schusswaffen müssen ordnungsgemäß unter Verschluss gehalten werden. Der Waffen-Beauftragte im Condominium erlässt gemeinsam mit dem Vorstand und dem Condominiumrat Durchführungsbestimmungen für die korrekte Lagerung von Waffen und Munition, für den Transport auf dem Grundstück und für die Zulassung eines Schießstandes und das Verhalten auf einem Schießstand. Der Vorstand, der Condominiumrat und die RELJUV können einem Bewohner den Waffenbesitz zeitweise oder gänzlich untersagen wenn berechtigte Zweifel an der Verlässlichkeit und Eignung des Waffenbesitzers vorliegen. Bei Einspruch des Waffenbesitzers entscheidet der Siedlerrat über den Entzug. Wird der Waffenbesitz untersagt, ist die Waffe bei der Wache abzugeben und dort unter Verschluss zu halten.	
15. Stromversorgung Die Stromversorgung im PV erfolgt durch Einleitung von Strom aus dem öffentlichen Netz, durch autarke, gemeinschaftliche Stromversorgung des Condominiums (bzw. von Lieferanten) und durch Eigentümer. In allen Bereichen des PV, in denen die Infrastruktur der öffentlichen oder der gemeinschaftlichen Stromversorgung hergestellt wurde, sind die Eigentümer verpflichtet, sich kostenpflichtig an dieses Stromnetz anzuschließen. Die Anschlussgebühr ist an die Betreibergesellschaft zu bezahlen. Die monatliche Grundgebühr ist zu entrichten, solange eine Verbindung zum Netz besteht.	Anmerkung: Das Thema Stromversorgung ist, wie Vieles, weiter unten im Dokument noch einmal geregelt. Dort sind dann auch Anmerkungen dazu gemacht.

Autarke Anlagen zur Stromversorgung bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Vorstand und den Condominiumsrat.	
<i>16. Wasser</i> <i>A) Trinkwasser:</i> Trinkwasser wird von den von der Umweltbehörde genehmigten, von der Betreibergesellschaft gebohrten und vom PV betriebenen Tiefenbrunnen bezogen. Das Bohren eines Tiefenbrunnens auf den individuellen Grundstücken ist aufgrund der vorliegenden Umweltlizenz untersagt. Für den Anschluss ist eine Anschlussgebühr an die Betreibergesellschaft zu entrichten. Es besteht Anschlusspflicht. Die monatliche Grundgebühr ist zu entrichten, solange eine Verbindung zum Wasserleitungsnetz besteht. <i>B) Brauchwasser:</i> Brauchwasser (das aus den Biodigestoren kommende, behandelte Wasser) muss auf dem eigenen Grundstück versickern oder in einer Zisterne gesammelt und zum Gießen von eigenem Rasen und Pflanzen verwendet werden. Das Ableiten auf eine Straße, zum Nachbarn, in einen See, Wasserweg oder Kanal ist nicht gestattet. <i>C) Regenwasser:</i> Regenwasser darf direkt in Seen, Wasserwege oder Kanäle abgeleitet werden. Das Ableiten auf eine Straße oder zum Nachbarn, ist nicht gestattet.	

D) Abwasser:

Im EPV ist wegen der Umweltlizenz ein von der **RELJUV** zugelassener BIODIGESTOR zu verwenden. Biodigestoren sind vom **Eigentümer** funktionsfähig zu halten. Wartungen werden von vom Vorstand zugelassenen Unternehmen kostenpflichtig durchgeführt. Hygiene-Artikel und Toilettenpapier dürfen nicht in den Abfluss gespült werden.

17. Ausreiten, Ausflüge:

Ausreiten ist auf allen Straßen und im Urwald auf den dafür geeigneten (gesäuberten) Wegen gestattet.

18. Campieren

Das Campieren ist nur auf Privatgrundstücken und auf den für Camping gekennzeichneten Plätzen gestattet. Die Errichtung eines gewerblichen Campingplatzes bedarf der Zustimmung der Generalversammlung und der Nachbarn.

19. Nutzung des Urwaldes (Sektion B)

Der Urwald darf von **Bewohnern** und **Gästen** zu Erholungszwecken betreten werden. Untersagt ist die Entnahme von Holz, Früchten, Pilzen, Pflanzen oder Tieren, sowie das Feuermachen. Kraftfahrzeuge sind im Urwald verboten (Ausnahme: Service-Fahrzeuge des Condominiums, der Wachen und der **RELJUV**).

Anmerkung: Die von der Firma Reljuv in der Vergangenheit verbauten Biodigestoren haben sich sowohl in der Konzipierung als auch in der Art und Weise, wie sie verbaut wurden, als untauglich erwiesen. Auch hier kamen Verbesserungsvorschläge von den Investoren, was zu einer allmählichen Verbesserung geführt hat. Es gibt also keinen Grund, von einer sich auf diesem Gebiet als inkompetent erwiesenen Firma irgendwelche Vorgaben machen zu wollen.

Es handelt sich bei der Abwasserentsorgung um ein wichtiges Thema, bei dem die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft wirkliche Kompetenz entwickeln oder einkaufen muss, da sonst auf lange Sicht die Gewässer des Wohngebietes, welche nicht nur Teil der wertvollen Natur, sondern auch ein wesentliches Merkmal des Siedlungsgebietes sind, Schaden nehmen. Diese Dinge sind im Detail in einem Reglamento aber nicht zu klären.

ABSCHNITT 3-

Öffentlichkeits- Arbeit und Beziehungen nach außen

Artikel 1

Politische Ämter und Medientätigkeit

Die Kandidatur für politische Ämter oder Medientätigkeit (inklusive Internet) kann vom Vorstand untersagt werden, falls sie gegen die Prinzipien des **El Paraiso Verde** verstößt, bzw. zu einer Gefährdung anderer Mitbewohner, Mitarbeiter oder zu einer Rufschädigung des **El Paraiso Verde** führen kann.

Anmerkung:

Mit welchem Recht maßt sich ein Vorstand einer Eigentümergemeinschaft an, in das individuelle Recht eines Menschen in Paraguay zu politischer Betätigung einzugreifen?

Was als rufschädigend aufgefasst wird, ist nicht objektivierbar und kann daher nicht in einer Bestimmung definiert werden. Und wer bislang dem Ruf dieses Projektes am meisten Schaden zugefügt hat, dürfte ohnehin sehr unterschiedlich bewertet werden zwischen der Firma Reljuv S.A. und den Investoren.

Daher hat kein Gremium das Recht, in die Medientätigkeit eines Eigentümers einzugreifen. Die aus einer solchen Tätigkeit ggf. entstehenden Konflikte innerhalb der Gemeinschaft sind im Rahmen der Konfliktlösungsprozesse zu bearbeiten und nicht über in einem Reglamente hinterlegte Sanktionsversuche, die dem paraguayischen Recht widersprechen, welches sehr wohl die freie Meinungsäußerung schützt. Eine Einschränkung des Diskursraumes durch selbsternannte Autoritäten darf gern den Herkunftsländern der Investoren überlassen bleiben.

Artikel 2

Im El Paraiso Verde werden Bewohner bei ihren Aktivitäten gefilmt. Wenn ein Bewohner nicht gefilmt werden möchte, muss er dies dem Vorstand gegenüber schriftlich bekanntgeben. Bei Filmaufnahmen müssen sich diese Personen außerhalb des Bereichs in dem gefilmt wird aufhalten.

Wer sich im Bereich, in dem gefilmt wird aufhält, stimmt automatisch zu, dass seine Aufnahme für Werbezwecke des El Paraiso Verde verwendet werde .

Anmerkung:

Also lieber Investor, Du bist ein Werbeprodukt. Es sei denn, Du widersprichst schriftlich, beim Vorstand natürlich, der hat nichts zu tun und kümmert sich gern darum. Die Firma Reljuv S.A. kann das gern im Sektor A so handhaben. Aber Sektor B ist keine Reality-Show und wenn hier jemand filmen möchte oder Fotos machen möchte von Menschen oder Grundstücken, die jenseits seiner Privatsphäre liegen, fragt er höflich nach, ob es stört. Es ist keinem Gläubiger, dem der Schuldner hunderttausende Euro schuldet, zuzumuten, Platz zu machen, wenn die Firma Reljuv mit ihre Filmwalze anrollt.

Das war auch bislang kein Problem. Der Film-Mensch der Firma Reljuv ist bei entsprechend höflicher Ansprache oft bereit gewesen, Rücksicht zu nehmen. Und wegen so einer kultivierten Art des Zusammenlebens sind viele auch hergekommen. Die Firma Reljuv S.A. darf gern im Sektor A filmen

	<i>und fotografieren, so viel sie will, falls es dann noch Menschen gibt, die sich dort aufhalten wollen.</i>
--	---

GENERALVERSAMMLUNG									
CONDOMINIUMRAT					GENERALREVISION				
VORSTAND			SIEDLERRAT			BEIRÄTE			

Ein alternativer Vorschlag für die Verwaltungsorgane wurde bereits außerhalb dieser Analyse gemacht.

Entscheidend ist, dass eine große Mehrheit der Eigentümer und Besitzer eine Verwaltungsstruktur für sinnvoll und realistisch hält und diese damit mit großer Mehrheit verabschiedet. Nur so kann erreicht werden, dass eine möglichst große Anzahl von Menschen aktiv am Erhalt der Gemeinschaftseinrichtungen und damit am Siedlungsgebiet generell beteiligen.

ABSCHNITT 1- Die Generalversammlung

Artikel 1 : Mitglieder - Stimmrecht - Aufgaben

1. Definition: Mitglieder der Generalversammlung

Die Generalversammlung ist die regelmäßig stattfindende Versammlung der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer des Condominiums Paraiso Verde **(PV)**. Die Generalversammlung besteht aus allen im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümern, welche ihre Grundstücke voll bezahlt haben und

und welche keine laufenden Verbindlichkeiten aus den Grundstücken gegenüber der Condominiungsverwaltung oder der Betreibergesellschaft haben.

Diese Eigentümer haben ein Stimmrecht.

Anmerkung: Jeder eingetragene Eigentümer und jeder Besitzer hat Stimmrecht, sofern er von Entscheidungen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft betroffen ist, d.h. z.B. an den Kosten für die Erhaltung beteiligt wird.

Auch Besitzer haben Stimmrechte, da sie an den Kosten beteiligt sind. Sofern sie nach der Abstimmung über den Haushalt durch Kauf eines Grundstückes Besitzer werden, können sie sich vor der Kaufentscheidung über ihren Anteil am Haushalt informieren und davon ihre Kaufentscheidung abhängig machen.

Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft Barrio Cerrados ist nicht freiwillig und nicht willkürlich. Sie ergibt sich automatisch durch den Erwerb eines Grundstückes in diesem Barrio Cerrado. Kein anderes Mitglied dieser Eigentümergemeinschaft hat nach paraguayischem Recht die Möglichkeit, das mit der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft einhergehende prinzipielle Stimmrecht einzuschränken.

Die besondere Situation des EPV, in dem der Großteil der Investitionsentscheidungen zu einem Zeitpunkt erfolgte, als den Investoren die hier nun vorgeschlagenen Stimmrechtsregelungen bewusst oder unbewusst vorenthalten wurden, erfordert, dass darauf Rücksicht genommen wird. Der Versuch einer bei ihren Gläubigern verschuldeten Firma, durch asymmetrische Stimmrechtsregelungen das Stimmrecht der Gläubiger einzuschränken, ist kein gutes Mittel, den ruinierten Ruf dieser Firma wiederherzustellen.

Anmerkung: Mit welchem Recht schränken hier laufende Verbindlichkeiten von Eigentümern gegenüber der Firma Reljuv S.A. das Stimmrecht in der Eigentümergemeinschaft ein. Gilt das auch für die Firma Reljuv S.A. selbst, die Verbindlichkeiten in der Größenordnung von 20-30 Millionen Euro gegenüber ihren Gläubigern hat? Ein gutes Beispiel für die Einseitigkeit des Weltbildes der Firma Reljuv S.A.! Nicht eingehaltene finanzielle Verpflichtungen der Kunden werden strengstens verfolgt und eingefordert. Die eigenen nicht eingehaltenen, finanziellen Verpflichtungen aber virtuos

	<i>verdrängt oder als verzeihliche, weil ja nur kurze Zeit währende Zahlungsschwierigkeiten abgetan.</i>
Durch einen Siedlerratsbeschluss ausgeschlossene Eigentümer haben kein Stimmrecht.	Anmerkung: <i>Es gibt keine Eigentümer, die irgendein Siedlerrat ausschließen kann. Bei Nichteinhaltung der finanziellen Verpflichtungen eines Mitgliedes einer Eigentümergemeinschaft bietet das paraguayische Recht genügend Möglichkeiten, die Einhaltung der Verpflichtungen zu erwirken oder ihre Nichteinhaltung zu sanktionieren.</i>
Entwicklungs- und Investmentgesellschaften welche mindestens 8000 Millionen Guarani in die allgemeine Infrastruktur des Condominiums investiert haben, haben (auch ohne bürgerliche Eintragung) ein Stimmrecht in der Generalversammlung gemäß der Größe ihrer gekauften Grundstücke.	Anmerkung: <i>Nein es gibt keine Sonderrechte durch geschickt formulierte Bedingungen für eine schlecht geführte Firma. Wie man so dreist sein kann, nach diesem Desaster sich so aufzuspielen, ist schon bemerkenswert.</i>
Die Generalversammlung kann das Reglamento des Condominiums, unter Berücksichtigung der für die jeweilige Abstimmung festgelegten Mindestprozentsätze, ändern. Die jährliche Generalversammlung entscheidet über die laufende Geschäftsführung und über den Haushalt. Alle 2 Jahre werden von der Generalversammlung der Condominiumrat, die Generalrevision, Vorstand und der Siedlerrat gewählt. Die Teilnahme an Generalversammlungen ist nur persönlich oder durch Bevollmächtigte möglich.	Anmerkung: <i>Im Reglamento-Entwurf des Vereins Comunidad-Creativa wird jedem Investor, der an den Kosten beteiligt ist, auch eine Teilnahme, notfalls mit technischen Mitteln, an der Generalversammlung eingeräumt. Dieses Projekt und damit das zugrundeliegende Reglamento braucht die Unterstützung möglichst vieler Investoren, die mit Wissen und Engagement an Wegen aus der Krise arbeiten, daher müssen sie auch in die Entscheidungsprozesse eingebunden werden.</i>

2. Befugnisse

Die Generalversammlung hat die folgenden Befugnisse:

- A) Wahl, Entlastung und Abberufung des Condominiumrates, der Generalrevision, des Vorstandes, des Siedlerrates. Personen, welche nachweislich gegen dieses Reglamente innerhalb der letzten 2 Jahre verstoßen haben, dürfen nicht kandidieren.
- B) Beratung und Genehmigung des Haushalts des Condominiums
- C) Beschlüsse über andere Angelegenheiten von allgemeinem Interesse für die Gemeinschaft
- D) Der Inhalt der Generalversammlung ist unter den Eigentümern vertraulich zu behandeln. Lediglich die Organe des Condominiums haben das Recht, Beschlüsse insoweit zu veröffentlichen als diese die Außenbeziehungen mit dem Condominium betreffen.
- E) Ausschließlich die Generalversammlung hat die Befugnis die in diesem Reglement festgelegten Vorschriften und Richtlinien unter Beachtung der für die jeweilige Änderung nötigen Quoren (Abstimmungsprozente) zu ändern
- F) Die Generalversammlung kann einen Fragebogen für die Aufnahme von Siedlern erstellen und zu ändern.

3. Ordentliche Generalversammlung - Tagesordnung

- a) Berichte des Condominiumrates, der Generalrevision, des Vorstandes, des Siedlerrates und der Beiräte, sowie die Abstimmung über die von diesen vorgeschlagenen Maßnahmen.
- b) Genehmigung der Rechnungslegung des vorangegangenen Jahres.
- c) Entlastung der Organe
- d) Genehmigung des Haushaltsplanes für das kommende Jahr
- e) Genehmigung von Projekten innerhalb des Condominiums
- f) Änderungen des Condominiumsvertrages, der Richtlinien, der Bauordnung oder anderer die Siedler betreffenden Reglamente.
- g) jedes 2. Jahr: Wahl des Condominiumrates, der Generalrevision, des Vorstandes, des Siedlerrates.

4. Einberufung Die Einberufung der ordentlichen Generalversammlung erfolgt durch den Vorsitzenden des Condominiumrates entweder durch Email oder persönlich unter genauer Angabe der Tagesordnung, der Uhrzeit, des Tages und des Ortes der Versammlung.	
Eigentümer die fällige Schulden gegenüber dem Condominium und/oder der Betreibergesellschaft bis 5 Arbeitstage vor Beginn der Generalversammlung nicht bezahlt haben, sind von der Teilnahme und vom Stimmrecht ausgeschlossen.	Alternative: Eigentümer, die fällige Schulden gegenüber anderen Eigentümern bis 5 Arbeitstage vor Beginn der Generalversammlung nicht bezahlt haben, sind von der Teilnahme und vom Stimmrecht ausgeschlossen. Anmerkung: Damit dürfte die Firma Reljuv vom Stimmrecht ausgeschlossen sein, da sie den anderen Miteigentümern inzwischen etliche Millionen Euro schuldet. Ob das paraguayischem Recht entspricht, dürfte angezweifelt werden. Die Passage macht aber die seltsame Asymmetrie in der Wahrnehmung dieser Firma deutlich, die mit großer Strenge Zahlungsver säumnisse ihr gegenüber verfolgt und eigene Zahlungsver säumnisse ihren Gläubigern gegenüber mit viel selbstbezogener Nachsicht betrachtet.
Die Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung erfolgt mindestens 3 Monate vor dem Termin der Generalversammlung, welche jährlich möglichst am letzten Aprilwochenende stattfindet. Kandidaten für Funktionen in den Organen des Condominiums müssen ihre Kandidatur mindestens einen Monat vor der Einberufung zur Generalversammlung schriftlich und unterschrieben beim Vorsitzenden des Condominiumrates einreichen. In der Bewerbung haben sich die Kandidaten vorzustellen. Die Vorstellung muss den Lebenslauf, die bisherigen Leistungen für das Condominium, die Absichten und Anliegen des Kandidaten beinhalten. Die Wahl der Organe erfolgt bis spätestens 10 Arbeitstage vor der Generalversammlung mittels elektronischer Abstimmung. Die Generalversammlung überprüft und stellt das Wahlergebnis fest.	

Das Prozedere der einzelnen Generalversammlung (z.B. Art, Umfang, Redezeiten, Rederecht, Experten-Anhörungen) kann in der Einberufung noch präzisiert werden.	
<i>5. Außerordentliche Generalversammlung - Einberufung und Tagesordnung</i> Die außerordentliche Generalversammlung kann jederzeit auf Antrag von 25% der Stimmen, bzw. auf Antrag des Condominiumrates oder der Generalrevision einberufen werden. Die Einberufungsfrist ist mindestens 10 Arbeitstage. Die Tagesordnung wird von den Einberufenden vorgelegt. Die außerordentliche Generalversammlung kann die Behandlung von Tagesordnungspunkten zurückweisen. Die außerordentliche Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens 75% der Stimmen (persönlich oder per Videokonferenz) anwesend sind.	

6. Notfalls- Übernahme Bei Gefahr im Verzug (z.B. Bei Rücktritt aller Mitglieder eines Organs) müssen der Condominiumrat und/oder die Generalrevision in die Geschäftsgebarung des Vorstandes einschreiten, alle Aktivitäten des Vorstandes suspendieren und die Geschäftsführung an sich ziehen, muss aber in diesem Fall binnen 48 Stunden eine außerordentliche Generalversammlung einberufen. Bis zur Generalversammlung hat der Condominiumrat nur die für die Fortführung des Betriebes nötigen Maßnahmen zu setzen. Der Condominiumrat ist während der Dauer der Notfallsübernahme für die von ihm getroffenen Entscheidungen im laufenden Geschäftsbetrieb verantwortlich.	
7. Abhaltung der Generalversammlung Die Versammlung ist nicht öffentlich. Die Generalversammlung wird vom Condominiumrat mittels Audio und Video aufgezeichnet. Die Audio-Aufzeichnung kann im Büro des Condominiumrates von Eigentümern gehört werden. Weitere Aufzeichnungen sind untersagt. Jeder Sprecher muss zu Beginn seiner Ausführungen seinen vollständigen Namen nennen. Zutritt haben nur volljährige stimmberechtigte Mitglieder und Bevollmächtigte. Der Condominiumrat kontrolliert den Zugang. Die Stimmen werden nach flächenmäßigem Eigentumsanteil als beschlussfähig festgestellt.	Anmerkung: Es stellt sich die Frage, ob das Recht eines Eigentümers, nicht gefilmt oder aufgenommen werden zu wollen, eingeschränkt werden kann.
8. Gewichtung der Stimmen Die Gewichtung der Stimmen entspricht dem Prozentsatz der individuellen Grundstücksfläche zum Gesamt-Condominium.	Alternative: Die Gewichtung der Stimmen entspricht dem individuellen Anteil am Gesamt-Condominium, für welches Erhaltungsbeiträge bezahlt werden.

<i>9. Beschlüsse betreffend das Zusammenleben</i> Bei Beschlüssen die das laufende, tagtägliche Zusammenleben im El Paraiso direkt betreffen, zählen die Stimmen der im Condominium lebenden, eingetragenen und stimmberechtigten Eigentümer doppelt (die Betroffenen). Es wohnt ein Eigentümer im EPV wenn er sich mehr als 183 Tage im Jahr im PV aufhält oder er hier seinen Hauptwohnsitz (Lebensmittelpunkt) im PV hat. Dies betrifft nur Beschlüsse, die gemäß diesem Reglament mit einfacher Mehrheit gefasst werden.	Alternative: Bei Beschlüssen die das laufende, tagtägliche Zusammenleben im El Paraiso direkt betreffen und keine direkten finanziellen Auswirkungen haben, zählt die Stimme jedes Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft, unabhängig von der Größe seines individuellen Anteils am Gesamt-Condominium. .
<i>10. Vertretung</i> Eigentümer von Grundstücken können in der Generalversammlung durch einen anderen Eigentümer vertreten werden, sofern die Eigentümer dies mittels eines Briefes (Email mit unterschriebenem pdf) dem Präsidenten Vorsitzenden des Condominiumrates mindestens 2 Arbeitstage vor der Sitzung kommunizieren. Die Vollmacht hat den Bevollmächtigten zu nennen. Bevollmächtigte müssen mindestens 3 Jahre lang im Condominium gewohnt haben. Der Vollmachtgeber kann zu jedem Tagesordnungspunkt das Abstimmungsverhalten des Bevollmächtigten bestimmen.	
<i>11. Stimmrechtsausübung - Vorsitz</i> Der oder die Eigentümer eines Grundstücks mit Stimmrecht, die nicht persönlich oder durch einen Bevollmächtigten/ gesetzliche Vertreter an der Generalversammlung teilnehmen, verlieren ihr Stimmrecht in dieser Versammlung. Den Vorsitz in den ordentlichen und außerordentlichen Versammlungen des Condominiums führt der Vorsitzende des Condominiumrates. m Falle seiner Abwesenheit oder Verhinderung sein Stellvertreter. Ist der Condominiumrat Gegenstand der Versammlung führt der Leiter der Generalrevision den Vorsitz.	

12. Beschlüsse, erforderliche Stimmenanzahl in Prozenten - Protokollierung

Beschlüsse der Generalversammlung der Gemeinschaft des Condominiums des „Barrio Cerrado **PARAISO VERDE**“ müssen für ihre Gültigkeit mindestens mit folgenden Mehrheiten der Stimmen gefasst werden:

- a) Änderung der Lebensprinzipien des Condominiums : 90%
 - b) Änderungen der Prozentsätze der Abstimmungen: 90%
 - c) Gründung einer Kolonie 90%
 - d) Änderung der Ansiedlungskriterien 85%
 - e) Änderungen dieses Reglamentos mit Ausnahme der Beschlüsse für die mehr 70% der Stimmen erforderlich sind 70%
 - f) Änderungen im Telekommunikationssystem und in der Internet- oder in der Energieversorgung 70%
 - g) Abschaffung oder Verminderung des Sicherheitsdienstes bzw. des Sicherheitskonzepts 90%
 - h) Änderung des Dienstleisters im Bereich Sicherheit 70%
- für die Punkte e) f) und g) haben die Gründer ein Vetorecht

h) Änderung von Dienstleistern im Bereich Infrastruktur 70%

i) Änderung der Betreibergesellschaft 90%

Der Vorstand hat dafür zu sorgen dass bei einer Veränderung alle Dienste bis zur geordneten Übergabe aufrecht bleiben. Die Änderung der Betreibergesellschaft ist an die Übertragung aller Genehmigungen, Lizenzen, Bewilligungen und Dauerverträge des Condominiums an das Nachfolgeunternehmen gebunden. Eine Änderung eines sonstigen Dienstleisters ist von der nächsten Generalversammlung zu genehmigen.

j) Änderung der Flächenwidmung 70%

k) Für alle übrigen Beschlüsse gilt die absolute Mehrheit.

Einer Abstimmung unterliegen nicht Dinge die durch Landesgesetze nicht änderbar sind, die den Betrieb des Condominiums gefährden würden und die prinzipielle Aufrechterhaltung oder Reduzierung der Sicherheit unter das zum Beginn des Condominiums festgelegte Mindestmaß.

Anmerkung: Der Familie Annau stehen keine Sonderrechte zu und schon gar kein Veto-Recht. Das Veto-Recht ist das primitivste und destruktivste Stimmrecht und daher inakzeptabel.

Es gibt nichts innerhalb des paraguayischen Rechts, was von einer Abstimmung ausgeschlossen werden kann, inklusive des peinlichen Sicherheitstheaters am Tor. Eine Gemeinschaft von 200 oder mehr Erwachsenen braucht keine dilettantischen Vorschläge von (wahrscheinlich nicht umsonst) paranoiden Personen im Sektor A.

Es gibt sehr unterschiedliche Sicherheitsbedürfnisse der Menschen im Sektor B, aber auch die Fähigkeit, hier gemeinsam zu einer Lösung zu kommen. Wenn die Sicherheitsbedürfnisse von Menschen im Sektor A noch höher sind, können sie diese gern in eigener Regie und Finanzierung durch entsprechendes Personal befriedigen.

<i>13 - Protokollierung der Beschlüsse</i> Die Beschlüsse der Generalversammlung des PV werden im Protokollbuch nummeriert mit Datum aufgeführt. Für jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und dem Sekretär des Condominiumsrats unterzeichnet wird. Das Protokoll wird allen Eigentümern per Email zugestellt. Es ist vertraulich. Die Weitergabe an Außenstehende (mit Ausnahme von zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Rechtsvertretern) führt zum Verlust des Stimmrechts und etwaiger Ämter im Condominium. Jede Abstimmung erfolgt namentlich. Die Aufzeichnungen der Abstimmungen sind mindestens 10 Jahre lang aufzubewahren.	

ABSCHNITT 2- Die Organe des Condominiums

Artikel 1 – Definitionen

1. Condominiumrat:

Der Condominiumrat ist die Vertretung der Generalversammlung zwischen den Generalversammlungen.

2. Vorstand:

Der Vorstand ist das Exekutivorgan des Condominiums und die rechtliche Vertretung (Representante Legal).

3. Siedlerrat:

Der Siedlerrat ist das Organ der Rechtsprechung des Condominiums.

4. Beiräte:

Beiräte sind Beratungsorgane zu spezifischen Sachbereichen, welche von den Organen des Condominiums bei Bedarf ernannt werden.

5. Generalrevision:

Die Generalrevision ist das oberste Kontrollorgan des **PV**. Sie kontrolliert, den Condominiumrat, den Vorstand, den Siedlerrat und die Beiräte.

6. Kontinuität:

Die Amtsträger aller Organe sind verpflichtet, ihr Amt im Falle eines Personenwechsels unverzüglich und ordnungsgemäß zu übergeben. Die Amtsübernahme muss innerhalb von 4 Wochen mit Übergabeprotokoll abgeschlossen sein. Die Entscheidungsbefugnis hat in der Übergabezeit der übergebende Amtsinhaber, es sei denn, die Generalrevision beschließt den sofortigen Übergang der Entscheidungsbefugnis. Bei Rücktritt der Generalrevision entscheidet der Condominiumrat. Der übergebende

Anmerkung: Anzahl und Struktur der Organe sind überdimensioniert. Eine Executive und ein Kontrollorgan, welches gleichzeitig auf das Reglamente bezogene Streitigkeiten regelt, reichen aus. Die Haftungsregelungen ergeben sich aus dem paraguayischen Recht. Formulierungen wie „kann zu Schadensersatz führen“, ohne genau in einer geschlossenen Liste zu definieren, welche Handlungen eine solche Konsequenz haben, schrecken nur ab, so dass sich niemand finden wird, der zu dieser Tätigkeit bereit ist.

Amtsinhaber hat die Pflicht, den neuen Amtsinhaber vollständig und richtig über alle sein Amt betreffenden Umstände zu informieren. Für aus einer mangelhaften Übergabe resultierende Schäden haftet der übertragende Amtsinhaber. Ein Niederlegen eines Amts zur Unzeit kann ebenfalls zu Haftung und Schadenersatz führen.	
--	--

Artikel 2 - Funktion der Organe

1. **Condominiumrat:** Der Condominiumrat ist für die Überwachung der Durchführung der Beschlüsse der Generalversammlung verantwortlich. Er ist Kontrollorgan des Vorstands im Auftrag der Generalversammlung und er ist der Generalversammlung berichtspflichtig.

2. **Der Vorstand:** Der Vorstand exekutiert die Beschlüsse der Generalversammlung und leitet das Tagesgeschäft des **PV**. Er ist der "Representante Legal" des Condominiums. Er ist dem Condominiumrat gegenüber berichtspflichtig.

3. **Der Siedlerrat:** Dem Siedlerrat obliegt die Vermittlung bei Streitigkeiten zwischen Siedlern sowie die Rechtsprechung in Siedlerangelegenheiten. Er ist unabhängig, muss aber innerhalb dieses Reglements und innerhalb der Gesetze Paraguays Recht sprechen.

5. **Die Beiräte:** Die Beiräte sind für bestimmte Aufgabenbereiche oder Aufgaben ernannte Siedler. Die Beiräte haben Beratungs- Kontroll- und Berichtsfunktion. Alle Beiräte haben Berichtspflicht gegenüber der Generalversammlung, dem Condominiumrat, der Generalrevision und den Organen, die sie ernannt haben.

6. **Die Generalrevision:** Die Generalrevision ist ein Organ des Condominiums mit besonderen Vollmachten. Die Generalversammlung ernennt eine Generalrevision mit mindestens 3 Mitgliedern. Diese ist ausschließlich der Generalversammlung gegenüber verantwortlich und berichtspflichtig. Die Mitglieder der Generalrevision dürfen nicht Mitglieder des Vorstands und nicht Mitglieder des Condominiumrates sein. Die Generalrevision kontrolliert daher auch den Condominiumrat, den Vorstand

Anmerkung: Da es zu viele Organe sind, erfolgt nur eine generelle Betrachtung der Funktionen.

Der Condominiumrat (oder Aufsichtsrat) ist die Aufsichtsinstanz für die Exekutive und mehr braucht es nicht.

Der Vorstand ist die Exekutive für den operativen Betrieb-

Den Siedlerrat braucht es nicht, weil bzgl. der finanziellen Verpflichtungen das Regelwerk alles klärt. Probleme des Zusammenlebens über die Verpflichtungen als Miteigentümer hinaus werden nicht im Reglamento durch Paragraphen, sondern über die extern formulierten Lebensprinzipien reguliert.

Eine Generalrevision ist überflüssig. Dies Aufgabe erfüllt der Aufsichtsrat.

Der Entwurf der Vereinigung Comunidad Creativa macht einen weit weniger komplexen Vorschlag, der der geringen Anzahl an Menschen hier aus seiner Sicht viel eher entspricht.

und die Beiräte. Ihr ist auf Anforderung Einsicht zu gewähren und Auskunft zu erteilen. .	
7. Die Spezialrevision: Der Condominiumrat oder die Generalrevision kann im Anlassfall eine gesonderte Spezialrevision ins Leben rufen, welche spezielle und Bereich-spezifische Kontroll- und Revisionsaufgaben erfüllt. Die Aufgabe der Revision ist generell die Aufdeckung von Malversationen, Korruption, Diebstahl, unredlicher Geschäftsführung, Kick-Back-Provisionen, Überfakturierung, etc.	Anmerkung: Das Aufsichtsorgan kann bei berechtigtem Verdacht sich fachliche Unterstützung holen. Aber es bedarf keines eigenen Gremiums dafür.

Artikel 3 – Pflichten und Haftung der Organe

Alle Organe haben die Pflicht, ihr Amt nach bestem Wissen und Gewissen im Sinne der Gemeinschaft, der Lebensprinzipien und des Reglements auszuüben.

Kein Mitglied der einzelnen Organe des Condominiums kann wegen oder in Ausübung seines Amtes oder seiner Entscheidungen/Beschlüsse, in das er gewählt wurde, aus dem Condominium ausgeschlossen werden (Immunität der Organe).

Alle Organe haften für die grob fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung ihrer Amtspflichten.

Für jegliche Haftungsansprüche gegenüber Organen ist ausschließlich die Generalrevision zuständig. Eine Entscheidung über Haftungsansprüche sowie rechtliche Schritte gegenüber Organen ist in einer ordentlichen oder außerordentlichen Generalversammlung zu treffen.

Anmerkung: Wer legt fest, was grob fahrlässig ist? Letztlich kann eine solche Entscheidung nur gerichtlich erfolgen, weil das Condominium keine eigene Gerichtsbarkeit hat, die paraguayischem Recht entspräche.

So wichtig die Vermeidung von schädigenden Handlungen seitens der Funktionsinhaber ist, ist eine so pauschal formulierte Haftungsregelung abschreckend. Es ist mindestens eine geschlossene Liste genau definierter Handlungen erforderlich, die einen Missbrauch dieser Regelung verhindert.

Kapitel IV.

DIE VERWALTUNG DES CONDOMINIUMS

„PARAISO VERDE“

Präambel

Voraussetzungen für die Kandidatur für alle Ämter im Condominium

- a) Grundbücherliches Eigentum, Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im **PV** seit mindestens 3 Jahren. Die Generalversammlung kann diese Voraussetzung in Ausnahmefällen abändern.
- b) Nachweis von gemeinnütziger, freiwilliger Tätigkeit (unentgeltlich) für die Gemeinschaft.
- c) nachgewiesene Fachkompetenz oder Lebenserfahrung in dem Bereich, für den sich der Kandidat bewirbt.
- d) Alle Eigentümer, die im PV ein Amt bekleiden müssen mindestens 9 Monate im Jahr im PV wohnen.
- e) Gewählt werden die Mitglieder aller Organe des Condominiums für ihre spezifische Ämter mit der absoluten Stimmenmehrheit. Kommt eine absolute Stimmenmehrheit nicht zustande, ist eine Stichwahl durchzuführen.
- f) Eine Doppelfunktion bei den Ämtern im Condominium ist nicht gestattet.
- g) Bei bis zu 500 eingetragenen Grundstückseigentümern kann die Generalversammlung eine Reduzierung der Anzahl der Mitglieder der Organe beschließen, wobei der Vorstand aus mindestens 3 Personen bestehen muss.
- h) Jedes Organ des Condominiums hat das Recht, Beiräte und Assistenten vorzuschlagen. Der von einem Organmitglied vorgeschlagene Assistent muss von mindestens 75% der Mitglieder der Organe bestätigt werden. Für den Assistenten gelten dieselben Vertraulichkeitsbedingungen wie für die Organe. Assistenten und Beiräte haben keine Stimmberechtigung innerhalb der Organe und keine Entscheidungsbefugnis.
- i) Assistenten müssen mindestens 3 Monate lang als Volontär arbeiten. Danach kann der Vorstand mit Genehmigung des Condominiumrates ein Honorar bestimmen.

ABSCHNITT 1- DER CONDOMINIUMRAT

Der Condominiumrat ist der Aufsichtsrat des Condominiums. Er ist ein Gremium von drei, fünf oder sieben Siedlern (je nach Siedleranzahl) mit den entsprechenden Qualifikationen und der entsprechenden Erfahrung welches die laufenden Geschäfte und Vorgänge im Condominium zwischen den Generalversammlungen kontrolliert, überwacht, der Generalversammlung berichtet, sowie bei Gefahr im Verzug einschreitet und die Geschäftsführung temporär übernimmt.

Der Condominiumrat hat die Pflicht die Sinnhaftigkeit und die wirtschaftliche Machbarkeit, auch der von der Generalversammlung beschlossenen Projekte, laufend zu überprüfen und gegebenenfalls ein Projekt vorübergehend einzustellen.

Jeder Condominiumrat haftet persönlich für vorsätzliche oder grob fahrlässige Vernachlässigung oder Verletzung seiner Kontrollpflicht.

1.

Anmerkung:

Wer legt das fest, was grob fahrlässig war? Das Zulassen der Veruntreuung von Kundengeldern durch Mitarbeiter der Firma Reljuv, die Einwerbung neuer Rendite versprechender „Investitionen“ auch noch nach Kenntnisnahme der finanziellen Notlage des Unternehmens waren grob fahrlässige Gefährdungen von Investorengeldern, die bislang nicht sanktioniert wurden.

Mehr als paraguayisches Recht ist hier nicht möglich, sonst übernimmt keiner diese Funktion.

Artikel 1 : Mitglieder des Condominiumrates

Die Mitglieder des Condominiumrates sind:

- A) der Vorsitzende: seine Aufgabe ist die ständige Kommunikation mit dem Vorstand und gegebenenfalls mit den Beiräten, sowie die Beaufsichtigung der Umsetzung der Beschlüsse der Generalversammlung. Er hat die Entscheidungen, die laut diesem Reglamente der Condominiumrat zu fällen hat, mit den Mitgliedern des Rates zu besprechen, die Abstimmung durchzuführen, den Beschluss an den jeweiligen Antragsteller zuzustellen und die Umsetzung zu überwachen. Er ist der Generalversammlung weisungspflichtig, sowie der Generalversammlung und der Generalrevision berichtspflichtig.
- B) der stellvertretende Vorsitzende: Seine Aufgabe ist die Überwachung der Effizienz der Verwaltung, die Vermeidung von unnötigem Personal- und Sachaufwand und die Überwachung der Organisation des **PV**.
- C) Der Controller: Seine Aufgabe ist die Überwachung der Finanzen des **PV**, die Überwachung des Vorstandes bzw. der Tätigkeit des Finanzvorstandes im Auftrag der Generalversammlung.
- D) Condominiumräte: Je nach Größe des Condominiums kann die Generalversammlung weitere Condominiumräte wählen und ihnen auch bestimmte Aufgaben zuweisen.

Die Abstimmung innerhalb des Condominiumrates erfolgt mit Stimmenmehrheit.

Die Mitglieder des Condominiumrates haben einen Anspruch auf ein angemessenes Honorar, welches von der Generalversammlung beschlossen wird.

ABSCHNITT 2 - VORSTAND

Artikel 1 - Definition, Mitglieder, Amtszeit

1. Definition

Der Vorstand ist das Exekutiv-, Organisations- und Management Organ des „Condominiums Paraiso Verde“ (**PV**). Der Vorstand ist der „Representante Legal“ (der Verantwortliche vor dem Gesetz und den Behörden)

2. Mitglieder

Der Vorstand besteht aus mindestens vier, maximal sechs Mitgliedern: Präsident, Vizepräsident, Sekretär, Finanzvorstand, Stellvertretender Finanzvorstand und Verwaltungsvorstand. Bei einem kleineren Vorstand werden die Aufgaben entsprechend aufgeteilt. Obligatorisch sind der Präsident, der Finanzvorstand (in Personalunion auch Vizepräsident), der Verwaltungsvorstand und der Sekretär.

3. Wahl:

Bücherliche Eigentümer kandidieren in der alle 2 Jahre stattfindenden Generalversammlung für die spezifischen Ämter des Vorstandes. Der Vorstandsvorsitzende und der Finanzvorstand müssen bücherliche Eigentümer sein.

Der Verwaltungsvorstand wird von den Gründern bzw. den Präsidenten der **Betreibergesellschaften** ernannt.

1. Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt 2 (zwei) Jahre. Die Wiederwahl ist möglich.

2. Aufgaben des Vorstandes:

A) Umsetzung der Beschlüsse der Generalversammlung

B) Management des Condominiums (Tagesgeschäft)

C) Vertretung vor den Behörden

3. Der Vorstand legt der Generalversammlung des **PV** einen Jahresbericht und eine Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung vor. Darüber hinaus ist ein Bericht über die Finanzlage des Condominiums monatlich bis zu 15. des Folgemonats an den Condominiumrat zu übermitteln.

Artikel 2 - Befugnisse des Vorstandes

Der Vorstand hat unter anderem folgende Befugnisse:

- a) Management Entscheidungen und die Durchführung der von der Generalversammlung vorgegebenen Projekte und Richtlinien
- b) Ernennung von operativen Managern und von Abteilungsleitern für das Condominium.
- c) Einstellung und Kündigung von Mitarbeitern des Condominiums, Festlegung ihrer Gehälter und Zuweisung ihrer jeweiligen Funktionen. Alle Personalentscheidungen sind vom Condominiumrat zu genehmigen.
- d) Bestellung von Waren und Dienstleistungen: Alle Lieferungen und Leistungen, Mieten, Leasing und Abnahmeverträge an das Condominium, welche sich wiederholen, sind vom Condominiumrat zu genehmigen. Dies betrifft auch einmalige Leistungen über einem Wert von PGY 50 Millionen (valorisiert durch den jährlich veröffentlichten Verbraucherpreisindex).
-  e) Vertretung des Condominiums in allen gerichtlichen Verfahren und vor den Behörden. Die Auswahl eines Rechtsanwalts muss vom Condominiumrat und von der Generalrevision genehmigt werden.
- f) Die Finanzgebarung des Condominiums einschließlich der Kontoeröffnung. Die Zeichnungsberechtigung muss gemeinschaftlich erfolgen. Es zeichnet der Präsident und der Finanzvorstand. Eine Aufnahme von Darlehen jeder Art bedarf der Zustimmung der

Generalversammlung. Die Aufnahme von Hypotheken, Bürgschaften, Garantien, Schuldübernahmen sowie die Ausstellung von Wechseln und vordatierten Schecks ist untersagt.

- g) Ausführung von Verträgen gemäß den Beschlüssen der Generalversammlung;
- h) Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien des Condominiums bedarf der Zustimmung der Generalversammlung.
- i) Erstellung des jährlichen Berichts an die Generalversammlung, der Gesamtbilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, des Tätigkeitsplans und die Erstellung des Gesamthaushalts;
- j) Erstellung der monatlichen Wirtschafts- und Finanzberichte sowie einer offenen Postenliste der Siedler und Lieferanten an den Condominiumrat.

Artikel 3 - Der Präsident - Gesetzliche Vertretung

Der Präsident des Vorstands ist der gesetzliche Vertreter des **PV**.

Aufgaben

- a) Vorsitz bei den Vorstandssitzungen
- b) Unterfertigung mit dem Finanzvorstand von Schecks, Zahlungsanweisungen, Rechnungen, Inventaren, Saldenlisten und der Gewinn- und Verlustrechnung.
- c) Unterfertigung mit dem Sekretär von öffentlichen Urkunden, den allgemeinen und besonderen Befugnissen, den Berichten, den Präsentationen vor den Behörden und der herausgegebenen Korrespondenz;
- d) Vorsitz bei allen offiziellen Handlungen der Gemeinschaft der Miteigentümer des „Barrio Cerrado Paraíso Verde“.

Artikel 4 - Der Vizepräsident

Der Vizepräsident vertritt den Präsidenten im Falle seiner Abwesenheit, seines Todes, seines Rücktritts oder einer anderen vorübergehenden oder

dauerhaften Verhinderung. Erfolgt die Ersetzung für die gesamte, restliche Amtszeit des Präsidenten, ernennt der Condominiumrat ein Mitglied des Vorstandes zum Vizepräsidenten bis zur nächsten Generalversammlung.

Zuständigkeitsbereiche:

- a) Verantwortung für die Organisation des Condominiums
- b) Öffentlichkeitsarbeit

Artikel 5 - Der Finanzvorstand.

Der Finanzvorstand hat die Verantwortung für die finanzielle Liquidität und die Wirtschaftsgüter des Condominiums.

Aufgaben:

- a) Überwachung der Administration, sowie der Buchhaltungsunterlagen und offenen Posten
- b) Verwaltung der Forderungen und Verbindlichkeiten inklusive Mahnwesen und Inkasso.
- c) Kontrolle der von der Generalversammlung genehmigten Ausgaben und Investitionen
- d) Verwaltung und Kontrolle der Vermögenswerte
- e) Erstellung des Inventars, der Inventur, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, der offenen Postenliste bzw. Mitwirkung bei diesen Arbeiten und Unterzeichnung dieser Dokumente.

Im Falle einer vorübergehenden oder dauerhaften Abwesenheit übernimmt der Stellvertretende Finanzvorstand.

Der Finanzvorstand wird vom Controller des Condominiumrates und von der Generalrevision kontrolliert. Er hat dem Controller monatlich Rechenschaft über seine Tätigkeit und Einsicht in alle Geschäftsunterlagen des Condominiums zu geben. Er ist der Generalrevision, dem Condominiumrat und der Generalversammlung berichtspflichtig.

Artikel 6 - Der Stellvertretende Finanzvorstand

Aufgaben:

- a) Vertretung des Finanzvorstandes
- b) Kostenrechnungen, Machbarkeitsstudien und Finanzpläne für die einzelnen Bereiche des Condominiums.

Artikel 7 - Der Sekretär

Aufgaben:

- a) Kontrolle der Durchführung der Vorstandsbeschlüsse.
- b) Führung und Ablage der Protokolle der Generalversammlung und der Vorstandssitzungen.
- c) Vorbereitung der Berichte des Vorstandes
- d) Überprüfung und Unterzeichnung der Beschlüsse und der Dokumente des Vorstandes.

Artikel 8 - Der Stellvertretende Sekretär - Vorstandsassistent

Aufgaben:

- a) Organisation der Termine, Prioritäten, Tagesplanung
- b) Assistenz der Vorstandsmitglieder

Artikel 9 - Der Verwaltungsvorstand

(Vertreter der Betreibergesellschaften RELJUV S.A. bzw. S.a.e.c.a. und Paraiso Verde Inmobiliaria y Constructora S.A.)

Der Verwaltungsvorstand wird von den Betreibergesellschaften ernannt. Er hat die Gesellschaften im Vorstand zu vertreten. Er ist den Gesellschaften gegenüber weisungsgebunden und berichtspflichtig. Er hat unbegrenzte Einsicht in die Geschäftsunterlagen des Vorstands. Er hat ein Vetorecht bei Beschlüssen, welche die Umweltlizenzen, die behördlichen Auflagen bzw. die Durchführung der Projektentwicklung betreffen.

Anmerkung: Die Firmen der Familie Annau haben keinerlei Vorrecht und erst recht kein Vetorecht. Sie sind Eigentümer wie alle anderen auch. Das primitivste und destruktivste Stimmrecht ist das Vetorecht und genau dieses hat in der Vergangenheit erheblich zur aktuellen Lage beigetragen. Es ist das denkbar schlechteste Signal an Investoren, die hier langfristig angelegte Investitionen tätigen wollen, dass eine Firma durch ihr Vetorecht in die Belange einer Eigentümergemeinschaft eingreifen kann. Unter diesen Bedingungen kann man jedem nur von einer Investition abraten, es sei denn, er will sich bewusst den Launen einer Firma unterwerfen. Die desaströse Lage, in die die Selbstherrlichkeit der Firmenleitung dieses Projekt geführt hat und die prekäre Lage, in die viele Investoren dadurch gelangt sind, sind inzwischen so offenkundig in der öffentlichen Wahrnehmung, dass eine solche Regelung eine verheerende Außenwirkung hat. Ganze im Gegenteil hat die Firma Reljuv S.A. alle Rückwirkungen ihrer Aktivitäten auf ihren noch verbliebenen Grundstücken in technischer, finanzieller und rechtlicher Hinsicht mit der Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft zu klären.

Artikel 10 - Vorstandssitzungen, Beschlüsse

1. Vorstandssitzungen

A) Der Vorstand hat so oft zu tagen als dies für die Erfüllung seiner Pflichten nötig ist. Die Teilnahme an den Vorstandssitzungen ist verpflichtend, ausgenommen sind Entschuldigungsgründe (Urlaub, Krankheit, wichtige Termine). Vorstandsmitglieder können auch über elektronische Medien an der Sitzung teilnehmen.

B) Den Vorsitz führt der Präsident, bei seiner Abwesenheit der Vizepräsident. Bei Nichtteilnahme beider der Verwaltungsvorstand. Mindestanzahl: 3 Mitglieder

C) Die Beschlüsse des Vorstandes sind nach Möglichkeit einstimmig zu fällen. Eine Abstimmung soll lediglich als letzte Möglichkeit nach Erschöpfen aller Kompromissvorschläge stattfinden. Für einen Beschluss genügt die absolute Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit in den zur Abstimmung stehenden Beschlüssen gibt das Mitglied, das die Sitzung leitet, den Ausschlag.

D) Alle Beschlüsse sind vom Sekretär zu protokollieren. Im Protokoll sind abweichende Meinungen der nicht zustimmenden Mitglieder zu protokollieren.

E) Der Sekretär führt das Protokollbuch mit den Beschlüssen und den Direktoriumsakten über wesentliche Vorgänge und Erklärungen des Vorstandes.

F) Der Vorstandsassistent führt das laufende Protokoll über die Agenda des Vorstandes (Tages-, Wochen- Monatsplanung). Er überwacht die Termine und den Zeitplan für die vom Vorstand durchzuführenden Projekte.

Anmerkung: Die Generalversammlung formuliert ihre Anforderungen an die Arbeitsweise des Vorstandes und stimmt über diese ab. Das paraguayische Recht sieht bestimmte Pflichten vor, die der Vorstand einzuhalten hat, z.B. Protokollierungspflichten. Alle weiteren Regelungen über die Anforderungen der Generalversammlung und das paraguayische Recht hinaus regelt der Vorstand selbst.

2. Haftung

Die Mitglieder des Vorstands haften persönlich für Verstöße gegen das Gesetz, für grob fahrlässige Schäden am Vermögen und Personen, sowie für grob-fahrlässige oder vorsätzliche Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des von ihnen ausgeübten Mandats.

Wurde dem Condominium ein Schaden durch einen Vorstandsbeschluss verursacht, ist das das Mitglied, welches eine abweichende Stellungnahme zum Protokoll gegeben hat von der Haftung ausgenommen. Auch das Verabsäumen von Beschlüssen kann zu Schadenersatzforderungen gemäß dieser Bestimmung führen.

Anmerkung: Auch wenn eine solche Haftungsregelung wegen der mit dem alten Vorstandsvorsitzenden der Firma Reljuv gemachten Erfahrungen verständlich ist, schreckt die zu pauschale Schadensformulierung als Rechtfertigung für eine Haftung ab. D.h., es wird sich schwer jemand finden lassen, der die Herausforderung eines Vorstandspostens annimmt. Haftungsregelungen im Rahmen des paraguayischen Rechtes sind ohnedies durch dieses bereits hinreichend definiert. Die Firma Reljuv hat in den vergangenen Jahren etliche Investitionsentscheidungen getroffen, in denen überwiegend Investorengelder ohne das Einverständnis der Investoren verwendet wurden. Für die sich als Fehlinvestition erweisenden Investitionsentscheidungen hat die Reljuv bislang keine Haftung übernommen in dem Sinne, dass der den Investoren entstandene Schaden wiedergutmacht wurde. D.h. die Gemeinschaft der Gläubiger als Untermenge der Eigentümergemeinschaft trägt im Moment gemeinsam die Konsequenzen der Fehlentscheidungen eines anderen einzelnen Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft, nämlich der Firma Reljuv S.A.. Es gibt für die Kontrolle der Vorstandstätigkeit eine von der Generalversammlung gewählte Kontrollinstanz (Aufsichtsrat o.ä.), der hier als Korrektiv bei folgenreichen Investitionen wirken kann. Die Arbeit eines Vorstandes insbesondere in der gegenwärtigen, existentiellen finanziellen Lage des Projektes und etlicher Investoren ist eine große Beanspruchung. Eine Haftungsregelung, die über die allgemein anerkannte Haftung im Rahmen des paraguayischen Rechtes hinausgeht, dürfte das Finden von Menschen, die sich dieser Aufgabe stellen, erschweren.

3. *Entgelt*

Alle Mitglieder des Vorstandes erhalten für ihre Tätigkeit ein angemessenes Honorar. Sie müssen dafür Rechnungen ausstellen. Jede Rechnung eines Vorstandsmitgliedes an das Condominium ist unabhängig vom Rechnungszweck (Honorar für die Tätigkeit, Spesen, Reisekosten, sonstige Aufwände) und der Höhe vom Condominiumratsvorsitzenden und dem Controller des Condominiumrates zu genehmigen.

Abschnitt 3- Beiräte

Artikel 1 - Wahl von Beiräten

Alle Organe des Condominiums können für bestimmte Bereiche fach- und sachkundige Beiräte ernennen. Beiräte haben keine Entscheidungsbefugnis. Sie haben für ihre Tätigkeit eine Vertraulichkeitserklärung zu unterfertigen. Sie sind persönlich haftbar für alle Verletzungen der Vertraulichkeitserklärung. Ihnen ist auf Anforderung Antwort zu geben und den Beiräten sind die für ihre Aufgabe nötigen Dokumente auszuhändigen. Die Beiräte sind gegenüber den auftraggebenden Organen weisungsgebunden und berichtspflichtig.

Artikel 2 - Beispiele für Beiräte

Weisenrat

Bestellt von der Generalversammlung.

Finanzbeirat

Ein Finanzbeirat kann auf Dauer oder auch nur temporär für die Ausarbeitung von Finanzen in bestimmten Bereichen des PV ernannt werden.

Fachbeiräte

Fachbeiräte können für spezifische Sachbereiche beratend zur Seite stehen. Ein Beispiel ist der Baubeirat.

Kapitel V. DER SIEDLERRAT

ABSCHNITT 1- Siedlerrat

Artikel 1 – Zuständigkeit, Zusammensetzung und Aufgaben

Der Siedlerrat ist das Gremium des Condominiums Paraiso Verde, welches Dispute zwischen allen Menschen innerhalb des Condominiums schlichtet.

Für alle Bewohner, Grundstückseigentümer und Personen, die sich im **PV** aufhalten, ist die Schiedsgerichtsbarkeit des Condominiums zuständig.

Der Siedlerrat besteht aus einem Vorsitzenden, sechs Räten, sowie 7 Ersatzräten.

Artikel 2 – Wahl

Zum Siedlerrat können nur grundbücherliche Eigentümer gewählt werden, die mindestens 9 Monate im Jahr im **El Paraiso Verde** wohnen. Sie sollten den überwiegenden Teil ihres Vermögens im **El Paraiso Verde** investiert haben.

Der Vorsitzende, die Räte und Ersatzräte werden von der Generalversammlung gewählt. Die Kandidaten haben zu spezifizieren, für welche der Funktionen innerhalb des Siedlerrates sie sich bewerben. Bewerber für den Vorsitz können sich für den Fall, dass sie nicht zum Vorsitzenden gewählt werden alternativ als Siedlerrat bewerben. Die Räte und Ersatzräte werden in der Reihenfolge der erzielten Stimmen bestätigt.

Artikel 3 – Tätigkeit

Die Tätigkeit im Siedlerrat ist grundsätzlich ehrenamtlich.

Der Siedlerrat tritt nur in Anlassfällen zusammen.

Anmerkung: Die Regelung von Konflikten im Zusammenleben der Gemeinschaft außerhalb ihrer Pflichten als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft gehört nicht ins Reglamento. Dafür gibt es eine separate Selbstverpflichtung, die eben nicht nur die Eigentümer und Besitzer sondern auch Bewohner unterzeichnen. Jeder, der individuell die Verantwortung trägt für die Einhaltung der in dieser Selbstverpflichtung formulierten Prinzipien, hat auch ein Stimmrecht bei der Wahl von Organen, die darin definiert sind. Gäste, Touristen, Auftragnehmer sind von dieser Selbstverpflichtung ausgenommen. Ihr Verhalten liegt in der Verantwortung der Einladenden. Sollte es also diesbezüglich zu Konflikten kommen, werden die Konfliktlösungsprozesse von den Bewohnern absolviert, die dann ggf. wegen des Verhaltens ihrer Gäste zur Verantwortung gezogen werden.

Dennoch sollen einige Anmerkungen hier gemacht werden, die in einer solchen Selbstverpflichtungserklärung ggf. Berücksichtigung finden können.

Jeder Anlassfall ist beim Vorsitzenden des Siedlerrates schriftlich (mit Unterschrift) von mindestens einer beteiligten oder betroffenen Parteien einzureichen. Der Vorsitzende des Siedlerrates kann Bagatellfälle oder offensichtlich mutwillig oder in Störungsabsicht eingereichte Fälle abweisen. Der Siedlerrat entscheidet über jeden Fall nach Anhörung der Parteien schriftlich. Je nach Anlass werden zwischen 1 und 7 Räte tätig. Beauftragte Räte können sich wegen Befangenheit oder mangelnder Sachkenntnis entschuldigen.	
Die erste Aufgabe des Siedlerrates bei einem Anlassfall besteht darin, den oder die zuständigen Räte zu ernennen. Bei Einspruch der betroffenen Siedler muss der beeinspruchte Rat durch einen anderen Rat ersetzt werden. Ein Einspruch gegen einen Rat ist jeder Partei in einem Fall nur ein Mal möglich.	
Der Vorsitzende des Siedlerrates hat nach Möglichkeit Einvernehmen zwischen den Parteien herzustellen. Kommt es zu keiner Einigung bestimmt der Vorsitzende des Siedlerrates den zuständigen Rat endgültig. Der Siedlerratsvorsitzende führt ein Protokollbuch über alle Fälle. Der Siedlerrat ist gegenüber der Generalversammlung, dem Condominiumrat und dem Vorstand weisungsungebunden. Lediglich die Generalversammlung	Anmerkung: es sollte den Konfliktparteien überlassen bleiben, Personen ihres Vertrauens in ein temporär und anlassbezogen einzuberufendes Gremium zu delegieren. Dieses ist paritätisch zusammengesetzt und muss eine Lösung finden. Die Versammlung aller Bewohner (kann nicht die Generalversammlung sein, da auch Bewohner, die keine Eigentümer oder Besitzer sind, hier Stimmrecht haben) wählt einen Schlichtungsrat, der die Konfliktlösungsprozesse organisiert und begleitet, selbst aber dem temporär und anlassbezogen zusammengesetzten Vermittlungsgremium die Lösungsfinden vollkommen

kann den Siedlerrat abberufen. Der Siedlerrat hat der Generalversammlung Bericht zu erstatten (während des Jahres dem Condominiumrat und der Generalrevision). Für den Vorsitzenden des Siedlerrates kann die Generalversammlung ein Honorar beschließen.	<i>überantwortet und lediglich bei einstimmig beschlossener Anfrage aus diesem Vermittlungsgremium unterstützt.</i>
Regelung von Differenzen zwischen Bewohnern Differenzen zwischen den Bewohnern und Eigentümern sind im Sinne der Lebensprinzipien im PV gütlich beizulegen. Andere als die eingeladenen oder vorgeladenen Personen sowie eine Vertrauensperson pro Partei und wenn nötig ein vom Siedlerrat bestellter und von den Parteien zu bezahlender Übersetzer dürfen an der Verhandlung nicht teilnehmen.	
Alle Teilnehmer haben eine Verschwiegenheitserklärung vor Beginn der Verhandlung zu unterzeichnen. Eine unbefugte Veröffentlichung oder Berichterstattung über die Verhandlung ist ein schwerer Verstoß gegen das Reglemento und kann zu einem Ausschlussverfahren führen.	Anmerkung: <i>Das temporär und anlassbezogen zusammengesetzte Vermittlungsgremium trifft gemeinsam mit den Konfliktparteien hinsichtlich der Geheimhaltung und Veröffentlichung von Verhandlungsergebnissen einstimmige Entscheidungen.</i>
Lediglich der Siedlerrat hat das Recht und die Pflicht von der Verhandlung eine Tonaufzeichnung zu machen. Der Siedlerrat kann einen anderen Rat oder einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Beirat mit der Tonaufnahme konsultieren. Nur der Siedlerrat ist berechtigt über die Verhandlung und ihr Resultat im Bedarfsfall öffentlich zu berichten.	Anmerkung: <i>Das entscheidet nicht der Siedlerrat. Er unterstützt organisatorisch und auf Wunsch methodisch. Sollte der Wunsch bestehen, Tonaufnahmen zu machen, hat jede Konfliktpartei und jede von ihr beauftragte Vertrauensperson ihr Einverständnis zu erklären.</i>
Für die Verhandlungen vor dem Siedlerrat ist folgende Reihenfolge einzuhalten: a. Persönliches Gespräch - Mediation	Anmerkung: <i>Wie eine Konfliktlösung herbeigeführt werden kann, dürfen erwachsene Menschen gern selbst entscheiden. Die hier angeführten Beispiele haben lediglich Empfehlungscharakter. Der Siedlerrat hilft</i>

„Alle Beteiligten an einen Tisch“. Jeder der mit dem Disput zu tun hat oder davon betroffen ist, gemeinsam mit einem Siedlerrat. Das Gespräch soll die Differenzen klären. Ein schriftliches Protokoll ist über das Ergebnis des Gesprächs anzufertigen. Die vereinbarten Maßnahmen und das Protokoll sind von allen Anwesenden zu unterschreiben.

b. Vorladung zur Mediation

Die Beteiligten werden von mindestens 2 Siedlerräten geladen, um ihre Differenzen auszusprechen. Die Siedlerräte suchen gemeinsam mit den Parteien eine einvernehmliche Lösung, die dokumentiert und unterfertigt wird.

Die Siedlerräte können einstimmig in Nachbarschaftsdisputen (Lärm, Belästigung) und in einfachen Streitigkeiten aus Lieferungen und Leistungen eine Entscheidung treffen, die für beide Parteien verbindlich ist.

c. Verhandlung vor dem Siederrat

Kommt es bei den Mediationen nach a. und b. zu keiner Einigung ist eine Verhandlung vor dem Siedlerrat durch den Vorsitzenden des Siedlerrats einzuberufen. Die Verhandlung wird von 3 Räten geführt. Die 3 vom Vorsitzenden des Siedlerrates ernannten Räte wählen unter sich einen Vorsitzenden. Zusätzlich ist ein Protokollführer aus den Räten zu ernennen. Für die Zulassung zur Verhandlung und die Verschwiegenheit gelten die Bestimmungen unter a. und b.

d. Erweiterter Siedlerrat

Falls ein Siedlerrat über einen etwaigen Ausschluss eines Eigentümers gemäß den Ausschlussgründen A) zu entscheiden hat, ist ein erweiterter Siedlerrat einzuberufen. 1 Vorsitzender und 4 Räte. Die Mehrheit entscheidet. Für die Verhandlung gelten die Bestimmungen unter c.

organisatorisch und eben gern auch auf Nachfrage methodisch. Aber eine in Paragraphen festgelegte Reihenfolge ist eine überflüssige Entmündigung.

Bei Ausschlussgründen unter B) entscheidet der Vorstand mit Genehmigung des Condominiumrates über den Ausschluss und hat die Pflicht Anzeige zu erstatten. e. Berufung gegen eine Entscheidung des Siedlerrates Falls eine Partei mit der Entscheidung des Siedlerrates nicht einverstanden ist, kann sie Berufung beim Condominiumrat einreichen. Hat der Condominiumrat Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung, kann er die Entscheidung aufheben und zur Verhandlung an den Siedlerrat mit anderen Räten verweisen. Bei der Berufungsverhandlung müssen mindestens 2 Räte mehr sowie ein Protokollführer teilnehmen. f. Entscheidungen des Siedlerrates Entscheidungen des Siedlerrates erfolgen schriftlich. Sie werden von den Räten unterschrieben. Die Parteien müssen den Erhalt der Entscheidung bestätigen. g. Rechtsweg Siedler sind verpflichtet ihre Dispute mit Unterstützung des Siedlerrats zu regeln. Der Siedlerrat hat die Aufgabe, Dispute im Sinne dieses Reglamentos und der Lebensprinzipien zu schlichten. Erst wenn der Siedlerrat keine Möglichkeit einer Schlichtung sieht oder wenn eine Partei die Entscheidung trotz der Bemühungen des Siedlerrats nicht anerkennt, kann der Rechtsweg beschritten werden.	
h. Ausschlussverfahren 1. Anhörung: Mit Ausnahme der durch den Vorstand zu entscheidenden Ausschlussgründe bedarf jeder Ausschluss eines ordentlichen Verfahrens vor dem Siedlerrat, in dem alle Betroffenen anzuhören sind. 2. Für die Verhandlung gelten die obigen Bestimmungen.	Anmerkung: Und wieder eine Ausschlussregelung, von denen es etliche in diesem Dokument gibt, obwohl diese Möglichkeit zumindest bei Eigentümern überhaupt nicht existiert. Insofern erübrigt sich eine Kommentierung.

- | | |
|---|--|
| <p>3. Ausschluss eines Eigentümers: Wurde ein Eigentümer ausgeschlossen, wird seine Liegenschaft verkauft und der ausgeschlossene Eigentümer erhält den Erlös minus 15% Kosten, Gebühren und Mühewaltung.</p> | |
|---|--|

Kapitel VI. DIE GENERALREVISION

ABSCHNITT 1 – Definition, Wahl

Artikel 1 – Wahl, Zuständigkeit, Zusammensetzung

Die Generalrevision wird von der Generalversammlung gewählt. Für die Kandidatur gelten dieselben Voraussetzungen wie für alle Ämter. Sie besteht aus einem Generalrevisor und 2 Revisoren. Der Kandidat mit den meisten Stimmen wird Generalrevisor, die nächsten beiden Kandidaten nach der Stimmenanzahl werden als Revisoren bestimmt.

Artikel 2 - Aufgaben

Laufende Kontrolle der Tätigkeit des Vorstandes, des Siedlerrates und des Condominiumrates.

Die Generalrevision kann Vorschläge zur Verbesserung der Geschäftsführung der einzelnen Organe des Condominiums einbringen und die Überprüfung von Geschäftsbereichen bzw. Berichte über Geschäftsbereiche anfordern.

Die Generalrevision ist nur der Generalversammlung gegenüber berichtspflichtig.

Die Generalversammlung kann für den Generalrevisor ein Honorar bestimmen.

Kapitel VII. GEMEINSCHAFTSKOSTEN UND BEITRÄGE

Abschnitt 1 – Gemeinschaftsbeitrag

Artikel 1 - Definition und Inhalt

Alle eingetragenen und nicht eingetragenen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, einen von der Generalversammlung beschlossenen Gemeinschaftsbeitrag zu entrichten.

Der Gemeinschaftsbeitrag finanziert:

- 1) die notwendigen Kosten für die ordnungsgemäße Verwaltung, Wartung und Erhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen und der Infrastruktur.
- 2) Die Kosten für die Sicherheit der Bewohner und der Güter des Condominiums.
- 3) Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur und zur Erhöhung des Wertes des Condominiums.
- 4) Projekte zur Erhöhung und Verbesserung der Sicherheit des Condominiums.
- 5) Projekte zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bzw. zur Erzielung von Einnahmen für das Condominium.
- 6) Soziale und kulturelle Projekte, welche den Wert bzw. die Attraktivität und die Lebensqualität des Condominiums erhöhen.
- 7) Sonstige Projekte, welche die Generalversammlung als im Sinne des Condominiums und seiner Siedler erachtet.

Also wenn auch die nicht eingetragenen Grundstückseigentümer zur Finanzierung herangezogen werden, haben sie auch ein Stimmrecht. Es gibt keinen erdenklichen Grund, hier einen Unterschied zu machen. Zumal der Prozess der Grundbucheintragung ggf. lange dauern kann.

Nur 1 und 2 sind laufende Erhaltungsleistungen. Alles andere sind Investitionen, die ggf. in ihrer Folge die Erhaltungskosten erhöhen.

Artikel 2 - Abgrenzung und Verteilung der Kosten Feststellbare und zuordnungsfähige Inanspruchnahme von Leistungen an individuelle Bewohner sind von diesen zu bezahlen. Der Gemeinschaftsbeitrag wird nach dem Prozentsatz des (eingetragenen und nicht eingetragenen) Privateigentums im Verhältnis zur Fläche des Condominiums verrechnet. Dazu kommt ein Zuschlag für Häuser ab Baubeginn, Gewässerzugang und für die Anzahl der Personen, die auf den Grundstücken leben, mit Ausnahme von Mietern. Abwesenheit wird nicht beitragsmindernd berücksichtigt. Gemeinschaftsbeiträge werden vorrangig zur Deckung folgender Kosten verwendet a) Verwaltungskosten; b) etwaige Steuern und Gebühren auf das Gemeinschaftseigentum c) Erhaltung, Reparatur und Ausbau der bestehenden Infrastruktur d) Erhaltung der Gemeinschaftsflächen.	Anmerkung: Das, was das Siedlungsgebiet attraktiv macht, sind bereits errichtete Häuser, dort wohnende und ggf. aktiv gemeinschaftlich oder gewerblich tätige Menschen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Menschen mit bereits gebauten Häusern mehr zu den Gemeinschaftskosten beitragen sollen als Grundstücksbesitzer ohne Haus. Alternative: Die Kosten für die Erhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen werden nach dem Prozentsatz des individuellen Anteils an den Gemeinschaftsflächen jedes Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft (Eigentümer und Besitzer) zur Gesamtfläche der Gemeinschaftsfläche ermittelt.
e) Dazu gehören auch Flächen außerhalb des Condominiums, sofern sie überwiegend von der Gemeinschaft der Siedler benutzt werden. Für solche Objekte (z.B. Bibliothek) können gesonderte Nutzungsgebühren vorgeschrieben werden.	Anmerkung: Die Eigentümergemeinschaft ist nur verantwortlich für das Gemeinschaftseigentum in Sektor B. Ein Erhaltungsbeitrag für auf Privatgrund liegende Einrichtungen kann selbstverständlich zwischen den betreffenden Privateigentümern und einer sich wie auch immer zusammensetzenden Gruppe von Menschen abgeschlossen werden, jedoch nicht der Eigentümergemeinschaft angelastet werden, die zudem in Teilen von der Nutzung dieser Einrichtungen mit Verweis auf das Hausrecht ausgeschlossen sind. Auch das lässt das paraguayische Recht nicht zu und ist zudem höchst fragwürdig.
f) Deckung der Kosten der Dienstleistungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums g) Alle anderen Projekte im Sinne des Artikels 1. Artikel 3 – Bezahlung des Gemeinschaftsbeitrages Der Gemeinschaftsbeitrag ist monatlich zum Monatsende zu bezahlen. Siedler können den Gemeinschaftsbeitrag auch durch Dienstleistungen an die Gemeinschaft abarbeiten, falls dies die Generalversammlung beschließt. Die	

Art der Tätigkeit, Form, Fristen, sowie die Bewertung derselben müssen vom Vorstand und vom Condominiumrat festgelegt werden.	
---	--

Artikel 4 – Schäden Schäden am Gemeinschaftseigentum sind vom Vorstand vom Verursacher einzutreiben. Das Condominium und seine Organe haften nicht für Schäden an Personen und Privateigentum bzw. Eigentum von Unternehmen. Die Benutzung aller öffentlicher Flächen erfolgt auf eigene Verantwortung und Gefahr. Erziehungsberechtigte haften für ihre Kinder. Tierhalter haften für ihre Tiere. Schäden am Gemeinschaftseigentum sind dem Vorstand bekannt zu geben.	
Artikel 5 – Bemessungsgrundlage Der Gemeinschaftsbeitrag wird nach dem Prozentsatz des Privateigentums im Verhältnis der Fläche des Condominiums verrechnet. Dazu kommt ein Zuschlag für errichtete Häuser und für die Anzahl der Personen, die auf den Grundstücken leben. Ferienzeiten und temporäre Abwesenheit wird nicht beitragsmindernd berücksichtigt.	Anmerkung: Siehe oben, es gibt keinen Grund, Grundstücke mit Häusern, die die Attraktivität des Siedlungsgebietes erhöhen, höher zu belasten. Wenn die Firma Reljuv S.A., gemäß ihren Verpflichtungen, auch endlich Erhaltungsbeiträge zahlt, kommen auch genügend zusammen.
Artikel 6 – Mietbeitrag für Mieter und Untermieter Bei einem Mietobjekt entfällt der Zuschlag für die Personenanzahl der Mieter bzw. Untermieter. Es sind dafür monatlich zu dem Gemeinschaftsbeitrag zusätzlich 5% der Mieteinnahmen als Mietbeitrag an das Condominium zu entrichten.	Entfällt, wenn nur die Fläche zählt.

Artikel 7 – Ausnahmen vom Gemeinschaftsbeitrag

Vom Gemeinschaftsbeitrag ausgenommen sind die noch nicht entwickelten bzw. bewirtschafteten Grundstücke von Entwicklungsgesellschaften, wie z.B. RELJUV S.a.e.c.a. und Paraiso Verde Inmobiliara y Constructora S.A.

Grundstücke, die zu Investitionszwecken und zum sofortigen Wiederverkauf mittels notarieller Vollmacht bestimmt sind, sind vom Gemeinschaftsbeitrag ausgenommen.

Auch dafür gibt es keinen Grund. Die höchsten Kosten verursachte bislang der Sicherheitsdienst und der betrifft alle Grundstücke. Aber selbst wenn sich die Eigentümergemeinschaft auf einen solchen Passus einigt, gehen dann die betreffenden Flächen auch nicht in die Ermittlung des Stimmrechtsanteils ein.

Die **Betreibergesellschaften** und die Gründer können die von ihnen in den Jahren 2017-2023 übernommenen Kosten für die Erhaltung des Siedlungsgebietes mit ihren Gemeinschaftsbeiträgen aufrechnen.

Anmerkung: Die Einräumung eines solchen Privilegs ist eine besondere Würdigung wert:

Rechtlich:

Es gibt bis heute keine rechtliche Grundlage für Zahlungsverpflichtungen zum Erhalt von Gemeinschaftseinrichtungen, weil es diese Eigentümergemeinschaft noch gar nicht gibt. Das drückt sich z.B. darin aus, dass die Eigentümergemeinschaft keinerlei Mitspracherechte hatte bei der Erstellung bzw. Erhaltung der künftig als Gemeinschaftseinrichtungen zu betrachtenden Infrastrukturen. Die von den Investoren unterzeichneten Kaufverträge (Contratos Privados) treffen hierzu keinerlei Aussagen. Erst mit der ersten Generalversammlung dieser Eigentümergemeinschaft wird ein solches Gemeinschaftseigentum geschaffen. Seit Ende 2020 gibt es aber eine freiwillige Verpflichtung der Grundstückskäufer durch die Unterzeichnung einer von der Reljuv vorgelegten Condominium-Vereinbarung, der die Geschäftsbeziehung zwischen den Investoren und der Firma Reljuv S.A. regelt. Dieser ist aus unbekannten Gründen nur einseitig seitens der Investoren unterschrieben, nicht notariell beglaubigt und daher von zweifelhaftem, rechtlichen Bestand.

Im Vertrauen darauf, dass die dort definierten Abgaben auch tatsächlich gemäß ihren Namen (Erhaltungsbeitrag, Infrastrukturbeitrag) eben für die Erhaltung und den Betrieb der Infrastruktur verwendet werden, wurde diese Condominium-Vereinbarung von allen neuen Investoren unterschrieben. Von den zum Zeitpunkt der Vorlage dieser Condominium-Vereinbarung (Ende 2020) im Siedlungsgebiet lebenden Menschen haben ca. die Hälfte diesen Vertrag nicht unterzeichnet und wurden dann, rechtswidrig, wie wir heute wissen, aus dem Siedlungsgebiet ausgeschlossen oder sind von selbst gegangen.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Abgaben größtenteils nicht für den Erhalt der Infrastruktur verwendet wurden, sondern für andere Zwecke, z.B. einem überdimensionierten Sicherheitsapparat, der vornehmlich dem privaten Sicherheitsbedürfnis der Vorstandsmitglieder diente und bis heute dient. Daraus folgt, dass es kein Recht der Firma Reljuv gibt, hier überhaupt

Erhaltungsbeiträge geltend zu machen. Kein Bauträger in Deutschland käme auf die Idee, beim Verkauf eines Mietshauses an Investoren für Erhaltungskosten während der Bauzeit eine Nachzahlung über den Kaufpreis der Wohnung hinaus zu verlangen. Diese ggf. anfallenden Erhaltungskosten während der Bauphase sind in die Preisgestaltung der einzelnen Wohnungen oder hier eben der einzelnen Grundstücke eingeflossen, wovon man bei den exorbitanten Preisen im EPV auch ausgehen darf.

Wirtschaftlich:

Es dürfte der Firma Reljuv schwerfallen, die vorgeblich „übernommenen Kosten“ zu beziffern und dies angemessen zu belegen. Die Art und Weise der Buchführung unter der vorherigen Administration legt nahe, dass das nicht möglich sein dürfte. Selbst wenn es aber möglich wäre, würde es eine bestimmte, begrenzte Summe darstellen, welche den im gleichen Zeitraum von den Investoren erzielten Einnahmen für Erhaltungs- und Infrastrukturbeiträge gegenübergestellt werden müsste, um einseitig „übernommene Kosten“ überhaupt nachzuweisen.

Das Mindeste, was für eine Bewertung dieser Festlegung erforderlich ist, ist eine genau bezifferte und bewiesene Summe „der übernommenen Kosten“. Weiterhin ist der Personenkreis, der dieser Aussage nach in den Jahren 2017-2023 durch die vorgeblichen Verauslagungen der Firma Reljuv begünstigt wurde, gar nicht der Personenkreis, der nun die Verrechnung dieser „übernommenen Kosten“ der Firma Reljuv von künftigen Erhaltungsbeiträgen aus eigener Tasche kompensieren soll. Hier werden Äpfel mit Birnen verglichen.

Geistig

Allein die Absicht der Firma Reljuv, in dieser Situation, die sie selbst hervorgerufen hat, sich eigenmächtig von ihren Verpflichtungen als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft teilweise zu befreien, stellt schon eine Zumutung für die Gläubiger dar, die sich selbstredend nicht von der Zahlungsverpflichtung befreien können. Die Begründung für dieses

	<i>Ansinnen lässt aber Praktiken der Unternehmensführung vermuten, die elementaren, betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zuwiderlaufen. Die Außenwirkung auf potentielle Investoren, dass sich ein Schuldner versucht, auf Kosten der Gläubiger zu sanieren, dürfte nicht nur bei den Gläubigern verheerend sein. Auch potentielle Interessenten wird es befremden, dass eine Firma und ihre Besitzer als Miteigentümer in einer Eigentümergemeinschaft sich so unsolidarisch verhalten.</i> <i>Unter einem anderen Aspekt ist dieses Ansinnen ebenfalls interessant. Jeder Versuch der Investoren, Licht in die Geschehnisse der Vergangenheit zu bringen, wird mit dem Argument abgewehrt, dass man ja nicht in die Vergangenheit schauen sollte, sondern optimistisch in die Zukunft schauen möge. Umso erstaunlicher ist es, dass ausgerechnet hier, wo es nicht um die Anliegen der Gläubiger und Investoren, sondern um vermeintliche Ansprüche der Firma Reljuv geht, sehr wohl und vor allem sehr weit (immerhin sieben Jahre) in die Vergangenheit geschaut werden soll. Wenn es also um die eigene Verantwortung beim Entstehen der Situation geht, wird diese virtuos verdrängt und stattdessen die rosige Zukunft beschworen. Wenn es aber um sachlich unbegründete, nicht real bezifferbare und vor allem hinsichtlich ihrer Wirkung auf potentielle Investoren abschreckende Defizitkompensation aus der Vergangenheit geht, für welche die neuen Investoren gar nichts können, dann kann man nicht weit genug in die Vergangenheit zurückblicken.</i> <i>Auch hier stellt sich die Frage, wie ein solcher Paragraph den Entstehungsprozess dieses Entwurfes überleben konnte.</i>
--	---

Artikel 8- Berechnungszeitraum – Fälligkeit - Ersatzdienstleistung

Der Erhaltungsbeitrag wird per 31.10. des Jahres berechnet. Die Berechnung soll bis zum 30.11. des laufenden Jahres für jeden Eigentümer erstellt und per Email versandt sein. Die Berechnung enthält die Kosten der Erhaltung der Monate November bis Oktober, eine etwaige Gutschrift oder Nachverrechnung und die Festsetzung des Erhaltungsbeitrages für die folgenden 12 Monate (ab November bis Oktober des Folgejahres). Jeder Eigentümer muss den Erhaltungsbeitrag bis 31.12. des Jahres entrichten.

Anmerkung: Dieser Artikel ist missverständlich, weil er wie eine Nachberechnung des Erhaltungsbeitrages klingt. Das ist auf jeden Fall zu vermeiden. Es gibt einen Haushaltsplan, der möglichst präzise definiert, welche Erhaltungsmaßnahmen mit dem Gemeinschaftsbeitrag zu finanzieren sind. Über diesen Haushaltsplan wird sowohl inhaltlich wie auch finanziell in der jährlichen Generalversammlung abgestimmt. Sollte der geplante Haushalt sich unterjährig als nicht ausreichend erweisen und die Reserven sich zu erschöpfen drohen, muss in einer außerordentlichen Generalversammlung ein Nachtragshaushalt besprochen werden.

Erfolgt die Zahlung oder Überweisung nicht bis zum dem 28.2. des laufenden Jahres kommt es automatisch zum Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Verzugszinsen sind ab Fälligkeitstag 1% pro Monat.

Anmerkung: Es ist bemerkenswert, mit welcher Strenge die Reljuv als der vermutliche Verfasser dieses Entwurfes, Zahlungsverzug anderer ahnt im Vergleich zur ihrer eher laxen Handhabung der eigenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Investoren. Vielleicht sollten die Investoren der Reljuv ebenfalls 1% monatliche Verzugszinsen in Rechnung stellen. Natürlich geht es beim Erhaltungsbeitrag hier um Zahlungen an die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft und nicht um Zahlungen an die Reljuv. Dennoch ist die sich hier aussprechende Attitüde einen kurzen Moment der Betrachtung wert.

Siedler können den Erhaltungsbeitrag teilweise auch durch Dienstleistungen an die Gemeinschaft abarbeiten, falls dies die Generalversammlung beschließt. Die Tätigkeit und die Bewertung derselben müssen vom Condominiumrat genehmigt werden. Die Überwachung und Organisation dieser Tätigkeiten obliegt dem Vorstand.

Artikel 5 - Erhaltungsbeitrag für Gewerbeimmobilien

Der Erhaltungsbeitrag für Gewerbeimmobilien kann unabhängig vom Erhaltungsbeitrag der Wohnimmobilien festgesetzt werden. Der Erhaltungsbeitrag kann auch für einzelne Gewerbebetriebe individuell je nach der Art der Geschäftstätigkeit festgesetzt werden. Jeder Gewerbetreibende ist für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen selbst verantwortlich. Das Condominium, seine Organe und die Betreibergesellschaften übernehmen keine wie immer geartete Haftung für die Gewerbebetriebe im **El Paraiso Verde**.

Artikel 7 – Zahlung und Vollstreckung

Erfolgt die Zahlung oder Überweisung nicht bis zum dem 31.1. des laufenden Jahres kommt es automatisch zum Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Verzugszinsen sind 1% pro Monat.

Wenn der Eigentümer mehr als 4 Monate mit der Zahlung des Erhaltungsbeitrages oder anderer Verbindlichkeiten gegenüber dem Condominium, bzw. Lieferanten und Dienstleistern aus der Siedlerschaft oder der Betreibergesellschaft säumig ist, muss, falls eine gütliche und verbindliche Regelung innerhalb von 30 Tagen scheitert, der Finanzvorstand den Eigentümer mittels postalischem Telegramm zur Zahlung innerhalb von 7 Arbeitstagen auffordern und bei Nichtbefolgung die Vollstreckung anordnen.

Vor einer Vollstreckung muss eine Liegenschaft geschätzt werden. Die Siedler haben danach 30 Tage Zeit, die Liegenschaft um den Schätzwert zu erwerben. Findet sich keiner Erwerber (Erwerbergemeinschaft) kommt es zur Vollstreckung.

Anmerkung: Die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind nur zu Zahlungen des Erhaltungsbeitrages und des Sicherheitsbeitrages gegenüber der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft verpflichtet. Alle anderen wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Reljuv oder anderen Firmen und ihren Kunden sind deren private Angelegenheit. Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft hat weder das Recht noch die Pflicht, in diese bilateralen Geschäftsbeziehungen regulierend einzugreifen.

Anmerkung: Vielleicht bringt diese Passage die Gläubigergemeinschaft auf die Idee, ein ähnliches Verfahren zur Begleichung der Schulden der Firma Reljuv S.A. gegenüber den Gläubigern zur Anwendung zu bringen.

Die Vollstreckung kann gerichtlich durch ein Exekutionsurteil erfolgen, wobei die vom Vorstand ausgestellte Schuldbescheinigung als wirksamer, exekutierbarer Titel für diesen Zweck dient.

Die Beschlagnahme des Grundstücks des Eigentümers und dessen Versteigerung durch einen vom Richter benannten öffentlichen Versteigerer kann beantragt werden, und zwar auf der Grundlage des geschuldeten Kapitals zuzüglich (50 %) der genannten Schulden als Ersatz für Anpassungen für Geldentwertung, Zinsen und Kosten.

Die Siedler haben jeder für sich und auch in Gemeinschaft ein Vorkaufsrecht im Falle einer Versteigerung (Übernahme des Meistbots innerhalb von 14 Tagen nach Ende der Versteigerung).

Aus dem Übernahmepreis bzw. Dem Erlös aus der Versteigerung werden die vorher genannten Kosten abgezogen. Danach wird die in Exekution befindliche Schuld abgezogen. Der Rest wird dem Eigentümer ausbezahlt.

Artikel 8 – Kalkulation

Der Erhaltungsbeitrag wird errechnet durch
Quadratmeter des Grundstückes

Lage des Grundstück: Bei Grundstücken mit Zugang zu gemeinschaftlichen Wasserflächen wird ein Gewässererhaltungs- Zuschlag in Prozent des m2 Beitrages verrechnet.

Anzahl der Häuser am Grundstück. Dazu gehören auch Gästehäuser.
Zusammenhängende Appartements bis zu 150m2 Gesamtfläche unter Dach werden als ein Haus gezählt.

Anzahl der am Grundstück wohnenden Mitbewohner und Bewohner

Anmerkung: Die neu zu schaffende Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft muss anhand des von der Reljuv bereitzustellenden, technischen Übergabedokumentes sich zunächst einen Eindruck vom Zustand des Gegenstandes der Gemeinschaftsverantwortung machen, um die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen, nach Prioritäten geordnet, planen zu können. Eine erste Abschätzung des absolut Notwendigen wird einen Anhaltspunkt geben, welche Gesamtsumme auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt werden muss und damit, wie hoch in etwa der Erhaltungsbeitrag sein muss. Die Eigentümergemeinschaft befindet sich nicht in einer normalen Situation, sondern in einer existentiellen Krise, die hauptsächlich durch Fehlentscheidungen der alten Administration der Firma Reljuv entstanden ist. Diesem Umstand ist bis zu einer Normalisierung der Verhältnisse Rechnung zu tragen, will man nicht den Bestand des gesamten Projektes gefährden.

Nicht inkludiert im Erhaltungsbeitrag sind zum Beispiel aber nicht ausschließlich die folgenden obligatorischen Kosten:

1. Müllabfuhr:
2. Kosten für Trinkwasser und Wasseranschluss
3. Stromgebühr und Anschluss
4. Internetgebühr und Anschluss
5. Service der Biodigestoren
6. Schulgeld
7. Studiengebühren
8. Kinderbetreuung
9. Krankenversorgung

Anmerkung:
folgende Kosten sind definitiv keine obligatorischen Kosten

1. Schulgeld
2. Studiengebühren
3. Kinderbetreuung
4. Krankenversorgung

Die anderen Kosten sind Gegenstand von Service-Verträgen, die der einzelne Eigentümer mit dem Serviceanbieter abschließt. Da es sich bei den Infrastruktureinrichtungen für die Wasser- Strom- und Internetversorgung im Sektor B um Gemeinschaftseigentum handelt, ist der Serviceanbieter die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft. Da die Reljuv S.A. wiederum der Mittelspannungskunde der Ande und der bisherige Betreiber der Infrastruktur ist, ergibt sich die Notwendigkeit einer vertraglichen Regelung zwischen der Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft und der Firma Reljuv zur Sicherstellung der Versorgung des Sektors B mit diesen Diensten.

Artikel 12 – Notwendige Maßnahmen bei Gefahr Notwendige Erhaltungsmaßnahmen können vom Vorstand bei Gefahr im Verzug beschlossen und durchgeführt werden. Die Generalrevision und der Condominiumrat müssen unverzüglich informiert werden. Solche Maßnahmen betreffen insbesondere Dammreparaturen und die Sicherheit des Condominiums sowie deren Bewohner.	
Artikel 13 – Verbesserungen und Neuerungen Neuerungen und Verbesserungen die für die angemessene Erhaltung und Bewohnbarkeit des Grundstücks nicht erforderlich sind, können bei der Generalversammlung beschlossen werden. <i>Artikel 14 - Andere Beiträge</i> Die Generalversammlung kann andere Beiträge z.B. Eine Kurtaxe beschließen.	Anmerkung: Was die Generalversammlung kann, legt das paraguayische Recht fest. Was sie tut, liegt in ihrem Ermessen und braucht daher nicht in einem Reglamento vorab definiert werden. <i>Interessant sind die hier gemachten Vorschläge dahingehend, dass sie durchgehend darauf ausgerichtet sind, auf irgendeine Weise Einnahmen zu generieren.</i>

Artikel 1 INFRASTRUKTURBEITRAG, Definition und Zweck

1. Definition, Zweck, Begünstigter

Der Infrastrukturbeitrag ist der Beitrag eines Eigentümers eines Grundstücks zur Errichtung der für das Grundstück nötigen Infrastruktur (Straßen, Strom, Wasser, Internet). Er wird an die Entwicklungsgesellschaften bezahlt (RELJUV S.a.e.c.a. Oder S.A., sowie Paraiso Verde Inmobiliaria y Constructora S.A.).

2. Höhe des Infrastrukturbeitrages

Hochbau, Tiefbau, Carports, Schwimmbecken	15% vom Umsatz
Bei Selbstbau durch den Eigentümer und seine Familie: 15% der Material- u. Fremdkosten	
Wohncontainer, Fenster, Türen, Sanitärobjekte, Klimaanlage, Fliesen, Dach, Einbaumöbel, sowie alle fest eingebauten Teile:	15% der Kosten
Außenanlagen: Zäune, Gartenwege, andere Außenanlagen, Gartengestaltung	5% der Kosten
Für den Zahlungsverzug gelten die Bestimmungen wie beim Gemeinschaftsbeitrag.	

Anmerkung: Das ist wirklich ein bemerkenswerter Abschnitt. Womit bitte werden diese Abgaben, deren Herkunft die bestehende Condominium-Vereinbarung von 2021 ist, eigentlich gerechtfertigt?

Alle Erhaltungsmaßnahmen, die die Eigentümergemeinschaft zu finanzieren hat und der Sicherheitsbeitrag sind bereits finanziell geregelt.

Der Verkäufer eines Grundstückes, sei es nun die Reljuv oder ein anderes Mitglied der Eigentümergemeinschaft, verkauft entweder ein Grundstück, welches schon erschlossen ist, zu einem dafür höheren Preis oder eines, welches noch nicht erschlossen ist, zu einem entsprechend niedrigeren Preis, so dass der Käufer die Erschließung selbst zahlen kann. Es gibt keine Rechtfertigung für die Zahlung eines Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft an ein anderes Mitglied der Eigentümergemeinschaft, nur weil dieses eines ihrer Grundstücke erschließen möchte.

Die Freiheit des Verkaufs von Grundstücken durch einen Eigentümer ist nur dahingehend eingeschränkt, dass es ggf. Rückwirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Wasser- und Stromnetz gibt, woraus sich die Notwendigkeit und damit die Verpflichtung ergibt, zwischen der Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft und dem betreffenden Verkäufer eines Grundstückes eine Einigung über die technische Machbarkeit und die finanziellen Details dieser Erschließung herzustellen. Hat die Firma Reljuv in der Tat die Absicht, bei den von ihr verlangten Grundstückspreisen die Erschließung dieser Grundstücke der Allgemeinheit und hier insbesondere nur den wirtschaftlich Aktiven aufzubürden? Will die Firma Reljuv tatsächlich solchen Menschen, die hier bauen oder andere wirtschaftliche Aktivitäten entwickeln und damit den Standort attraktiver machen, allein die Kosten für die Erschließung ihrer eigenen, privaten mit der Eigentümergemeinschaft in keiner Weise assoziierten Grundstücke aufbürden und diejenigen, die nichts tun, brauchen sich nicht daran zu beteiligen?

Jeder Verkäufer eines Grundstückes ist technisch wie finanziell für die Erschließung seines zu verkaufenden Grundstückes verantwortlich.

Technisch und finanziell sind alle Rückwirkungen und

	<i>Integrationshandlungen des individuellen Anschlusses eines Grundstückes (oder auch mehrerer) in die gesamte, sich im Gemeinschaftseigentum befindliche Infrastruktur mit der Selbstverwaltung vorab zu regeln. Auch aus praktischen Erwägungen heraus ist dieser Paragraph völlig unbrauchbar. Man stelle sich vor, niemand baut mehr. Dann werden keinerlei Einnahmen erzielt und es stehen keine Mittel für die Erschließung von Grundstücken zur Verfügung. Das ist der Grund, weshalb z.B. der Erhaltungsbeitrag pauschal für alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft definiert sein muss, weil die Erhaltung nach den im Haushaltsplan gelisteten Arbeiten eine bestimmte Summe erfordert. Das Zustandekommen dieser Summe darf nicht von mehr oder weniger zu erwartenden 15%-Beiträgen auf irgendwas abhängig gemacht werden.</i> <i>Der Anspruch eines Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft auf irgendeine Abgabe eines anderen Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft, ohne für dieses andere Mitglied eine Gegenleistung gleichen Wertes zu erbringen, kann getrost als parasitär bezeichnet werden.</i> <i>Um den Ruf der Firma Reljuv S.A. nicht noch weiter zu beschädigen, kann nur geraten werden, einen solchen Passus möglichst nicht öffentlich werden zu lassen.</i>
--	--

Artikel 2 - Perimeterbeitrag

Käufer von Nutzungsrechten an Grundstücken und Eigentümer, welche weniger als 80.000 PGY pro m² für die Nutzungsrechte oder für ihr Eigentum an einem Grundstück bezahlt haben, müssen die anteiligen Kosten für den Bau der Hochwasserschutzanlagen bezahlen. Diese betragen die Differenz ihres Kaufpreises pro m² und dem Betrag von 80.000 PGY/m².

Der Betrag ist auf das Konto der RELJUV S.a.e.c.a. (Reljuv S.A.) zu überweisen. Für alle Siedler, die mehr als 80.000 PGY pro m² für Ihre Nutzungsrechte oder für Eigentum an ihrem Grundstück bezahlt haben, ist dieser Artikel gegenstandslos.

Erschließungskosten/Anschlusspflicht

In allen Siedlungen mit Trinkwasserversorgung durch die vom Condominium betriebenen Brunnen besteht Pflicht zur Zahlung der Erschließungskosten.

In allen Siedlungen mit Elektroversorgung durch die staatliche Elektrizitätsversorgung oder mit Elektroversorgung durch alternative Energie für bestimmte Siedlungen besteht Pflicht zur Zahlung der Erschließungskosten.

Dessen ungeachtet kann der Grundstückseigentümer zusätzlich eine unabhängige Versorgung seiner Liegenschaft mit alternativer Energie errichten. Jede derartige Anlage muss von der Betreibergesellschaft und vom Vorstand genehmigt werden. Windturbinen und Windräder sind nicht gestattet.

Die Erschließungskosten werden von der Betreibergesellschaft jährlich festgesetzt.

Bei Strom- Selbstversorgung ist die Monatliche Grundgebühr für den Anschluss zu bezahlen, außer der Zähler wird kostenpflichtig ausgebaut und der Anschluss ist stillgelegt. Der Neuanschluss bzw. der Wiedereinbau ist kostenpflichtig.

In allen Siedlungen mit Glasfaser- Internetverkabelung besteht Pflicht zur Zahlung der Erschließungskosten. Die Verwendung von Satelliten-gestützten Internet- Systemen ist nicht gestattet.
Für alle Anschlüsse gilt: Ein auf privatem Grund entstandener Schaden ist auf Kosten des Eigentümers zu reparieren. Ein auf öffentlichem Grund entstandener Schaden wird aus dem Gemeinschaftsbeitrag repariert.

Anmerkung: Die gesamte auf den Gemeinschaftsflächen installierte Infrastruktur geht mit der Schaffung der Eigentümergemeinschaft in Gemeinschaftseigentum über. Daher übernimmt die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft nicht nur die finanzielle Last zum Erhalt dieser Einrichtungen, sondern auch die inhaltliche Verantwortung für das sachgerechte Management dieser Infrastrukturen. Das schließt den Anschluss neuer Grundstücke hinsichtlich der dabei technisch wie finanziell zu regelnden Details ein. Aus technischen, möglicherweise auch rechtlichen aber vor allem organisatorischen Gründen steht den Eigentümern nur die Anschlussmöglichkeit an die bestehenden und bislang von der Reljuv betriebenen Versorgungsnetze zur Verfügung. Die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft wird daher ihr Möglichstes tun, diese Dienste in hoher Qualität, Verfügbarkeit und Leistung zu angemessenen Kosten der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung zu stellen. Die Firma Reljuv kann als bisheriger Betreiber ihren Wissensvorsprung gegenüber anderen Dienstleistern nutzen, um von der Eigentümergemeinschaft als Generalunternehmer für den weiteren Betrieb ausgewählt zu werden. Eine solche Dienstleistermentalität wäre eine echte Chance für die Firma Reljuv S.A., sowohl ihren Ruf als verlässlichen Dienstleister als auch ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit wieder herzustellen. Der militante Duktus des hier formulierten Paragraphen, der nicht nur von Anschlusspflichten, sondern sogar von durch die Betreibergesellschaft diktatorisch festgelegten Beträgen spricht, lässt eine solche Dienstleistermentalität vermissen.

Kapitel VI. BAUORDNUNG Abschnitt 1- Bauordnung- Erlaubnis zum Bauen	Kapitel VI. BAUORDNUNG Abschnitt 1- Bauordnung- Erlaubnis zum Bauen
- Beschluss über die Bauordnung und Änderungen Die Bauordnung für einzelne Grundstücke im PV wird bis zum ersten Errichten eines Bauwerks von RELJUV bzw. der Betreibergesellschaft bestimmt, Dasselbe gilt für die Bauordnung für Investitionsgrundstücke, die zum ersten Mal für Wohnzwecke weiterverkauft werden.	Anmerkung: <i>Die Bauordnung wird von der Generalversammlung verabschiedet und nicht von irgendeiner Firma. Die Reljuv kann, basierend auf ihren Erfahrungen, bei der Erstellung einer solchen Bauordnung helfend unterstützen. Aber bestimmen wird nach der Übernahme der Verantwortung für die Verwaltung des Barrio Cerrados durch die Eigentümergemeinschaft über die Bauordnung nur ein von der Generalversammlung dafür befugtes Gremium und nicht ein einzelnes Mitglied der Eigentümergemeinschaft.</i>
Von jedem Grundstück wird nach dem Erstverkauf (oder Weiterverkauf eines Investitionsgrundstücks) ein Protokoll über die zulässigen Abstände (Seiten und Höhen) oder über sonstige Dienstbarkeiten (z.B. geschlossenes oder halb geschlossenes Ensemble, Vorschriften über die Gestaltung und etwaige andere Rechte (z.B. Kabel, Leitungen, Servicezugänge) festgelegt. Danach darf diese Bauordnung (Baugenehmigung) nur mehr durch einfache Mehrheits-Beschlüsse der Generalversammlung geändert werden. Das Condominium veröffentlicht jährlich die Bauordnung, die für die verkauften Wohngebiete gilt . Sie ist verbindlich. Begründete Ausnahmeregelungen	

bedürfen der Unterschrift des Vorstandes, des Condominiumrates und (so er gewählt wurde) des Baubeirates. Für jedes Bauwerk muss die Baubewilligung bei der Gemeinde Maciel eingeholt werden	
--	--

Baufirmen

1. Landschaftsbau

Der Landschaftsbau (Errichtung von Straßen, Lehmplattformen, Gewässern, Dämmen, Infrastruktur, wie z.B. Strom, Wasser, Internet) wird ausschließlich durch die **Betreibergesellschaft** oder von ihr beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Anmerkung:

Die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft definiert, basierend auf paraguayischem Recht, wer welche Arbeiten macht. Da Straßen, Wasserwege bzw. die laut dem beim Catastro hinterlegten Plan dafür vorgesehenen Flächen sich im Gemeinschaftseigentum befinden, entscheidet die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft, wie und von wem diese erhalten, erweitert oder überhaupt erst einmal geschaffen werden. (Ein Großteil der im Catastro-Plan als See gekennzeichneten, öffentlichen Flächen, ist reines Brachland, welches an sich von der Eigentümergemeinschaft gar nicht benutzt werden kann, da die Seen und Kanäle noch gar nicht angelegt sind.

Anhand der von der Reljuv vor der ersten Generalversammlung bereitzustellenden, detaillierten [Technischen Beschreibung](#) des aktuellen Status hinsichtlich privater und gemeinschaftlicher Flächen und ihrer Ausbaustufe muss dann die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft gemeinsam mit der Reljuv, in deren Eigentum die zwar formal als öffentlich geltenden aber de facto noch unerschlossenen Grundstücke sich derzeit befinden, eine Regelung zur Überführung dieser in öffentlich nutzbare Flächen finden.

Errichtung von Gebäuden, Pools, Carports

Gebäude werden entweder von der **Betreibergesellschaft** oder von zugelassenen Baufirmen errichtet.

Externe oder Siedler-eigene Baufirmen können um Zulassung bei der **Betreibergesellschaft** ansuchen. Der Bauherr haftet für die korrekte Berechnung und die Bezahlung des Infrastruktubeitrages an die **Betreibergesellschaft**.

Für die Erlaubnis zum Tätigwerden im Condominium sollten folgende Voraussetzungen vorliegen.

- A. Gewerbezulassung, Steuernummer
- B. Haftpflichtversicherung
- C. Nachweis der bezahlten Steuerverbindlichkeiten
- D. Nachweis der bezahlten Sozialversicherungsverbindlichkeiten.
- E. Haftungserklärung für die Offenlegung aller mit einem Bauprojekt zusammenhängenden Investitionen. Pönale für nicht offen gelegte

Baukosten: 30% der nicht offen gelegten Beträge.

F. Anmeldung jedes einzelnen Bauarbeiters für die Sicherheitsüberprüfung. Die **Betreibergesellschaft** und der Vorstand können den Eintritt von Mitarbeitern einer Baufirma untersagen.

G. Der Sicherheitsdienst hat das Recht, alle in den Bauten des Condominiums arbeitenden Personen und deren Fahrzeuge zu kontrollieren.

Anmerkung:

Die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft definiert, welche Baufirmen im Sektor B Gebäude errichten dürfen und welche Bedingungen sie dabei zu erfüllen haben. Sie übernimmt die Funktion der bisherigen Betreibergesellschaft Reljuv. Die Reljuv hat sich keinen guten Namen als Baufirma aufbauen können. Nicht nur, dass sie weder Bauzeiten noch Baukosten einhalten konnte, auch die Bauart und Ausführungsqualität lassen nicht erkennen, woher der Anspruch sich ableitet, anderen Baufirmen irgendwelche Vorschriften machen zu wollen.

- *Dass Armierungseisen für die Bodenplatte nicht einfach auf den Lehm Boden gelegt, sondern mit Distanzstücken rostfrei im Beton gehalten werden,*
- *dass Dächer auch gedämmt werden können,*
- *dass ein Estrichboden nicht bis zur Wand verlegt wird, so dass später die Fliesen durch die Ausdehnungsaktivitäten sich vom Estrich lösen und hochklappen, sondern dass dort eine Dehnungsfuge gelassen wird,*
- *dass man auch Regen- und Insektendichte Fenster verbauen kann,*
- *dass man sehr wohl Holzhäuser bauen und ökologische Dämmstoffe verwenden kann (sogar Hanf wurde verbaut, der laut Aussage von Dr. Erwin Annau im Jahr 2021 in Paraguay verboten sei, obwohl er dort seit 2019 in einem von der Regierung geförderten Programm angebaut und in 2021 sogar schon exportiert wurde)*
- *dass Häuser auch in der geplanten Zeit und im vereinbarten Kostenrahmen gebaut werden können, ohne dabei das Baugeld anderer Bauherren verwenden zu müssen*
- *dass man Kabel für kritische Infrastrukturkomponenten wie Pumpen für Brunnen nicht ungeschützt, unzureichend isoliert und ohne jede Zugentlastung der Witterung genauso überlässt wie die gesamte Anlage, sondern diese auf einem ordentlichen Fundament*

	<i>standsicher montiert und mindestens mit einem Dach vor der jeden Kunststoff brüchig machenden UV-Strahlung schützt</i> • <i>dass Straßen sehr wohl so gebaut werden können, dass sie bei Regen befahrbar sind</i> • <i>Das Elektrokabel auch so dimensioniert und verlegt werden können, dass sie nicht durch eine Unterdimensionierung durchbrennen und damit potentiell alle an dem betreffenden Stromkreis hängenden Geräte gefährden.</i> • <i>und etliche andere Verbesserungen</i> <i>gehen einzig auf Initiativen der Investoren oder Bauherren selbst zurück. Auch die qualitätsgerechte Ausführung der Bauarbeiten musste in der Vergangenheit durch die Bauherren selbst oder durch von ihnen beauftragte Bauleiter überwacht werden, da es sonst zu teilweise erheblichen Baumängeln gekommen wäre, wie die vorher gemachten Erfahrungen zeigten.</i> <i>Nach der Übernahme der Bauleitung durch Investoren, welche teilweise auch im Auftrag der Reljuv deren Bauten beenden, aber überwiegend mit neuem Geld der Investoren (da das zu Bauzwecken der Reljuv überwiesene Geld von der Reljuv nicht zum Bauen verwendet wurde) in deren Auftrag ihre Häuser fertigstellen oder neu bauen, verbesserte sich die Lage auf den Baustellen hinsichtlich Termintreue, Baukosten und Qualität erheblich. Dieser für den Ruf des Projektes hilfreiche, positive Trend darf nicht durch eine sachlich nicht gerechtfertigte Entscheidungsbefugnis der Firma Reljuv als nur einem Mitglied der Eigentümergemeinschaft unter anderen bzgl. Bauangelegenheiten gefährdet werden. Es ist peinlich genug, dass die Firma Reljuv die privat verantworteten und finanzierten Baufortschritte in ihren Newslettern als eigene Leistungen verkauft. Man kann sagen, dass fast das gesamte Bauwissen sich in der Eigentümergemeinschaft befindet und nicht bei der Firma Reljuv.</i>
--	--

	<i>Insofern gehört die Regelung des Baugeschehens in die Hände der Wissenden.</i> <i>Diese Einschätzung soll kein Bashing der Firma Reljuv sein, aber eine realistische Einschätzung ihrer Fähigkeiten, die im Interesse des Projektes dringend erforderlich ist. Diese Firma kann mit ihrer gegenwärtigen personellen Zusammensetzung und Managementstruktur nicht auf so vielen unterschiedlichen Gebieten wirtschaftlich aktiv sein, wenn sie diese nicht mit Wissen und Handlungsfähigkeit bedienen kann. Diese Verzettlung der Reljuv in der Vergangenheit ist eine der zentralen Ursachen für die wirtschaftliche Misere, in die der Vorstand das Unternehmen und damit das Projekt und seine Investoren gebracht hat. Und Bauen gehört definitiv nicht zu ihren Kompetenzen.</i> <i>Ein Punkt in dem nebenstehenden Paragraphen verdient aber noch eine besondere Würdigung:</i> <i>E. Haftungserklärung für die Offenlegung aller mit einem Bauprojekt zusammenhängenden Investitionen. Pönale für nicht offen gelegte Baukosten: 30% der nicht offen gelegten Beträge.</i> <i>Die Firma Reljuv hat sich ja als nur ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft unter anderen bereits im Abschnitt zum Infrastrukturbeitrag angemaßt, leistungslos Gelder von anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft einzutreiben, nur weil diese hier bauen wollen. Damit ihr hier auch ja kein Guarani durch eventuell vom Bauherrn zu gering angegebenen Baukosten entgeht, wird diese Regelung eingebaut. Ein in Millionen-Dollar-Höhe zahlungssäumiger, vertragsbrüchiger, gegenüber seinen Gläubigern im höchsten Maße arroganter Schuldner meint, mit diesem Reglamento sich eine leistungslose Einnahmequelle schaffen zu können und sie auf strengste durchsetzen zu müssen.</i>
Gartengestaltung, Zäune, Offene Nebengebäude	

Diese Gebäude können auch von externen Baufirmen durchgeführt werden. Es gelten die Voraussetzungen unter 2.	
4. Selbst-Bau Der Selbstbau durch Eigentümer ist möglich. Unentgeltliche, nicht regelmäßige und nicht nachhaltige Nachbarschaftshilfe durch nicht professionelle Siedler, die nicht fachbezogene Unternehmer sind, unterliegt nicht dem Infrastrukturbeitrag. Bei diesen Leistungen unterliegen ausschließlich die verwendeten Materialien dem Infrastrukturbeitrag. Die Planung und die Statik müssen von einem befugten und zugelassenen Baumeister / Architekten unterschrieben und eingereicht werden. a. Kauf von Baumaterialien für Selbst-Bau: die Eigentümer entrichten einen Infrastrukturbeitrag von 15% der Rechnungssumme für die Materialien an die Betreibergesellschaft. b. Beschäftigung von Tagelöhnern und Mitarbeitern: Wer Arbeiter für den Bau selbst beschäftigt, hat für die ordnungsgemäße Abrechnung von Sozialversicherungsbeiträgen und Steuern zu sorgen. Ebenso sind arbeitsrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Bei Beschäftigung von Arbeitern sind 15% der bezahlten Löhne / Honorare als Infrastrukturbeitrag an die Betreibergesellschaft zu bezahlen. c. Die Betreibergesellschaft ist bezüglich etwaiger Strafen aufgrund der Nichtbeachtung der Steuer- Sozialversicherungs- oder Arbeitsrechtsbestimmungen, so wie von Baubestimmungen nicht verantwortlich und ist in jedem Fall schad- und klaglos zu halten. Vor Beginn der Beschäftigung ist die Einholung der Sicherheitsfreigabe der Personen die das El Paraiso Verde betreten, zwingend erforderlich.	Anmerkung: <i>Die bisherige Betreibergesellschaft Reljuv S.A. macht in dem ganzen Dokument so gut wie keine präzisen Angaben zu ihren eigenen Leistungen. Dafür werden an vielen Stellen sehr präzise formulierte Ansprüche auf irgendwelche Zahlungen an sie aufgeführt.</i> <i>Dieses Ungleichgewicht ist bezeichnend für die grundsätzliche Einstellung, die die Firma Reljuv gegenüber ihren Kunden, den Investoren im PV, einnimmt.</i> <i>Vielleicht ist ein Paradigmenwechsel, der die eigene Leistung der Firma in den Vordergrund der Bemühungen rückt, in dessen Folge dann auch die freiwillige Bereitschaft der Investoren erwächst, für eine gute Leistung einen guten Preis zu zahlen, ein besseres Mittel, den Ruf der Firma und der Gründer zu verbessern als Verbote, Ausschlussregeln und andere Disziplinierungsmaßnahmen, die einen weiteren großen Teil des hier vorliegenden Vertragsentwurfes ausmachen.</i> <i>Alle in der alten Condominium-Vereinbarung freiwillig durch die unterschreibenden Investoren eingegangenen Zahlungsverpflichtungen, denen keine adäquate Leistung des Zahlungsempfängers aus heutiger Sicht gegenübergestellt werden kann, sind mit der Schaffung einer Eigentümergemeinschaft rechtlich, wirtschaftlich und vor allem geistig gegenstandslos geworden. Die gesamten Gemeinschaftseinrichtungen liegen in der Verantwortung der Selbstverwaltung. Woraus leiten sich bitte Infrastrukturbeiträge an ein einzelnes Mitglied dieser Eigentümergemeinschaft ab, welches sich zudem auch noch in vorherigen Paragraphen anmaßt, die von allen Eigentümern zu zahlenden Erhaltungsbeiträgen nicht in gleicher Weise zahlen zu wollen, in dem nicht klar definierte und vor allem rechtlich unbegründete „übernommene Kosten“ geltend gemacht werden.</i>

Zuständigkeit, Prüfung und Genehmigungsverfahren Alle Bauwerke müssen der Betreibergesellschaft und dem Vorstand zur Genehmigung vorgelegt werden. Jeder Antrag auf Errichtung eines Bauwerks muss unter der Vorlage des Lageplans, des Gebäudeplans, sowie des Baustellen-Ablaufplanes vorgelegt werden. Der Gebäudeplan muss ausreichend Höhenschnitte ausweisen, mindestens Traufenhöhe und Giebelhöhe sind auszuweisen. Die Position des Biodigestors inklusive der vorgesehenen Abläufe und Überläufe ist im Plan festzuhalten. Jedes Haus benötigt einen den gesetzlichen Bestimmungen des Landes Paraguay entsprechenden Einreichplan. Dieser ist von einem in Paraguay zugelassenen Architekten zu erstellen und bei der Gemeinde Maciel einzureichen. Der Bauwerber ist verpflichtet, die von der Gemeinde und vom Land Paraguay vorgeschriebenen Abgaben direkt bei der Gemeinde zu entrichten.	Siehe Anmerkung zum Abschnitt <i>Errichtung von Gebäuden, Pools, Carports</i>
Tiefbau: Als Bauwerke gelten auch alle Tiefbauarbeiten, wie Straßen, Plattformen, Teiche oder Swimmingpools auf den Grundstücken. Diese können erst nach Genehmigung und nach Nachweis der Bezahlung des Infrastrukturbeitrages begonnen werden. Der Vorstand kann bei nicht genehmigten Tiefbauarbeiten den Rückbau anordnen und gegebenenfalls die Betreibergesellschaft mit dem Rückbau beauftragen, sowie die Einstellung und den Ersatz aller durch den nicht genehmigten Bau verursachten Kosten und Schäden gerichtlich durchsetzen. Tiefbauarbeiten können nur von der Betreibergesellschaft oder von einem von ihr autorisierten Tiefbauunternehmen durchgeführt werden.	Anmerkung: <i>Diese durch keinerlei Kompetenz oder sonstige Charakteristik der Firma Reljuv gerechtfertigte Einschränkung der Handlungsfreiheit souveräner Menschen wird ersatzlos gestrichen. Die Firma Reljuv kann durch wirkliche Leistung sich einen Namen als Tiefbauer verdienen. Da sie nicht einmal in der Lage war, Straßen zu bauen, die länger als 2 Jahre halten, Entwässerungsgräben anzulegen, die nicht nach wenigen Monaten wieder verschütten, ist es noch ein weiter Weg dorthin. Nein, die Eigentümergemeinschaft wird ihren Mitgliedern nicht vorschreiben, wen sie ihren Aushub für den Swimmingpool machen lassen.</i>

- Gebäude Ästhetik Die RELJUV und (nach Verkauf als Wohngrundstück) der Vorstand können einen Gebäudeplan, der dem Gesamtbild einer Siedlung nicht entspricht, ablehnen, Wohn- und Lagercontainer sind so zu verkleiden, dass diese nicht als solche erkennbar sind.	Anmerkung: Die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft und die von ihrer Generalversammlung gewählten Exekutiv- bzw. Kontrollorgane haben die gesamte Verantwortung für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes.
Einreichung von Bauvorhaben. Die entsprechenden Dokumente müssen vom Eigentümer und vom verantwortlichen Baumeister / Architekten für die Einreichung bei den entsprechenden öffentlichen Stellen vorgelegt werden. Baubeginn erst nach der Genehmigung durch die RELJUV, den Vorstand die Gemeinde und sonstige, zuständige Behörden.	Anmerkung: Die Reljuv muss wie alle anderen Bauherren ihre Bauvorhaben vom Vorstand der Selbstverwaltung genehmigen lassen. Sie ist nicht selbst genehmigende Instanz.
Haftung und Immissionen Jeder Grundstückseigentümer haftet für Schäden, die seine Bauarbeiter, die von ihm beauftragten Firmen und Lieferanten im Condominium verursachen. Jeder Grundstückseigentümer ist verantwortlich für alle Immissionen (wie z.B. Regenwasser, Brauchwasser, Abwasser, Schall, Rauch, elektromagnetische Wellen) auf andere Grundstücke, auf andere Siedler und auf den öffentlichen Grund welche von seinem Grundstück ausgehen. Er ist verpflichtet alle Immissionen auf seine Kosten zu beseitigen. Für Wohn- Geschäfts- und Gewerbebezonen gelten verschiedene Toleranzgrenzen und Ruhezeiten. Diese werden vom Vorstand gemeinsam mit dem Condominiumrat festgelegt	Anmerkung: Die Haftung der Eigentümer bzw. Besitzer in Bezug auf andere Eigentümer und Besitzer und damit auch der Gemeinschaft als Ganzes ist schon weiter oben geklärt. Man kann es hier, auf die Bauvorhaben spezifisch bezogen, wiederholen. Es ist aber eine Redundanz.

Kapitel VIII. RECHTE UND PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS, GE- UND VERBOTE

ABSCHNITT 1- Rechte an Liegenschaften: Definitionen und Übertragung

Artikel 1 - Rechte an Grundstücken

Eigentumsrechte

Eigentumsrechte sind durch Notarvertrag vereinbarte, dingliche Rechte an einer Liegenschaft. **Eigentumsrechte** können nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes, des Condominiumrates und der **Betreibergesellschaft** und nur mittels Notarvertrag übertragen werden. Jeder Käufer hat das Reglement des **Barrio Cerrado Paraiso Verde** zu unterschreiben.

Anmerkung: Eigentumsrechte werden durch das paraguayische Recht definiert und nicht durch eine private Firma oder eine Selbstverwaltung einer Eigentümergemeinschaft eingeschränkt oder erweitert. Die Akzeptanz eines die Zusammenarbeit der Eigentümergemeinschaft definierenden Reglamentos ist Bestandteil der Kaufentscheidung zumindest dann, wenn die Übergangsphase abgeschlossen ist. Daher ist ein solches Reglamente so zu formulieren, dass es für viele Investoren logisch nachvollziehbar, realistisch und vor allem attraktiv ist, weil es ihnen die Entscheidungsbefugnis über das teuer erworbene Eigentum überlässt und nicht, wie in den Herkunftsländern durch selbsternannte Autoritäten eingeschränkt.

Recht auf Eintragung im Grundbuch

Vor Eintragung des Titel an einer Liegenschaft, sowie vor Übertragung eines Titels müssen Vorstand, Condominiumrat und Betreibergesellschaft überprüfen, ob alle Voraussetzungen für den Titelerwerb gegeben sind, insbesondere die rechtlichen Verhältnisse geklärt sind und alle offenen Verbindlichkeiten gegenüber dem Condominium und der Betreibergesellschaft bezahlt sind.

Anmerkung: Mit dem korrekten Erwerb eines Grundstückes ist nach paraguayischem Recht auch das Recht auf Eintragung ins Grundbuch verbunden, welches nicht an irgendwelche Bedingungen geknüpft werden kann. Jeder Eigentümer hat sich aber zu gemäß der diese Gemeinschaft kennzeichnenden und außerhalb dieses Reglamentos definierten Prinzipien des Zusammenlebens verpflichtet und muss daher prüfen, welchem Investor er sein Grundstück zum Kauf anbietet. Die hierbei zwischen Investoren oder Investoren und der Selbstverwaltung ggf. auftretenden Konflikte sind im Sinne dieser Lebensprinzipien zu lösen.

Nutzungsrechte

Anmerkung: Der Perimeterbeitrag ist eine in der Vergangenheit entstandene Nachzahlungsverpflichtung. Sie ergab sich, da zum Beginn des Grundstücksverkaufs die Notwendigkeit eines Hochwasserschutzes nicht

Nutzungsrechte sind obligatorische (schuldrechtliche) Nutzungsansprüche an einer Liegenschaft. Bei sämtliche Nutzungsrechten wird überprüft ob • Die Grundstücke vollständig bezahlt sind, ob • Keine Kündigung und kein Ausschlussgrund vorliegen, ob • der Perimeterbeitrag vollständig entrichtet ist, ob Sind diese Voraussetzungen erfüllt bekommt der Nutzungsberechtigte Eigentum an seiner Liegenschaft.	<i>erkannt und daher in den Grundstückspreisen nicht berücksichtigt war. Die Firma Reljuv sollte zur vollständigen Klärung dieses Sachverhaltes nach Möglichkeit alle Kosten für die Herstellung und bisherige Erhaltung des Dammes nachweisen und den zu diesem Zweck eingenommenen Perimeterbeiträgen (entweder direkt oder als Bestandteil des Grundstückspreises) gegenüberstellen, um die noch ausstehenden Perimeterbeiträge und ihre Verwendung ins richtige Verhältnis setzen zu können, da der Erhalt des Dammes nach Feststellung seines Zustandes im Übergabedokument in die Verantwortung der Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft übergeht. Der Damm ist eine essentielle Einrichtung für das gesamte Siedlungsgebiet und die derzeit schon erkennbaren Mängel müssen schleunigst behoben werden. Daher wird der Perimeterbeitrag künftig sicher weiterhin erforderlich sein und, so er Bestandteil des Grundstückspreises ist, beim Verkauf an die Selbstverwaltung abzuführen sein.</i>
Weitergaberechte 1. Schenkung Der Eigentümer kann seine Liegenschaft verschenken. Der Empfänger der Schenkung ist dem Vorstand, dem Condominiumrat und der Betreibergesellschaft zu nennen. Der Beschenkte hat das Reglamente des PV zu unterfertigen. Bei Verwandten ersten und zweiten Grades können Vorstand, Condominiumrat oder Betreibergesellschaft nur dann die Übertragung ablehnen, falls nachweisliche Ausschlussgründe bei der Person des Beschenkten festgestellt worden sind. Bei anderen Beschenkten haben der Vorstand, der Condominiumrat und die Betreibergesellschaft das Recht der Ablehnung. Wird ein Beschenkter von einem der 3 Organe abgelehnt, wird die Liegenschaft geschätzt und muss anderweitig verkauft werden. Auszahlung nach Weiterverkauf.	Anmerkung: Eigentumsrechte werden durch das paraguayische Recht definiert und nicht durch eine private Firma oder eine Selbstverwaltung einer Eigentümergemeinschaft eingeschränkt oder erweitert.

Vererbung Alle Grundstücke können vererbt werden. Ein Ablehnen von Erben ist nur möglich, falls nachweisliche Ausschlussgründe in der Person des Erben festgestellt worden sind. Erben, welche im Condominium leben wollen, müssen die Voraussetzungen für das Leben im PV erfüllen und das Reglamento unterfertigen.	Anmerkung: Eigentumsrechte werden durch das paraguayische Recht definiert und nicht durch eine private Firma oder eine Selbstverwaltung einer Eigentümergemeinschaft eingeschränkt oder erweitert. Es gibt keine Ausschlussgründe mit Ausnahme derer, die das paraguayische Recht definiert. Schon der Satz „Alle Grundstücke können vererbt werden“ ist eine sonderbare Selbstermächtigung, die keinem zusteht außer den Erben selbst.
Heimfall Stirbt ein Eigentümer und hat keine Erben fällt die Liegenschaft nach Ablauf der gesetzlichen Fristen für die Beanspruchung des Erbes an das Condominium zurück. Das Condominium hat entweder die Liegenschaft selbst für gemeinnützige Zwecke innerhalb des Condominiums zu verwenden oder die Liegenschaft bestmöglich zu verkaufen und den Erlös aus dem Weiterverkauf gemeinnützig oder zur Verbesserung der Infrastruktur zu verwenden. Die Liegenschaft kann auch vermietet werden. In diesem Fall sind die Erlöse aus der Vermietung der Liegenschaft einem der sozialen Projekte des PV zuführen.	
Verpfändung Eine Verpfändung einer Liegenschaft im PV ist untersagt.	
Exekutionen Wird gegen eine Liegenschaft, bzw. gegen den Eigentümer Exekution durch Dritte (nicht durch das Condominium) geführt, hat das Condominium PV das Recht, den Eigentümer zum Schätzwert der Investition abzulösen und mit der Ablösesumme die rechtskräftigen Exekutionsbeträge bis zu dieser Höhe zu bezahlen. Der Rest wird abzüglich der angefallenen Kosten des Verfahrens an den Eigentümer ausbezahlt.	Anmerkung: Eigentumsrechte werden durch das paraguayische Recht definiert und nicht durch eine private Firma oder eine Selbstverwaltung einer Eigentümergemeinschaft eingeschränkt oder erweitert.

Vorkaufsrecht des Condominiums und der Betreibergesellschaften Dieses muss innerhalb eines Monats ausgeübt werden. Zuerst hat die Betreibergesellschaft das Vorkaufsrecht. Lehnt diese ab, kann das Condominium vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Condominium und Betreibergesellschaft können eine Liegenschaft auch gemeinsam erwerben.	Anmerkung: Weder die Betreibergesellschaft noch die Selbstverwaltung haben per se ein Vorkaufsrecht. Die freie Verfügung über das Privateigentum ist in Paraguay ein hohes Gut. Zudem hat die Betreibergesellschaft auf absehbare Zeit überhaupt kein Geld, auch nur irgendetwas zu kaufen, da sie jeden erwirtschafteten Guarani, der nicht für die Aufrechterhaltung ihrer Handlungsfähigkeit oder die Fertigstellung ihrer Baustellen benötigt wird, in die Tilgung ihrer Schulden stecken muss.
Verbot des Verkaufs an bestimmte Personen Beabsichtigt der Grundstückseigentümer den Verkauf seines Grundstücks, hat er seine Verkaufsabsicht unter Bekanntgabe der persönlichen Daten des / der Kaufinteressenten an die Betreibergesellschaft zu übermitteln. Die Betreibergesellschaft hat ein Vorkaufsrecht zu marktüblichen Konditionen, welches ausgeübt wird, wenn die Gefahr besteht, dass ein neuer Eigentümer dieses Reglement der Gemeinschaft nicht mittragen würde, er ein die Gemeinschaft schädigendes Verhalten demonstriert, sein Geschäftszweck (Interessen) gegen die Interessen der Gemeinschaft oder deren Menschen gerichtet sein könnte, oder seine Mitgliedschaft den Ruf der Gemeinschaft gefährden könnte.	Anmerkung: Die Betreibergesellschaft Reljuv S.A., das dürfte nun unmissverständlich klar sein, ist in den Augen der übergroßen Mehrheit der Investoren keine Instanz, die, auf irgendeinen anderen mit dem Zeigefinger zeigend, diesem schädigendes Verhalten vorwerfen könnte, ohne dabei gleichzeitig mit drei Fingern auf sich selbst zu zeigen und damit auch selbst zu meinen. Wenn sie ihre zwischenmenschlichen Probleme mit irgendwelchen Menschen nicht gelöst bekommt, braucht sie diese Unfähigkeit zur Konfliktbewältigung nicht auf dem Rücken ihrer Gläubiger auszutragen, indem sie diese an der Veräußerung ihrer Grundstücke hindert.
Artikel 2 – Weitere Pflichten 1. Meldung von ansteckenden Krankheiten, die im Seuchengesetz als meldepflichtig genannt werden. 2. Mitwirkung bei Katastrophen oder für die Gemeinschaft bedrohlichen Situationen, insbesondere bei Flut und Feuer. 3. Vornahme von dringenden Reparaturen oder Sicherungsmaßnahmen, falls Gefahr im Verzug ist 4. Auf eigene Kosten und unverzüglich alle notwendigen gewöhnlichen oder außergewöhnlichen Reparaturen durchzuführen, um Schäden an den Gemeinschaftselementen und den anderen Grundstücken zu vermeiden.	Anmerkung: Wenn es eine gesetzliche vorgeschriebene Meldepflicht von Seuchenkrankheiten gibt, die jeder Bürger Paraguays zu erfüllen hat, gilt diese selbstredend auch für Eigentümer im PV. Das muss aber nicht extra noch einmal im Reglamente festgehalten werden.
5. Meldung an den Vorstand über eine beabsichtigte Veräußerung der Immobilie mit der Information über die Person des Käufers oder Mieters,	Anmerkung: Der Gesundheitszustand ist die Privatangelegenheit eines jeden Menschen und es gibt unter den Gremien der Selbstverwaltung einer

seinen Impf- und Gesundheitsstatus und den Termin für die Teilnahme an der verpflichtenden Infowoche bei Aufenthalt von mehr als 3 Monaten.	<i>Eigentümergeinschaft keine berechnigte Instanz, gesundheitsliche Informationen von den Eigentümern einzufordern, geschweige denn die Kompetenz dazu.</i> <i>Schon gar nicht gibt es das Recht, eines Mitgliedes der Eigentümergeinschaft, die Gäste oder Kaufinteressenten anderer Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu einer zu bezahlenden Verkaufsveranstaltung (Infowoche) zu nötigen, die sie nicht freiwillig absolvieren will.</i>
Artikel 3 – Vermietung Mietobjekte Die Vermietung von Liegenschaften (Grundstücke, Häuser, Nebengebäude, Container etc.) ist vom Eigentümer dem Vorstand anzuzeigen. In der Benachrichtigung ist ein Nachweis zu bringen über a) Gesundheits-Status des Mieters b) Anmeldung zur Infowoche, falls das Mietverhältnis länger als 3 Monate dauert c) Eine Unterschrift auf den gekürzten Condominiumsvertrag. Der Eigentümer haftet gegenüber den anderen Eigentümern für die Handlungen des Mieters oder Pächters, unbeschadet dessen, was er als Vermieter mit seinem Mieter vereinbart hat.	Anmerkung: <i>Der Gesundheitszustand ist die Privatangelegenheit eines jeden Menschen und es gibt unter den Gremien der Selbstverwaltung einer Eigentümergeinschaft keine berechnigte Instanz, gesundheitsliche Informationen von den Eigentümern einzufordern.</i> <i>Schon gar nicht gibt es das Recht, eines Mitgliedes der Eigentümergeinschaft, die Gäste oder Kaufinteressenten anderer Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu einer zu bezahlenden Verkaufsveranstaltung zu nötigen, die sie nicht freiwillig absolvieren will.</i>
Artikel 4 – Freiwillige (Voluntär-) Mitarbeit. Siedler können und sollen freiwillig als Voluntär für die Gemeinschaft arbeiten. Sie sind in dieser Arbeit Zeit - Orts - und Weisungsungebunden und verwenden nach Möglichkeit ihre eigenen Werkzeuge. Sie sind nicht versichert und haben auch keine Ansprüche bezüglich Krankengeld oder Schadenersatz gegenüber dem Condominium.	Anmerkung: <i>Das ist in der Tat eine wünschenswerte Situation, braucht aber keinen Paragraphen in einem Reglamento, wie die Tatsache bezeugt, dass etliche Investoren das heute bereits tun. Da es sich dabei um erwachsene Menschen handelt, ist ihnen ihr Versicherungsstatus durchaus bewusst. Dieser Paragraph kann also ersatzlos gestrichen werden.</i>

--	--

ABSCHNITT 3 – sonstige Verbote

1. Ablagern oder Wegwerfen von Müll außerhalb der dafür vorgesehenen Behälter.
2. Ablassen von Diesel, Benzin oder Giftstoffen außerhalb geeigneter Auffangeinrichtungen.
3. Unsachgemäßes Lagern von brennbaren, explosiven, unangenehm riechenden oder giftigen Substanzen.
4. Lagern von Waren, Baumaterialien, Ziegel, Erde usw. außerhalb der Grundstücksgrenzen. dazu gehört auch ein nicht nur vorübergehendes Lagern im Einfahrtsbereich oder am Grundstück, wenn das gelagerte Material von der Straße aus sichtbar ist.
5. Veränderung der Grundstücksgrenzen und der genehmigten und vermessenen Zäune.
6. Tätigkeiten und Verhalten, welche gegen die guten Sitten verstoßen.

ABSCHNITT 4 – Reservefonds

Die Generalversammlung kann einen „Reservefonds“ beschließen, der vom Condominiumrat verwaltet und mindestens jährlich von der Generalrevision überprüft wird.

Der Reservefonds dient unter anderem dazu, die außerordentlichen, unvorhergesehenen und dringenden Reparatur- und Erhaltungsarbeiten zu bezahlen oder für das Condominium nützliche Investitionen zu tätigen. Höhe und Einzelheiten von Einhebung und Verwendung entscheidet die Generalversammlung.

Anmerkung: Na, da kann die Eigentümergemeinschaft aber froh, sein, dass ihr das Reglamente so großzügig die Möglichkeit einräumt, eine Reserve anzulegen. Das ist in jedem ordentlichen Haushaltsplan so und braucht keinen eigenen Paragraphen. Wenn selbst diese Reserve unterjährig aufgebraucht ist, muss eine außerordentliche GV einberufen werden, um über eine Erweiterung des ursprünglichen Budgets zu entscheiden.

Abschnitt 8- Sonstige Bestimmungen

- a. Änderungen: Änderungen zu diesem Vertrag können nur von der Generalversammlung gemäß den in diesem Reglement vorgesehenen Quoren beschlossen werden.
- b. Die Bestimmungen dieses Reglements gelten für alle Personen, welche sich im **EI Paraiso Verde** aufhalten.
- c. Salvatorische Klausel: Dieser Vertrag enthält alle Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem Condominiums.

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages gegen eine gesetzliche Bestimmung verstößt oder deren Durchführung sich als unmöglich darstellt und sie somit ungültig wird, wird sie im Sinne dieses Vertrages durch eine neue Bestimmung ersetzt, die der ungültigen Bestimmung und dem Zweck dieses Vertrages möglichst nahe kommt. Die Gültigkeit des restlichen Reglamentos bleibt davon unberührt.

- d. Schriftform: Sämtliche Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Einfache Erklärungen können per Email gesendet werden.
- e. Gerichtsstand: Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Caazapá. Es gilt Paraguayisches Recht

Anmerkung: Punkt b) gilt für nicht stimmberechtigte Menschen im EPV nur indirekt, da das einladende stimmberechtigte Mitglied der Eigentümergemeinschaft die Verantwortung für den Eingeladenen hat

Kapitel IX. AUFLÖSUNG.

Eine Auflösung dieses Comdominiums ist nur mit 95% der Stimmen in einer eigens und nur für diesen Tagesordnungspunkt einzuberufenden, außerordentlichen Generalversammlung möglich. Alle Mitglieder müssen darüber in Person, über elektronische Konferenz- Medien oder schriftlich abstimmen. Es gilt Abstimmungspflicht.

Kapitel X. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.

Artikel 1: Registrierung des Codominiumvertrages

„RELJUV S.A.“ trägt diese Condominius-Ordnung in das entsprechende Register ein. Diese ist für alle Miteigentümer verbindlich. Ihre Änderungen müssen registriert werden, damit sie den gleichen Effekt haben.

Artikel 2: Übertragung von Grundstücken. 1. Die Übertragung von Rechten und Anteilen oder die Übertragung eines Grundstücks durch öffentliche Urkunde setzt die automatische Einhaltung der Bestimmungen dieses Reglements durch den Käufer voraus. Diese Annahme wird in der entsprechenden Rechtsübertragung bzw. der Übertragungsurkunde festgehalten. Die Übertragung der Rechte bewirkt die Einhaltungspflicht dieses Reglements.	
2. Der amtierende Notar fordert vom Vorstand des Condominiums zuvor eine „Bescheinigung“ an, aus der hervorgeht, dass dem Condominium und der RELJUV S.A. keine Kosten oder Auslagen geschuldet werden.	Anmerkung: Es gibt keinen amtierenden Notar. Die Übertragung von Eigentumsrechten kann jeder Notar vornehmen. Ob aus praktischen Gründen ein Eigentümer auf die bisherige Notarin zurückgreift, ist seine eigene Angelegenheit. Da der Kaufinteressent der Selbstverwaltung mitgeteilt werden muss, ist ein Hinweis an ihn auf ausstehende Zahlungsverpflichtungen des Verkäufers sicher hilfreich, um dem Recht der Selbstverwaltung auf Begleichen dieser ausstehenden Zahlungen Nachdruck zu verleihen. Ob die Instrumentalisierung einer ausschließlich ihren Berufspflichten unterstehenden Notarin für Regelungszwecke innerhalb einer Eigentümergemeinschaft zulässig und vor allem beispielgebend für die Lebensfähigkeit dieser Eigentümergemeinschaft ist, kann bezweifelt werden.
Artikel 3: Vorübergehende Verwaltung. „RELJUV S.A.“ hat durch sein Vertretungsorgan das Konsortium der Miteigentümer des BARRIO CERRADO PARAISO VERDE für den Zeitraum verwaltet, der für die Abhaltung der ersten ordentlichen Versammlung und die anschließende Bildung des ersten Vorstands des Condominiums erforderlich war; Diese Vertretung und somit das Unterschriftenrecht für das Condominium gehen mit Abschluss dieser Versammlung auf die Organe des Condominiums über. Der	

Vorstand des Condominiums ist ab sofort der gesetzliche Vertreter des Condominiums. Es wurde festgestellt, dass für die Abhaltung der konstituierenden Generalversammlung die erforderlichen 5 % (fünf Prozent) der Gesamtgrundstücke des Barrio Cerrado Paraiso Verde verkauft und bewohnt sind und mindestens 5% der Eigentümer einen Titel haben. „RELJUV S.A.“ hat weiterhin das Stimmrecht in den Versammlungen im Rahmen der in diesem Vertrag festgelegten Prozentsätze für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke. GEMÄSS DIESEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN WIRD DIESES REGLEMENT DES MITEIGENTUMS UND DER VERWALTUNG DER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT BARRIO CERRADO PARAISO VERDE IN DER TAYI COMPANY, BEZIRK MACIEL, DEPARTEMENT CAAZAPA, FESTGELEGT UND MIT DEN JEWEILIGEN IN DIESEM REGLEMENT FESTGESETZTEN STIMMENQUOREN BESCHLOSSEN. ALLE MITGLIEDER AKZEPTIEREN DIESES REGLEMENT UND VERPFLICHTEN SICH ZUR GETREUENN EINHALTUNG DESSELBEN. im Moment der Unterzeichnung der Kaufverträge bzw. der Urkunde über die Übertragung des Grundstücks. ABGESCHLOSSEN IM BEZIRK MACIEL, DEPARTEMENT CAAZAPA, REPUBLIK PARAGUAY, AM ———TAG DES MONATS ———DES JAHRES ZWEITAUSENDVIERUNDZWANZIG. 3.	
Unterzeichnet: Dr. Erwin Annau. Präsident RELJUV S.A. Jesus M. Benitez Lepretti. Sr. General. Ing. Jorge Manuel Casal. Reg. Prof. of Engineering Nr. 2655. MOPC. Mat. Nr. 2753 CSJ. JUNTA MUNICIPAL DE CORONEL MACIEL Sekretär. GEMEINSCHAFTSVORSTAND VON CORONEL MACIEL. PRÄSIDENTSCHAFT".- Die Transkription ist exakt, das bestätige ich.----- Nachfolgend fahre ich mit der Transkription fort Beschluss Nr. 631 des NATIONALEN KATASTROPENDIENSTES, der in seinem entsprechenden Teil wie	

folgt lautet: „REGIERUNG VON PARAGUAY. WIRTSCHAFTS- UND FINANZMINISTERIUM. NATIONALER KATASTROPHENDIENST. Kataster, Werkzeug für die nationale Entwicklung. SNC-ENTSCHLIESSUNG Nr. 631. DURCH DIE, die übernommen wird.“ in das Eigentumsregime nach Grundstücken. Die individualisierte Immobilie mit Katasterkonto Nr. 22-0054-02 im Bezirk Maciel, die der Firma Rejuv S.A.E.C.A. gehört. Asunción, 27. Dezember 2023. Gesehen: Der beim NATIONALEN Katasteramt eingereichte Antrag SERVICE im SNC-Aktenzeichen Nr. 159.139 vom 19. September 2023. Das Paraguayische Zivilgesetzbuch, Buch IV, Titel VI des Eigentums durch Wohnungen und Wohnungen, Kapitel I und II, und UNTER BERÜCKSICHTIGUNG: Der technische Bericht Nr. 431 vom 1. Dezember 2023 von die Abteilung für Sonderregime, laut Vermerk der Notarin Marta Bogado de Fanego, in Bezug auf die Immobilie mit der Registernummer 1247, heute Katasterkonto Nr. 22-0054-02, Eigentum der Firma RELIUV S.A.E.C.A. mit R.U.C. Nr. 80095083-6, gelegen in der Tayi Company, im Maciel District. Darin befindet sich ein umzäuntes Viertel mit dem Namen „GRÜNES PARADIES“, das der Eigentumsordnung für Grundstücke und Appartements gemäß Beschluss Nr. 11 J.M. vom 14. Juli 2023 der Gemeinde Maciel unterliegt. Es wird als leer befunden. Das Solar verfügt über eine Grundstücksfläche von 5.494.322,6810 m2..., registriert im Generaldirektorat für öffentliche Register als Registrierungsnummer G04/1027 des Bezirks Maciel, unter Nr. 01 (eins) und auf Seite 1 und Sgtes. , vom 23. Mai 2023. Der NATIONALE KATASTERDIENST, der durch das Gesetz Nr. 109/91 als technische Abteilung des Finanzministeriums geschaffen wurde, ist die für die Einhaltung der im Gesetzesdekret Nr. 51 enthaltenen Katastervorschriften zuständige Behörde /52 und dessen Änderungs- und Erweiterungsgesetz Nr. 4394/2011. Das Gesetz Nr. 7158/2023 „Schaffung des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen“. Dass die Resolution MH Nr. 245 vom 13. Juli 2018 festlegt, dass die Direktion des Nationalen Katasterdienstes alle anderen Handlungen durchführen kann, die zur Erfüllung der festgelegten Ziele im Einklang mit der geltenden Gesetzgebung und den von ihr vorgegebenen Regeln und Verfahren erforderlich sind Finanzministerium.

Daher beschließt die Direktion des Nationalen Katasterdienstes in Ausübung ihrer gesetzlichen Befugnisse: Art. 1º Die Regelung des Eigentums durch Wohnungen und Abteilungen, die geschlossene Nachbarschaft namens „PARAISO VERDE“, die sich auf dem Grundstück befindet, mit dem Girokonto einzubeziehen Kataster Nr. 22-0054-02, Bezirk MACIEL, Eigentum der Firma RELJUV S.A.E.C.A. Art. 2º Weisen Sie den Grundstücken, die sich aus der Teilung ergeben, die folgenden Katasternomenklaturen zu: MATRIX-GRUNDSTÜCK, VON DEM ES STAMMT. CTA.CTE.CTRAL. 22-0054-02. BAUFLÄCHEN. Prop. Bereich Gemeinschaftsraum.	
---	--

Fazit:

Dieser Entwurf ist aus den folgenden Gründen nicht tragbar, für eine Eigentümergemeinschaft im Allgemeinen ungeeignet und mit Blick auf die spezifische Situation des PV geradezu verheerend:

- Er enthält etliche Passagen, die paraguayischem Recht widersprechen.
- Er enthält mit den die Gesundheit betreffenden Passagen Übergriffigkeiten, die kein souveräner Mensch akzeptieren wird.
- Er enthält keine wirklich anwendbaren Regelungen, wie die Erhaltungskosten ermittelt und geplant werden können, sondern nur wie sie einzunehmen sind und den zugehörigen Verzugsregelungen
- Er enthält keine akzeptable Abstimmungsregelung, die das gesamte Potential der Eigentümergemeinschaft zum Tragen bringt, sondern nur Absolutheitsansprüche der Firma Reljuv, die weder sachlich, also hinsichtlich ihrer Kompetenzen noch mit Blick auf ihren Schuldnerstatus gerechtfertigt sind.
- Er enthält viele Unstimmigkeiten, Inkonsistenzen, Redundanzen und Ungenauigkeiten
- Er vermischt Bestimmungen, die das Barrio Cerrado betreffen mit fragwürdigen Versuchen, das Verhalten von Menschen zu kontrollieren und ggf. zu bestrafen
- Die Reljuv S.A. billigt sich Vorrechte zu, die durch keinerlei bislang gezeigt Kompetenz gerechtfertigt wären.

Der Entwurf setzt nicht nur fort, sondern verschlimmert genau das, was der Firma Reljuv in der Vergangenheit vorgeworfen wurde und zu ihrem desaströsen Ruf insbesondere im deutschsprachigen Raum geführt hat:

- Einseitige, ungerechtfertigte, materielle Vorteilsnahme
- Übergriffige Verhaltensregelungen inklusive rechtswidrigen Ausschlussregelungen für Kaufinteressenten bei gleichzeitiger Exklusion ihrer selbst von eben diesen Ausschlüssen, als wäre die Firma Reljuv und ihre Vorstandsmitglieder geradezu gottgleich unfehlbar
- Übergriffige und sachlich mangels Kompetenz gar nicht gerechtfertigte Verletzungen des privaten Datenschutzes bzgl. abverlangter Informationen zum Gesundheitszustand
- Anmaßende und ebenfalls mangels Kompetenz nicht gerechtfertigte Entscheidungsbefugnisse bis hin zu Vetorechten bei Angelegenheit, die ausschließlich in der Verantwortung der Eigentümergemeinschaft liegen.
- Geradezu groteske Realitätsferne bei der Einschätzung der eigenen Möglichkeiten und der Auswirkungen begangener und geplanter Handlungen auf den Ruf der Firma und damit auch des Projektes bei Menschen, die in der Lage sind, hinter die oberflächliche Fassade zu blicken, aber genau die sind, auf deren Kompetenzen ein solches Projekt angewiesen ist.

Der Entwurf lässt folgende, versäumte Möglichkeiten vermissen:

- Die Firma Reljuv könnte sich durch eine exakte Beschreibung ihrer tatsächlich durchführbaren Dienstleistungen positionieren, anstatt einfach nur in militantem Duktus die ihr angeblich zustehenden oder auch nicht zustehenden Zahlungen anzuführen
- Die Firma Reljuv hätte tatsächlich Verantwortung für die Fehlentscheidungen der Vergangenheit übernehmen können, in dem der Anteil ihrer Gläubiger an den Gemeinschaftsbeiträgen von der Firma Reljuv übernommen wird, solange der Gläubiger ein Gläubiger ist oder eine andere Vereinbarung getroffen wird. Aber genau das Gegenteil sieht dieser Entwurf vor. Sie will sich von den Gemeinschaftsleistungen befreien und die Last der Sanierung einer von ihr nicht sachgerecht erstellten Infrastruktur nur den Gläubigern übertragen.

- Die Firma Reljuv hätte den Gegenstand der gemeinsamen Verantwortung in einer realistischen Weise durch eine den Grundstückspreisen angemessenen Dokumentation präsentieren können, so wie es ihre vornehmlich europäischen Investoren von sogenannten Teilungserklärungen kennen.
- Die Firma Reljuv hätte sich tatsächlich an einer Gemeinschaft gleichberechtigter Miteigentümer interessiert zeigen können, deren vollständiges Potential durch entsprechende Stimmrechtsregelungen gehoben wird. Sie erwartet aber eine bedingungslose Gefolgschaft von lediglich zahlenden Investoren.

Wenn das Projekt eine Chance haben will, und die hat es wahrlich verdient, muss die Kraft zur Erneuerung aus den Reihen der Investoren kommen, die in der Vergangenheit gezeigt haben, dass sie die eigentlichen Wissensträger sind, insbesondere was alle Baugewerke betrifft.

Eine große Gruppe von kompetenten Investoren haben sich in der Asociacion Simple „Comunidad Creativa“ zusammengeschlossen und einen [Entwurf für ein wirklich lebensfähiges Reglamento](#) für eine Eigentümergemeinschaft erstellt.

Wie es dazu gekommen ist und wie aus der Krise herausgefunden werden kann, wurde ausführlich auf der Webseite <https://forum-dialog.site/index.php/de/im-brennpunkt> dargelegt und hier findet sich auch der Reglamento-Entwurf der Vereinigung. Dieses Reglamento kommt ohne einseitige Vorteilsnahmen eines Mitgliedes dieser Eigentümergemeinschaft auf Kosten der anderen Mitglieder dieser Eigentümergemeinschaft aus. Nur so kann das gesamte Wissens- und Handlungspotential der Investoren überhaupt erst einmal zur Wirkung kommen. Das setzt allerdings voraus, dass auch der entsprechende Handlungswille und die dazu erforderlichen Fähigkeiten in der Eigentümergemeinschaft von den einzelnen Mitgliedern zum Einsatz gebracht werden wollen.

Wenn der Versuch unternommen werden sollte seitens der Firma Reljuv, diesen von ihr vorgelegten Entwurf, mit welchen Mitteln auch immer, durchdrücken zu wollen, kann man das nur noch als Sabotage an dem Projekt und der eigenen Firma werten.

Wenn die Miteigentümer versäumen, in dieser für das Projekt kritischen Situation, ihren Handlungswillen und ihre Kompetenz mutig unter Beweis zu stellen und für die Ideale, für die sie hierhergekommen sind, auch einzustehen, verharren sie auf der Stufe der Kritik des Bestehenden und verpassen so die Chance, das Projekt zum Guten zu wenden.

Eine hoffnungsvolle Perspektive kann nur darin liegen, dass alle Beteiligten ihre Egoismen nicht nur verbal überwinden, zu ihren in der Vergangenheit gemachten Fehlentscheidungen stehen und die dabei teilweise schmerzhaft gemachten Erfahrungen in einer gewissen Demut vor der Komplexität des Gegenstandes einbringen, um gemeinsam aus der Krise zu finden.

