



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Erste Generalvollversammlung der Eigentümer des Barrio Cerrado Paraiso Verde

Die Rechtsform unserer zukünftigen Eigentümergemeinschaft ist die eines *Barrio Cerrado*. Bis jetzt war die Situation folgende:

- Den Siedlern gehören lediglich die gekauften Grundstücke
- Der Reljuv S.A. gehören alle nicht verkauften Grundstücke und die öffentlichen Flächen (Straßen, Seen, Wasserwege, und die darauf befindliche Infrastruktur usw.)

Mit der Schaffung eines *Barrio Cerrados* durch Eintragung der Grundstücke im *Catastro* (Mitte 2023), hat sich die Situation wie folgt verändert:

- Es gibt die Grundstückseigentümer (Investoren und Reljuv S.A. selbst), die sich in drei Kategorien unterteilen:
 - Der horizontale Titel (Urkunde der Eigentumsübertragung) wurde bereits übergeben
 - Der Titel wurde beantragt
 - Das Grundstück ist vollständig bezahlt (KV über *contrato privado*), aber ein Titel wurde noch nicht beantragt
- Die Reljuv S.A., ist nicht mehr alleiniger Eigentümer der öffentlichen Flächen im Siedlungsgebiet, sondern das gesamte ungefähr 500 Hektar große Siedlungsgebiet ist unterteilt in
 - Grundstücke im Privatbesitz (Sondereigentum)
 - Öffentliche Flächen, an denen jeder Grundstücksbesitzer einen Flächenanteil in der Größe besitzt, die 50% der Fläche seines Privatgrundstückes entspricht (Gemeinschaftseigentum)

<https://forum-dialog.site/index.php/de/im-brennpunkt/der-grosse-wandel>

Nach Paraguayischem Recht muss bei Einreichung eines *Barrio Cerrados* in das *Catastro* ein *Reglamento* bereits vorliegen, welches die Rechte und Pflichten der Eigentümer in einem *Barrio Cerrado* auch in Bezug auf ihr Miteigentum an den Gemeinschaftseinrichtungen regelt. Die aktuell im *Catastro* vorliegende Version wurde im Sommer 2023 eingereicht und im Januar 24 aktualisiert.

Erst im Rahmen der ersten Generalvollversammlung (GV) der Eigentümer/Besitzer konstituiert sich die Eigentümergemeinschaft (EG) des *BC PV* als solche. Zu dieser Generalvollversammlung **müssen alle** Grundstücksbesitzer und Eigentümer eingeladen werden.



www.forum-dialog.site



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Wird ein Besitzer/Eigentümer nicht eingeladen, bedeutet das einen schwerwiegenden Verfahrensfehler, durch den diese erste GV ungültig werden könnte. Jeder der nicht zur GV eingeladen wird, bitte beim Verein unter kontakt@forum-dialog.site per Email melden.

Laut dem derzeit beim *Catastro* hinterlegten *Reglamento* hätte die erste GV stattfinden müssen, als 5% der Grundstücke verkauft waren. Es gibt bis heute noch keinen konkreten Termin, jedenfalls keinen, der uns Siedlern bekannt gemacht wurde, wird aber jetzt sehr zeitnah erwartet.

Das Miteigentum am "Barrio Cerrado PARAISO VERDE" kann von einer Miteigentümerversammlung gemäß den Bestimmungen des Art. 2146 des paraguayischen Zivilgesetzbuches überprüft und/oder geändert werden, die vom gesetzlichen Vertreter des Bauträgers des "Barrio Cerrado PARAISO VERDE", der Firma RELJUV S.A., einberufen wird, sobald mindestens 5 % (fünf Prozent) der Gesamtzahl der Parzellen, aus denen sich die geschlossene Wohnanlage zusammensetzt, verkauft und belegt sind, oder wenn der Bauträger, die Firma RELJUV S.A., dies für erforderlich hält, ohne dass die oben genannte Voraussetzung erfüllt ist, für erforderlich hält, ohne dass die vorgenannte Bedingung erfüllt ist. In dieser Versammlung muss ein Konsortium von Miteigentümern des "Barrio Cerrado PARAISO VERDE" gebildet werden.

Da es sich bei dem *Barrio Cerrado* um eine Eigentümergemeinschaft handelt, das gesamte Projekt auch mit dem Gemeinschaftsgedanken wirbt, ist das Problem der Entscheidungsfindung von hoher Relevanz. In unserer umfangreichen Situationsbeschreibung gehen wir auch darauf näher ein (https://forum-dialog.site/images/Dokumente/Situationsbeschreibung_v6.pdf)

Im momentan beim *Catastro* hinterlegten *Reglamento* gibt es nur die durch Dr. Annau festgelegte Variante: Eine Stimme pro Grundstück.

....., das diese Versammlung wirksam sein werden. (13) Eigentümer von Parzellen, die alle Raten bezahlt oder zugunsten des Bauträgers, der Gesellschaft "RELJUV S.A.", den Gesamtbetrag des Verkaufswerts der Parzelle hinterlegt haben, haben das Recht auf 1 (eine) Stimme, die in der Generalversammlung durch sie selbst oder durch ihren gesetzlichen Vertreter, der





Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Da die Firma Reljuv S.A. die Implementierung eines neuen *Reglamento* angekündigt hat (eine Verschmelzung des bereits beim *Catastro* vorliegenden *Reglamentos* und der alten, von vielen als ungültig empfundenen *Condominiums-Vereinbarung*), muss sie einen Entwurf desselben der Einladung zur ersten Generalversammlung beilegen.

Es ist nicht nur bezgl. der Entscheidung, wie wir uns das *Reglamento* vorstellen, sondern auch im Sinne eines Zusammenlebens im EPV für alle im EPV wohnenden Siedler, alle alten und neuen Investoren, einfach aller Grundstückseigentümer von großer Bedeutung, dass bei der demnächst stattfindenden ersten konstituierenden Generalversammlung“ für das *Barrio cerrado* „Paraiso Verde“ ein *Reglamento* verabschiedet wird, zu dem möglichst viele Betroffene mit gutem Gewissen „Ja“ sagen können. Dazu gehört z.B., dass hinsichtlich Finanzierung und Mitbestimmung kein Unterschied gemacht wird zwischen Eigentümern (mit Titel) und Besitzern (mit privatem Kaufvertrag). Das *Reglamento* soll es jedem Besitzer eben ermöglichen, guten Gewissens Eigentümer zu werden. Die tiefen Gräben werden nicht überwunden, sondern auf noch zerstörerische Weise vertieft, wenn die Firma Reljuv S.A. es versuchen sollte, ein ihr einseitige Vorteile einräumendes *Reglamento* durchzudrücken. Sie können nur überwunden werden, wenn das übergeordnete Ziel, der Erhalt und die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes, die reale und nicht nur verbale Leitschnur aller Bestimmungen eines solchen *Reglamentos* ist.

Daher fordern wir alle auf, ihr Stimmrecht wahrzunehmen und nicht verfallen zu lassen. Diese Forderung richtet sich an alle, die hier im Siedlungsgebiet ein Grundstück besitzen:

- auch wenn sie die Dr. Annau ein *poder* (Verkaufsvollmacht) ausgestellt haben
- auch wenn sie nicht hier wohnen
- auch wenn sie noch keinen Titel haben

Alle Eigentümer und Besitzer werden zur Finanzierung der Erhaltungsmaßnahmen herangezogen. Aber Geld allein reicht nicht aus. Jegliches Wissen, welches für diese Aufgabe benötigt wird und bei den Eigentümern und Besitzern vorhanden und verfügbar ist, wäre eine wichtige Unterstützung für die Lösung der anstehenden Probleme. Die Finanzierungsbereitschaft und die Bereitschaft zur kenntnisreichen Mitwirkung kann aber nur geweckt und auf Dauer aufrechterhalten werden, wenn das *Reglamento* in jeder Hinsicht für Transparenz insbesondere in finanziellen Angelegenheiten sorgt und vollkommen frei von der subjektiven Willkür einer Firma ist. Die bisherige Vorgehensweise hat maßgeblich zu der uns allen sattem bekannten Situation geführt.

Erst wenn die Erhaltung des *Barrio Cerrados* auf vielen und möglichst kompetenten Schultern ruht, weil die betroffenen Menschen das *Reglamento* für sinnvoll, ausgewogen und angemessen halten und sich deshalb mit ihm weitestgehend identifizieren können, ist der Weg frei, dass sie sich auch mit gutem Gewissen an einer Bewerbung des Siedlungsgebietes beteiligen wollen, wodurch dann wieder der Verkauf von Grundstücken möglich wird.





Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Aus diesem Grund stellt der Verein eine andere, unserer Situation besser entsprechende Vorgehensweise vor. Wir stellen auf unserer Webseite Vorschläge für zu erstellende und mit einer möglichst großen Mehrheit zu beschließende Dokumente vor, u.a. einen eigenen *Reglamento*-Entwurf als juristisch relevante Basis des Zusammenlebens und Zusammenarbeitens der Eigentümergemeinschaft.

Wir fordern alle Besitzer und Eigentümer von Grundstücken im Siedlungsgebiet auf, sich aktiv an der Vervollkommenung dieser Dokumente zu beteiligen, aber bei allen Ideen und Vorschlägen zu beachten, dass die Maxime heißt: Wir brauchen möglichst viele Menschen, die sich mit ihrer Kraft und ihrem Wissen am Erhalt des Siedlungsgebietes beteiligen. Wir sind sehr unterschiedliche Menschen und dennoch sollte es möglich sein, sich unter diesem übergeordneten Ziel zusammenzuraufen. Unter <https://forum-dialog.site/index.php/de/im-brennpunkt/wie-kommen-wir-zum-ziel> werden unsere Vorschläge unterbreitet. Warum diese Vorschläge so gemacht wurden, wurde unter <https://forum-dialog.site/index.php/de/im-brennpunkt/wo-stehen-wir> ausgearbeitet.

Wir denken, dass es möglich ist, die Gräben zu überwinden, wenn wir die Hauptursache für den entstandenen Schaden, der diesen überhaupt erst ermöglichte, die **INTRANSPARENZ**, endlich wirklich überwinden. Daher machen wir alle unsere Bemühungen öffentlich, arbeiten nach dem Open-Source-Prinzip, was sich in vielen Bereichen als ausgesprochen erfolgreich erwiesen hat.

Die bisherige Strategie der Bestrafung von Bestandskunden, der Abschottung von Interessenten von den Realitäten und die grotesken Anzeigenkampagnen der Firma Reljuv S.A. ersticken die vorhandenen Potentiale und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zum seitens der Firma zumindest proklamierten Ziel führen, alle Gläubigeransprüche zu bedienen und das Projekt voranzubringen .

Recht auf 1 (eine) Stimme, die in der Generalversammlung durch sie selbst oder durch ihren gesetzlichen Vertreter, der diese Vertretung durch eine Vollmacht oder ein Schreiben mit notariell beglaubigter Unterschrift an den Präsidenten beglaubigt, wirksam wird.

Bist Du also – aus was für Gründen auch immer - verhindert, zur GV zu erscheinen, deren Termin dann an prominenter Stelle bekanntgegeben werden wird, werben wir für eine Abtretung Deiner Stimme an einen im EPV lebenden Siedler Deines Vertrauens, der in der GV für Dich abstimmen kann. Wir stellen über den Verein *Comunidad Creativa* einen zweisprachigen Entwurf der Vollmacht zur Verfügung, der bei einem Notar durch Beglaubigung der Unterschrift legalisiert werden muss.

<https://forum-dialog.site/index.php/de/im-brennpunkt/der-grosse-wandel>



www.forum-dialog.site