

Technische Beschreibung (Teilungserklärung)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Einleitung und Zielstellung des Dokumentes	2
2 Verantwortungsübergang	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Beschreibung der Gemeinschaftseinrichtungen	5
2.3 Gesamtbild	5
2.4 Straßen	6
2.5 Seen und Wasserweg	7
2.6 Wald und Grünflächen	7
2.7 Damm	7
2.8 Trinkwassersystem	8
2.9 Stromnetz	9
2.10 Umfriedungen, Grundstücksgrenzen	9
2.11 Entwässerung	10
2.12 Internet	10
3 Abschließende Bemerkungen:	11

1 Einleitung und Zielstellung des Dokumentes

Die Firma Reljuv S.A. initiierte ein Siedlungsprojekt in der Nähe der beiden Ortschaft Maciel und Caazapá unter der postalischen Adresse:

RELJUV SA (El Paraíso Verde)

Colonia Riachuelo

060101 Maciel, Caazapá

PARAGUAY

mit dem Marketingnamen „El Paraiso Verde“.

Mit der Schaffung eines Barrio Cerrados nach paraguayischem Recht entsteht ein geschlossenes Gebiet, welches neben den Grundstücken in Privateigentum von natürlichen und juristischen Personen auch Gemeinschaftsflächen nebst darauf installierter Infrastruktur enthält.

Da mit der Schaffung des Barrio Cerrados eine Eigentümergemeinschaft entsteht, die der kollektive Eigentümer der Gemeinschaftsflächen und der darauf installierten Infrastruktur wird, ist eine detaillierte technische Beschreibung dieser Gemeinschaftseinrichtungen erforderlich, bevor eine Verantwortungsübernahme stattfinden kann.

Normalerweise ist das, was das Gemeinschaftseigentum umfasst, vor der Kaufentscheidung für alle bekannt. In der hier zu besprechenden Situation allerdings wurden die Kaufentscheidungen zu einem Zeitpunkt getroffen, als es diese Eigentümergemeinschaft nicht gab und das, was nun in Gemeinschaftseigentum und damit in Gemeinschaftsverantwortung übergeben soll, noch im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Reljuv war. Daher hatten die Käufer der individuellen Grundstücke vor der Kaufentscheidung keinerlei detailliertere Kenntnis der Gemeinschaftseinrichtungen hinsichtlich ihrer quantitativen wie qualitativen Ausstattung.

Bis zur Schaffung der Eigentümergemeinschaft befinden sich die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Flächen also immer noch im Eigentum der Reljuv S.A.. Die Implementierung einer Eigentümergemeinschaft durch die erste Generalversammlung aller künftigen Mitglieder dieser Eigentümergemeinschaft muss also zwingend durch eine geordnete Übergabe an bzw. Abnahme der Gemeinschaftseinrichtungen durch die Eigentümergemeinschaft begleitet werden.

Dieses Dokument in seiner initialen Fassung bildet also die Grundlage für den Eigentumsübergang der bislang sich im Eigentum der Firma Reljuv S.A. befindlichen Grundstücke und Einrichtungen in das Gemeinschaftseigentum. Eine möglichst genaue, technische Beschreibung der quantitativen und qualitativen Parameter nach objektiven Kriterien soll

- allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft ein detailliertes Verständnis davon ermöglichen, wofür die Verantwortung zum Erhalt der Gemeinschaftseinrichtungen genau übernommen wird und
- ermöglichen, dass eine Einigung über die bisherige Leistungserbringung durch die Reljuv bei der Schaffung der Infrastruktur im Vergleich zur Leistungserwartung der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft als

Voraussetzung für eine Verantwortungsübernahme durch die Eigentümergemeinschaft erreicht werden kann.

Nach der Einigung und dem anschließenden Verantwortungsübergang wird dieses Dokument parallel zu der weiteren Entwicklung der Gemeinschaftseinrichtungen fortlaufend aktualisiert, um

- eine solide Grundlage für die jährliche Planung der Erhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu bilden und
- andererseits für neue Interessenten und damit potentiell neue Mitglieder in der Eigentümergemeinschaft einen aktuellen Kenntnisstand über die Gemeinschaftseinrichtungen zu geben, damit die Kaufentscheidung und damit das Eintreten in eine gemeinschaftliche Verantwortung auf eine solide und objektive Grundlage gestellt werden kann.

Nicht alle technischen Details sind sinnvoll in einem solchen Dokument zu pflegen. Dafür eignen sich spezialisierte, datenbankbasierte Systeme (z.B. Geoinformationssysteme). Daher wird an gegebener Stelle für weitere Details auf diese Systeme verwiesen, so sie vorhanden sind.

Die Zielstellung dieses Dokumentes ist es, die Anforderung seitens der Investoren hinsichtlich einer angemessenen technischen Beschreibung des Gegenstandes gemeinschaftlicher Verantwortung durch eine thematisch strukturierte Auflistung von Detailinformationen, die mindestens in dieser technischen Beschreibung anzuführen sind.

2 Verantwortungsübergang

2.1 Ausgangslage

Der rechtliche Akt der Schaffung einer solchen Eigentümergemeinschaft ist die Einberufung der ersten Eigentümergemeinschaftsversammlung durch den bisherigen Betreiber des Siedlungsprojektes Reljuv S.A. Das entspricht dem Vorgehen in Deutschland bei der Schaffung einer solchen Eigentümergemeinschaft z.B. eines Mehrfamilienhauses, in dem die einzelnen Wohnungen unterschiedlichen Investoren gehören. Der Projektentwickler übergibt in diesem Fall das erstellte Objekt vollständig an die durch diese erste Versammlung neu konstituierte Eigentümergemeinschaft, die sich für die Verwaltung die erforderlichen Strukturen und Modalitäten selbst gibt unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben.

Zur Eigentümergemeinschaft gehören:

- Die Firma Reljuv S.A.
- Die Firma Constructora S.A.
- Die Familie Annau (Gründer des Siedlungsgebietes)
- Investoren mit Titel
- Investoren ohne Titel

Da also sowohl Auftraggeber (Investoren) wie Auftragnehmer (Reljuv) einer Leistungserbringung, d.h. der Schaffung der Gemeinschaftseinrichtungen, nun in

eine gemeinsame Verantwortung für diesen Leistungsgegenstand eintreten, ist es von großer Wichtigkeit, den Gegenstand, der hier in die Verantwortung einer Eigentümergemeinschaft übergehen soll, möglichst unmissverständlich und klar zu definieren hinsichtlich seiner quantitativen und qualitativen Parameter.

Ein wichtiger Bestandteil dieser technischen Beschreibung ist auch die Abgrenzung zwischen den Infrastrukturbestandteilen, die sich im Siedlungsgebiet (Sektor B) befinden und denen, die sich in den Gebieten befinden, die ausschließlich Eigentum der Reljuv S.A. sind (Sektor A).

An ggf. vorhandenen Schnittstellen innerhalb einer Infrastruktureinrichtung (z.B. Stromnetz) zwischen dem Privatgrundstück der Firma Reljuv S.A. und dem Gemeinschaftseigentum sind genaue Verantwortungsübergänge zu definieren.

Bezüglich dieser quantitativen und qualitativen Parameter der Gemeinschaftseinrichtungen gibt es zum Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe in der Bewertung erhebliche Unterschiede zwischen Reljuv als Leistungserbringer und Investoren als Leistungsempfänger. Erschwerend kommt hinzu, dass die Investoren in ihren individuellen Bewertungen des Zustandes der Gemeinschaftseinrichtungen unterschiedlicher Ansicht sind, d.h. keine einheitliche Meinung vertreten. Allerdings ist für die Mehrheit der Investoren ein eindeutiger Trend erkennbar.

Die Investoren haben für die Gegend exorbitante Grundstückspreise akzeptiert, weil ihnen eine hervorragende Infrastruktur versprochen wurde. Eine hervorragende Infrastruktur zeichnet sich aus durch:

- Hohe Verfügbarkeit
- Bei jedem Wetter befahrbare Straßen
- Jedes verkaufte Grundstück kann sofort an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Entwässerung) angeschlossen werden
- Gute und kontinuierlich bereitgestellte Leistung (Spannungsstabilität, Wasserdruck)
- Leistungsreserven, so dass Verbrauchsschwankungen im normalen Umfang abgedeckt sind.

Die Reljuv S.A. vermittelt zum Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe den Eindruck, dass die installierte Infrastruktur hohe Wartungs- und Reparaturkosten verursacht, an denen sich die Investoren beteiligen sollen. Wenn die von dem Verkäufer Reljuv S.A. als hervorragend bezeichnete Infrastruktur nun nach kurzer Zeit schon sanierungsbedürftig, reparaturanfällig und für die angestrebte Bebauungsdichte nicht hinreichend dimensioniert ist, haben zahlreiche Investoren den Eindruck, nicht das Produkt erhalten zu haben, was sie für einen so hohen Preise erwarten durften.

Um die nun in Gründung sich befindende Eigentümergemeinschaft objektiv in Kenntnis zu setzen, für welche Infrastruktur die gemeinsame Verantwortung übernommen wird, müssen deren technische Parameter vollständig dokumentiert vorgelegt werden in einer Form, die zumindest fachkundigen Menschen ein vollständiges Bild der Infrastruktur gibt.

Die Verhältnisse hier sind nicht vergleichbar mit denen in Deutschland etwa, wo eine vorausgehende Baugenehmigung oder eine 5-jährige Garantie für Bauleistungen einen gewissen Qualitätsstandard des in die Verantwortung zu übernehmenden

Objektes begründen. Auch ist es in Europa üblich, dass eine detaillierte Teilungserklärung allen Miteigentümern z.B. eines Mietshauses ausgehändigt wird.

Natürlich kann man die hiesigen Verhältnisse auf Grund nicht vorhandener Materialien usw. nicht mit denen in Europa vergleichen. Aber ein sachgerechter Umgang mit den vorhandenen Gegebenheiten setzt eine detaillierte und vor allem ehrliche Bestandsaufnahme voraus.

Daher ist **VOR** der Verantwortungsübergabe, d.h. **VOR** der ersten Generalversammlung der Eigentümergemeinschaft eine genaue und objektive Bestandsaufnahme zu machen und anhand derer eine Einigung zwischen der Reljuv und den Investoren über ggf. noch zu erbringende Leistungen seitens der Reljuv herzustellen.

Wird ein Verantwortungsübergang vollzogen, ohne zwischen Leistungserbringer und Leistungsempfänger eine Einigung erzielt zu haben, sind künftige Auseinandersetzungen über noch zu erbringende Leistungen unvermeidbar, was einer gedeihlichen Zusammenarbeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft entgegenwirkt.

Diese Einigung kann nur auf der Grundlage einer realistischen Einschätzung der Möglichkeiten aller Beteiligten gelingen. Eben weil der Leistungsgegenstand nicht genau spezifiziert wurde von beiden Seiten, darf eine Einigung weder durch eine strikte Ablehnung aller Ansprüche an den Leistungsgegenstand durch den Leistungserbringer Reljuv S.A.) noch durch übertriebene Anforderungen an den Leistungsgegenstand seitens der Leistungsempfänger (Investoren) blockiert werden, soll die Bewältigung der existentiellen Krise, in der sich das Projekt befindet, gelingen.

Die in den folgenden Abschnitten angeführten Fragen bzw. Anforderungen an eine technische Beschreibung sind die Mindestforderung

2.2 Beschreibung der Gemeinschaftseinrichtungen

2.3 Gesamtbild

Das gesamte Siedlungsgebiet ist mit sehr vielen Einzelheiten (Straßen, Flächen, usw.) als Barrio Cerrado im öffentlichen Catastro des Landes Paraguay registriert.

Die Eigentümergemeinschaft benötigt **vor** der Verantwortungsübernahme

- eine in einem geeigneten Geoinformationssystem hinterlegte Dokumentation aller Flächen mit ihren geplanten oder tatsächlichen Verwendungszwecken (Flächennutzungsplan)
- Eine Gegenüberstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Dokumentationsstand im Catastro zum Zeitpunkt der Verantwortungsübernahme
- Flächenberechnungen zur Sicherstellung, dass wirklich 33% der gesamten Fläche öffentliche Flächen sind

- Nachweis für die Eignung der aktuellen Flächenwidmungen bzgl. geologisch nur eingeschränkt veränderbarer Randbedingungen wie Entwässerung, Abwasserbehandlung
- Entwässerungskonzept für das gesamte Siedlungsgebiet und Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand
- Hochwasserschutzkonzept und Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand
 - Bauweise des Dammes
 - Querschnittsprofile
 - Nachweis der Eignung bzgl. der zugrunde gelegten Erwartungen
- Eine detaillierte Auflistung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft inklusiver aktueller Kontaktdaten, sofern vorhanden.
- Gegenüberstellung des quantitativen Soll- und Ist-Zustandes hinsichtlich geplanter Gemeinschaftsflächen wie Seen, Straßen, Wasserwege, Grünflächen etc., d.h. welcher Flächenanteil der Gemeinschaftsflächen ist schon für die geplante Nutzung vorbereitet und welcher Anteil ist unentwickeltes Brachland

2.4 Straßen

Die Eigentümergemeinschaft benötigt **vor** der Verantwortungsübernahme

- Eine Dokumentation der verschiedenen Straßen- und Wegetypen
- Eine Zustandsbeschreibung des aktuellen Straßennetzes mit Bezug auf den betreffenden Verwendungszweck (also
 - aus welchem Material besteht die Straße (Unterbau/Tragschicht und Oberbau/Binderschicht)
 - Welche Qualitätsstandards wurden festgelegt?
 - In welcher Schichtdicke wurden die Deckschichten aufgetragen und wie war der Verdichtungsgrad?
 - Warum bestehen die meisten dieser sogenannten Straßen lediglich aus einem Lehm/Ton-Gemisch und sind bei Regen nicht befahrbar?
 - Gibt es Entwässerungsprofile (Querneigung oder Dachneigung)?
 - Warum gibt es nur vereinzelte Entwässerungsgräben und in welchem Turnus werden diese ertüchtigt?
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljuv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe geplant waren, d.h. exakt welche Straßen sind für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe in welchem Zustand geplant gewesen und in welchem Zustand befinden sie sich real

2.5 Seen und Wasserweg

Die Eigentümergeinschaft benötigt **vor** der Verantwortungsübernahme

- Eine Dokumentation der verschiedenen Gewässer als Bestandteil der Gemeinschaftsflächen
 - Sohliefen der verschiedenen Gewässer, geplante und tatsächliche Gewässerflächen
 - Sohliefen und Breite der Kanäle, um Berechnungen für die Entwässerungskapazitäten bei Starkregenereignissen vornehmen zu können
 - Welche Mess- bzw. Alarmvorrichtungen gibt es, um die Funktionalität des Entwässerungssystems zu überwachen und auf Ereignisse entsprechend reagieren zu können.
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljuv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe geplant waren, z.B. Ausbaustufe der Wasserweg, Prozentsatz der angelegten versus der geplanten Seen, Kanäle und Entwässerungsgraben

2.6 Wald und Grünflächen

Die Eigentümergeinschaft benötigt **vor** Verantwortungsübernahme

- Eine Dokumentation der vorhandenen und geplanten Wald- und Grünflächen
- Eine Dokumentation, wie alle zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Wald- und Grünflächen aus dem Siedlungsgebiet zugänglich sind
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der geplanten bzw. errichteten Grünflächen und ihrer Ausbaustufe

2.7 Damm

Der Damm stellt ein wesentliches Element des Hochwasserschutzes dar. Seine Eignung für diese Aufgabe ist essentiell nicht nur mit Blick auf die gemeinschaftliche Verantwortung, sondern auch mit Blick auf das Risiko jedes einzelnen, welches mit dem Bau eines Hauses in diesem Gebiet eingegangen wird und damit eine wichtige Voraussetzung für eine sachkundige Investitionsentscheidung.

Die Eigentümergeinschaft benötigt **vor** Verantwortungsübernahme

- Eine ehrliche Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes
 - Ein Höhenprofil von dem Damm wäre wichtig um kritische Pegel überhaupt festlegen zu können.
 - Wie breit ist der Damm an der engsten Stelle?
 - Aus welchem Material besteht der Damm?

- Ist das Befahren der Dammstraßen mit schweren Fahrzeugen auch im Hochwasserfall möglich?
- Wie wurde der Hang gegen Abrutschen/Erdrutsch gesichert? In welchem Neigungswinkel wurde der Hang/Damm ausgebildet?
- Ein Hochwasserschutzkonzept, so vorhanden oder zumindest die Planungen als Grundlage für die jetzige Ausbaustufe
 - Wie wird mit Starkregenereignissen innerhalb des Siedlungsgebietes umgegangen, wenn der Damm den natürlichen Abfluss verhindert?
 - Warum wurden keine Schleusen gebaut? Gibt es wenigsten für die Schleusen reservierte Flächen/Grundstücke?
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljuv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe bzgl. des Damms geplant waren.

2.8 Trinkwassersystem

Die Eigentümergemeinschaft benötigt **vor** der Verantwortungsübernahme

- Eine detaillierte Beschreibung aller zum Trinkwassersystem gehörenden Infrastrukturbestandteile
- Wie tief ist jeder Brunnen gebohrt?
- Welche Qualität von Wasser ist dort zu erwarten?
- Wie wird diese Qualität überwacht?
- Welche Aggregate (Pumpen, Speicher, bauliche Maßnahmen) sind im Einsatz und entsprechen diese den geplanten Anforderungen?
- Was sind die Anforderungen für diesen Brunnen? Wie viele Haushalte mit welchem antizipierten Verbrauch (in Summe und gleichzeitig) können damit versorgt werden?
- Wie lang sind die dafür ausgelegten Rohrleitungen? Welchen Querschnitt haben diese? Entspricht das Rohrleitungssystem den Anforderungen? Passen die Verbrauchsplanungen zu den Grundstücksplanungen, d.h. können die für den betreffenden Streckenabschnitt zum Verkauf stehenden Grundstücke wie geplant an diesen Abschnitt angeschlossen werden oder sind Erweiterungen der Infrastruktur erforderlich?
- Wie tief sind die Rohrleitungen vergraben, d.h. wie warm wird das Wasser im Sommer beim Durchfluss durch diese Rohrleitungen?
- Handelt es sich um Stichleitungen oder Ringleitungen?
- Wie wird das bereitgestellte Wasser gegen Verunreinigung durch Oberflächenwasser oder oberflächennahes Wasser geschützt?
- Entsprechen die Installationen den Vorgaben, die es ggf. in Paraguay für solche Anlagen gibt?

- Gibt es Verträge oder Genehmigungen, die für den Betrieb der Brunnen und des Trinkwassernetzes erforderlich sind?
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljuv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe bzgl. des Trinkwassernetzes geplant waren.
- Gibt es Schnittstellen zwischen dem Trinkwassernetz des Siedlungsgebietes und dem Sektor A?

2.9 Stromnetz

Die Eigentümergeinschaft benötigt **vor** der Verantwortungsübernahme

- Eine detaillierte Beschreibung aller zum Stromnetz gehörenden Infrastrukturbestandteile inklusive Oberleitungen (Kapazitäten), Erdleitungen (Kapazitäten), Transformatoren, Übergabepunkte
- Wie lang sind die Leitungen? Welchen Querschnitt haben diese? Entspricht das Leitungssystem den Anforderungen? Passen die Verbrauchsplanungen zu den Grundstücksplanungen, d.h. können die für den betreffenden Streckenabschnitt zum Verkauf stehenden Grundstücke wie geplant an diesen Abschnitt angeschlossen werden?
- Passen die auf den bebauten Grundstücken abrufbaren Leistungen (definiert über die installierten Sicherungen) in Summe den Querschnitten der dafür verwendeten Leitungen?
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljuv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe bzgl. des Stromnetzes geplant waren.
- Welche Übergabepunkte zwischen Sektor B und Sektor A gibt es?
- Wie erfolgt an den Übergabepunkten die Verbrauchsmessung?
- Welche Verträge liegen zwischen der Reljuv und der ANDE vor?
- Da aus technischen Gründen der Strom über die Reljuv als Vertragspartner der ANDE bezogen werden muss, ist eine genaue Leistungsbeschreibung (Verfügbarkeit, Spannungsstabilität etc.) der Reljuv als Dienstleister erforderlich, d.h., was bekommen die Abnehmer für die gekaufte Leistung?

2.10 Umfriedungen, Grundstücksgrenzen

Die Eigentümergeinschaft übernimmt nur die Verantwortung für den sogenannten Sektor B. Daher ist von Bedeutung, wie die Abgrenzungen dieses Gebietes gestaltet sind.

Die Eigentümergeinschaft benötigt **vor** Verantwortungsübernahme

- Eine detaillierte Beschreibung aller Einrichtungen zur Begrenzung des Verantwortungsgebietes

- Die Herstellung eines eigenen Zugangs zum Verantwortungsgebiet von der östlich der Verantwortungsgebietes gelegenen Hauptstraße
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljiv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe bzgl. der Begrenzungen geplant waren
- Ein Barrio Cerrado ist, wie der Name schon sagt, definiert über ein geographisch mit geeigneten Mitteln eingeschlossenes Gebiet. Aus diesem Grund ist eine Abgrenzung des Sektors A vom Sektor B und ein eigener Zugang in den Sektor A unabdingbar vor der Verantwortungsübernahme durch die Eigentümergemeinschaft.

2.11 Entwässerung

Da das Siedlungsgebiet in einem niedrig gelegenen Gebiet liegt und zudem durch den Hochwasserschutzdamm ein Abfließen des im Siedlungsgebiet einregnenden Wassers verhindert wird, ist eine genaue Kenntnis des Entwässerungskonzeptes unumgänglich.

Die Eigentümergemeinschaft benötigt **vor** Verantwortungsübernahme

- Eine detaillierte Beschreibung aller Einrichtungen der Entwässerung (Entwässerungskanäle, Ausgleichsbecken, etc.) und ihrer Eignung für die vorgesehene Funktion
 - Wer ist für die große Pumpanlage am Ausgleichsbecken zuständig und wie stellt er die kritischen Wasserpegel innerhalb des Siedlungsgebietes (infolge von Starkregenereignissen) oder außerhalb des Siedlungsgebiets (infolge von Hochwasser des Pirapo) fest?
 - Wann wird das geplante Entwässerungsnetz das übergeordnet aus Seen und Kanälen besteht, fertiggestellt?
 - Ist das Entwässerungssystem überhaupt verlässlich, solange es nicht eine Menge geplante Gewässer gibt, die noch nicht ausgebaggert wurden?
 - Warum werden die Lehmplattformen auf denen die Fundamente der Häuser gründen allgemein nicht höher gebaut?
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljiv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe bzgl. der Begrenzungen geplant waren.

2.12 Internet

Teile der für den Internetzugang errichteten Infrastruktur befinden sich auf den Gemeinschaftsflächen. Diese gehen mit dem Zeitpunkt der Übergabe der Verantwortung in Gemeinschaftseigentum über. Daher muss an der Grenze zwischen Sektor A und Sektor B sowohl technisch wie auch finanziell eine Einigung zwischen der Reluv und der Eigentümergemeinschaft hergestellt werden.

die Eigentümergemeinschaft benötigt **vor** der Verantwortungsübernahme

- Eine detaillierte Beschreibung aller Einrichtungen der des Internets (Antennen, Leitungen, aktive Komponenten, etc.) und ihrer Eignung für die vorgesehene Funktion
- Eine Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand der quantitativen und qualitativen Parameter, die von der Reljuv für den Zeitpunkt der Verantwortungsübergabe bzgl. der Begrenzungen geplant waren.
- Welche Übergabepunkte zwischen Sektor B und Sektor A gibt es?
- Wie erfolgt an den Übergabepunkten der Verantwortungsübergang?
- Welche Verträge liegen zwischen der Reljuv und den Providern vor?

3 Abschließende Bemerkungen:

Die Firma Reljuv S.A. hat mit dem Versprechen einer hervorragenden Infrastruktur sehr hohe Grundstückspreise erzielt. Sie muss in der Lage sein, für die von ihr erstellte Infrastruktur eine vollständige und zumindest für Fachleute verständliche Dokumentation der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Anders ist eine sachgemäße Erhaltung und Weiterentwicklung der Gemeinschaftseinrichtungen nicht möglich.

Eine zu diesem Zweck verwendbare Dokumentation der technischen Parameter zeugt nicht nur von einer Professionalität, die die Investoren bei diesen Grundstückspreisen erwarten dürfen, sondern qualifiziert die Reljuv S.A. ggf. auch für die Berücksichtigung bei der Vergabe von Dienstleistungsaufträgen durch die künftige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft.

Sollte die Firma Reljuv eine solche Dokumentation nicht vorlegen können oder wollen, ist eine sachgerechte und der Komplexität des Gegenstandes angemessene Verantwortungsübernahme durch die Eigentümergemeinschaft nicht möglich, nicht zu verantworten und daher völlig inakzeptabel.

Dies ist auch eine Chance für die Firma Reljuv, ihren Ruf bei den Investoren und in der Öffentlichkeit durch bewiesene Professionalität, Kundenorientierung und Verlässlichkeit wieder herzustellen.