

Dammbruch im Paradies

Die Firma Reljuv S.A. und ihre Vorstände wollen beim Aufbau einer Gemeinschaft nach ihrem Geschmack nichts dem Zufall überlassen und schon gar nicht der Gemeinschaft selbst. Um dieser Maxime einen pseudorechtlichen Rahmen zu geben, haben sie sich 2020 eine sogenannte [Condominiums-Vereinbarung](#) ausgedacht, die rechtlich gesehen, keine ist, sondern nur ein Leistungsversprechen seitens der Firma Reljuv S.A. mit den darin genannten Preisen. Daher wurde es auch nur als eine Art Auftragserteilung einseitig von den Investoren unterschrieben. Um die fragwürdigen Inhalte dieser Condominiums-Vereinbarung vor den neidischen Blicken anderer Immobilienentwickler zu schützen, trug es das Siegel „Streng Vertraulich“. Dass die Firma Reljuv S.A. die darin formulierten Leistungsversprechen, wie z.B. die Einhaltung von sogenannten Lebensprinzipien, nicht erfüllte, dafür aber 3 von 6 ebenfalls dort formulierte Ausschlusskriterien erfüllte, wurde bereits in einer [Analyse der Condominiums-Vereinbarung](#) ausgearbeitet. Dass sie die eingenommenen Erhaltungsbeiträge nicht für die Erhaltung einsetzte, sondern für den überdimensionierten Sicherheitsdienst, wurde ebenfalls in diversen [Erwiderungsschreiben](#) dargestellt. Eine ähnliche Behandlung der sogenannten Infrastrukturbeiträge ist in Arbeit.

Der Sommer 2023 naht und endlich nach vielen Jahren heldenhafter Arbeit kann das Barrio Cerrado „Paraiso Verde“ im Catastro Publico registriert werden und braucht ein Reglamento Interno. Wunderbar, denkt sich Familie Annau, jetzt können wir endlich unseren Bestrebungen sogar noch einen offiziellen Anstrich geben und die darin festgehaltenen Regeln mit justiziablen Mitteln durchsetzen. Leider wurde daraus nichts, denn der damalige Geschäftsführer, Herr Buker, hat lieber ein Reglamento Interno eingereicht, das auch paraguayischem Recht entspricht. Damit entzog er sich nicht nur selbst den Disziplinierungsversuchen der Gründer, sondern die Investoren gleich noch mit, was so gar nicht nach dem Geschmack der Gründer war. Dem guten Verhältnis der ehemaligen Vorstände untereinander dürfte das wenig zuträglich gewesen sein.

Mit diesem offiziellen Reglamento ist die oben erwähnte Condominiums-Vereinbarung hinfällig. Sie war es de facto schon immer, weil die Firma Reljuv S.A. sich nicht daran hielt. Mit dem geschaffenen Barrio Cerrado aber war sie erst recht hinfällig und alle Regelungen hinsichtlich der Gemeinschaftskosten, der Rechte und Pflichten von Eigentümern und Betreibern hätten nach diesem Reglamento erfolgen müssen, inklusive die der Transparenz dienenden Rechenschaftsberichte des Betreibers Reljuv S.A. Um es ganz deutlich zu machen. Alle Zahlungen für Infrastrukturbeiträge und Erhaltungsbeiträge waren seitens der Firma Reljuv S.A. bewusst rechtsgegenstandslos und damit Betrug. Nicht nur, dass die Erhöhung der Erhaltungsbeiträge für 2024 und 2025 auf so erbärmlich verlogene Weise begründet wurden. Sie hatten überhaupt keine Grundlage mehr.

Nein, das stört den Aufbau der Gemeinschaft nach den Vorstellungen der Familie Annau. Das Reglamento darf gar nicht ins Bewusstsein der Siedler, Investoren, Gläubiger vordringen.

Was tun? Verschweigen! Einfach nicht erwähnen! Ganz laut TITEL!! TITEL!! auf allen nur erdenklichen Kanälen rufen und den Rest, und dazu gehört der ganze Ablauf bei der Schaffung eines solchen Barrio Cerrados einschließlich seines Reglamentos Internos, einfach verschweigen. In einer Herzensgemeinschaft erklärt man sich und das eigene Vorgehen nicht. Man belastet die anderen Mitmenschen nicht mit so langweiligen juristischen Details.

Das geht aber nur so lange gut, bis der erste einen Titel bekommen soll. Denn in der Eigentumsübertragungsurkunde erkennt der Unterzeichnende eben dieses beim Catastro hinterlegte Reglamento Interno an. Erst als Menschen mit erkennbar guten Beziehungen zum Friedensrichter in

Caazapa entsprechend selbstbewusst bei der Notarin in Villarrica vorsprachen und das Reglamento verlangten, musste diese es dann doch herausgegeben. Dieses Dokument wurde nur in spanischer Sprache vorgelegt und eine Übersetzung abgelehnt. Warum kann sich die Firma Reljuv und die daran beteiligte Notarin das leisten? Einen Teil der Investoren hat sie mit ihrem ständigen Titel-Titel-Geschrei so hypnotisiert, dass er diese Dokumente unterschrieb, ohne überhaupt mitzubekommen, was da vor sich ging und dabei auch noch in die Webkamera gelächelt. Ein anderer Teil hat sehr wohl zu Kenntnis genommen, dass mit der Unterschrift unter die Eigentumsübertragungsurkunde noch ein Reglamento Interno implizit anerkannt wird und die Herausgabe dieses Dokumentes verlangt. Das brauchte schon ein wenig Durchhaltevermögen und nach ein paar Mal Pontius-zu-Pilatus zwischen der Notarin und Herrn Annau erhielt man dann eben diese schlechte, unvollständige Kopie, die aus Mobiltelefon-Fotos des Originaldokumentes bestand. Nachfragen zu den Inhalten wurden mit Arbeitsüberlastung seitens der Notarin abgelehnt. Auf Nachfrage bei Herrn Annau, welches Reglamento denn nun gelten würde mit der Unterschrift unter diese Eigentumsübertragungsurkunde, wurde nur unwirsch geantwortet: „Irgendeins, was der Buker da eingereicht hat. Aber das werden wir noch ändern.“ Dennoch haben auf Anraten ihrer Anwälte viele Investoren dieses Dokument unterschrieben, um im Falle der drohenden Insolvenz wenigstens einen Titel zu haben. Andere haben wegen dieser undurchsichtigen und damit verdächtigen Vorgehensweise und auch wegen der damit einhergehenden, erheblichen Kosten lieber auf den Titel verzichtet und sind weiterhin nur im Besitz von sogenannten Contratos Privados.

Auch in Paraguay wird die Grunderwerbssteuer und das Notarhonorar am Grundstückswert bemessen. Bei den bekannt hohen Preisen hier im EPV kann sich beides zu einer beträchtlichen Summe addieren. Für manche, die dem von der Familie Annau wie ein Mantra ständig wiederholten Grundsatz folgten, auf jeden Fall das ganze Vermögen zu investieren, war und ist eine solche Summe weiterhin schlicht und ergreifend nicht leistbar, denn ihr ganzes Vermögen ist weg, von der Firma Reljuv pulverisiert. Wie das passiert ist, ist eine ganz eigene Analyse wert und muss hier ausgeklammert werden. Diese Not hat aber den Schuldner trotz entsprechender Bitten nicht etwa erweichen lassen. Die Bezahlung der Titelübertragung von dem Geld, welches die Firma Reljuv S.A. den Gläubigern schuldet, wurde strikt abgelehnt. Nein, das musste in bar erfolgen bei der Notarin, denn anders geht das einfach nicht. Eines der Sprachrohre der Firma Reljuv S.A. in den offiziellen Kanälen ließ dazu verlauten, dass es bei den Notarhonoraren keinen Spielraum gäbe, weil diese nun einmal gesetzlich vorgeschrieben sind. Eine einfache Anfrage bei der nächstbesten Notarin hätte sie zwar über ihren Irrtum diesbezüglich aufklären können, aber die Blamage war ihr offenbar lieber. Notare können sehr wohl Nachlass geben und tun dies auch, insbesondere wenn sie wegen der hohen Grundstückspreise und damit hohen Notarhonorare gern den Auftrag erteilt bekommen möchten. Deshalb ist es sehr attraktiv für Notare, mit Immobilienentwicklern Vereinbarungen zu treffen über besondere Konditionen, weil hier eine Menge gleichartiger Vorgänge abzuarbeiten sind.

Anfang einer Spekulation

Wenn ein Immobilienentwickler einer Notarin per Vertrag zwischen ihm und den Grundstückskäufern das Monopol einräumt, alle diese Titelübertragungen durchführen zu können, es potentiell hunderte solcher Übertragungen mit außergewöhnlich hohen Grundstückspreisen gibt, ist international ein Nachlass auf die Notarhonorare von 50% üblich. Warum sollte ein Immobilienentwickler in Paraguay, der so geschäftstüchtig (oder besser geschäftssüchtig?) ist, dass er trotz bereits erhaltener 12.000.000 PYG für die „Eintragung ins Grundbuch“, die keine „Eintragung ins Grundbuch“ war, auch noch die Grenzsteine teuer verkauft, nicht auf die Idee kommen, hier einmal ein vertrauliches Gespräch mit der Notarin zu führen.

Ende einer Spekulation

Den Investoren konnten jedenfalls trotz Nachfrage keine Rabatte gewährt werden.

Das war alles im Jahr 2024 und Familie Annau hatte immer noch kein Reglamento Interno nach ihrem Geschmack hinterlegt. Am 11. Februar 2025 werden Mails verschickt, in denen einerseits bis 18. Februar um die Aktualisierung der Kontaktinformation gebeten wird und andererseits Vorschläge für die Änderung des Reglamentos (Condominium-Vertrag) bis zum 28. Februar eingereicht werden können. Diese bewusst irreführende Vermischung des Begriffes „Reglamento“, also des Dokumentes, welches beim Catastro hinterlegt ist und von der Familie Annau gern geändert werden möchte und des Begriffes „Condominium-Vertrag“, der eher mit der alten Condominium-Vereinbarung assoziiert wird, löst natürlich Nachfragen aus, welches Dokument denn nun gemeint ist. Aus diesem Grund ist dieser Mail auch das beim Catastro hinterlegte Dokument bewusst mit arglistiger Täuschungsabsicht nicht beigelegt. Der Begriff arglistige Täuschung wird deshalb bewusst gewählt, weil die Firma Reljuv S.A. auf die Nachfrage, welches Dokument denn nun gemeint sei und geändert werden soll, mitteilte: „Die bestehende Condominium-Vereinbarung“, was eine glatte Lüge ist. Die Comunidad Creativa hat die Einladung zu Änderungsvorschlägen dennoch gern angenommen und an die angegebene, anonyme E-Mail-Adresse mit der Aufforderung reagiert, als Voraussetzung für alles Weitere zuerst eine „[Technische Beschreibung](#)“ des in die Gemeinschaftsverantwortung übergehenden Gegenstandes vorzunehmen, so wie man das von sogenannten Teilungserklärungen in Deutschland her kennt. Die diesbezügliche Kommunikation mit der Firma Reljuv S.A. ist ebenfalls auf der Webseite unter <https://forum-dialog.site/index.php/de/aktuelles> nachzulesen.

Anfang März wird sich aber dennoch für die eingesandten Vorschläge bedankt und eine Versendung des überarbeiteten Entwurfes für 21.-31.3.2025 in Aussicht gestellt.

Nachdem auch Ende April diese Aussendung nicht erfolgte, wurde auf Nachfrage mitgeteilt, dass es sich wegen der vielen Anzeigen wegen Hausfriedensbruch zu Verzögerungen kommt. Nun auf diese 19 Anzeigen, die alle rechtswidrig sind, hätte man auch verzichten können. Aber offenbar schienen diese der Reljuv so wichtig zu sein, dass sie lieber mindestens 4 Wochen Verzögerung in Kauf nahm.

Aber aus diesen 4 Wochen wurden 10 Wochen, weil, offenbar aufgeschreckt durch eine E-Mail der Comunidad Creativa, erst Mitte Juni der ganze peinliche Ablauf einen neuen Höhepunkt erreichte.

Nachdem nun monatelang nichts passierte, hatte die Firma Reljuv S.A. es plötzlich sehr eilig. Es wurden unmittelbar nach der letzten Mail der Comunidad Creativa an die Firma Reljuv S.A. Einladungen ausgesandt, um nur zwei Wochen später einen Abstimmungstermin für die Änderungen am Reglamento abzuhalten. Fast zwei Jahre nach Hinterlegung dieses Reglamentos beim Catastro Publico, über ein Jahr nach der ersten Titelvergabe, wird wie beiläufig und mit dem Hinweis, dass die Reljuv S.A. keine Haftung für Übersetzungsfehler übernimmt, die gleiche schlechte mit einem Mobiltelefon fotografierte Kopie dieses hochoffiziellen und zu ändernden Dokumentes den Investoren ausgehändigt. Die Firma Reljuv verfügt sehr wohl über eine gut lesbare und damit automatisch übersetzbare Version dieses Dokumentes, will aber eben nicht, dass man es wirklich zur Kenntnis nimmt. Ein Schuldner gibt seinen Gläubigern 14 Tage Zeit, sich mit so wichtigen Dokumenten, die zusammen 137 juristischer Text sind, zu beschäftigen. Auf dieser Grundlage sollen sie dann eine weitreichende Entscheidung treffen, nachdem der Schuldner es seinen Gläubigern 2 Jahre vorenthalten hat. Deutlicher kann dieser Schuldner seine arglistige Täuschungsabsicht nicht zum Ausdruck bringen. Am 28.6.2025 soll auf der Basis der Stimmrechtsregelungen eines Reglamentos abgestimmt werden, welches fast 2 Jahre den Menschen hier vorenthalten wurde. Es wurde deshalb vorenthalten, weil es sowohl den Machtmissbrauch seitens der Firma Reljuv S.A.

einschränkt, ihr Transparenzpflichten auferlegt und weil ihm die lukrativen Regelungen zu den Infrastrukturbeiträgen fehlen, auf die die Firma Reljuv S.A. auf keinen Fall verzichten möchte.

Ein schon fast lustiges Detail der Einladungsmail ist eine Vollmacht, in die Herr Annau seinen eigenen Namen voreingetragen hat, damit er sicherstellen kann, dass auch im Sinne der Vollmachtgeber abgestimmt wird.

Fazit:

Die Vorstände der Firma Reljuv S.A. wissen, dass ihr Reglamento-Entwurf zum Nachteil der Investoren, Gläubiger und überhaupt aller Menschen hier im EPV ist und suchte schon seit Monaten nach Wegen, es gar nicht veröffentlichen zu müssen. Diese Aussage kann belegt werden. Ihr bleiben also nur der Zeitdruck und eventuell noch Abstimmungsmanipulationen mit fingierten Vollmachten, um sich die erhofften Regelungen offiziell besiegeln zu lassen. In der Einladungsmail zu der „Abstimmung“ heißt es:

„Das Condominiums-Reglamento in seiner jetzt geänderten Form wird ein Muster für andere Gemeinschaften weltweit werden.“

Anmerkung dazu: Erstens werden die Gemeinschaften weltweit dieses Reglamento gar nicht zur Kenntnis bekommen, weil auch in diesem Dokument, typisch für die Transparenz der Firma Reljuv, auf jeder Seite steht:

„Reglamento DEUTSCH Version 1.0 VERTRAULICH Copyright 2024 RELJUV S.a.e.c.a.“

Und zweitens würde jeder anständige Mensch ein solches Machwerk nur als Muster dafür verwenden, wie man es auf jeden Fall nicht gestalten sollte.

Weiterhin heißt es dort:

„Mit diesem Reglamento haben wir sichergestellt, dass Kapital von Investoren, welches notwendig ist, um El Paraiso Verde fertig zu stellen, tatsächlich und zeitnah zur Verfügung sein kann.“

Die Reljuv hat auch das Fertigstellen der Häuser sichergestellt, um sie dann als halbfertige Ruinen verrotten zu lassen oder gar nicht erst zu beginnen, das Auszahlen von 8% Rendite garantiert, um die Auszahlungen dann doch zu stoppen und nicht einmal Aktienzertifikate auszustellen, sich zum Rückkauf von Vorsorgegrundstücken verpflichtet, ohne sie wirklich zurückkaufen zu wollen und unzählige andere Ankündigungen gemacht, die alle nicht in die Tat umgesetzt wurden. Insofern hat diese Aussage den gleichen Verlässlichkeitswert wie alle anderen auch. Das Gegenteil ist der Fall. Dieses Reglamento wird jeden normal denkenden Menschen davon abschrecken, hier zu investieren.

Weiterhin heißt es dort:

„Die Dauer dieses Zufließens hängt von der reibungslosen Einführung der Gemeinschaftsordnung und von der Geschlossenheit der Siedler hinter der neuen Führung ab.“

Schon das Wort „Führung“ sagt alles. Erst Verführung, dann nur noch Führung und wenn man nicht spürt, Entführung, sprich Rausschmiss aus dem Paradies. Wenn Ihr nicht spürt und Euch nicht brav

hinter der „Führung“ versammelt, dann bekommt Ihr eben Euer Geld nicht zurück. Das ist aber schon jetzt so. Denn wer nicht spürt, der bekommt ganz unverblümt mitgeteilt, dass sein Haus dann eben nicht weitergebaut wird, dass sein zum Verkauf stehendes Grundstück oder Haus dann eben nicht verkauft wird, dass es dann eben schwierig wird mit dem Betreten des Sektors A und anderes mehr. Also für Drangsalierungen aller Couleur braucht es kein neues Reglamente. Das kann die Firma Reljuv S.A. auch ohne ein solches und praktiziert es, als ob sie hinsichtlich der Konsequenzen solchen Tuns mit kausaler Blindheit geschlagen wäre.

Nein, liebe Familie Annau, eine Gemeinschaft von erwachsenen, souveränen Menschen braucht keine Führung durch eine profitorientierte Firma, schon prinzipiell nicht. Und was nun ihre persönliche Eignung für die Wahrnehmung dieser sich selbstzugesprochenen Rolle betrifft, gibt es sehr wohl unterschiedliche Auffassungen.

Weiterhin heißt es dort:

„Eine **geeinte** Siedlerschaft könnte den Beginn dieser neuen Ära der Fertigstellung von El Paraiso Verde, schon in diesem Jahr bewirken.“

In der Tat führt dieses Reglamente zu einer Einigung der Siedlerschaft, aber nicht so, wie die Familie Annau sich das vorgestellt hat. Denn die Siedlerschaft vereinigt sich in ihrer Abwehr dieses Machwerkes mit friedlichen, intelligenten und vor allem transparenten Mitteln ohne Manipulation, Selbstüberhöhung und glatte Lügen. Und sie hat auch das menschliche, kognitive und moralische Vermögen, um sich selbst eine Regelung für das Zusammenleben- und -arbeiten in einer Eigentümergemeinschaft zu geben. Sie braucht hierfür keine „Führung“ und erst recht keinen „Führer“.

Weiterhin heißt es dort:

„**Euer klares JA zum Fortschritt und zur Verwirklichung des Traums einer Gemeinschaft des Friedens, der Freude und der Fülle ist jetzt gefragt.**“

Plattitüden auf diesem Niveau kennen wir doch oder? Warum kommen uns diese so bekannt vor? Gab es da nicht so eine Berufsgruppe in unseren Herkunftsländern, die im zeitlichen Kontext ähnlicher Abstimmungen immer diese bunten Plakate aufhängen ließen, auf denen sie überzeugend ihre Heilsbotschaften verkündeten?