

Asunción, 23. Juni 2025

RELJUV S.A.

_____, Rechtsanwalt, im Namen von _____
_____ sowie all jenen, die dem Verein Comunidad Crativa des Condominio Barrio Cerrado Paraíso Verde angehören, schreibe ich Ihnen in Bezug auf die am 13.6.25 versandte Mitteilung mit dem Titel: „Einladung zu einer außerordentlichen Versammlung zur Abstimmung - Barrio Cerrado Paraíso Verde“.

Wir stellen fest, dass die vorgenannte Einladung aus folgenden Gründen fehlerhaft ist:

Nach dem geltenden Miteigentumsreglement „Paraíso Verde“, das durch den Beschluss Nr. 11/2023 der Gemeinde Cnel. Maciel genehmigt wurde, gelten für die Einberufung von Versammlungen unter anderem folgende gesetzliche Bestimmungen:

- 1.
2. Art. 116; „...Sobald 5 % der Gesamtzahl der Parzellen verkauft und belegt sind, wird die erste Versammlung der Miteigentümer einberufen, um den Vorstand zu wählen“.
3. Art. 10; „... die Generalversammlung der Miteigentümer der geschützten Wohnanlage Paraíso Verde ist die einzige, die befugt ist, dieses Reglement zu ändern...“
4. Art. 13; „...die Generalversammlung des Konsortiums der Miteigentümer der PARAISO VERDE hat die Befugnis: d) das Reglement zu genehmigen und/oder zu reformieren und die Regeln des vorherigen Regimes zu bestimmen...“
5. Art 142; "...2. Zustellung der entsprechenden schriftlichen Ladung an die von jedem Eigentümer angegebene Adresse oder, in Ermangelung dessen, an die ihm gehörende Parzelle, unter Beifügung einer Kopie der Unterlagen, in denen die Gründe dargelegt werden, aus denen die auf der Tagesordnung stehenden Angelegenheiten zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Liste der Eigentümer, die mit der Zahlung ihrer Schulden im Rückstand sind, wird mit der Warnung versehen, dass ihnen das Stimmrecht entzogen wird...“, heißt es weiter, dass ein von der Entwicklungsgesellschaft REUUV ausgestellter Nachweis vorgelegt werden muss, wo bewiesen wird dass diese unter keinen Umständen und mindestens bis zum letzten Ende des Monats vor der Versammlung verschuldet sind. Außerdem muss er die Anzahl der Stimmen für jeden Eigentümer enthalten.

In diesem Sinne fordern wir, dass von nun an allen Eigentümern derartige Nachweise, dass sie der Entwicklungsfirma nichts schulden, vorgelegt werden und dass bei jeder Versammlung die ordnungsgemäße Eintragung auf der Grundlage der 1400 in diesem Reglement eingetragenen Parzellen berücksichtigt wird.

Daher muss das Unternehmen REUUV SA, nachdem es mehr als 5 % der Grundstücke verkauft hat, gemäß den Bestimmungen des Miteigentumsregelung zunächst die Generalversammlung der Miteigentümer einberufen, um das Eigentümerkonsortium zu bilden und

den Verwaltungsrat gemäß dem genehmigten Reglement einzusetzen.

Außerdem muss die derzeitige Verwaltung, d.h. REUUV S.A., die Abrechnungen für die Jahre vorlegen, die von REUUV SA verwaltet wurden, daher fordern wir, dass die Aufforderung zur Änderung der Statuten aufgehoben wird und die entsprechende Aufforderung zur Wahl des Verwaltungsrats und zur Rechnungslegung erfolgt, wie in Art. 116 und anderen der oben genannten Vorschriften angegeben.

Geschieht dies nicht, sehen wir uns gezwungen, den Akt für nichtig zu erklären und die gerichtliche Intervention gemäß Art. 2150 des CC zu beantragen.

Ein weiterer Punkt, der sehr auffällig ist, ist die Einberufung für den 29. Juni 2025 „...für die Wahl der Wohnungseigentumsorgane gemäß dem jeweiligen am Samstag genehmigten Reglement...“ (fettgedrucktes Zitat aus dem Einladungsblatt). Diese Einberufung ist völlig ungültig, da sie mit der für die Einberufung von Generalversammlungen erforderlichen Mindestfrist (10 Tage) nach der Genehmigung des neuen Reglements hätte erfolgen müsste, weshalb es falsch wäre, eine Einberufung auf der Grundlage eines noch nicht genehmigten Reglements vorzunehmen.

Darüber hinaus erinnern wir daran, dass für die Gültigkeit der Versammlungen gemäß dem paraguayischen Zivilgesetzbuch und dem genehmigten Reglement in der Einberufung Datum, Zeit, Ort und die zu behandelnde Tagesordnung angegeben werden müssen.

In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen verlangen wir zur Vermeidung unnötiger Nichtigkeitsklagen dringend darum, die Einberufungen auszusetzen und die Einberufung zur Rechnungslegung und zur Ernennung des Vorstandes, wie in der Miteigentümerordnung zwingend vorgeschrieben, in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

