



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Sehr geehrte Buchhaltung der Firma Reljuv S.A.,

da es nun 1,5 Jahre nach der ursprünglichen Rechnungsstellung für die Erhaltungsbeiträge von 2024 eine Erhöhung dieser Beiträge gibt, die nicht sachgerecht begründet wurde, lohnt sich der Blick auf die Ermittlung und Begründung der bereits zum Jahr 2024 um 10% erhöhten Erhaltungsbeiträge.

Das soll in der folgenden Darstellung anhand der zum Jahreswechsel 2023/2024 versandten Mail und dem dieser Mail beigefügten Dokument „2024 Erhaltungsbeitrag-Maintainance-Gastos Communes“ geschehen.

Vorbemerkung: Die analysierten Abschnitte Ihrer Schreiben werden inklusive der enthaltenen Rechtschreibfehler zitiert, um sie nicht zu verändern. Das soll keine Bloßstellung sein.

Sie schreiben in der Mail bereits gleich zu Anfang:

Zitat: „Bitte schreiben Sie mir vor dem 31. Dezember 2023, um einen Rabatt von 10 % zu erhalten.“

Sie behandeln hier die Erhaltungsbeiträge, als wären sie der Preis für ein Produkt, welches Sie verkaufen und dessen Preis mal eben um 10% reduziert werden könnte, weil man überhaupt eine Kaufentscheidung bewirken möchte.

Aus unserer Sicht agieren Sie als Verwalter der künftigen Gemeinschaftseinrichtungen eines Barrio Cerrados, welches sich zum Zeitpunkt Ihrer Mail schon im Prozess der offiziellen Registrierung befand.

In dieser Eigenschaft planen Sie für das kommende Haushaltsjahr die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und schätzen die dabei anfallenden Kosten. Diese Aufgabe wird dann der Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft zufallen, wenn diese durch die erste Generalversammlung ins Leben gerufen wurde. Und so wie die Selbstverwaltung aus den Erhaltungsbeiträgen keinen Gewinn erzielen kann, kann auch der Entwicklungsträger, der vorläufig diese Funktion ausübt, keinen Gewinn aus den Erhaltungsbeiträgen erzielen. Es gibt also keinen Spielraum für 10% Rabatt.

Da jeder Eigentümer und Besitzer von Grundstücken im Geltungsbereich (der Geltungsbereich erstreckt sich nur auf Sektor B, denn Sektor A befindet sich nicht in Gemeinschaftseigentum) diese Erhaltungsbeiträge zahlen muss, gibt es hier keinen Grund, die Bezahlung irgendwie mit Rabatten zu bewirken. Eine Reduktion von 10% wären nur möglich, wenn entweder auf 10% der an sich notwendigen Erhaltungsmaßnahmen verzichtet wird oder wenn die Kostenschätzung von vornherein 10% zu hoch war. Aber selbst wenn eine Reserve von 10% der geplanten Kosten vorgesehen wurde, um auch für ungeplanten Erhaltungs- oder Reparaturbedarf gewappnet zu sein, bleibt diese ja bei nicht notwendiger Verwendung als Reserve für das kommende Jahr erhalten.



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Weiterhin heißt es in Ihrer Mail:

Zitat: „Wenn Sie die Kontoführungsgebühren für Ihr Rentenkonto bezahlen möchten. In diesem Fall tragen Sie bitte Ihre Daten in das Dokument GELDÜBERNAHMEBESTATIGUNG ein, das dieser Mail beiliegt.“

Hier handelt es sich offenbar um einen Übersetzungsfehler, der auch im Anschreiben zum Erhaltungsbeitrag 2025 in ähnlicher Weise gemacht wurde. Das lässt sich sicher leicht korrigieren. Vermutlich sollte es heißen: *„Wenn Sie die Erhaltungsbeiträge von ihrem Vorsorgegrundstück abbuchen lassen möchten. In diesem Fall tragen Sie bitte Ihre Daten in das Dokument GELDÜBERNAHMEBESTATIGUNG ein, das dieser Mail beiliegt.“*

Weiterhin heißt es in Ihrer Mail:

Zitat: „Falls Sie den Wohnungseigentumsvertrag noch nicht unterzeichnet haben, bitten Sie uns, dies zu tun. Die Unterzeichnung des Wohnungseigentumsvertrages ist die Grundlage für die Beteiligung am Condominio El Paraíso Verde und ist daher obligatorisch.“

Das ist sachlich nicht richtig, auch wenn es anzustreben ist. Sollte es der Eigentümergemeinschaft gelingen, sich selbst ein Reglamento, dem möglichst alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zustimmen können, zu geben und darüber abzustimmen, ist dieses Ziel auch erreichbar. Die ursprünglichen Kaufverträge sahen kein Barrio Cerrado vor und daher kann man auch nachträglich nicht in ein solches hineingezwungen werden, schon gar nicht, wenn einem ein verträgliches Miteinander am Herzen liegt.

Die weiteren Ausführungen werden anhand Ihres der Mail beigefügten Schreibens „2024 Erhaltungsbeitrag-Maintainance-Gastos Communes“ gemacht.

Dort heißt es

Zitat: „Hauptaugenmerk liegt im kommenden Jahr bei der Fertigstellung der neuen (biologisch abbaubaren) Kalk- Schotterstraßen sowie beim Park am YPY See und beim großen Sandstrand.“

1. Ob es so gut ist, wenn die Kalk- Schotterstraßen biologisch abbaubar sind, ist fraglich, denn nach dem erfolgten biologischen Abbau wären sie nicht mehr vorhanden. Allerdings: Weder Kalk noch Schotter sind biologisch abbaubar.
2. Es fehlt eine Angabe, welche Straßen oder zumindest wie viel Kilometer Straßen auf diese Weise von Zustand A in Zustand B versetzt wurden. Nach Umfragen in unserem Verein konnten keine Hinweise gefunden werden, dass im Jahr 2024 überhaupt nennenswert Straßen repariert wurden. Erst im Jahr 2025 waren durch die Spende eines der Eigentümergemeinschaft nicht



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

weiter vorgestellten Spenders zweckgebunden Mittel für die Reparatur einiger Straßen vorhanden. Da das Jahr 2024 nun abgeschlossen ist, sollte es ein Leichtes sein, den **Rechenschaftsbericht** über die Verwendung der Erhaltungsbeiträge von 2024 in der ursprünglichen Höhe vorzulegen und als ein Punkt darin eine Gegenüberstellung der geplanten und der real durchgeführten Straßenerhaltungsmaßnahmen.

3. Es konnte auch nicht herausgefunden werden, was genau unter dem „Park am YPY See“ zu verstehen ist. Was genau wurde dort geplant (Tätigkeiten und Kosten) und was wurde real gemacht und dafür bezahlt? Diese Fragen sind detailliert im Rechenschaftsbericht zu beantworten. Da diese Initiative, die im Übrigen eine Investition und keine Erhaltung darstellt, zu den drei wesentlichsten Maßnahmen gehört, muss es sich ja um eine repräsentativ darstellbare Maßnahme handeln.
4. Es konnte im öffentlich zugänglichen Bereich am YPY-See auch kein „großer Sandstrand“ gefunden werden trotz intensiver Suche. Die auf eine Siedlerinitiative und durch Spenden finanzierten Sonnenschutz-Pilze bilden die einzigen erkennbaren Elemente mit Freizeit-Charakter an diesem Gewässer. Auch hier ist Rechenschaft darüber abzulegen, was genau geplant war und was davon umgesetzt werden konnte. Sollte diese Maßnahme nicht umgesetzt worden sein, müsste sich der Erhaltungsbeitrag für 2024 um den kalkulierten Betrag verringern. Auch beim Sandstrand, so er denn angelegt würde, handelt es sich um eine Investition und nicht um eine Erhaltung. Da diese Investition jedoch der Allgemeinheit dienen würde, sei hier nicht näher darauf eingegangen.

Weiter heißt es in diesem Schreiben:

Zitat: „Ebenso wird Strom mit einer unterirdischen, isolierten Mittelspannungsleitung in den Süden des El Paraiso Verde geleitet. Es werden damit mehrere hundert Grundstücke an die Infrastruktur angeschlossen.“

1. Es ist erstaunlich, mit welcher Offenheit die Firma Reljuv S.A. hier eine eindeutige Veruntreuung von Erhaltungsbeiträgen kundtut.
2. Wie bei allen anderen genannten Maßnahmen werden die geplanten Kosten nicht transparent gemacht, so dass überhaupt nicht klar wird, welche Kosten hierfür anfallen. Das ist in diesem Falle auch unerheblich, weil jeder Guarani an dieser Stelle eine Veruntreuung von Erhaltungsbeiträgen darstellt.
3. Es handelt sich, wie schon beim „Park am YPY-See“ und dem „großen Sandstrand“, um Investitionen und keine Erhaltung. Im Unterschied zu diesen aber ist ein unterirdisches Kabel für den Anschluss von mehreren hundert Grundstücken die private Investition eines Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft, die nur diesem zugutekommt. Um es etwas plastischer zu veranschaulichen: Die Firma Reljuv S.A. als ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft sagt zu den anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft: „Schenkt mir mal so ein Kabel. Das ist eine tolle Sache. Dadurch kann ich dann mehrere hundert Grundstücke als „erschlossen“, und damit teurer, verkaufen und die so erzielten Einnahmen gehören dann aber mir. Und obwohl ich den Gewinn allein verbuche, bekommt ihr auch etwas: Bei den Käufern sind nämlich viele



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

nette Leute dabei, und das kommt Euch zugute!“ Das geschenkte Kabel wird also mit dem „erschlossenen“ Grundstück an die Neu-Investoren verkauft. Treffen wir folgende Annahmen (konservativ geschätzt):

a. Anzahl der Grundstücke:	100
b. Fläche je Grundstück:	500qm
c. Preis je Quadratmeter:	20,00 Euro
d. Preis je Grundstück:	10.000 Euro
e. Ein Zehntel des Grundstückspreises wird für die stromtechnische Erschließung angesetzt:	1.000 Euro

Dann bringt der Verkauf dieser Grundstücke der Firma Reljuv S.A. einen Erlös von 100.000 Euro und das für ein über Erhaltungsbeiträge von der Allgemeinheit (nicht ganz freiwillig) geschenktes Kabel. Wie in der Analyse der all diesen Abgaben zugrunde liegenden Condominiums-Vereinbarung detaillierter ausgeführt, hat der Investor aber nicht wirklich ein erschlossenes Grundstück gekauft. Für den Anschluss seines individuellen Grundstücks an das Stromnetz fallen noch einmal ca. 16.000.000 Guarani oder ca. 2.000 Euro an. Sofern also dort 100 Häuser gebaut werden, ergibt dieses (nicht ganz freiwillig) geschenkte Kabel weiter 200.000 Euro Erlös für die Firma Reljuv S.A. Es soll nicht verschwiegen werden, dass die primären Investitionen in die gesamte Stromversorgung, also Mittelspannungsanschluss an ANDE, Stromtrassen, Transformatoren usw. in diese Kalkulation nicht eingeflossen sind. Aus diesem Grunde wurden die Annahmen, wie jeder Kenner der realen Preise hier weiß, sehr konservativ angesetzt. Es geht auch nur um die prinzipielle Darstellung des Vorgangs als solchen. Die Verwendung von -durch die Allgemeinheit zu tragenden- Erhaltungsbeiträgen für Investitionen eines Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft, die in Folge aber nur diesem Mitglied der Eigentümergemeinschaft unmittelbare Vorteile bringen, ist ein klarer Fall von Veruntreuung. Dass dies an so prominenter Stelle ganz offen zugegeben wird, deutet auf ein überraschendes Rechtsverständnis hin. Auch hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Projektmanagements und einer betriebswirtschaftlich sauberen Zuordnung von Kosten zu Kostenverursachern erreicht diese Vorgehensweise noch nicht einmal das Niveau eines Anfängerfehlers. Der mittelbare Vorteil für die Gemeinschaft durch die neu verkaufbaren Grundstücke wird nicht in Zweifel gezogen. Aber dieser mittelbare Vorteil für die Gemeinschaft entsteht durch viele wirtschaftliche, kulturelle oder der Bildung dienende Angebote von anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft ebenso. Daraus leiten diese aber nicht das Recht ab, die für ihr Angebot erforderlichen finanziellen Mittel von der Allgemeinheit tragen zu lassen.

Wenn nun nach drei Jahren sich herausstellt, dass auch dieses Kabel unterdimensioniert ist, wie das im Jahr 2024 durchgebrannte Kabel, muss damit gerechnet werden, dass es dann in Form einer Reparatur erneut von der Allgemeinheit ersetzt werden muss, wobei dann natürlich sofort eine Kapazitätserweiterung durchgeführt wird, wodurch wieder neue Grundstücke verkauft werden können und das Spiel beginnt von Neuem. Denn in drei Jahren kann sich niemand mehr an die vor drei Jahren gezahlten Erhaltungsbeiträge erinnern. Und selbst wenn jemand auf die Idee käme, in den alten Unterlagen zu blättern, würde der geringe Informationsgehalt der Recherche schnell ein Ende setzen.



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Weiter heißt es in diesem Schreiben:

Zitat: „Von 2017 bis 2023 hat die RELJUV mehrere Millionen Euro zur Erhaltung der Infrastruktur zugeschossen.“

1. Diese unpräzise und unbelegte Behauptung zielt darauf ab, Eindruck zu machen und Schuldgefühle zu erzeugen. Sie ist aber nichts anders als eine aus der Luft gegriffene Behauptung. Oder soll etwa der Eindruck erzeugt werden, dass die in diesen Jahren verschwundenen Millionen von Investoren-Geldern den für die Erhaltungsmaßnahmen vorgesehenen Geldern „zugeschossen“ wurden?
2. Jeglicher Transfer von privaten Geldern der Familie Annau in Erhaltungsmaßnahmen müsste anhand Herkunftsnachweisen, Banküberweisungen, fakturierten Rechnungen auf das Genaueste nachgewiesen werden.
3. Die Firma Reljuv S.A. kann mit hoher Wahrscheinlichkeit bei der selbst eingestandenen und höchst ungenauen bis nicht vorhandenen Buchführung in diesen Jahren überhaupt keinen Nachweis erbringen, wie viel Geld im genannten Zeitraum wirklich als Ausgaben für reine Erhaltungsmaßnahmen verwendet wurde. Die reinen Erhaltungsmaßnahmen sind aber detailliert anhand fakturierter Rechnungslegung und umgesetzter sichtbarer Maßnahmen nachzuweisen und der Eigentümergemeinschaft vorzulegen.
4. Die Firma Reljuv S.A. hat weiterhin nicht vorgelegt, wieviel Erhaltungsbeiträge im genannten Zeitraum eingenommen wurden, so dass ein Defizit zwischen Ausgaben und Einnahmen, welches den Begriff „zugeschossen“ rechtfertigt, nachgewiesen werden könnte.
5. Die Firma Reljuv S.A. hat weiterhin nicht den Beweis vorgelegt, dass sie über die von ihr als Miteigentümerin ohnehin zu zahlenden Erhaltungsbeiträge (die Condominiums-Vereinbarung macht hier keine Ausnahme) weitere Erhaltungsbeiträge „zugeschossen“ hat. Es heißt in der Condominiums-Vereinbarung

„Eigentümer haben einen jährlichen Erhaltungsbeitrag an die Reljuv bis spätestens 31. Januar jedes Jahres bei der Verwaltung der RELJUV zu entrichten.“

Das schließt unmissverständlich alle Eigentümer ein, auch die Firma Reljuv S.A. selbst und erst recht die Privatpersonen der Familie Annau. Bei 3.846.025 Quadratmeter in Privatbesitz kommen, je Quadratmeter à 10 Cent, also ca. 800 PYG pro Quadratmeter, für den Erhaltungsbeitrag angesetzt, 384.600 Euro im Jahr zusammen. Es spielt keine Rolle, dass die Firma Reljuv S.A. hier das Geld von der linken in die rechte Tasche schiebt. Eine rechtlich und betriebswirtschaftlich saubere Kalkulation von laufenden oder operativen Kosten sieht vor, dass auch die Firma Reljuv S.A, obwohl sie der Leistungserbringer ist, gemäß ihrem Anteil an der Gesamtfläche Erhaltungsbeiträge zu zahlen hat. Im Extremfall würde nach einer Denkweise, dass die Firma Reljuv S.A. ja keine Erhaltungsbeiträge zahlen muss, der erste Investor, der kommt, alle Erhaltungsbeiträge zahlen müssen. Das soll verdeutlichen, wie unsinnig die von der Firma Reljuv S.A. kolportierte Position ist, dass die Firma Reljuv S.A. sich nicht selbst an den Erhaltungsbeiträgen beteiligen müsste. Es muss also gezeigt werden, um diese Behauptung von Millionen zugeschossener Gelder beweisen zu können, wofür die bereits vorhandenen 384.600 Euro Erhaltungsbeiträge im Jahr verwendet wurden und warum das



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

nicht reichte, so dass die Firma Reljuv S.A., gemäß ihrer eigenen Behauptung nach, weitere Millionen Euro zugeschossen hätte.

6. Die Firma Reljuv S.A. hat von Beginn an weit über dem Durchschnitt liegende Grundstückspreise erzielt auf der Grundlage von Versprechen, die bis heute nicht eingehalten wurden. Diese Preise rechtfertigen eine Infrastruktur, die nicht sofort nach ihrer Erstellung teure Erhaltungsmaßnahmen verursacht. Die Kosten für den Damm wurden separat durch den Perimeterbeitrag adressiert. Ganz im Gegenteil könnten die Investoren mit Recht angesichts der teilweise katastrophalen Verhältnisse bzgl. Straßen, Trinkwasserbrunnen, Spannungsstabilitäten usw. Regressforderungen an die Firma Reljuv S.A. stellen.
7. Angesichts der behaupteten Millionen von Euro, die angeblich zugeschossen wurden, fragen sich viele Mitglieder der Eigentümergemeinschaft erstaunt: „Wofür bitte?“

Weiterhin heißt es an gleicher Stelle: *„Spätestens ab 2025 enden diese Zuschüsse. Die Siedler tragen dann die Erhaltung“*

1. Ob es sich um Zuschüsse handelt, ist, wie oben ausführlich dargestellt, zu beweisen. So lange dieser Beweis nicht erbracht werden kann, wird der Wahrheitsgehalt dieser Aussage in die gleiche Kategorie eingeteilt wie
 - a. die „garantierte“ Dividende von 8% zu einem Zeitpunkt, wo die finanzielle Schieflage schon einen Bankkredit erforderte
 - b. die extra implementierte, separate Buchhaltung, welche für das von Dr. Annau, seiner eigenen Aussage beim entsprechenden Meeting nach, persönlich nachgerechnete und geprüfte Cashcow-Konzept
 - c. die Transparenz gegenüber einem Finanzbeirat
 - d. usw.

Die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums eines Barrio Cerrados obliegt nach paraguayischem Recht allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft gleichermaßen. Die Firma Reljuv S.A. wird als Teil dieser Eigentümergemeinschaft genauso ihren Beitrag zu den Gemeinschaftskosten zu entrichten haben wie alle anderen Mitglieder dieser Eigentümergemeinschaft auch.

2. In diesem Sinne ist ebenfalls der Nachweis zu erbringen, dass die Erhaltungsbeiträge für die Jahre 2017-2024, welche für die Grundstücke, die sich im vorübergehenden Privatbesitz der Firma Constructora S.A. und der Familie Annau befinden, anfielen, in der gleichen Weise erhoben und auch entrichtet wurden, wie von alle anderen Eigentümern in gleicher Weise gefordert.

Insgesamt ist also mindestens für das Jahr 2024 und, wenn obige Behauptung von Zuschüssen in Millionenhöhe aufrechterhalten bleiben sollte, auch für die Jahre 2017-2023 eine quantitative und qualitative (siehe oben, anhand Herkunftsnachweisen, Banküberweisungen, fakturierten Rechnungen



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

usw.) Gegenüberstellung aller Einnahmen (also inklusive der Erhaltungsbeiträge der Familie Annau und ihrer Firmen) und aller Ausgaben, aufgeschlüsselt nach Kostenart, vorzulegen.

Die hier vorgelegte, noch nicht einmal mehr als dürftig zu bezeichnende Dokumentation kann nur als ein Kommunikationsdesaster bezeichnet werden, welches dem wegen der andauernden Intransparenz ohnehin schon schlechten Ruf der Firma Reljuv S.A. weiteren Schaden zufügt.

Aber in der sicherlich bald zur Verfügung gestellten, vollständig transparenten Darstellung der Ein- und Ausnahmen im Rahmen der Erhaltung des Sektors B, denn nur dieser gehört in den Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft, liegt auch die Chance, diesen Ruf wieder zu verbessern.

Am Ende des Dokumentes „2024 Erhaltungsbetrag-Maintainance-Gastos Communes“ wird die Webseite <https://www.worlddata.info/america/paraguay/inflation-rates.php> mit Daten zur durchschnittlichen Inflationsrate in Paraguay zitiert.

Bildzitat:

Inflationsraten in Paraguay

Die Inflationsrate der Verbraucherpreise in Paraguay bewegte sich in den letzten 62 Jahren zwischen -0,9% und 37,3%. Für das Jahr 2022 wurde eine Inflationsrate von 9,8% berechnet.

Während des Beobachtungszeitraums von 1960 bis 2022 lag die durchschnittliche Inflationsrate

bei 10,6% pro Jahr.

Insgesamt betrug der Preisanstieg 44.219,86 %. Ein Artikel, der 1960 100 Guaranís kostete, kostet Anfang 2023 44.319,86 Guaranís.

› [Inflation rates in global comparison](#) Inflationsraten im Vergleich

Da dies vollkommen zusammenhanglos geschieht, gehen wir hier von einem Versehen aus.

Wahrscheinlich sollte sich diese Information nur an die Vorsorgegrundstücksbesitzer und Vorzugsaktieninhaber der Firma Reljuv S.A. richten, um ihnen mitzuteilen, dass die 6,5% bzw. 8% jährlichen Renditen ihres Investments noch nicht einmal die durchschnittliche Inflationsrate kompensieren.

Das ist aber eine Information, die nur die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft betrifft, die solche Investmentprodukte gekauft haben und nicht jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft, welches Erhaltungsbeiträge abzuführen hat.

Selbstverständlich kommen wir unseren Zahlungsverpflichtungen gern nach, wenn in der angemessenen Weise alle aufgeworfenen Unklarheiten durch entsprechende Belege ausgeräumt wurden. Vorher ist das leider nicht möglich, da sachlich unbegründete Zahlungen das Chaos der alten Administration in den vergangenen Jahren nur prolongieren und im Interesse einer sauberen Betriebsführung mit sofortiger Wirkung unterbleiben sollten.



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Herzliche Grüße

Die Menschen des Vereins Comunidad Creativa im EPV

