



Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

## Analyse des Anschreibens zu den Erhaltungsbeiträgen 2023

In der folgenden Darstellung soll eine Analyse des Anschreibens zu den Erhaltungsbeiträgen 2023 gegeben werden.

Auch wenn die Rechnungsstellung und das Anschreiben, welches der Rechnung beigelegt war, noch unter der Führung der alten Administration per E-Mail zugestellt wurde, soll auch für 2023 eine Analyse vorgenommen werden, um zu zeigen, dass es hinsichtlich der folgenden Charakteristiken bezüglich der Erhaltungsbeiträge eine bemerkenswerte Kontinuität zwischen der alten und der neuen Administration gibt:

- Vollständige Intransparenz bzgl. der wirklich erbrachten Erhaltungsleistungen, der Kosten dafür und der daraus für alle Grundstückseigner ermittelten, individuellen Beiträge
- Diesen Fakt verschleiernde Begleittexte ohne Relevanz für das Thema, die noch dazu falsche oder zumindest irreführende Aussagen machen oder gar eine Veruntreuung von Erhaltungsgeldern ungeniert ankündigen

Die Analyse erfolgt anhand der die Erhaltungsbeitragsrechnung begleitenden E-Mail zum Jahreswechsel 2022/23

*Zitat: "Werte Siedler und Grundstücksbesitzer des El Paraiso Verde. In weniger als 5 Jahren seit Beginn der Bauarbeiten im El Paraiso Verde haben wir viel erreicht. Alle Straßen sind fertig und zugänglich."*

Zunächst ist zu fragen, worauf sich "alle Straßen" bezieht. Es gibt im Sektor B, dem eigentlichen Siedlungsgebiet, große Landstriche, die in keiner Weise erschlossen sind. Die dort noch anzulegenden Grundstücke benötigen Zufahrten und Straßen, deren Herstellung definitiv nicht begonnen wurde, geschweige denn wurden sie fertiggestellt.

Weiterhin ist zu fragen was unter "fertig" zu verstehen ist. Wie jeder beim Befahren der Straßen seit nunmehr bereits ca. 1,5 Jahren bemerken kann, befinden sich die Straßen in einem katastrophalen Zustand. Die spürbarsten Ausbesserungen gab es im Jahr 2025. Da hat, Gerüchten zufolge, denn die Firma Reljuv S.A. hüllt sich in Schweigen, ein großzügiger Investor eine Spende für den Zweck zur Verfügung gestellt, die sich in einem bedauernswerten Zustand befindenden Straßen zumindest teilweise zu reparieren. Das betraf bislang aber nur sehr kurze Strecken, der berühmte Tropfen auf den heißen Stein. In den Jahren 2023 bis heute wurden sonst keine nennenswerten Erhaltungsmaßnahmen an den Straßen vorgenommen, maximal untaugliches Stückwerk, wie man es sattfam von der Firma Reljuv S.A. kennt. Dass die Straßen im Laufe dieser relativ kurzen Zeit diesen inakzeptablen Zustand angenommen haben, ist ein Beleg dafür, dass sie eben nicht fertig waren. Oder bedeutet *fertig*, dass die Straßen fortlaufend mit großen Aufwand repariert werden müssen? Um die Bewertung des Zustandes von Straßen vom subjektiven Eindruck zu befreien, wurde mit der Technischen Beschreibung der Versuch gemacht, eine Bewertung der Straßenverhältnisse zu objektivieren. Auf Initiative und in freiwilliger Arbeit einiger Siedler hin wurde bereits eine Istaufnahme des Zustandes der Straßen anhand von vorgegebenen Kriterien durchgeführt, was einen ersten Versuch einer objektiven Einschätzung der Lage darstellt. Wieder zeigt sich, dass das Wissen und die Handlungsbereitschaft in diesen Dingen bei den Investoren liegt.



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Ganz unabhängig von diesen inhaltlichen Fragen, ist eine Information zu den Straßen nur dann erheblich für den Erhaltungsbeitrag 2023, wenn es im Jahr 2023 geplante Straßenerhaltungsmaßnahmen gibt. Alle anderen Mitteilungen über Investitionen in Straßen sind nicht relevant für die Erhaltungsbeiträge, weil eine ordentlich Betriebsführung zwischen der Investition in einen Gegenstand und den laufenden Kosten zum Erhalt dieses Gegenstandes zu unterscheiden weiß.

*Zitat: „Alle fertigen Häuser haben Strom, Wasser aus 13 Tiefenbrunnen und high speed Internet. Diese Infrastruktur wird komplettiert durch viele Anschaffungen, die für den Betrieb und den Erhalt der Siedlung nötig sind. Um nur einige wenige zu erwähnen: Gesundheitszentrum mit Rettungsauto und 24/7 Notdienst, Feuerwehr mit professionellem Rüstwagen (Feuerwehrauto), ein Müllfahrzeug mit Müllpresse, ein 40 Tonnen Kran, 5 große und viele kleine Bagger, Minimercado, Bibliothek, Café, Küche.....“*

Bevor auf jeden einzelnen Gegenstand eingegangen werden soll, sei vorweggenommen, dass nicht ein einziges der hier genannten Dinge relevant für die Erhaltungsbeiträge ist. Die zum Jahreswechsel 2020/21 implementierte Condominiums-Vereinbarung nimmt, da das geplante Barrio Cerrado noch nicht offiziell registriert war, ein solches Barrio Cerrado vorweg, um alle bereits existierenden Investoren an den Erhaltungsmaßnahmen zu beteiligen. Auch wenn es hierfür noch keine Rechtsgrundlage gab, weil es eine für die Erhaltung von Gemeinschaftsgütern verantwortliche Eigentümergemeinschaft noch nicht gab (und damit kein Gemeinschaftseigentum) und die später einmal Gemeinschaftsfläche werdenden Grundstücke sich noch im Privatbesitz der Firma Reljuv befanden, ist so eine Übergangslösung in Form einer solchen Condominiums-Vereinbarung prinzipiell akzeptabel, wenn sie denn ordentlich gehandhabt wird. Juristisch korrekt werden hier aber Investoren zur Erhaltung von Privateigentum der Firma Reljuv S.A. herangezogen, was den meisten Grundstücksbesitzern in dieser Klarheit nicht bewusst gewesen sein dürfte. Nicht umsonst wurde dieser Tatbestand hinter der so wortreich und mühevoll aufgebauten Fassade der „Herzengemeinschaft“ sorgsam versteckt.

Der Geltungsbereich der Condominiums-Vereinbarung schloss damals noch das gesamte Gebiet des EPV ein, also die heutigen Sektoren A und B und nicht nur den Sektor B, wie es nun für das heute offiziell registrierte Barrio Cerrado der Fall ist. Dass dieser Geltungsbereich seitens der Firma Reljuv S.A. einseitig und unrechtmäßig geändert wurde, soll hier nur erwähnt werden und ist ausführlich in der [Analyse der Condominiums-Vereinbarung](#) erläutert.

*Zitat: „Alle fertigen Häuser haben Strom, Wasser aus 13 Tiefenbrunnen und high speed Internet.“*

Es ist schön, dass alle fertigen Häuser Strom und Wasser haben, denn schließlich wurde dafür der Firma Reljuv S.A. sehr viel Geld vorab überwiesen. Das ist aber für die Berechnung der Erhaltungsbeiträge irrelevant.

1. Es wurden als vollständig an eine hervorragende Infrastruktur angeschlossene Grundstücke zu weit höheren Preisen verkauft als in der Gegend üblich.



## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

2. Der Anschluss der Häuser an das Wassernetz wurde dennoch noch einmal für 12.000.000PYG je Haus verkauft, wobei die wirklichen Rohrverlegungen von der Straße zum Haus, die Installation der Wasseruhr usw. darin nicht enthalten sind, sondern beim Hausbau extra bezahlt wurden.
3. Der Anschluss der Häuser an das Stromnetz wurde dennoch noch einmal für 16.000.000PYG je Haus verkauft, wobei die wirklichen Leitungsverlegungen von der Straße zum Haus, die Installation des Stromzählers usw. darin nicht enthalten sind, sondern beim Hausbau extra bezahlt wurden, zuzüglich ca. 5.000.000 PYG für die temporäre Stromversorgung während der Bauphase.
4. Die Erhaltung dieser Versorgungsnetze wird bereits über die monatlichen Wasser- und Stromgebühren bezahlt, denn für deren Erhöhung im Jahr 2024 wurde z.B. die Reparatur eines Strom-Hauptleistungskabels als Grund angeführt.

*Zitat: „Diese Infrastruktur wird komplettiert durch viele Anschaffungen, die für den Betrieb und den Erhalt der Siedlung nötig sind.“*

Es spielt für diejenigen, die die Erhaltungsbeiträge zahlen sollen, keine Rolle, welche Betriebsmittel sich die Firma, die die Erhaltungsmaßnahmen ausführt, für ihre Arbeiten anschafft, oder über welche Zeiträume sich diese amortisieren usw. Entscheidend sind folgende Informationen:

- Vor dem Haushaltsjahr: Welche Arbeiten sind geplant und welche Kosten werden dafür veranschlagt?
- Nach dem Haushaltsjahr: Welche Arbeiten wurden tatsächlich durchgeführt und welche Kosten sind dafür wirklich angefallen?
- Welche Belege gibt es für die veranschlagten Kosten?

*Zitat: „Gesundheitszentrum mit Rettungsauto und 24/7 Notdienst.“*

Die Firma Reljuv S.A. benötigte ab einer bestimmten Mitarbeiterzahl ein gesetzlich vorgeschriebenes Gesundheitszentrum, welches in der für diese Firma bekannten Sparsamkeit in zwei kleinen Apartment-Zimmerchen eingerichtet und mit relativ bescheidenen medizinischen Ausrüstungen versehen wurde. Die arglistige Täuschung, mit der hier Investoren durch eine pompöse Bewerbung dieses „Gesundheitszentrums“ angelockt wurden, die dann natürlich ihre Ent-Täuschung auf die jeweils individuelle Art und Weise austrugen, wurde bereits in der [Analyse der Condominiums-Vereinbarung](#) besprochen und ist eine Angelegenheit, die die Firma Reljuv S.A. mit den getäuschten Investoren und mit ihren Gläubigern regeln muss. Die kleine Gemeinde Maciel in der Nähe hat auch ein Gesundheitszentrum, dessen Bau nur rein äußerlich im Vergleich zu den zweckentfremdeten Apartment-Zimmerlein geradezu ein Prunkschloss ist.



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Das „Gesundheitszentrum“ ist aber kein Gegenstand, der durch die Eigentümergemeinschaft erhalten werden muss, weil es eben nicht zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Es wurde ohnehin, nachdem wegen der gesunkenen Mitarbeiterzahl der rechtliche Zwang dazu nicht mehr bestand, still und heimlich und ohne pompöse Ankündigungen aufgelöst und das Beschäftigungsverhältnis mit dem leitenden Arzt beendet.

Das „Rettungsauto“ konnte bereits nach wenigen Monaten nicht mehr gerettet werden. Ob es jemals auch nur einen Einsatz hatte oder einfach nur angeschafft wurde, um es im Newsletter und auf der Webseite für Werbung zu verwenden, ist unbekannt. Es handelt sich um eine der zahlreichen und vermeidbaren Fehlinvestitionen der Firma Reljuv S.A. mit Geldern ihrer Gläubiger. Auch wenn dies für die Erhaltungsbeiträge nicht relevant ist, sollten die Gläubiger daran interessiert sein, zu erfahren, welche Summen hier für die Anschaffung dieses bereits sehr in die Jahre gekommenen Fahrzeugs an wen geflossen sind.

Das hält die Firma Reljuv aber nicht davon ab, weiterhin auf ihrer Webseite folgende Fake-News zu verbreiten:

***„Zudem existiert zudem ein Gesundheitszentrum mit vielen renommierten Heilpraktikern und Ärzten, die zusammenarbeiten. Dieses Gesundheitszentrum war die Initialzündung für Auswandern Paraguay für die Gründer Dr. Erwin und Sylvia Annau und ist aktiv. Im Weiteren existiert ein Krankenwagen für Notfälle.“ Abgerufen am 14.6.2025***

Das ist nur eines der vielen Beispiele, welches in bemerkenswerter Weise die Realitätsferne der öffentlichen Präsentation der Firma Reljuv S.A. offenbart. Die Konfrontation von Neuankömmlingen mit der Realität vor Ort ist DIE Ursache schlechthin für den massiven Reputationsschaden, der dadurch ausgelöst wird.

Zitat: „Feuerwehr mit professionellem Rüstwagen (Feuerwehrauto),“

Das Gleiche lässt sich sinngemäß über dieses Fahrzeug sagen. Dieses war ebenfalls sehr alt, hat nie wirklich funktioniert und wurde ebenfalls nur zu Werbezwecken wirklich verwendet. Glücklicherweise hat es bislang keinen Bedarf dafür gegeben, wobei ein solches Fahrzeug sicher eine gute Idee wäre, über die die Eigentümergemeinschaft irgendwann einmal zu befinden hat, denn die Firma Reljuv S.A. ist offenbar mit einer solchen Aufgabe überfordert.

Wieder eine Frage für die Gläubiger, wie viel Geld für diese Fehlinvestition geflossen ist und an wen.

Dass man meint, den Begriff Rüstwagen noch näher mit dem Kinderbuchbegriff „Feuerwehrauto“ erklären zu müssen, scheint kennzeichnend für die Wertschätzung des Autors dieser Schreiben seinen Empfängern gegenüber zu sein. Gelegentlich fragt man sich, welche Altersgruppe mit solchen Schreiben eigentlich angesprochen werden soll. Oder sollte man fragen, welchen Reifegrad der Autor hat?



## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

*Zitat: „ein Müllfahrzeug, mit Müllpresse, ein 40 Tonnen Kran“*

Sind ebenfalls irrelevant für die Erhaltungsbeiträge und ebenfalls Fehlinvestitionen in unbekannter Höhe. Nichts davon hat wirklich funktioniert und wurde still und heimlich wieder entfernt.

Da die Firma Reljuv S.A. es noch nie für nötig erachtete, über die Verwendung der Erhaltungsbeiträge Rechenschaft abzulegen, ist sie auch nie in die Verlegenheit gekommen, die Ankündigungen am Beginn einer Haushaltsperiode mit den Realitäten am Ende einer Haushaltsperiode in Beziehung setzen zu müssen. Unter diesen Umständen lässt sich trefflich fabulieren.

*Zitat: „5 große und viele kleine Bagger, Minimercado, Bibliothek, Café, Küche.....“*

Es ist wirklich beeindruckend und vor allem überraschend, dass eine Baufirma, die ein Siedlungsprojekt auf einer Fläche von 500 Hektar betreibt, Bagger für ihre Arbeit braucht. Aber ist das relevant für die Ermittlung von Erhaltungsbeiträgen? Es ist für die perspektivische Eigentümergemeinschaft völlig irrelevant, mit welchen Mitteln eine die Erhaltungsmaßnahmen ausführende Firma diese Arbeiten durchführt. Entscheidend ist, welcher Preis für diese Erhaltungsmaßnahmen veranschlagt wird, und nicht, wie dieser zustande kommt.

Der Minimercado, das Café und die Küche sind kommerzielle Einrichtungen der Firma Reljuv S.A., die sie selbst zu erhalten hat.

Die Bibliothek hat es im Jahr 2023 gar nicht gegeben. Sie wurde (unter vorheriger erheblicher unbezahlter Mithilfe von Siedlern) im März 2024 eröffnet und mit der Privatisierung von Sektor A gleich mit privatisiert. Man kann nur hoffen, dass sie nicht sofort nach ihrer Fertigstellung exorbitante Erhaltungsmaßnahmen notwendig macht. Da sie sich heute außerdem auf dem privaten Grund der Familie Annau befindet, ist sie demzufolge auch nicht durch die Eigentümergemeinschaft des Sektors B zu erhalten.

*Zitat: „Aus Österreich haben wir eine hochwertige Straßenfräse importiert, wie sie die größte Straßenbaufirma Europas (Strabag) benutzt. Mit dieser Straßenfräse können wir unsere Straßen hochwertig und auch ökologisch fertigstellen.“*

Im Gegensatz zu vielen anderen Investitionen, die, wie wir bereits wissen, nichts mit den Erhaltungsbeiträgen zu tun haben, handelt es sich hierbei wenigstens um etwas, was tatsächlich auch immer noch im Jahr 2025 funktioniert. Es wird nur nicht verwendet und amortisiert sich dadurch nicht. Denn die Fräse allein fährt nicht ohne Diesel, Fahrer und einer Idee, was sie eigentlich machen soll, und mit der Fräse allein ist eine Straße nicht saniert. Danach braucht es noch Walzen usw. Und die Straße



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

braucht auch eine Neigung, damit das Regenwasser in die Entwässerungsgräben am Rand fließen kann, die an manchen Stellen noch erkennbar sind. Das alles braucht Wissen und auch Geld. Aber wenn die Erhaltungsbeiträge zu 90% zweckentfremdet werden, bleibt die Maschine eben stehen oder wird nur selten eingesetzt. Es reicht eben nicht, eine Maschine anzuschaffen. Man muss sie auch verwenden wollen und können. Aber all das ist nicht relevant für die Erhaltungsbeiträge. Hier zählt nur, welche Maßnahme wird geplant? Was soll sie kosten? Das wird dann am Ende der Haushaltsperiode den Antworten auf die nächsten beiden Fragen gegenübergestellt: Was wurde gemacht? Was hat es wirklich gekostet? Das Wissen für die dringend notwendige Reparatur der Straßen ist vorhanden bei den Investoren wie in allen anderen Fachgebieten auch. Aber der Unwille der Firmenleitung, das über die Erhaltungsbeiträge eingenommene Geld auch wirklich für Erhaltungsmaßnahmen auszugeben, sorgt dafür, dass die Maschinen eben stillstehen und die Straßen immer mehr verkommen. Das ist keine Frage des Geldes. Das ist eine Frage der Prioritäten. Und da die Firma die Gelder von den Erhaltungsbeiträgen lieber für andere Dinge einsetzt als für die Erhaltung, hat sie auch keine Freude an einer Transparenz in dieser Hinsicht.

Solange die Firma Reljuv S.A. nicht glaubhaft dokumentieren kann, dass gemäß bestehender Condominiums-Vereinbarung alle Grundstücksbesitzer Erhaltungsbeiträge leisten, also auch die Firma Reljuv S.A. und die Familien Annau, und wofür diese Gelder eingesetzt werden, muss von einer Veruntreuung dieser Gelder zum Schaden der Investoren, der Gläubiger und damit des Projektes und letztlich auch der Firma und ihren Vorstandsmitgliedern ausgegangen werden.

*Zitat: „Eine der wichtigsten Einrichtungen des El Paraiso Verde ist die Sicherheit. In Zeiten wie diesen ist die ganze Welt unsicherer geworden. Der Bundesstaat Caazapá ist wesentlich sicherer als die meisten Länder und vor allem sicherer als die Städte Europas, aber man kann wohl nirgendwo in der Welt - **außer im El Paraiso Verde** - heute noch sagen, dass es „keine Kriminalität“ gibt.“*

In der Tat kann man sich im Siedlungsgebiet sicher fühlen und innerhalb der Siedlerschaft ist es bislang zu keinerlei Diebstahl oder sonstigem gekommen. Auf die anderen, durch keinerlei Quellenangaben verifizierten Marketing-Übertreibungen soll gar nicht eingegangen werden. Denn relevant für die Erhaltungsbeiträge ist nur, was für die Sicherheit im Jahr 2023 für Kosten geplant sind und wie diese sich auf die einzelnen Besitzer der 16km<sup>2</sup> aufteilen. Auch dürfen Wachen zur Bewachung von Privathäusern nicht Bestandteil von Kosten sein, die über einen Erhaltungsbeitrag abgerechnet werden.

Dennoch hat hier einer der größten Diebstähle stattgefunden. Unter den Augen der exorbitant teuren Sicherheitsleute wurden Millionen Euro oder Dollar von der Führungsetage den Investoren gestohlen. Vielleicht ist man heute schlauer und nutzt Bitcoin für die diskrete Dislozierung von Gläubigergeldern.

*Zitat: „Solch eine Infrastruktur hat ihren Preis. Wir sind sowohl von der Größe des Siedlungsgebiets (16km<sup>2</sup>) als auch vom Angebot nicht vergleichbar mit irgendeinem anderen Condominium in*



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

*Südamerika und trotzdem sind unsere Erhaltungsbeiträge im Vergleich unter dem Durchschnitt der üblichen Erhaltungsbeiträge anderer Siedlungen.“*

Dass die Infrastruktur ihren Preis hat, wissen erwachsene Menschen, denn sie haben für die Grundstücke einen sehr hohen Preis bezahlt. Da darf eine funktionierende Infrastruktur erwartet werden. Das ist aber hier nicht relevant, sondern relevant ist nur, was der Erhalt der Infrastruktur im Haushaltsjahr konkret kostet und was für deren Erhalt an Arbeiten geplant sind.

Die angegebenen 16km<sup>2</sup> waren nach Aussage der Firma Reljuv S.A. niemals gedacht als Siedlungsgebiet, sondern nur der heute als Sektor B bezeichnete Bereich von ca. 500 Hektar, also 5km<sup>2</sup>. Die Angabe ist also falsch. Ob die Führung der Firma Reljuv S.A. wirklich alle vergleichbaren Projekte in Südamerika und ihre Angebote kennt, um solche vergleichenden Aussagen machen zu können, kann sie nur selbst wissen und vor sich vertreten.

Die Erfahrung der Investoren, die inzwischen schon ein paar Jahre in Paraguay sind und auch andere Barrio Cerrados besucht haben, ist eine andere. Das Angebot hier ist in der Tat mit anderen nicht vergleichbar, weil es nichts zu vergleichen gibt. Es gibt nicht eine einzige überdachte Freizeiteinrichtung im gesamten Siedlungsgebiet Sektor B, die man für irgendeinen Vergleich heranziehen könnte. Es existiert einfach keine. Das dürfte einmalig sein unter den Barrio Cerrados in Südamerika.

Die Erhaltungsbeiträge in anderen Barrio Cerrados sind bei weit besserer Infrastruktur oft niedriger als hier. Aber das wäre auch alles gar nicht wichtig. Man muss nicht hier wohnen, wenn es einem zu teuer ist. Aber man hat ein Recht auf eine transparente Darstellung der Kosten.

Es fragt sich aber, warum solche völlig aus der Luft gegriffenen, unbelegten Behauptungen dieser Tragweite den Empfängern der Bescheide über den zu zahlenden Erhaltungsbeitrag überhaupt zugemutet werden. Und damit nähern wir uns der Antwort auf diese Frage.

**Zitat:** „ In 5 Jahren lag die Inflation in Paraguay bei über 20%, in den letzten 2,5 Jahren lag sie bei über 15%. **Daher werden die Erhaltungsbeiträge beginnend mit Januar 2023 um 15% erhöht.“**

Jetzt kommen wir nach viel Text zum wesentlichen Punkt: Wie verkaufe ich meinen Kunden eine Preiserhöhung, ohne dass diese viele Fragen stellen? Wir, die Firma Reljuv S.A., sind entweder Helden (siehe Bagger, Feuerwehrauto, Krankenwagen, unvergleichbare Angebote, etc.) oder Opfer (die schlimme Inflation frisst unsere knappen Mittel auf) und deshalb dürft Ihr die Preiserhöhung nicht in Frage stellen. Das Prinzip der Alternativlosigkeit getroffener Entscheidungen kennen die Investoren ja schon von den Politikern in ihren Herkunftsländern und sollten folglich daran gewöhnt sein. Nun gibt es in der Tat eine erhebliche Inflation in Paraguay, was bei der Bewerbung der Vorzugsaktien (8% jährliche Dividende und den Vorsorgegrundstücken (6,5% jährliche Zinsen) aber geflissentlich unerwähnt blieb. Ganz im Gegenteil wurde in diesem Zusammenhang die Stabilität der paraguayischen Währung hervorgehoben.



## Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

D.h. es wird immer Erhöhungen geben, eben weil es diese Inflation in Paraguay gibt. Aber das kann man ganz einfach an einer nachvollziehbaren Gegenüberstellung von geplanten Maßnahmen und ihren Kosten darstellen und muss keine Kindermärchen herumranken.

*Zitat: „Erhaltungsbeiträge sind VOR Beginn eines Jahres im Vorhinein zu bezahlen. Alle die schon ihre Erhaltungsbeiträge fristgerecht und vertragsgemäß bezahlt haben, sind von der 15% Erhöhung für das Jahr 2023 NICHT betroffen. Der neue Erhaltungsbeitrag gilt für die noch nicht bezahlten Beiträge für 2023. Vor Jahresende 2023 wird eine etwaige Erhöhung für 2024 abhängig von der Inflation und den Erhaltungskosten bekannt gegeben.“*

Erhaltungsbeiträge sind kein Produkt, was man verkauft, sondern notwendige Kosten, die von allen Betroffenen zu zahlen sind. Es gibt überhaupt keinen Spielraum für Rabatte, weil hier vollständige Transparenz herzustellen ist. Aber diese Argumentation verrät, um was es der Firma Reljuv S.A. möglicherweise geht: eine intransparente Einnahmequelle unter dem Vorwand, für das eingenommene Geld Erhaltungsmaßnahmen zu leisten. Diesen Verdacht auszuräumen, sollte der Firma ein Anliegen sein, welches sie durch vollständige Transparenz verfolgen sollte.

*Zitat: „Ich (Rechtsanwältin Dr. Diossa Talavera) bin die zuständige Anwältin und Abteilungsleiterin für das Inkasso der Erhaltungsbeiträge unserer Siedler. Bitte entnehmen Sie die für das Jahr 2023 zu entrichtenden Erhaltungsbeiträge laut beiliegender Abrechnung. Sollten Erhaltungsbeiträge aus früheren Jahren noch offen sein, werden sie dringend gebeten, diese bis zum 28. Februar 2023 mittels einer der unten angeführten Zahlungsweisen zu entrichten. Für nach diesem Datum offene Beträge aus Erhaltungsbeiträgen von Vorjahren müssen wir im Interesse der Gleichbehandlung aller Siedler ab 1. März 2023 Verzugszinsen in Höhe von 1% pro Monat des Verzuges berechnen und einheben.“*

Vielen Dank für die Anregung, die die Gläubiger der Firma Reljuv S.A. sicherlich gerne aufgreifen: Verzugszinsen von 1% monatlich für die schon lange überfälligen Rückzahlungen von Vorsorgegrundstücke oder den Nachzahlungen ausgebliebener Dividenden für die Vorzugsaktieninhaber.

*Zitat: „Um Ihnen noch die Gelegenheit zu geben den Vorjahres-Tarif für den Erhaltungsbeitrag zu nutzen bzw. offene Erhaltungsbeiträge zu begleichen geben wir Ihnen die Möglichkeit bis 28. Februar 2023, alle offenen Erhaltungsbeiträge nach dem Vorjahrestarif einzuzahlen, zu überweisen oder mittels Buchungsanweisung mit Ihrem Vorsorgegrundstück gegenrechnen zu lassen. Ab dem 1. März 2023 gilt dann ausnahmslos der neue Tarif.“*



## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

Da am Anfang des Jahres 2023 das finanzielle Desaster schon bekannt war, brauchte man offenkundig dringend Geld. Nur so lässt sich diese Eile erklären, denn an sich fallen die Erhaltungskosten unterjährig über das gesamte Jahr verteilt an und werden dann auch benötigt und nicht am Anfang des Jahres. Aber hier schimmert der Missbrauch der Erhaltungsbeiträge für andere Löcher im Budget durch. Denn an der Infrastruktur wurde im Jahr 2023 nichts erhalten. Der Zustand der „fertigen“ Straßen verschlechterte sich immer mehr.

**Zitat:** „Falls Sie Fragen haben, richten Sie diese bitte an mich

*Mit freundlichen Grüßen*

*Fr. Rechtsanwalt Dr. Diosa Talavera*

*PS: Bitte schreiben Sie mir ob Sie den Erhaltungsbeitrag*

*a) im Büro in bar entrichten möchten*

*b) Mittels Banküberweisung auf unser Konto entrichten möchten. In diesem Fall um kurze Mitteilung.*

*Wir mailen Ihnen eine Faktura über den Erhaltungsbeitrag, damit die Banken die Zahlung durchführen können, oder*

*c) ob Sie die Erhaltungsbeiträge von Ihrem Vorsorgekonto aus bezahlen möchten. In diesem Fall bitte um eine kurze Mitteilung mit Datum und Unterschrift. Bitte einscannen und an uns zurück mailen. Wir führen nur unterfertigte Abbuchungsaufträge durch.*

*Falls Sie den Condominiumvertrag noch nicht unterzeichnet haben, fordern Sie diesen bitte bei uns an.*

*Die Unterzeichnung des Condominiumvertrages ist Grundlage für die Teilnahme am Condominium El*

*Paraiso Verde und daher verpflichtend. In diesem Vertrag sind die Erhaltungsbeiträge genau erläutert.“*

### **Fazit:**

Ein kleiner Exkurs ins Projektmanagement und die Betriebsführung sei gestattet, damit das Gesagte richtig eingeordnet werden kann.

Ein Projekt ist eine zeitlich und inhaltlich beschränkte Initiative zur Veränderung eines Zustandes A (Sumpfland) in den Zustand B (Siedlungsgebiet mit Seen, Straßen, Strom, Trinkwasser, Wohnhäusern, usw.). Die damit verbundenen Kosten sind Investitionen, die einmal anfallen. Diese werden durch den Verkauf der Grundstücke, Häuser oder sonstiges, welches aus der Sicht der Investoren ebenfalls Einmalkosten sind, ausgeglichen bzw., wenn es gut läuft, überkompensiert, so dass bei der das Projekt durchführenden Firma ein Gewinn bleibt.



## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

Die Aufrechterhaltung des Zustandes B nach dessen Herstellung kostet Betriebskosten, welche laufende Kosten sind, die so lange anfallen, wie der Zustand B bestehen soll. Diese Kosten fallen also ständig an und müssen deshalb auch regelmäßig beglichen werden. Man kann sie auch als operative Kosten bezeichnen. Man kauft nicht einfach ein Auto und kann es immer fahren. Man muss es tanken, reparieren, ab und an mal Öl und Reifen wechseln usw. All das sind das Auto und seine Nutzbarkeit erhaltende Kosten.

Die hier in Rede stehenden Erhaltungsbeiträge sind solche laufenden Kosten. Sie haben nichts zu tun mit den Investitionen. Sie sollen die einmal errichtete Infrastruktur erhalten, also reparieren. Wenn das notwendig ist, sie bewachen usw.

Bei einem Projekt dieser Größenordnung tritt das Problem auf, dass der neue Zustand B (es gibt schon ein paar Straßen, Seen, Häuser, usw.) schon in Teilen vorhanden ist, ohne dass das Projekt als abgeschlossen gilt. Daher fallen schon während der Projektphase auch laufende Kosten an.

Bei den hier verlangten Grundstückspreisen hätte man davon ausgehen können, dass die laufenden Kosten für eine bestimmte Projektlaufzeit schon in die Grundstückspreise einkalkuliert sind. Dennoch ist es legitim, irgendwann einmal für den teilweise schon hergestellten Zustand B die laufenden Kosten anders zu verteilen und zu erheben.

Wenn das in einer vollkommen transparenten Weise gemacht wird, so dass klar ist:

1. Welche Maßnahmen zum Erhalt des Zustandes B sind in der Haushaltsperiode (in der Regel ein Jahr) durchzuführen?
2. Welche Kosten müssen dafür veranschlagt werden?
3. Was ist die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des individuellen Erhaltungsbeitrages und wie verteilen sich deshalb die veranschlagten Kosten auf die individuellen Grundstückseigentümer?

ist das auch gar kein Problem.

Laut der für die hier diskutierten Erhaltungsbeiträge zugrunde gelegten Condominiums-Vereinbarung hat jeder Grundstückseigentümer je Quadratmeter eine bestimmte Summe X zu zahlen. Bei 3,66 Millionen Quadratmetern, die wir im Siedlungsgebiet (Sektor B) in Privatbesitz haben, kämen bei einem Erhaltungsbeitrag von 10 Cent oder 800PYG je Quadratmeter im Jahr 366.000 Euro an Erhaltungsbeiträgen zusammen. Eine große Summe für eine gerade erst und noch nicht vollständig errichtete Infrastruktur. Es fallen ja nur Kosten für die Sicherheit, den Damm, den Zaun und die Straßen an. Irgendwelche Freizeiteinrichtungen gibt es nicht. Die Infrastrukturen für Strom, Wasser und Internet müssen durch die jeweiligen Gebühren erhalten werden, dafür sind die relativ hohen Grundgebühren (verbrauchsunabhängig), die jeder Hausbesitzer für Strom und Wasser zu jeweils 100.000 Gs zahlen muss, bereits vorgesehen. Nur im Notfall und nach vorheriger Abstimmung sollten für Strom, Wasser und Internet Mittel aus den allgemeinen Erhaltungsbeiträgen verwendet und dann klar gekennzeichnet werden.

Die Infrastruktur des Siedlungsgebietes und die Struktur der Eigentümergemeinschaft ist in keiner Weise so komplex, dass sich hier keine transparente und automatisierbare Form der Ermittlung und Erhebung von Erhaltungsbeiträgen finden ließe. Das KnowHow dafür mag vielleicht bei der Firma Reljuv



## Comunidad Creativa

*Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung*

S.A. nicht vorhanden sein. Innerhalb der Investoren ist das Wissen dafür mit Sicherheit vorhanden. Seitens der Firma Reljuv S.A. braucht es also lediglich den Willen zu dieser Transparenz.

Es sollte deutlich geworden sein, dass es an dieser Transparenz unter der Führung der alten Administration mangelte und es scheinbar unter der neuen Administration nicht besser geworden ist, zumindest was die Erhaltungsbeiträge betrifft.

In der Transparenz liegt der Schlüssel zur Rückgewinnung verlorengegangenen Vertrauens.

Die Finsternis verbirgt. Das Licht offenbart.

