



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

## Entwurf für ein Reglamento Interno des sich in Gründung befindenden Barrio Cerrados „Paraiso Verde“

### Vorbemerkungen

Übergeordnetes Ziel des Entwurfes ist es, die der aktuellen Krisensituation angemessenen und bestmöglichen Regelungen zu finden, die zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Gegenstandes, dem Barrio Cerrado „Paraiso Verde“ (im internen Sprachgebrauch Sektor B), als Ganzem aber auch insbesondere der Gemeinschaftseinrichtungen beitragen.

Erreicht werden kann dies nur, wenn die für diese Aufgaben erforderlichen

- Kompetenzen
- Handlungsbereitschaften
- Vertrauenswürdigkeiten

von Entscheidungsträgern den Anforderungen genügen.

Da es einen erheblichen auch finanziellen Aufwand bedeutet, ein für die aktuelle Zahl der hier lebenden Menschen zu groß angelegtes Gebiet und seine Infrastruktur zu erhalten, muss zwingend die finanzielle Last auf möglichst viele Schultern verteilt werden. Damit einhergeht die Notwendigkeit, diese vielen Schultern adäquat in die Entscheidungsprozesse so einzubeziehen, dass die getroffenen Regelungen und Entscheidungen von möglichst vielen an ihrer Finanzierung beteiligten Menschen für richtig und notwendig erachtet werden und damit ihre erforderliche Unterstützung finden.

Essentiell wichtige Kriterien für ein erfolgreich angewandtes Reglamento sind

- die Gestaltung der Stimmrechte,
- die Ermittlung des Finanzbedarfs und die Gestaltung seiner Deckung
- die Kontrollmechanismen, um durch Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsfindung und -umsetzung die oben geforderte Unterstützung möglichst aller Betroffenen auf Dauer zu erhalten
- die auf das notwendige Maß reduzierte, aber dennoch klare, verständliche und interpretationsfreie Formulierung der Definitionen und Regelungen

Einige bei der Gestaltung des Entwurfes zu berücksichtigende Randbedingungen der konkreten Situation im Barrio Cerrado „Paraiso Verde“ sind (offene Liste):

- Große Variabilität der unterschiedlichen Typen von Grundstückseigentümern -bzw. -besitzern



[www.forum-dialog.site](http://www.forum-dialog.site)



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

- Aktiengesellschaften
- Privatpersonen
- Im PV wohnende Investoren
- Außerhalb des PV aber in Paraguay wohnende Investoren, davon im unterschiedlichen Maße erreichbar und interessiert
- Außerhalb Paraguays Wohnende, aber erreichbar, betroffen und interessiert
- Außerhalb Paraguays Wohnende, aber erreichbar, betroffen und nicht interessiert
- Außerhalb Paraguays Wohnende, aber nicht erreichbar und dennoch prinzipiell betroffen
- Eigentümer und Besitzer, welche wegen des besonderen Entstehungsprozesses des Barrio Cerrado als grundsätzlich gleich in Rechten und Pflichten zu betrachten sind
- Große Heterogenität im individuellen Anteil der privaten Grundstücke an der Gesamtfläche
- Große Heterogenität in der individuellen, finanziellen Ausgangslage
- Große Heterogenität im Binnenverhältnis des individuellen Eigentümers bzw. Besitzers zur Reljuv S.A. (Gläubiger-Schuldner-Beziehung, Grad des gegenseitigen Vertrauens)
- Große Heterogenität in der Selbst- und Fremdwahrnehmung von
  - Kompetenz,
  - Handlungsbereitschaft und
  - Vertrauenswürdigkeit

Innerhalb der betroffenen Menschen

- Daraus resultierend große Zerstrittenheit innerhalb der Eigentümergemeinschaft
- Große Heterogenität in der Dauer des Eigentümerdaseins und damit Kenntnis der historischen Entwicklung des EPVs
- Große Unterschiede im Ausmaß der Verantwortlichkeit für das Entstehen der gegenwärtigen Situation (objektiv aber auch in Selbst- und Fremdwahrnehmung)
- Etc.

Eine weitere Besonderheit, die der Entwurf berücksichtigen muss, ist die kontinuierliche Veränderung des Gegenstandes, auf welchen sich die Definitionen und Regelungen beziehen. Die gesamte Fläche unterteilt sich ihrer geplanten und realen Widmung in:

- Wohngrundstücke
- Gewerbegrundstücke
- Vorsorgegrundstücke
- Gemeinschaftsflächen der unterschiedlichen Kategorien (Straßen, Gewässer, Grünflächen, unbebaut und bebaut)





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

- In unterschiedlichem Maße erschlossene Grundstücke und gar nicht erschlossene Grundstücke mit zu erwartender, fortlaufender Änderung des Erschließungsgrades des gesamten Gebietes und damit des Verhältnisses von erschlossenen zu nicht erschlossenen Grundstücken

Insbesondere muss anhand der diesem Reglamento beigefügten „Technische Beschreibung“ erkennbar sein, dass die jeweils als Bemessungsgrundlage verwendeten Flächen das gesetzlich vorgeschriebene Verhältnis von Privateigentum zu Gemeinschaftseigentum aufweisen.

Das Verhältnis von Gemeinschaftsflächen zur Gesamtfläche eines „barrio cerrado“ in Paraguay ist in der Ley N° 3.966/10 – Ley Orgánica Municipal festgelegt. Für Grundstücke mit einer Fläche über 8.000 m<sup>2</sup> sind mindestens 30 % der Gesamtfläche als Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Mindestens 50 % dieser Gemeinschaftsflächen müssen für gemeinschaftliche Freizeitnutzungen reserviert werden.

Das Reglamento muss folgende Elemente enthalten:

- Definition der verwendeten Begriffe
- Grundlegende Definition und Abgrenzung des Gegenstandes mit Verweis auf die Technische Beschreibung
- Struktur der Selbstverwaltungsorgane und ihre Aufgaben, Rechte und Pflichten der Selbstverwaltungsorgane
- Rechte und Pflichten aller Bewohner des Condominiums, bezogen auf den Erhalt des Siedlungsgebietes als Ganzes und insbesondere der Gemeinschaftseinrichtungen.

### **Anmerkung**

*Im folgenden Entwurf werden an manchen Stellen Kommentare zu den Paragraphen eingefügt, die selbst nicht Bestandteil des Reglamentos sind, sondern während der Entwurfsphase zum besseren Verständnis der verwendeten Formulierungen dienen. Diese werden mit dem Wort „Anmerkung“ kenntlich gemacht und kursiv gesetzt.*





Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

## Entwurf, Stand 16.9.2025

### Gründung

Durch dieses Reglement, welches bei der ersten Generalversammlung verabschiedet wird, wird die Eigentümergeinschaft eines Barrio Cerrados gegründet, die aus den Eigentümern der Grundstücke im Siedlungsgebiet gemäß dem Geltungsbereich besteht. Die geschlossene Wohnsiedlung (Barrio Cerrado) trägt den Namen „Paraiso Verde“.

#### **Anmerkung:**

*Hier erfolgt ein Verweis auf die zugrundeliegenden Gesetze Paraguays für solche Barrio Cerrados und letztlich auf das Zivilgesetzbuch.*

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist das Condominium (Barrio Cerrado) **Paraiso Verde (PV)** unter der Kataster-Nummer 22-54-2, Fraktion „B“. Dieses Reglamente regelt die Selbstverwaltung des **PV** durch die Eigentümergeinschaft. Im internen Sprachgebrauch wird dieses Gebiet **Sektor B** genannt.

Die geographische Ausdehnung des Geltungsbereiches ist definiert über den beim Catastro Publico unter der Kataster- Nummer G04/1027 Maciel Register 1247, Fraktion „B“, hinterlegten Plan für das Barrio Cerrado „Paraiso Verde“ (PV). Im internen Sprachgebrauch des gesamten Siedlungsgebietes El Paraiso Verde (EPV) wird dieses als Sektor B bezeichnet.

Der Geltungsbereich unterteilt sich in

- Privateigentum welches wiederum in
  - Wohngebiete
  - Geschäftszonen
  - Gewerbebezonenunterteilt ist.
- Gemeinschaftseigentum umfasst die Gemeinschaftsflächen und die darauf installierten Infrastrukturen



[www.forum-dialog.site](http://www.forum-dialog.site)



## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

Alle weitergehenden Detailinformationen über die interne Struktur dieses Geltungsbereiches (geplante und realisierte Flächenwidmungen, geplante und realisierte Infrastrukturen usw.) werden extern zu diesem Reglamento in der „Technischen Beschreibung des PV“ fortlaufend dokumentiert. Die zur ersten Generalversammlung zur Verfügung gestellte Version dieser Technischen Beschreibung bildet den Ausgangspunkt für alle in diesem Reglamento getroffenen Regelungen.

## Abgrenzung

Alle zum EPV sonst gehörenden Flächen, wie Sektor A und die Weideflächen sowie sämtliche darauf errichtete Bauten sind nicht Gegenstand dieses Vertrages und werden ausschließlich von den Eigentümern bzw. Besitzern dieser Flächen verantwortlich. An den Grenzen zwischen Sektor B und den anderen Flächen sind sowohl in technischer wie auch in finanzieller Hinsicht Schnittstellen zu schaffen, die den territorialen und damit rechtlichen (z.B. Besitzverhältnisse) Gegebenheiten entsprechen.

## Zweck

Die Eigentümergemeinschaft verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht und wird mit dem Ziel gegründet, die Zusammenarbeit der Miteigentümer beim Erhalt und der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes und hier insbesondere des Gemeinschaftseigentums zu organisieren. Zu diesem Zweck verfolgt sie folgende Ziele (offene Liste):

- a) Die Miteigentümer zu vereinen, um ihre Rechte und Interessen gegenüber den öffentlichen Institutionen des Landes Paraguay oder anderen juristischen und natürlichen Personen zu vertreten.
- b) Die gemeinschaftlichen Bauarbeiten der Infrastruktur zu organisieren und durchzuführen.
- c) Die Wartung und Instandhaltung der Einrichtungen und Gemeinschaftsflächen durchzuführen und Dienstleistungen zu erbringen, die von gemeinsamem Interesse sind.
- d) Die Einhaltung der Regeln, Normen und Vorschriften des Barrio Cerrados zu überwachen.
- e) Konflikte unter den Miteigentümern mit Bezug auf die Zielstellung der Eigentümerschaft möglichst einvernehmlich zu regeln.

## Sitz

Der Sitz der Eigentümergemeinschaft ist.





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

Barrio Cerrado "Paraiso Verde"  
COLONIA RIACHUELO  
Tayi Cañada, Caazapá  
060101 PARAGUAY

## Definitionen

### Grundstück

Es gibt individuelle Grundstücke in Privatbesitz oder Privateigentum. Diese werden identifiziert durch die beim öffentlichen Catastro hinterlegte Identifikations-Nummer und definiert durch die damit verbundenen Geo-Koordinaten, die ebenfalls beim Catastro hinterlegt sind.

### Eigentümer

Eigentümer sind natürliche oder juristische Personen, die für ihre Grundstücke einen Contrato Publico (d.h. einen Titel) besitzen. Die Verfügungsgewalt über diese Grundstücke und allem, was darauf installiert ist, gilt als **Privateigentum**.

### Besitzer

Besitzer sind natürliche oder juristische Personen, die ihre Grundstücke mittels Contrato Privado rechtmäßig erworben haben. Die Verfügungsgewalt über diese Grundstücke und allem, was darauf installiert ist, gilt als **Privatbesitz**.

### Eigentümergeinschaft

Die Eigentümergeinschaft setzt sich aus den Eigentümern und den Besitzern von Grundstücken im PV zusammen. Die Eigentümergeinschaft ist Gesamteigentümer der Gemeinschaftsflächen und der darauf installierten Infrastrukturen. Sie ist eine eigene juristische Instanz und muss sich nach paraguayischem Recht eine Selbstverwaltung schaffen.





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

### Mitglieder der Eigentümergemeinschaft

Besitzer und Eigentümer sind Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, welche als Ganzes der Eigentümer der Gemeinschaftsflächen und der darauf installierten Infrastrukturen ist. Im Sinne dieses Vertrages sind sowohl Eigentümer als auch Besitzer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft.

Im Kontext dieses Vertrages wird im Weiteren aus Gründen der Effizienz der Begriff Eigentümer verwendet, der aber sowohl Eigentümer wie auch Besitzer umfasst.

#### **Anmerkung**

*Wegen der Entstehungsgeschichte des Barrio Cerrados „Paraiso Verde“ gibt es sehr viele rechtmäßige Besitzer von Grundstücken, die noch keinen Titel erworben haben. Leider wurde das Verfahren der Titelvergabe seitens der Firma Reljuv S.A. und der von ihr mit einem vertraglich zugesicherten Durchführungsmonopol beauftragten Notarin vorsätzlich so intransparent bzgl. des hinterlegten Reglamentos durchgeführt, dass sich viele Besitzer weigern, auf diese Weise das Titelfahren zu absolvieren. Gemäß der zentralen Zielstellung, dass die Verantwortung für den Fortbestand des Siedlungsgebietes auf möglichst vielen Schultern ruhen sollte, werden also in diesem Reglamento Besitzer und Eigentümer hinsichtlich ihrer Mitbestimmungsrechte und ihres Anteils an den Kosten und sonstigen Rechten und Pflichten gleichgestellt.*

*Es wird angestrebt, dass alle Besitzer auch Eigentümer werden. Das ist in der Regel auch in ihrem eigenen Interesse. Da aber der Charakter des letztlich rechtswirksamen Reglamentos noch in Zweifel steht, wollen viele Besitzer den Prozess des Titelerwerbs nicht vollziehen. Teilweise bilden auch die damit verbundenen erheblichen Kosten einen weiteren Hinderungsgrund, denn nicht wenige Grundstücksbesitzer haben durch das Verschulden der Firma Reljuv S.A. ihr ganzes Vermögen verloren.*

*Je mehr Akzeptanz dieser Entwurf für ein Reglamento Interno bei den Besitzern haben wird, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie das Titelfahren absolvieren.*

### Condominium

Das Condominium ist die gesamte Entität, welche aus dem Geltungsbereich (Sektor B) und der Koexistenz von privatem und gemeinschaftlichen Eigentum der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft innerhalb des Geltungsbereiches gebildet wird. Geltungsbereich und





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

Eigentümergeinschaft zusammen bilden das Condominium. Das Condominium muss sich nach paraguayischem Recht eine Selbstverwaltung geben.

## Vermögen

Zum Vermögen der Eigentümergeinschaft des Sektor B des Barrio Cerrados „Paraiso Verde“ gehören mit der Gründung der Eigentümergeinschaft folgende Güter des gemeinsamen Gebrauchs:

- a) Die Zugangstore und die Umzäunung des Geländes, die Straßen, Service- und Gehwege und alle sonstigen Gemeinschaftsflächen gemäß des beim Catastro hinterlegten Planes
- b) Alle Einrichtungen auf den Gemeinschaftsflächen, einschließlich geplanter Einrichtungen wie Spielplätze, Gärten, Wege, Seen, Kanäle und deren Wasserläufe, Parks und Grünanlagen, Beleuchtungseinrichtungen, Strom- und Wasserversorgung, Abwasser- und Entwässerungssysteme
- c) Grundstücke oder Bereiche, auf die kein Miteigentümer ein individuelles Eigentumsrecht geltend machen kann.

Die Eigentümerschaft an den genannten gemeinschaftlichen Gütern ist unteilbar. Die Kosten ihrer Instandhaltung, Reparatur und ihres Austauschs sowie alle weiteren Verpflichtungen werden gemeinschaftlich getragen.

## Selbstverwaltung des Condominiums

Die Selbstverwaltung des Condominiums ist eine Organisation, die mindestens die vom paraguayischen Recht verlangten Elemente enthält und dem Zweck dient, das dem Condominium zugrundeliegende Siedlungsgebiet und insbesondere die Gemeinschaftseinrichtungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Das Condominium gibt sich mit diesem Reglamento über die gesetzlich vorgeschriebenen Rechte und Pflichten einer solchen Selbstverwaltung hinausgehende Bestimmungen für diese Selbstverwaltung.





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

### Bewohner

Bewohner sind Menschen, die auf Einladung eines Eigentümers oder Besitzers länger als drei Monate ihren Lebensmittelpunkt im PV haben, z.B. als Mieter oder Familienmitglieder ohne eigenen Besitz an Grundstücken.

### Gäste

Gäste sind Menschen, die auf Einladung eines Eigentümers oder Besitzers weniger als drei Monate sich im PV aufhalten (Touristen, Verwandte, Dienstleister).

### Dienstleister

Dienstleister sind Firmen, die auf Dauer Service-Leistungen im Auftrag der Selbstverwaltung des Condominiums übernehmen. Dazu zählen u.a. der Sicherheitsdienst, Baufirmen oder Betreiber der technischen Infrastrukturen.

## Flächenwidmungen

Grundsätzlich unterteilt sich das gesamte Siedlungsgebiet in private Grundstücke und Gemeinschaftsflächen.

Diese Flächen werden hinsichtlich ihrer Nutzung in folgende Kategorien unterteilt.

### Wohnflächen

Private Grundstücke zu Wohnzwecken, die mit Wohnhäusern gemäß der geltenden Bauordnung bebaut sind.

### Geschäfts- und Gewerbeflächen

Private Grundstücke, welche einen Mindestabstand von Wohnflächen haben müssen und vom privaten Eigentümer für gewerbliche Zwecke entweder selbst verwendet oder durch Nutzungsvertrag anderen zur Verfügung gestellt werden.





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

### Gemeinschaftsflächen

Alle Flächen des PV, welche keine privaten Grundstücke sind, sind Gemeinschaftsflächen.

Zu den Gemeinschaftsflächen gehören:

- Straßen und Service-Wege
- Damm
- Plätze
- Strände
- Sonstige öffentliche Flächen wie Grünflächen, der Urwald etc.
- Seen und sonstige öffentliche Gewässer

Alle öffentlichen Flächen und ihre Nutzungsart sind in der diesem Dokument zugrundeliegenden Technischen Beschreibung detailliert aufgeführt und jedem Eigentümer zur Kenntnis gegeben.

### Allgemeine Bestimmungen

#### Nutzung der verschiedenen Flächenarten

##### Wohnflächen

Wohnflächen sind hauptsächlich für Wohnzwecke vorgesehen. Gewerbliche und berufliche Tätigkeiten sind auf den Wohngrundstücken solange erlaubt, wie Einverständnis darüber zwischen den betroffenen Nachbarn besteht und es keine negativen Rückwirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen gibt (z.B. Verunreinigung der Entwässerungskanäle).

##### Geschäfts- und Gewerbeflächen

Für Tätigkeiten, für die es auf den Wohnflächen keine Einigung zwischen den betroffenen Nachbarn gibt, stehen die Geschäfts- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Details ihrer Nutzung sind zwischen dem Privateigentümer dieser Grundstücke und dem Nutzer zu vereinbaren. Der Eigentümer ist dafür verantwortlich, dass es zu keinen negativen Rückwirkungen dieser Tätigkeit auf die Gemeinschaftseinrichtungen kommt und alle durch die paraguayische Gesetzgebung vorgegebenen Bestimmungen seitens des Nutzers eingehalten werden.





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

### Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind ein hohes Gut, die Infrastrukturbestandteile davon wie Trinkwasser-, Entwässerungs-, Stromversorgungs- und Hochwasserschutzsysteme teilweise von lebenswichtiger Bedeutung für alle hier lebenden Menschen. Aus diesem Grund trägt jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft nicht nur seinen finanziellen Beitrag zum Erhalt dieser Einrichtungen bei, sondern übernimmt auch die Verantwortung für die Nutzung der von ihm eingeladenen Bewohner, Gäste oder Dienstleister. Die Benutzung steht jedem Mitglied der Eigentümergemeinschaft uneingeschränkt zu. Er kann dieses Recht an Mieter oder Gäste weiterdelegieren, wenn er die bei der Nutzung erforderliche Sorgfalt sicherstellen kann.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Gemeinschaftsflächen obliegt der gesamten Eigentümergemeinschaft. Für die praktische Umsetzung der daraus resultierenden Arbeiten trägt die Selbstverwaltung die operative Verantwortung. Grundsätzliche Entscheidungen über die Gestaltung oder Veränderung der Gemeinschaftsflächen bedürfen der Abstimmung in einer Generalversammlung, um sowohl die inhaltlichen Entscheidungen wie auch die finanziellen Auswirkungen auf die Basis einer möglichst breiten Zustimmung zu stellen.

### Öffentliche Gewässer

Bei Nutzung öffentlicher Gewässer ist das Betreten der privaten Ufer nur in Absprache mit dem betreffenden Eigentümer oder im Notfall erlaubt.

### Änderung der Flächenwidmung

Die Änderung der Flächenwidmung ist mit weitreichenden Konsequenzen verbunden, da es einerseits hierdurch zu Unterschieden zwischen dem beim Catastro hinterlegten Plan für das Barrio Cerrado und den Tatsachen vor Ort kommt und andererseits es rechtlich vorgeschriebene Anteile von Gemeinschaftsflächen am Gesamtterritorium gibt. Daher ist eine Änderung der Flächenwidmung nur nach sorgfältiger Prüfung und Abstimmung durch die Generalversammlung möglich.

### Aufnahme neuer Eigentümer

#### **Anmerkung**

*Hinsichtlich der Aufnahme neuer Eigentümer existieren zwei sich gegenseitig ausschließende Interessenlagen.*





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

1. Einerseits ist das Recht eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück ohne Einschränkungen veräußern zu können (Verkauf, Schenkung, Vererben), in Paraguay ein hohes Gut und für viele Investoren auch ein wichtiger Grund, ein Grundstück zu erwerben.
2. Andererseits besteht in dem besonderen Gepräge einer geschlossenen Wohnanlage aus der Sicht der dort Wohnenden und auch aus der Sicht von Investoren anderer Interessenlage ein hoher Wert, so dass ggf. eine Investition gerade dann getätigt wird, wenn man sich mit dem Charakter der Wohnanlage besonders identifizieren kann und die vorgefundene Eigentümergemeinschaft durch ihre Bemühung, den Charakter zu erhalten, nicht abschreckend, sondern anziehend wirkt.

Aus diesem Grund werden zwei Alternativen für die Aufnahme neuer Mitglieder in der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. In der ersten Alternative wird auf ein extern zu diesem Reglamento existierendes Dokument „Lebensprinzipien der Eigentümergemeinschaft“ verwiesen, zu dem sich zum Zeitpunkt der Gründung der Eigentümergemeinschaft alle Eigentümer unterzeichnend bekannt haben.

### 1. Alternative

Jeder Eigentümer hat prinzipiell das Recht, sein Grundstück zu verkaufen. Der neue Eigentümer akzeptiert mit dem Kaufvertrag das aktuell gültige Reglamento Interno als Rechtsgrundlage der gemeinschaftlich wahrgenommenen Rechte und Pflichten. Die außerhalb dieses Reglamentos aktuell gültige Fassung der Lebensprinzipien werden durch Unterschrift anerkannt.

### 2. Alternative

Jeder Eigentümer hat prinzipiell das Recht, sein Grundstück zu verkaufen. Ein von der Generalversammlung der Eigentümer gewähltes Aufnahmegremium aus 12 Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft muss jedoch zur Sicherung des Charakters des Siedlungsgebietes diesem Verkauf zustimmen.

In jedem Fall muss der Eigentümerwechsel beim Vorstand angezeigt werden, damit die Integration des neuen Eigentümers in die Verwaltung des Condominiums ordnungsgemäß vollzogen werden kann.





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

### Gemeinschaftliche Arbeit

Jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, nach Kräften bei der Bewältigung von Katastrophen (Feuer, Hochwasser, etc.) mitzuwirken. Hier zeigt sich die Handlungsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft besonders.

Jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist aufgerufen, bei der Verwaltung, dem Erhalt und der Verbesserung der Gemeinschaftseinrichtungen mitzuwirken. Jede erforderliche Leistung, die von Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft selbst entweder ehrenamtlich oder gegen angemessenes Entgelt erbracht wird, reduziert den finanziellen Aufwand, der sonst für einen extern beauftragten Dienstleister anfällt. Die Attraktivität des Siedlungsprojektes auf initiativreiche Menschen kann dadurch erhöht werden, was sich letztlich auch auf den Wert der eigenen Investition auswirkt.

### Rückwirkungen auf benachbarte Privatgrundstücke und Gemeinschaftseinrichtungen

Jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, im Interesse des gedeihlichen Zusammenlebens jegliche unerwünschte Rückwirkung seines Handelns auf benachbarte Privatgrundstücke und die Gemeinschaftseinrichtungen zu vermeiden. Das betrifft insbesondere aber nicht nur folgende Immissionen:

- Abwasser: Das eigene Abwasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu reinigen und gereinigt zu versickern
- Entwässerung: Regenwasser ist nur gemäß des für das gesamte Siedlungsgebiet geltenden Entwässerungskonzeptes in die für das jeweilige Grundstück vorgesehenen Entwässerungskanäle oder Seen abzuleiten.
- Müll: privater oder gewerblicher Müll ist kostenpflichtig über den von der Selbstverwaltung beauftragten Entsorger zu entsorgen oder ggf. eigenständig den gesetzlichen Vorschriften über die städtische Müllentsorgung von Caazapa oder Maciel zu entsorgen.
- Belastungen durch Schall (Feiern, Handwerksmaschinen, etc.) sind im Einvernehmen mit den Nachbarn zu regeln.
- Jedes Mitglied der Eigentümerschaft hat das Recht, auf seinem privaten Grund frei von innerhalb des „PV“ erzeugter elektromagnetischer Strahlung zu sein, was für viele Investoren ein entscheidendes Kriterium für die Investition ist. Das bedeutet, dass jegliche auf dem eigenen Grundstück erzeugte elektromagnetische Strahlung nicht über die Grundstücksgrenzen hinausgehen darf, wenn der betroffene Nachbar sich damit nicht einverstanden erklärt.





Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

## Sicherheit, Zutritts- und Aufenthaltsregelungen

Die Selbstverwaltung erstellt für die Eigentümergemeinschaft ein Sicherheitskonzept, welches von allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft und den von den individuellen Eigentümern eingeladenen Gästen und Bewohnern mit Unterstützung des beauftragten Sicherheitsdienstes umgesetzt wird. Dieses Sicherheitskonzept ist extern zu diesem Reglamento definiert, um rasch auf ggf. eintretende Änderungen der Sicherheitslage mit entsprechenden Anpassungen reagieren zu können. Für das Inkrafttreten des Sicherheitskonzeptes oder ggf. erforderlicher Anpassungen bedarf es der Zustimmung der Generalversammlung. Das Sicherheitskonzept regelt u.a.:

- Die Prozesse zur Abwehr von Fremden, die sich unbefugt Zutritt zum Siedlungsgebiet verschaffen wollen
- Den geregelten Zutritt von
  - Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft
  - Bewohnern
  - Gästen
  - Dienstleistern
- Die Kontrolle von Dienstleistern beim Verlassen des Siedlungsgebietes
- Den Waffenbesitz innerhalb des Siedlungsgebietes, sofern verschärfende Abweichungen vom paraguayischen Recht zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft vereinbart werden sollen.

Jeder Eigentümer und Besitzer hat nach seinem gemäß dem Sicherheitskonzept autorisierten Zutritt unbeschränktes Aufenthaltsrecht auf seinen privaten Grundstücken und allen Gemeinschaftsflächen.

Alle von einem Eigentümer oder Besitzer eingeladenen Gäste, Verwandte oder Dienstleister sind nach den Vorgaben des Sicherheitskonzeptes anzumelden und im Grundsatz am Eingang des Siedlungsgebietes zu empfangen und zu verabschieden. Davon abweichende Vorgehensweisen, die bei wiederholendem Betreten eines Dienstleisters z.B. aus praktischen Gründen notwendig sind, können im Rahmen des Sicherheitskonzeptes vereinbart werden. Davon unberührt bleibt die Verantwortung des einladenden Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft für die Rückwirkung des Handelns des eingeladenen Gastes auf das Gemeinschaftseigentum.

## Dienstleistungen der Selbstverwaltung

Die Selbstverwaltung erfüllt im Namen der Eigentümergemeinschaft ausschließlich die Aufgaben, die mit dem Betrieb, dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung der Gemeinschaftseinrichtungen verbunden



[www.forum-dialog.site](http://www.forum-dialog.site)



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

sind. Sie ist nicht verantwortlich für alle sonstigen in einem Sozialwesen existenten Dienstleistungen, wie z.B.

- Medizinische Versorgung
- Kultur und Bildung
- Lebensmittelversorgung
- Etc.

Alle diesbezüglichen Tätigkeiten werden in freier, individueller Verantwortung der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder ggf. in freien Assoziationen dieser ausgeführt. Für die Regelung allfällig zu erwartender Rückwirkungen dieser Tätigkeiten auf die Gemeinschaftseinrichtungen bedarf es der vorherigen Abstimmung der betreffenden Menschen mit der Selbstverwaltung.

## Strom-, Wasser- und Internetversorgung

Vertragspartner der individuellen Grundstücke für die Strom-, Wasser- und Internetversorgung ist die Eigentümergemeinschaft als Eigentümer der dafür verwendeten Gemeinschaftseinrichtungen (Brunnen, Transformatoren, Leitungen usw.) Sie tritt in ggf. vorhandene Vertragsbeziehungen mit dem Stromversorger ANDE ein oder geht im Falle des Strombezugs aus Sektor A und des Internet-Provider-Zugangs mit der Reljuv S.A. entsprechende Vertragsbeziehungen ein.

In der diesem Reglamento beigefügten Technischen Beschreibung sind die technischen Schnittstellen des sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen Stromnetzes direkt zur ANDE oder indirekt über die Reljuv S.A. beschrieben.

Aus technischen Gründen können die individuellen Grundstücke nur über diese Vertragsbeziehungen versorgt werden, weshalb die Eigentümergemeinschaft im Sinne ihrer Mitglieder die notwendigen technischen und organisatorischen Maßnahmen ergreift, die Versorgung mit Strom und Wasser stabil und performant zu gewährleisten.

Die Selbstverwaltung definiert die technischen und finanziellen Rahmenbedingungen für den Anschluss von individuellen Grundstücken an die Versorgungsnetze. Autarke Stromerzeugung auf dem Grundstück ist grundsätzlich erlaubt und erwünscht. Sollte der Wunsch einer Kopplung dieser Stromerzeugung mit dem Stromnetz des Siedlungsgebietes bestehen, bedarf es einer vorherigen Genehmigung durch die Selbstverwaltung.

Alle Kosten, die für den Betrieb und Erhalt der Strom- und Wasserversorgungsanlagen sowie alle Verbrauchskosten werden seitens der Selbstverwaltung den Eigentümern vollständig transparent gemacht. Ziel ist es, dass der Erhalt der Infrastruktur vollständig durch die Verbrauchsabrechnungen





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

gedeckt wird. Eine Erweiterung der Infrastruktur muss über den Verkauf der davon profitierenden Grundstücke finanziert werden.

## Wasser

Die Versorgung mit gesundem Wasser und die Entsorgung von Brauch- und Regenwasser zählen zu den grundlegenden Aufgaben, die die Eigentümergemeinschaft in gemeinsamer Verantwortung erfüllen muss. Darüber hinaus ergeben sich aus der Relevanz dieser Lebensgrundlage ernstzunehmende Pflichten für alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft und der von ihnen eingeladenen Menschen.

## Trinkwasser

Trinkwasser wird von den von der Umweltbehörde genehmigten, von der Betreibergesellschaft gebohrten und von der Eigentümergemeinschaft betriebenen Tiefenbrunnen bezogen.

Eine Aufstellung aller im PV gebohrten Brunnen, ihrer technischen Parameter usw. sind der diesem Reglamento angehängten technischen Beschreibung zu entnehmen.

Das Bohren weiterer Tiefenbrunnen darf wegen der dafür erforderlichen Umweltgenehmigung und den ggf. auftretenden Rückwirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen nur nach Freigabe durch die Selbstverwaltung erfolgen.

Die für den Erhalt des von der Selbstverwaltung betriebenen Trinkwassernetzes erforderlichen Mittel werden von der Selbstverwaltung für jedes Haushaltsjahr neu den dann gegebenen Bedingungen gemessen ermittelt, transparent dargestellt und im gesamten Haushaltsplan als ein eigenständiger Posten ausgewiesen, so dass über die von den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft für jeden Wasseranschluss zu entrichtenden Gebühren die Erhaltung des gesamten Trinkwassernetzes und all seiner Bestandteile möglich ist.

## Abwasser

Im PV ist wegen der Umweltlizenz ein von der Selbstverwaltung zugelassener BIODIGESTOR zu verwenden. Biodigestoren sind vom Eigentümer funktionsfähig zu halten. Wartungen werden durch von der Selbstverwaltung zugelassenen Unternehmen kostenpflichtig durchgeführt. Hygiene-Artikel und Toilettenpapier dürfen nicht in den Abfluss gespült werden.





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

### Brauchwasser

Brauchwasser (das aus den Biodigestoren kommende, behandelte Wasser) muss auf dem eigenen Grundstück versickern oder in einer Zisterne gesammelt und zum Gießen von eigenem Rasen und Pflanzen verwendet werden. Das Ableiten auf eine Straße, zum Nachbarn, in einen See, Wasserweg oder Kanal ist nicht gestattet.

### Regenwasser

Regenwasser darf direkt in Seen, Wasserwege oder Kanäle abgeleitet werden. Die Ableitung des Regenwassers ist Teil des gesamten Entwässerungskonzeptes, welches in der diesem Reglemento angehängten „Technischen Beschreibung“ im Detail beschrieben ist. Das Ableiten auf eine Straße oder zum Nachbarn, ist nicht gestattet.

### Poolwasser

Eine Entsorgung von Poolwasser auf dem eigenen Grundstück ist nur gestattet, wenn der Chlorgehalt nachweislich unter 0,01mg/Liter liegt. Chlor ist Gift für viele Mikroorganismen. Auch wenn die Entsorgung auf dem eigenen Grundstück erfolgt, ist ein Versickern in die Nachbargrundstücke und letztlich in die Gewässer nicht zu vermeiden, da irgendwann die nahezu undurchlässige Lehmschicht auftritt. Aus diesem Grund ist bei der Entsorgung von Poolwasser größte Sorgfalt anzuwenden. Auch Salzwasser darf nicht in großen Mengen ad hoc auf dem Grundstück ausgebracht werden. Geeignet ist hier eine Verdünnung mit Frischwasser entweder bei starken Regenfällen oder aus der Frischwasserversorgung.

### Haus- und Gewerbemüll

Die Erhaltung eines sauberen und gesunden Siedlungsgebietes ist eine zentrale Aufgabe aller Eigentümer des PV. Für die Entsorgung des Haus- und Gewerbemülls ist die Selbstverwaltung der Vertragspartner. Sie definiert mit dem Entsorgungsunternehmen die technischen, rechtlichen und finanziellen Details und macht diese den Eigentümer gegenüber transparent.



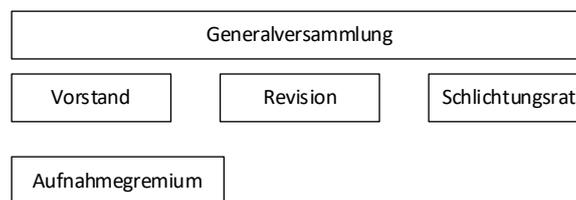


Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

## Aufbau und Funktion der Selbstverwaltung des Condominiums

Die Selbstverwaltung des Condominiums PV hat folgende Struktur.



### Generalversammlung

#### Aufgaben

Die Generalversammlung ist das höchste Gremium der Selbstverwaltung des Condominiums.

Sie hat folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder folgender Gremien:
  - Vorstand
  - Revision
  - Schlichtungsrat
  - Aufnahmegremium (wenn die betreffende Variante des Aufnahmeverfahrens gewählt wird)
- Entlastung der gewählten Gremien für die vergangene Wahlperiode
- Abstimmung über und Verabschiedung des Haushaltsplanes für die kommende Haushaltsperiode
- Entlastung der gewählten Gremien hinsichtlich der Tätigkeitsberichte für die vergangene Haushaltsperiode
- Abstimmung über das ggf. aktualisierte Sicherheitskonzept für die kommende Haushaltsperiode
- Abstimmung für grundlegende Änderungen der Flächennutzung
- Abstimmung über Änderung des Reglamentos
- Abstimmung über das Sicherheitskonzept und seine Finanzierung
- Abstimmung über die Hausordnung





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

- Abstimmung über die Lebensprinzipien

Die Generalversammlung setzt sich aus allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zusammen, die an der Finanzierung des Erhalts und der Weiterentwicklung der Gemeinschaftseinrichtungen beteiligt sind. Das schließt aktuelle Eigentümer und Besitzer im PV ein, unabhängig davon, wo sich ihr Lebensmittelpunkt befindet.

Eine ordentliche Generalversammlung findet mindestens einmal jährlich vor Beginn der kommenden Haushaltsperiode statt. Für ggf. unterjährig auftretende Probleme, für deren Bewältigung das Votum der Generalversammlung erforderlich ist, werden außerordentliche Generalversammlungen vom Vorstand oder der Revision einberufen.

### **Haushaltsplan**

Der Haushaltsplan schlüsselt detailliert nach Kostenart die Gemeinschaftskosten (siehe Paragraph zu den Gemeinschaftskosten) auf. Zusätzlich trifft er folgende Festlegungen

1. Genehmigung des Prozentsatzes zur Bildung eines Rücklagenfonds;
2. Festlegung des Höchstbetrags, den der Vorstand für regelmäßige oder einmalige Arbeiten ohne Rücksprache mit der Revision aufwenden darf

### **Kommunikation zwischen den Mitgliedern der Generalversammlung**

Da die Mitglieder der Generalversammlung nicht alle im PV ihren Lebensmittelpunkt haben, dient die E-Mail als die grundsätzliche Kommunikationsform für alle offiziellen und rechtswirksamen Kommunikationen. Daher ist es erforderlich, dass jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft sowohl den vollständigen Namen wie auch die E-Mail-Adresse als Mindestmenge von persönlichen Daten dem Vorstand der Selbstverwaltung zur Verfügung stellt.

Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken, die formal Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind, für die jedoch der Vorstand keinerlei Kontaktinformationen hat, sind daher aus rein technischen Gründen von der Kommunikation und damit auch von den Generalversammlungen ausgeschlossen. Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, die trotz Kenntnis des Versammlungstermins weder teilnehmen noch einem anderen Mitglied der Eigentümergemeinschaft die Vollmacht erteilen, als Vertreter zu agieren, verzichten damit freiwillig auf ihr Stimmrecht.





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Es dürfen nur Eigentümer und Besitzer an der Generalversammlung teilnehmen, die gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht im Zahlungsverzug sind.

### Einberufung

Die Einberufung der ordentlichen Generalversammlung erfolgt durch den Vorstand durch E-Mail unter genauer Angabe der Tagesordnung, der Uhrzeit, des Tages und des Ortes der Versammlung mindestens 3 Monate vor dem Termin.

Für außerordentliche Generalversammlungen gilt eine Vorankündigungsfrist von 4 Wochen. Außerordentliche Generalversammlungen können entweder von der Revision oder von 25% der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einberufen werden.

Kandidaten für Funktionen in den Organen des Condominiums müssen ihre Kandidatur mindestens einen Monat vor der Einberufung zur Generalversammlung schriftlich und unterschrieben beim Vorstand der Selbstverwaltung einreichen, damit diese bei der Planung der Generalversammlung berücksichtigt werden können.

### Anmerkung:

*In der Generalversammlung werden weitreichende Entscheidungen getroffen, die für den Fortbestand des Condominiums existentiell sind. Daher ist es unabdingbar, dass die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft genügend Zeit haben, die komplexen Inhalte vor ihrer Abstimmung zur Kenntnis zu nehmen. Daher erfolgt die Zusendung der wesentlichen Abstimmungsinhalte bereits vor der Generalversammlung.*

Folgende Informationen müssen mindestens zwei Wochen vor der Generalversammlung den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft per E-Mail zugesandt werden:

- Der Rechenschaftsbericht des Vorstandes über das vergangene Haushaltsjahr
- Der Revisionsbericht der Revision über das vergangene Haushaltsjahr
- Haushaltsplan für das kommende Haushaltsjahr
- Bewerbungsschreiben von Kandidaten für die zur Wahl stehenden Gremien

### Durchführung der Generalversammlung





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

Zutritt zur Generalversammlung haben nur Mitglieder der Eigentümergemeinschaft. Je nach technischen Möglichkeiten ist eine Teilnahme per Videokonferenz möglich und einer persönlichen Teilnahme gleichgesetzt. Das per Videokonferenz teilnehmende Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, eine unerkennbare Teilnahme unberechtigter Personen zu verhindern. Für Mitglieder, die gar nicht an der Generalversammlung teilnehmen können, besteht die Möglichkeit, per Vollmacht ihr Stimmrecht an einen Vertreter abzutreten. Bevollmächtigte müssen ihren Lebensmittelpunkt im PV haben, d.h. mindestens 183 Tage des vergangenen Haushaltsjahres im PV gelebt haben.

Hier muss überlegt werden, ob wer überhaupt ein Stimmrecht hat (Betreiber-gesellschaft etc.) und ob Vollmachten an die Betreiber-gesellschaften möglich sind. Weiterhin muss ebenso überlegt werden, ob alle (auch die von der Betreiber-gesellschaft vorgelegten) Vollmachten beglaubigt sein müssen.

Zu Beginn der Generalversammlung wird seitens des amtierenden Vorstandes die Beschlussfähigkeit festgestellt.

Die erste Generalversammlung ist stimmberechtigt, wenn mindestens 90% (75%?) aller via E-Mail erreichbaren Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder ein von ihnen bevollmächtigter Vertreter anwesend sind.

Alle weiteren Generalversammlungen bedürfen einer Anwesenheit von 75% (50%?) aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, um beschlussfähig zu sein.

Sollten nicht genug stimmberechtigte Mitglieder anwesend sein, kann die Generalversammlung nach 30 Minuten erneut einberufen werden; die Mehrheiten bilden sich dann aus den anwesenden Stimmberechtigten.

Der amtierende Vorstand leitet die Wahl eines Versammlungsleiters und eines Protokollführers, die mit einfacher Mehrheit gewählt werden.

Danach übernimmt der gewählte Versammlungsleiter die weitere Durchführung der Versammlung.

Es ist dafür zu sorgen, dass jedes anwesende Mitglied den Ausführungen folgen kann. Daher ist für eine Übersetzung mindestens ins Englische zu sorgen.

### **Gewichtung der Stimmen**

Für Abstimmungen, die keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen haben, z.B. die Wahl der Gremien, hat jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft eine Stimme.

Für Abstimmungen, die unmittelbare finanzielle Auswirkungen haben (z.B. Haushaltsplan und damit Erhaltungsbeiträge, Sicherheitskonzept usw.), entspricht der individuelle Stimmanteil dem individuellen Anteil an den Kosten, die mit der Entscheidung verbunden sind. Die Grundlage für die Aufteilung der Stimmrechte bildet die als Bemessungsgrundlage verwendete Gesamtfläche.





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

### **Anmerkung**

Es gibt hier zwei mögliche Alternativen.

1. *Die einfache Alternative ist, dass das gesamte Siedlungsgebiet Sektor B von Anfang an als Bemessungsgrundlage genommen wird. Real ist sie das aber nur für den Fall, dass das Siedlungsgebiet vollständig entwickelt ist, d.h. alle privaten Grundstücke sind definiert und alle öffentlichen Flächen sind angelegt und damit zugänglich.*
2. *Da große Flächen, die an sich als öffentliche Flächen gelten (z.B. noch herzustellende Seen), noch gar nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind, könnte auch je nach Ausbaustufe des Siedlungsgebietes eine Bemessungsgrundlage für jedes Haushaltsjahr definiert werden, die sich zusammensetzt aus wirklich ihrem geplanten Verwendungszweck gemäß nutzbaren, öffentlichen Flächen und dem Anteil der zumindest an das Straßennetz angeschlossenen privaten Grundstücken. Das würde eine jährliche Neuberechnung des Flächenanteils eines jeden Eigentümers an den Gemeinschaftsflächen und damit seines Stimm- bzw. Kostenanteils erfordern, entspräche aber eher den realen Verhältnissen. Eine Folge dieser Vorgehensweise wäre, dass der Anteil der Brachflächen weder in den Stimmanteil noch in den Anteil an der Finanzierung einfließen.*

### **Vertretung**

Mitglieder der Eigentümergemeinschaft können durch ein anderes Mitglied der Eigentümergemeinschaft vertreten werden. Der die Vollmacht erteilende Eigentümer muss dieses mindestens eine Woche vor dem Termin der Generalversammlung dem Vorstand mitteilen und der Bevollmächtigte muss die unterzeichnete Vollmacht (ggf. als eingescanntes PDF) zur Versammlung vorlegen. Der Bevollmächtigte muss seinen Lebensmittelpunkt im PV haben, d.h. mindestens 183 Tage des vergangenen Haushaltsjahres im PV verbracht haben. Ein Vertreter darf maximal 5 (fünf) Eigentümer vertreten.

### **Quoren der verschiedenen Beschlussarten**

Um eine stabile und dennoch flexible Regelstruktur des Condominiums zu erwirken, müssen folgende Mehrheiten bei der Abstimmung erreicht werden (die Prozentangaben beziehen sich auf die Anzahl





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

der bei der Generalversammlung anwesenden oder regelkonform vertretenen Mitglieder der Eigentümergeinschaft)

Änderungen des Reglamentos:	90%
Wahl des Vorstandes:	60%
Haushaltsplan	75%
Sicherheitskonzept:	75%
Änderungen der Dienstleister:	75%
Änderung der Flächenwidmung:	75%

### Durchführung der Abstimmung

Die Abstimmung erfolgt getrennt für jedes Thema

- Rechenschaftsbericht und Entlastung des alten Vorstandes
- Revisionsbericht und Entlastung der alten Revision
- Bericht des Schlichtungsrates und Entlastung des Schlichtungsrates
- Vorstandswahl
- Revisionswahl
- Schlichtungswahl
- Verabschiedung des Haushaltsplanes
- Verabschiedung des Sicherheitskonzeptes

Da für das Abstimmungsverfahren eine Authentifizierung des Abstimmenden erforderlich ist, kann die Abstimmung als namentlich eingestuft werden. Sie ist also nicht anonym.

### Protokollierung der Beschlüsse

Alle Beschlüsse werden vom Protokollführer im Protokollbuch mit Datum, Abstimmungsinhalt und Ergebnis dokumentiert. Die Abstimmungsergebnisse sind für alle Mitglieder der Eigentümergeinschaft öffentlich zugänglich.

Die Ermittlungsweise der Stimmergebnisse bei Abstimmungen mit unterschiedlicher Stimmgewichtung ist ebenfalls für alle Mitglieder der Eigentümergeinschaft öffentlich zugänglich.





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

### Organe der Selbstverwaltung

Alle Mitglieder in den Organen der Selbstverwaltung müssen zwingend natürliche Personen sein. Für den Fall, dass eine juristische Person als Eigentümer einen Kandidaten aufstellt, muss dieser namentlich benannt werden. Eine Änderung dieser Person erzwingt eine Neuwahl durch die Generalversammlung. Mehrfach-Funktionen sind ausgeschlossen, d.h. eine natürliche Person kann nur in einem der Organe der Selbstverwaltung Mitglied sein.

### Vorstand

Der Vorstand ist das Exekutiv-Organ der Generalversammlung, der für den operativen Betrieb der Selbstverwaltung verantwortlich ist. Er vertritt das Condominium gegenüber der paraguayischen Öffentlichkeit. Er besteht aus mindestens vier Mitgliedern:

- Vorsitzender
- Stellvertretender Vorsitzender
- Finanzvorstand
- Protokollführer

Bei Vorhandensein von hinreichend qualifizierten Bewerbern können auch ein stellvertretender Finanzvorstand und ein stellvertretender Protokollführer gewählt werden.

In seinen Verantwortungsbereich gehören:

- Die Fortlaufende Aktualisierung der „Technischen Beschreibung des PV“ als Grundlage aller Haushaltsplanungen die Infrastruktur betreffend
- Aufstellen des Haushaltsplanes, welcher die Leistungsbeschreibung aller erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen, die dafür erforderlichen Finanzmittel und einen dazugehörigen Zeitplan enthält. Die Kosten sollen nach Möglichkeit in spezifischen, die jeweilige Infrastrukturart betreffende Kostenkreise aufgeteilt werden.
- Alle von den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten müssen vollkommen transparent im Haushaltsplan aufgeführt werden.
- Ermittlung der sich aus den notwendigen Erhaltungsleistungen und der aktuellen Eigentümerstruktur ergebenden individuellen Erhaltungsbeiträge
- Verantwortung für den ordnungsgemäßen Ablauf der Verwaltung und die Einhaltung der Gesetze des Landes Paraguay, des vorliegenden Reglamentos und für die Umsetzung der Beschlüsse der Generalversammlung
- Auswahl der Dienstleister zur Erbringung der Erhaltungsleistungen
- Zahlung aller gemeinschaftlichen Ausgaben





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

- Einzug der Gemeinschaftsbeiträge der Miteigentümer
- Monatlicher Finanzbericht an die Revision, um rechtzeitig Abweichungen vom Haushaltsplan zu erkennen.
- Jährliche Rechenschaftslegung gegenüber der Generalversammlung und fortdauernde Auskunftspflicht gegenüber der Revision
- Einbeziehung des Aufnahmegremiums bei der Abwicklung von Eigentumswechseln
- Der Vorstand muss zwingend innerhalb des von der Generalversammlung verabschiedeten Haushaltsplanes agieren. Jegliche Form von Krediten, Bürgschaften, Wechseln und dergleichen sind untersagt.
- Einstellung/Entlassung und Führung des für die Aufgaben der Selbstverwaltung erforderlichen Personals sowie dessen Entlohnung.
- Durchführung von außerordentlichen Reparaturen mit Zustimmung der Revision
- Führung eines Registers der Grundstückseigentümer mit Bezug zu den geodätischen Informationen innerhalb der Technischen Beschreibung
- Abschluss von Versicherungen nach vorheriger Abstimmung durch die Generalversammlung
- Anzeige bei Behörden, wenn keine Schlichtung möglich
- Der Vorstand ist verpflichtet, folgende Bücher zu führen:
  - Das Protokoll- und Anwesenheitsbuch der Generalversammlungen und der Vorstandssitzungen
  - Das Eigentümerbuch mit persönlichen Daten, gewählttem Wohnsitz, Datum des Erwerbs, Angaben zur Urkunde, Eintrag ins Grundbuch usw.
  - Das Inventarbuch mit Vermerk über das Gemeinschaftseigentum, einschließlich aller Änderungen.
  - Das Buch der besonderen Pläne der Einrichtungen des Konsortiums, mit Angabe sämtlicher späterer Änderungen.

### **Aufgaben des Vorstandsvorsitzenden / stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden**

- Gemeinsam mit dem Finanzvorstand ist der Vorstandsvorsitzende zeichnungsberechtigt für Zahlungsanweisungen, Rechnungen und dem Rechenschaftsbericht.
- Er ist zeichnungsberechtigt für Korrespondenzen mit den paraguayischen Behörden
- Idealerweise agieren Vorstandsvorsitzender und stellvertretender Vorstandsvorsitzender in einem Modus der Lastenverteilung, um jederzeit gegenseitig vertretungsfähig zu sein.

### **Aufgaben des Finanzvorstandes / stellvertretenden Finanzvorstandes**





## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

- Der Finanzvorstand überwacht die Buchhaltung des administrativen Betriebes der Selbstverwaltung im Rahmen des durch die Generalversammlung verabschiedeten Haushaltsplanes.
- Er verantwortet die Erstellung des monatlichen Finanzberichtes für die Revision
- Er ist gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden zeichnungsberechtigt für alle Zahlungsanweisungen (an Dienstleister) oder Rechnungen (an Mitglieder der Eigentümergemeinschaft)

### **Aufgaben des Protokollführers**

- Der Protokollführer ist für die ordnungsgemäße Protokollierung aller Vorstandssitzungen, Beschlüsse, Berichte usw. im Protokollbuch verantwortlich
- Er überwacht und protokolliert die Korrespondenz der Vorstandsmitglieder mit der paraguayischen Öffentlichkeit

## Geschäftsjahr

Das Haushaltsjahr endet jeweils am 31. Dezember. Der Rechenschaftsbericht über das vergangene Haushaltsjahr muss den Miteigentümern innerhalb von 120 Tagen nach Ende des Haushaltsjahres in Vorbereitung der jährlichen, ordentlichen Generalversammlung vorgelegt werden.

## Revision

Die Revision hat die Aufgabe, im Namen der Generalversammlung die Arbeiten des Vorstandes zu kontrollieren und ggf. zeitnahen Korrekturbedarf mit dem Vorstand zu besprechen oder bei unüberwindlichen Differenzen die Generalversammlung darüber in Kenntnis zu setzen und ggf. eine außerordentliche Generalversammlung einzuberufen. Sie hat jederzeit Einsicht in alle Informationen, die der Vorstand für seine operative Tätigkeit verwendet. Sie erstellt am Ende der Haushaltsperiode einen Revisionsbericht als Ergebnis aller über das gesamte Jahr erfolgten Prüfungen insbesondere aber nicht nur bzgl. der Finanzangelegenheiten. Im Ausnahmezustand, der die Existenz des Siedlungsgebietes kurzfristig bedroht, hat sie das Recht, den Vorstand von seinen Aufgaben zu entbinden und bis zur Abhaltung einer außerordentlichen Generalversammlung die operativen Geschäfte zu übernehmen.





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

### Schlichtungsrat

Der Schlichtungsrat hat die Aufgabe, bei Differenzen zwischen dem Vorstand als Exekutive der Generalversammlung und einzelnen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu vermitteln, ggf. eine Schlichtung herbeizuführen. Die vom Schlichtungsrat zu regelnden Differenzen beziehen sich ausschließlich auf die Kernaufgabe der Selbstverwaltung, d.h. den Erhalt und die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes und seiner Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Beschädigungen der Gemeinschaftseinrichtungen, Verweigerung der Zahlung von durch die Generalversammlung verabschiedeten Gemeinschaftsbeiträgen.

### Aufnahmegremium (optional)

Das Aufnahmegremium hat die Aufgabe, den Eigentumswechsel von privaten Grundstücken zu begleiten und die Bewerbung eines Kaufinteressenten zu begutachten. Sie setzt sich aus 12 Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zusammen und hat das Recht, zur Wahrung des besonderen Charakters des Siedlungsgebietes Bewerber auch abzulehnen, wenn sie mehrheitlich zu der Schlussfolgerung kommt, dass der Bestand und der Charakter des Siedlungsgebietes gefährdet ist. Da es sich hier um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt, ist eine solche Ablehnung nachvollziehbar zu begründen und mit dem Eigentümer gemeinsam an einer Lösung für seinen Verkaufswunsch zu arbeiten.

## Gemeinschaftsbeiträge

Die finanzielle Grundlage des Haushaltsplanes und des Sicherheitskonzeptes bilden die Gemeinschaftsbeiträge, die von jedem Mitglied der Eigentümergemeinschaft gemäß seines individuellen Flächenanteils zu entrichten sind.

Der Haushaltsplan muss mindestens die folgenden Kosten möglichst detailliert anführen

- Kosten für die Selbstverwaltung (Gehälter, technische Ausstattung, Bürokosten, etc.)
- Wartungskosten der Infrastruktur im Gemeinschaftseigentum getrennt nach der Art der Infrastruktur:
  - Damm bzw. Hochwasserschutz
  - Entwässerungssystem
  - Grundsteuern für die Gemeinschaftsflächen
  - Versicherungen für Gemeinschaftseigentum
  - Straßen





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

- ggf. Quersubventionierung der Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Internet), wenn erforderlich
- kulturelle Projekte für das Gemeinschaftsleben
- Steuern und sonstige Abgaben, die für die Gemeinschaftsflächen anfallen
- Versicherungen, sofern von der Generalversammlung beschlossen

Der individuelle Anteil der Gemeinschaftsbeiträge eines jeden Mitgliedes der Eigentümergeinschaft ist diesem vor der Abstimmung zum Haushaltsplan bekannt und damit errechenbar. Der individuelle prozentuale Anteil wird folgendermaßen ermittelt:

$F_p$  = Fläche aller privaten Grundstücke des individuellen Mitgliedes der Eigentümergeinschaft

$F_c$  = Gesamtfläche des Condominiums (5.494.322,6810 m<sup>2</sup>)

$A_i$  = individueller Anteil an den Gemeinschaftskosten

$$A_i = \frac{F_p \times 1,5}{F_c} \times 100\%$$

Der Anteil jedes Mitgliedes der Eigentümergeinschaft an den Gemeinschaftskosten ist unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut, bewohnt oder welcher Flächenwidmung es zugeordnet ist.

### **Anmerkung**

*Es gibt keinen Grund, bewohnte Grundstücke mit einem höheren Anteil an den Gemeinschaftskosten zu beteiligen als unbewohnte. Denn bewohnte Grundstücke erhöhen die Attraktivität des gesamten Gebietes, die Menschen, die hier wohnen, bilden nach Aussage vieler Menschen, den eigentlichen Grund herkommen zu wollen. Jede Fläche, die zum Stimmrechtsanteil herangezogen wird, muss auch an den Kosten beteiligt werden. Wenn Brachflächen, an denen nur wenig Erhaltungskosten (z.B. Zaun) anfallen, von den Kosten befreit werden sollen, dürfen sie auch nicht in den Stimmrechtsanteil eingehen. Die Bemessungsgrundlage  $F_c$  wäre dann z.B. jährlich neu zu ermitteln.*

Der Gemeinschaftsbeitrag ist monatlich für den Folgemonat im Voraus bis zum zehnten Tag des laufenden Monats zu entrichten. Vorauszahlungen für einen längeren Zeitraum sind möglich.

Der Vorstand und insbesondere der Finanzvorstand sind für das Eintreiben der Gemeinschaftsbeiträge verantwortlich. Bei Zahlungsverzug wird zunächst der Schlichtungsrat angerufen. Sollten die Schlichtungsversuche erfolglos bleiben, erfolgt eine Vollstreckung gemäß paraguayischem Recht.





## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

### **Anmerkung**

*Hier wäre eine genauere Beschreibung, die paraguayischem Recht entspricht, hilfreich.*

## Bauordnung

Die Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft verantwortet den Flächennutzungsplan des gesamten Siedlungsgebietes und legt eine Bauordnung fest, welche außerhalb dieses Dokumentes in einem separaten Dokument niedergelegt ist, um auf aktuelle Anforderungen zeitnah reagieren zu können. Diese Bauordnung enthält die üblichen Festlegungen wie zulässige Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen aber auch qualitative Vorgaben, um den Charakter der Siedlung zu erhalten.

Jedes Bauvorhaben benötigt eine Baugenehmigung der Municipalidad in Maciel, die jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft eigenverantwortlich einholt. Sie ist die Voraussetzung, um vom Vorstand oder einer von ihm für diese Zwecke eingesetzten Instanz die Freigabe für den Bau im PV zu erhalten. Daher ist es ratsam, sich durch eine Bauvoranfrage beim Vorstand der Selbstverwaltung das grundsätzliche Einverständnis zu holen, um den Prozess der öffentlichen Baugenehmigung durch die Municipalidad nicht mehrfach durchführen zu müssen.

## Baufirmen

Jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist für die qualitätsgerechte Durchführung des Bauvorhabens durch die von ihm beauftragten Baufirmen verantwortlich. Er haftet insbesondere auch hier für Schäden und sonstige Rückwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum (Abwasser, Schall, Abgase, Belastung durch elektromagnetische Strahlen etc.), die seitens der beauftragten Baufirma am Gemeinschaftseigentum verursacht werden.

Um zu verhindern, dass Bauherrn durch einen von der beauftragten Firma angerichteten Schaden nicht in Zahlungsverzug gegenüber der Eigentümergemeinschaft geraten, wird von den Baufirmen die Vorlage einer Haftungsversicherung verlangt, sofern in Paraguay verfügbar.

In jedem Falle ist vom Bauherrn im Rahmen der Anmeldung von beauftragten Baufirmen im Rahmen der Baugenehmigung aber auch im Rahmen des Sicherheitskonzeptes eine vollumfängliche Liste aller am Bau beteiligten Mitarbeiter der beauftragten Firma vorzulegen.





Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

## Sonstige Bestimmungen

Salvatorische Klausel: Dieses Reglement regelt das Zusammenwirken der Eigentümergemeinschaft beim Erhalt und der Weiterentwicklung des Barrio Cerrados „PV“ und hier insbesondere des Gemeinschaftseigentums.

Sollten einzelne Regelungen gegen paraguayisches Recht verstoßen, werden sie zeitnah so angepasst, dass der Widerspruch aufgelöst und die Intension der Bestimmung möglichst erhalten bleibt.

## Auflösung

Eine Auflösung des Condominiums erfolgt gemäß den betreffenden Bestimmungen im paraguayischen Recht, wenn 90% der Miteigentümer in einer außerordentlichen Generalversammlung dafür stimmen.

## Gerichtsstand

Für alle rechtlichen Angelegenheiten wird als ausschließlicher Gerichtsstand die ordentliche Gerichtsbarkeit der Stadt Asunción, Republik Paraguay, vereinbart. Dort werden alle Streitigkeiten zwischen der der Selbstverwaltung und den Miteigentümern verhandelt. Diese Regelung ist in die Eigentumsübertragungsurkunden aufzunehmen.

Die folgenden Dokumente sind verbindliche Bestandteile des hier ausgeführten Reglamentos:

- Hausordnung
- Lebensprinzipien



[www.forum-dialog.site](http://www.forum-dialog.site)