Comunidad Creativa

Eine Gemeinschaft ist die Summe von Initiative und Verantwortung

Situationsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ... 2
1 Einleitung und Zielstellung des Dokumentes ... 3
2 Situationsbeschreibung rechtlich ... 3
2.1 Kaufverträge (Contratos Privados, Contratos Publicos) ... 4
2.2 Vorzugsaktien ... 4
2.3 Vorsorgegrundstücke ... 5
2.4 Cashcow ... 5
2.5 Kundenkonto ... 6
2.6 Condominiumsvereinbarung ... 6
2.7 Reglamento des geplanten Barrio Cerrados ... 7
2.8 Eigentumsübertragungen aus dem Bestand der Reljuv S.A. ... 7
2.9 Alte Administration, neue Administration ... 8
2.10 Anzeigen gegen die Firma Reljuv S.A. ... 9
3 Situationsbeschreibung wirtschaftlich ... 9
3.1 Wirtschaftliche Situation der Firma Reljuv S.A. ... 9
3.2 Wirtschaftliche Situation der Investoren ... 10
4 Situationsbeschreibung geistig ... 11
4.1 Innenverhältnis ... 11
4.2 Aussenwirkung ... 13
4.3 Emotional Seelische Ebene ... 14
5 Fazit: ... 16
6 Grundsätze für einen Weg aus der Krise ... 18
6.1 Das Problem der Entscheidungsfindung ... 20
7 Schlussfolgerungen ... 23

1 Einleitung und Zielstellung des Dokumentes

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

RELJUV SA (El Paraíso Verde)

Colonia Riachuelo

060101 Maciel, Caazapá

PARAGUAY

Ein Siedlungsprojekt mit dem Marketingnamen „El Paraiso Verde“.

Das gesamte Projekt, die Firma Reljuv S.A. und mit ihr alle betroffenen Investoren, befinden sich wirtschaftlich, juristisch und auch bzgl. des Zusammenlebens in einer existentiellen Krise. Ob ein erfolgreicher und langfristig nachhaltiger Weg aus dieser Krise gefunden werden kann, hängt von folgenden Faktoren ab

1. Gelingt es, trotz der verworrenen Informationslage und den Vertuschungsversuchen von Akteuren eine möglichst genaue, umfassende und schonungslose Analyse der Situation zu machen, die keinerlei Rücksicht auf die Befindlichkeiten der verantwortlichen Akteure nimmt?
2. Gelingt es, die bisherigen Praktiken, Überzeugungen, Verfahrensweisen, Strukturen usw., die in die gegenwärtige Krise geführt haben, so zu korrigieren oder umzuwandeln und auf eine erfolgreiche Zukunft auszurichten, dass für die bereits hier wohnenden Menschen, aber auch besonders für neue Interessenten eine attraktive Lebensumgebung hergestellt werden kann?
3. Gelingt es, die für die Umsetzung der erforderlichen Umstrukturierungen erforderlichen Kompetenzen, Willenskräfte und finanziellen Mittel aufzubringen?

In den folgenden Abschnitten werden folgende Komplexe behandelt:

1. Eine Situationsbeschreibung auf wirtschaftlicher, rechtlicher und geistiger Ebene
2. Eine Darstellung von sich aus der Situationsbeschreibung ableitenden Grundsätzen für einen Weg aus der Krise.
3. Ein Vorschlag für schriftliche fixierte Vereinbarungen, die von allen Betroffenen als Zeichen des aktiven und produktiven Mitwirkens an der Krisenbewältigung unterzeichnet und, wichtiger noch, im Nachgang auch handelnd umgesetzt werden.

2 Situationsbeschreibung rechtlich

Grundlage der Geschäftsbeziehung zwischen der Firma Reljuv S.A. und den Investoren, die in diesem Siedlungsgebiet investiert haben, sind diverse Verträge oder unterzeichnete Dokumente, die insbesondere die Investoren bei Unterzeichnung für rechtskräftige Verträge gehalten haben:

- Kaufverträge (Contratos Privados) von Grundstücken oder Apartments
- Nutzungsverträge
- Verträge über die Ausgabe von Vorzugsaktien mit einer garantierten Dividende von 8% des eingesetzten Kapitals pro Jahr
- Verträge über den Verkauf von Investment-Paketen in Form sogenannter Vorsorgegrundstücke. Diese Vorsorgegrundstücke dürfen vertraglich von den Investoren in keiner Weise verwendet oder verändert werden. Die Firmal Reljuv S.A. verpflichtet sich, die eingezahlte Summe nach 2 Jahren plus einer Rendite von13% Zinsen an die Investoren zurückzuzahlen.
- Verträge über den Verkauf von Investment-Pakete in Form sogenannter CashCow-Beteiligungen, die einmalig eine Dividende von 12% pro Jahr beinhalten aber keine fixierte Rückkaufvereinbarung.

- Vertragslose Einzahlungen auf ein Kundenkonto, die rein im Vertrauen in die Redlichkeit der Firma Reljuv S.A. getätigt wurden.
- Condominiumsvereinbarung, der einseitig nur von den Investoren unterzeichnet wurde und damit eine freiwillige Verpflichtung darstellt, sich an bestimmte Regeln des Zusammenlebens bzw. an Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Firma Reljuv S.A. zu halten.

2.1 Kaufverträge (Contratos Privados, Contratos Publicos)

Die bislang von den Investoren unterzeichneten Kaufverträge, sogenannte Contratos Privados, sind lediglich Kauf- / Verkaufsversprechen. Darin verpflichtet sich einerseits der Käufer (Investor) zur Zahlung der vereinbarten Summe, der Verkäufer (Reljuv S.A.) zum finalen Eigentumsübergang, sofern die Voraussetzungen dafür (Eintrag im Catastro und Registro) gegeben sind.

Dieser Prozess ist gegenwärtig im Gange. Einige Investoren haben bereits diesen Eigentumsübergang vollzogen und besitzen nun einen Contrato Publico, der wohl einem sonst üblichen Titel entspricht. Dieser Prozess ist dadurch ins Stocken geraten, weil mit der Unterzeichnung des betreffenden Transferdokumentes Verpflichtungen seitens der Investoren eingegangen werden, die für eine große Anzahl von ihnen nicht akzeptabel sind. Hauptkritikpunkt sind aus ihrer Sicht nicht gerechtfertigte Vorrechte der Firma Reljuv S.A. und der Familie Annau, die durch diese Nebenvereinbarungen fixiert werden und pauschale, nicht klar begründete finanzielle Verpflichtungen seitens der Investoren.

Zusätzlich erschwert wird eine Lösung dieses Problems durch das offensichtliche Bestreben seitens der Firma Reljuv S.A., diese Nebenvereinbarungen (Reglemento des Barrio Cerrados) gar nicht publik zu machen, selbst auf Nachfrage nur ungern und schlecht leserlich vorzulegen usw.

Somit gibt es im Moment folgende Formen von Grundstückseigentümern bzw. -besitzern

- Natürliche Personen, die einen Contrato Publico und damit einen Titel für ihre Grundstücke haben und damit Eigentümer im Sinne des paraguayischen Rechts sind
- Natürlich Personen, die nur einen Contrato Privado haben und damit nach paraguayischen lediglich Besitzer der erworbenen Grundstücke sind
- Firmen (Reljuv S.A., Constuctora S.A.), die sowohl Eigentümer wie auch Besitzer von Grundstücken sind

2.2 Vorzugsaktien

Einige Investoren haben mit der Reljuv S.A. zwar Verträge über den Erwerb von Vorzugsaktien abgeschlossen und das dafür erforderliche Geld auch überwiesen. Keiner dieser Investoren hat aber ein in Paraguay für eine solche Vorzugsaktie zwingend erforderliches, notariell beglaubigtes Zertifikat erhalten. Daher ist der rechtliche Status dieser Beziehung zwischen der Firma Reljuv S.A. und den betreffenden Investoren nicht eindeutig. Bis zum Anfang des Jahres 2023 hat die Firma Reljuv S.A. auch die vereinbarte Dividende von 8% jährlich in Raten von 2% je Quartal ausgezahlt und damit de facto die Existenz dieser Vorzugsaktien anerkannt. Mit Eintreten der Zahlungsschwierigkeiten der Firma Reljuv S.A. wurden diese Dividendenzahlungen eingestellt. Eine solche Aussetzung der Dividendenzahlung ist bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die die Existenz der Firma bedrohen, gemäß den Verträgen zum Verkauf der Vorzugsaktien auch zulässig. Allerdings ergibt sich daraus nur ein Aufschub der Dividendenzahlungen. Inwiefern dieses rechtliche Verhältnis zwischen Investoren und der Firma Reljuv S.A. dem paraguayischen Recht entspricht, ist unklar. Z.B. wären die Vorzugsaktionäre nach paraguayischem Recht in einer solchen Situation zu den Vorstandssitzungen einzuladen, was aber nicht erfolgt ist. Die Firma Reljuv S.A. versucht gegenwärtig, die Vorzugsaktionäre zur Umwandlung ihrer Aktien in Wohngrundstücke umzuwandeln, um durch den Verkauf dieser Wohngrundstücke die sich aus dem Besitz der Vorzugsaktien ergebenden Ansprüche ausgleichen zu können. In welchem Maß die Vorzugsaktionäre von diesem Angebot Gebrauch gemacht haben, ist nicht öffentlich.

2.3 Vorsorgegrundstücke

Bei den Vorsorgegrundstücken ist zu unterscheiden zwischen solchen, die zum Zwecke der Hausbaufinanzierung erworben wurden und solchen, die reine Anlageobjekte sind.

Die meisten Investoren haben für den Bau ihres Hauses durch die Firma Reljuv S.A. teilweise Monate vor Baubeginn bereits die volle Bausumme oder mehr durch das Vehikel des Vorsorgegrundstückes überwiesen. D.h., es wurde formal ein Grundstück mittels notariell beglaubigten Contrato Privados gekauft einschließlich der Rückkaufvereinbarung (s.u.). Das Geld dafür war aber zumindest aus der Sicht der Investoren zweckgebunden für den Bau ihres Hauses.

Die andere Form des Vorsorgegrundstückes ist ein reines Finanzprodukt der Firma Reljuv S.A.. Sie bilden den größten Teil der finanziellen Ansprüche seitens der Investoren und damit der Verpflichtungen seitens der Firma Reljuv S.A.. Hierbei handelt es sich um eine auf zwei Jahre fixierte Anleihe, die nach Ablauf der zwei Jahre, vergütet mit 13% Zinsen, vollständig zurückgezahlt wird. Auch wenn bei dieser Transaktion notariell beglaubigte Contrato Privados von beiden Seiten unterzeichnet wurden. In den zusätzlich zu den Contratos Privados abgeschlossenen Rückkaufsvereinbarungen verpflichtet sich die Firma Reljuv S.A. zu dem genannten Rückkauf samt der 13% Zinsen, während der Investor sich verpflichtet, keinerlei Veränderungen an dem Grundstück vorzunehmen, d.h., diese Grundstücke sind durch die Investoren gar nicht nutzbar.

Aktuell versucht die Firma Reljuv S.A., auch diese nicht nutzbaren Grundstücke in tatsächlich im Wohngebiet vorhandene Grundstücke umzuwandeln. Ein Teil der Investoren hat von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Wie groß dieser Teil und damit die noch verbliebenen Verpflichtungen seitens der Firma Reljuv S.A. sind, ist nicht öffentlich.

Die rechtliche Situation ist auch hier nicht eindeutig. Es gibt öffentlich gemachte Aussagen von paraguayischen Anwälten, dass diese Art von Geschäft in Paraguay verboten ist. Die Anwälte der Firma Reljuv S.A. vertreten hier eine andere Ansicht.

Die Gelder für die Vorsorgegrundstücke haben im Geschäftsverkehr der Firma Reljuv S.A. aktuell noch den Funktionswert von giralem Geld. Es ist der Firma Reljuv zwar seit Anfang 2023 nicht mehr möglich, ihre Rückkaufsverpflichtungen einzuhalten, den Investoren das eingezahlte Kapital nebst vertraglich fixierten 13% zurückzuzahlen, aber die hier lebenden Investoren können Leistungen der Reljuv (Strom, Wasser, Miete, u.a.) durch Abbuchungen von diesen Vorsorgekonten bezahlen. Daher gibt es für diese Leistungen auch keine Rechnungen, sondern nur Geldübernahmebescheinigungen.

Der Nachweis der Guthaben erfolgt seitens der Reljuv S.A. über einen auf Anfrage ausgehändigten gedruckten Auszug aus einer Excel-Tabelle. Welchen rechtlichen Wert ein solcher Nachweis hat, ist ungeklärt.

Die Reljuv versucht im Moment, den Wert dieser Ansprüche dadurch zu reduzieren, dass über dieses Vorsorgekonto bezahlte Leistungen teilweise 20% teurer angeboten werden als bar bezahlte Leistungen.

2.4 Cashcow

Im Frühjahr 2023, als bereits seit einigen Monaten die prekäre finanzielle Situation der Reljuv bekannt war (zum Jahreswechesl 2022/2023 wurde wegen Zahlungsschwierigkeiten ein Millionen-Kredit bei der BASA-Bank aufgenommen), wurde ein neues Investment-Produkt mit dem Namen Cashcow aufgelegt, welches eine Rendite von 12% nach einem Jahr versprach, basierend auf einer Investition in die Rinderzucht. Diese Produkte wurden von der Reljuv intern als der schon immer für einen solchen Fall vorgesehene Plan B offeriert, der neben den 12 Prozent für die Investoren auch noch genug Gewinn erwirtschaften sollte, dass damit die Häuser fertiggebaut werden könnten. Eine einfache Internet-Recherche oder die Nachfrage bei einem Rinderzüchter hätte sehr schnell zeigen können, dass die für diese Rinderzucht vorgesehenen Flächen in Quantität und Qualität nicht annähernd ausreichen, um die anvisierte Zahl von Rindern tatsächlich versorgen zu können. Von der Reljuv und ihren als Berater agierenden Mitarbeitern wurden diese Cashcow-Pakete dennoch zahlreich verkauft, ohne dass die Berater sich inhaltlich mit diesem Produkt und seiner Realitätsnähe beschäftigt hätten. Das stellt eine Fahrlässigkeit der Berater gegenüber den Investoren dar.

Nach einiger Zeit wurde klar, dass auch dieses Finanzprodukt die gehegten Hoffnungen nicht erfüllen kann und die Einnahmen größtenteils für den laufenden Betrieb und nicht für die Investition in Rinder verwendet wurden.

Sie bilden damit einen weiteren Teil der Gesamtschulden der Firma Reljuv gegenüber den Gläubigern.

2.5 Kundenkonto

Es gibt auch Barzahlungen bzw. Übertragungen von Restbeträgen fast verbrauchter Vorsorgekonten auf Kundenkonten, die ebenso als Ansprüche seitens der Investoren aufgefasst werden können, da auch diese für die Begleichung von Leistungen der Firma Reljuv verwendet werden können. Allerdings wird seitens der Firmal Reljuv eine Aushändigung dieses, rechtlich gesehen, Guthabens der Investoren an die Investoren verweigert. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Investoren lediglich aus praktischen Gründen dieses Geld der Reljuv für die Vorauszahlung von Leistungen zur Verfügung gestellt haben, diese Leistungen aber nun nicht erbracht werden und daher der verständliche Wunsch besteht, dieses eigene Geld dann eben wieder zurückzubekommen. Eine Laufzeitbindung besteht nicht. Dieses Kundenkonto hat an sich keine vertraglich geregelte Rechtsgrundlage und existiert lediglich im Ergebnis des Vertrauens der Investoren in die Redlichkeit der Firma Reljuv S.A.

2.6 Condominiumsvereinbarung

Eine Sonderstellung unter allen Vereinbarungen und Verträgen nimmt die Condominiumsvereinbarung ein, da er nur einseitig seitens der Investoren unterzeichnet wurde und in dieser Form in Paraguay keine Rechtskraft hat.

Er wurde Ende 2020, Anfang 2021 implementiert. Die damalig anwesenden Bewohner des Siedlungsgebietes wurden vor die Alternative gestellt, diese Condominiumsvereinbarung zu unterzeichnen oder das Siedlungsgebiet gegen Entschädigung ihrer Investition zu verlassen. Zur Überraschung der Firma Reljuv S.A. haben ad hoc ca. die Hälfte der Bewohner das Siedlungsgebiet sofort und weitere ca. 40% im Laufe der nächsten Monate verlassen, so dass letztlich fast alle der Ende 2020 im EPV wohnenden Siedler das EPV verlassen hatten. Die damaligen Siedler waren weder bereit, die in diesem Vertrag fixierten Disziplinarmaßnahmen im Zusammenhang mit den Lebensprinzipien noch die aus ihrer Sicht undurchsichtigen finanziellen Verpflichtungen zu akzeptieren.

Grundlage dieser Condominiumvereinbarung ist folgende Eigentumsstruktur:

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

Diese Vereinbarung definiert sogenannte

- Regelmäßig zu entrichtende Erhaltungsbeiträge
- «Infrastrukturabgaben», die im Zusammenhang mit jeglicher, wirtschaftlicher Tätigkeit von Investoren abzuführen sind
- einmalige Sonderzahlungen für
    - den Anschluss an die Infrastruktur (Wasser, Strom)
    - sowie für die Aufwendungen seitens der Reljuv S.A. im Prozess der Teilung des gesamten als Condominium vorgesehenen Areals und der Einreichung dessen als Barrio Cerado beim zentralen Catastro und Registro

Allein die einmaligen Sonderzahlungen summieren sich je Grundstück unabhängig von seiner Größe zu 40.000.000 Guarani, wobei die Kosten für die Eintragung ins Grundbuch (Notargebühr, Steuern) darin noch nicht enthalten sind.

Dieser Condominiumsvertrag bildet eine Vorstufe für das gesetzlich vorgeschriebene Reglement des geplanten Barrio Cerrados und regelte in vergleichbarer Weise die Rechte und Pflichten der im Barrio Cerrado ansässigen Investoren und der Firma Reljuv S.A.

Der sehr detaillierten und genau quantifizierten Beschreibung der Zahlungsverpflichtungen der Investoren steht in diesem Schriftwerk eine eher schwammige, zu nichts Konkretem verpflichtende Leistungsbeschreibung seitens der Firma Reljuv S.A. gegenüber. Die Relevanz dieser Diskrepanz wurde und wird dadurch deutlich, dass sich die Reljuv in der Vergangenheit und gegenwärtig mehr um das Eintreiben der Gelder kümmert als um die diese Gelder überhaupt rechtfertigenden Leistungen.

Ein weiterer Inhalt dieses Condominiumsvertrages sind Regelungen, die das Zusammenleben betreffen. Diese Regelungen beinhalten sowohl einzuhaltende Lebensprinzipien wie auch Sanktionsmaßnahmen bei Nichteinhaltung der Lebensprinzipien.

Es kam in der Vergangenheit in zahlreichen Fällen zu einer rechtswidrigen Ausweisung von Investoren aus dem Siedlungsgebiet, die teilweise unter Begleitung von bewaffneten Wachen stattfanden. Dass diese Vorgehensweise der Firma Reljuv paraguayischem Recht widerspricht, wurde in einem Präzedenzfall der Firma Reljuv durch den Friedensrichter in Caazapa mitgeteilt.

Seitdem finden die Disziplinierungsversuche der Firma Reljuv nur noch durch Betretungsverbote ihrer als privat deklarierten Grundstücke statt.

2.7 Reglamento des geplanten Barrio Cerrados

Mit der Schaffung eines Barrio Cerrados durch Eintragung im Catastro, hat sich die Situation wie folgt verändert:

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

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

Aktuell arbeitet die Reljuv S.A. unter Ausschluss des Großteils der Investoren an einer Aktualisierung dieses Reglements. Die daran beteiligten Personen müssen eine Verschwiegenheitserklärung unterschreiben.

2.8 Eigentumsübertragungen aus dem Bestand der Reljuv S.A.

Lange bevor die Zahlungsschwierigkeiten den Investoren (und damit Gläubigern) offengelegt wurden, wurde noch unter der alten Administration eine neue Gesellschaft, die Constructora S.A. gegründet.

Sie befindest sich allerdings ausschließlich im Eigentum der Familie Annau.

Es hat seitens der neuen Administration der Reljuv Eigentumsübertragungen von Grundstücken sowohl in den Privatbesitz der Familie Annau wie auch in das Eigentum der von der Familie Annau gegründeten Firma Constructora S.A. gegeben. Ob die Entnahme von Kapital einer gegenüber ihren Investoren de facto zahlungsunfähigen Firma paraguayischem Recht entspricht, muss gerichtlich entschieden werden. Es wird von der Reljuv nicht offengelegt, in welcher Form diese Übertragung stattgefunden hat und zu welchen Bedingungen, z.B., ob die in den Privatbesitz überführten Grundstücke als private Einnahmen deklariert und versteuert wurden oder zu welchem Preis eine Entnahme der Grundstücke der Constructora aus dem Bestand der Reljuv S.A. erfolgte.

Auf Nachfrage, was der Hintergrund der Gründung der Constructora S.A. und der Eigentumsübertragung einer erheblichen Anzahl von Grundstücken (ca. 150 der wertvolleren Grundstücke) an die Constructora S.A. sei, erhielten die Fragenden unterschiedliche Antworten:

- Dr. Annau meinte der einen Gruppe Fragender gegenüber, dass er damit das EPV retten will
- Einer anderen Gruppe gegenüber bezeichnete er dieses als seine Altersvorsorge
- Allen gegenüber wird die Mitteilung gemacht, dass es ja ohnehin egal sei, ob die Grundstücke nun der Reljuv S.A. oder der Constructora S.A. gehören, da ja beide Gesellschaften sich im Besitz der Familie Annau befinden.

Bezüglich der letzten Aussage stellt sich die Frage, warum man diesen Aufwand (Juristen, Notare, Vorstandsgehälter, Gebühren usw.) überhaupt macht, wenn es doch egal ist, wem die Grundstücke gehören.

Es wird seitens einiger Gläubiger der Reljuv S.A. die Rechtsauffassung vertreten, dass durch die Übertragung von Kapital aus der zahlungsunfähigen Reljuv S.A. an die Constructora S.A. dem für die Begleichung der Gläubigeransprüche zur Verfügung stehenden Kapital der Reljuv S.A. erhebliche Anteile rechtswidrig und zum Schaden der Gläubiger entnommen wurden. Nutznießer die Aktion ist ausschließlich Familie Annau, was die oben angeführte Antwort «Das ist meine Altersvorsorge» am realistischsten erscheinen lässt.

Da der Schaden aber maßgeblich den Gläubigern der Reljuv S.A. zugeführt wurde und nicht allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft, wird dieses Problem hier nur angeführt, aber keine Lösung diskutiert.

Eine Klärung der intransparenten Vorgänge um die Constructora S.A. muss im Binnenverhältnis zwischen den Gläubigern und dem Schuldner S.A., vertreten durch die neue Administration herbeigeführt werden.

2.9 Alte Administration, neue Administration

Unter alter Administration sind die Vorstandsmitglieder

- Sylvia Annau
- Erwin Annau
- Juan Buker (Vorstandsvorsitzender)

zu verstehen. Unter der neuen Administration sind die Vorstandsmitglieder

- Sylvia Annau
- Erwin Annau (Vorstandsvorsitzender)

zu verstehen. Im Oktober 2023 schied der bis dahin als Vorstandsvorsitzender agierende Juan Buker aus dem Unternehmen aus.

Auf die Frage an die neue Administration, wie es denn so plötzlich zu dieser Situation kommen konnte, wurde den Investoren mitgeteilt, dass es eine Aufgabenverteilung gab innerhalb des Vorstandes. Die Familie Annau sei lediglich für die Außenvertretung des Projektes, das Marketing und den Verkauf zuständig gewesen. Das gesamte operative Geschäft, d.h. die Verwendung der durch den Verkauf eingenommenen Investorengelder hätte in der Verantwortung des alten Vorstandsvorsitzenden Juan Buker gelegen. Dieser hatte in einer Investorenveranstaltung auch die volle Verantwortung für die finanzielle Situation übernommen. In der Tat scheint es innerhalb des Vorstandes wenig Abstimmungen gegeben zu haben zwischen dem für das operative Geschäft zuständigen Juan Buker und dem für das Marketing zuständigen Dr. Erwin Annau bzgl. der Produkte, die hergestellt (Infrastruktur, Häuser, Dienste usw.) wurden. Denn zwischen dem, was hergestellt wurde und dem, was verkauft wurde, bestehen oft große Unterschiede, was ja auch schon vor der Finanzkrise dem Ruf des Projektes sehr geschadet hat.

Dennoch ist es schwer oder nicht nachvollziehbar, dass die neue Administration zu Zeiten, in denen noch Vorsorgegrundstücke und Vorzugsaktien, die alle mit Zinsen zurückzuzahlende Anleihen sind, verkauft wurden, nicht gewusst haben will, dass weder die Dividende, geschweige die versprochene

Rückzahlung der Investitionen erwirtschaftet werden könne. Erst recht ist es nicht nachvollziehbar, dass nach Bekanntwerden der Zahlungsschwierigkeiten, welche die Aufnahme eines Kredites bei der BASA-Bank notwendig machten, die Cash-Cow-Pakete verkauft wurden, die wiederum mit 12% innerhalb eines Jahres zurückzuzahlende Anleihen waren.

2.10 Anzeigen gegen die Firma Reljuv S.A.

Es gibt zahlreiche Anzeigen gegen die Firma Reljuv S.A. und deren ehemalige wie aktuelle Vorstandsmitglieder. Die daran beteiligten Anwälte kritisieren öffentlich die Untätigkeit der Staatsanwaltschaft. Alle Beklagten halten die vorgebrachten Anschuldigungen für unbegründet.

Die Firma Reljuv hat eigene Anzeigen gegen Herrn Buker und andere ehemalige Mitarbeiter der Firma Reljuv S.A. oder deren Familienangehörige wegen Veruntreuung gestellt. Auch diese Beschuldigungen werden von Herrn Buker als unbegründet zurückgewiesen.

Nach Auskunft der neuen Administration sind diese juristischen Angelegenheiten, obwohl noch keine Anklagen daraus entstanden sind, mit erheblichen Kosten verbunden. Über Höhe und Art der Kosten werden keine Angaben gemacht.

3 Situationsbeschreibung wirtschaftlich

3.1 Wirtschaftliche Situation der Firma Reljuv S.A.

Der Hauptgeschäftszweig der Firma Reljuv ist die Entwicklung des Siedlungsgebietes und der Verkauf von aufgewerteten Grundstücken. Andere wirtschaftliche Aktivitäten wie Hausbau, Hotelbetrieb, Servicedienstleistungen, Landwirtschaft, etc. waren entweder defizitär und wurden durch die neue Administration eingestellt oder tragen nicht wesentlich zum Einkommen des Unternehmens bei. Lediglich der Verkauf von Grundstücken kann mit Sicherheit als gewinnbringende Aktivität angesehen werden.

Angesichts dieser Fakten ist es höchst zweifelhaft, dass die Reljuv jemals wirklich eine Dividende erwirtschaftet hat. Vielmehr muss vermutet werden, dass das als Investitionsanlage eingenommene Geld eben nicht ausschließlich für Investitionen verwendet wurde, die eine Rendite erwirtschaften, sondern auch für die Auszahlung von Dividenden vorhergehender Anlagen oder die Rückzahlung von Vorsorgegrundstücken.

Die neue Administration sieht sich mit zahlreichen von der alten Administration zu verantwortenden Altlasten konfrontiert

- Nicht gezahlte Rechnungen und Löhne
- Nicht gezahlte Sozialversicherungsbeiträge
- Unbearbeitete Cedula-Verfahren
- Nicht sachgerecht errichtete Infrastruktur (Damm, Brunnen und Wasserleitungen, Stromnetz, Straßen usw.)
- Undurchsichtige Buchführung
- Keinerlei Kostenstellenstruktur, die eine sinnvolle Unternehmensführung überhaupt erst ermöglichen
- usw.

Die neue Administration hat teilweise in bezahlter, aber oft auch unbezahlter Zusammenarbeit mit Investoren versucht, den Betrieb auf eine wirtschaftliche solidere Basis zu stellen. Welche Maßnahmen hier im Einzelnen mit welchem Erfolg ergriffen wurden, ist den meisten Investoren nicht bekannt. Lediglich die daran beteiligten Investoren haben einen Einblick entsprechend des Grades ihrer Mitarbeit. Diese Investoren leisten sehr engagiert und aus ihrer Sicht im Sinne der Gemeinschaft und des Projektes eine wertvolle Arbeit und helfen so der Reljuv, den Betrieb überhaupt

aufrechtzuerhalten. Ohnehin gibt es viele Investoren, die auf vielerlei Art (durch die Betreuung von die Investoren-Reise absolvierenden Menschen, durch Mitarbeit bei der Inventur, bei der Buchführung usw.) einen selbstlosen Einsatz zeigen.

Das Unternehmen hat zum Jahreswechsel 2022/2023 einen Kredit bei der BASA-Bank aufgenommen, um akuten Zahlungsschwierigkeiten insbesondere gegenüber der damals noch großen Belegschaft zu begegnen.

Die hieraus resultierenden monatlichen Raten sind eine erhebliche Belastung des Unternehmens.

Der Verkauf neuer Grundstücke entwickelt sich nicht so wie gewünscht oder gar erwartet. Wie die dennoch erzielten Einnahmen verwendet werden, wird weiterhin nur von der Reljuv entschieden. Die Höhe der erzielten Einnahmen ist nicht bekannt. Ein sogenannter Finanzbeirat hat keine vollständige Einsicht in die finanziellen Angelegenheiten. Die öffentlich versprochene Transparenz ist offenkundig nicht gewollt und wird mehr oder minder unverhohlen in privaten Gesprächen seitens des Vorstandes auch abgelehnt.

Die gegenüber den Gläubigern vielfach getätigte Aussage, dass die Reljuv ja über Grundstücke im Wert des Vielfachen ihrer Verbindlichkeiten verfügen würde, ist wirtschaftlich in Frage zu stellen.

Eine willkürlich vorgenommene Verteuerung von Grundstückspreisen (z.B. von 30 Euro pro Quadratmeter auf 50 Euro pro Quadratmeter) als «technische Neubewertung» darzustellen und daraus eine Steigerung des Gesamtwertes der Liegenschaft abzuleiten, geht an den Realitäten vorbei.

Der Wert eines Grundstückes entspricht genau der Summe, die ein Investor zu dem Zeitpunkt bereit ist zu zahlen, in dem der Wert eines Grundstückes ermittelt werden soll. Wenn also im Moment keine Investoren Grundstücke kaufen, entspricht der von der Reljuv dafür verlangte Preis einfach nicht dem Wert, den die Investoren diesem Grundstück beimessen. Hier den Schuldigen bei Bestandskunden zu suchen, die öffentlich auf dieses Ungleichgewicht aufmerksam machen, löst das Problem nicht. Das Aufrechterhalten einer Wert-Illusion durch fragwürdiges Marketing scheint jedenfalls keine auf lange Sicht nachhaltige Strategie zu sein, wie sich nun eindrücklich zeigt.

3.2 Wirtschaftliche Situation der Investoren

Die Neuorganisation des Zusammenwirkens der Eigentümergemeinschaft des Barrio Cerrados erfolgt zu einem Zeitpunkt, in dem das gesamte Siedlungsprojekt sich in einer existentiellen Krise befindet. Die Firma Reljuv S.A. als bisherige Betreiberin des Siedlungsprojektes hat unter der alten Administration gegenüber den Investoren nach eigenen Angaben Verbindlichkeiten in der Größenordnung von ca. 20-30 Millionen Euro angesammelt. Ein genaues Bild der finanziellen Situation wurde den Gläubigern bislang vorenthalten. Ein Kredit bei einer Bank, der durch zahlreiche Baumaschinen der Reljuv S.A. abgesichert ist, wird gegenwärtig noch monatlich bedient. Die Schulden der Firma Reljuv S.A. gegenüber den Grundstücksbesitzern und damit Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft werden seit über 18 Monaten nicht bedient. Durch die nichtgezahlten Dividenden und die nicht gezahlten Vorsorgegrundstückszinsen dürften die Verbindlichkeiten zudem fortlaufend ansteigen. Bislang hat die Firma Reljuv S.A. gegenüber ihren Gläubigern nicht angemessen genau transparent gemacht, in welcher finanziellen Lage sich das Unternehmen genau befindet. Lediglich die Weigerung,

- fällige Rückzahlungen von Vorsorgegrundstücksgeldern,
- Dividenden für Vorzugsaktien,
- oder zumindest den Bau der Häuser, für die schon der vollständige Geldbetrag seitens der Investoren zur Verfügung gestellt wurde, fertigzustellen

lässt darauf schließen, dass die finanzielle Situation nicht gut ist für die Firma Reljuv S.A. und sie in Bezug auf diese Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Investoren zahlungsunfähig ist.

Das führt je nach persönlicher Situation bei den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu unterschiedlichen Graden finanzieller Handlungsfähigkeit:

- Investoren, die ihr gesamtes Kapital in die Reljuv S.A. investiert haben, sind nahezu handlungsunfähig

- Investoren, die nur mehr oder minder große Teile ihres Kapitals in die Reljuv S.A., sind finanziell handlungsfähig, machen aber weitere Investitionen von durch den Schuldner Reljuv S.A. zu erfüllenden Bedingungen abhängig.
- Investoren, die lediglich Grundstücke mit und ohne Haus gekauft haben und darüber hinaus keine weiteren Finanzmittel in die Reljuv S.A. investiert haben, sind prinzipiell handlungsfähig

Anmerkung zum Tausch von Ansprüchen gegen Grundstücke:

Auch durch den als Ausgleichsleistung zur Entschuldung des Schuldners Reljuv S.A. angebotenen Tausch von ausstehendem Investmentguthaben in Wohngrundstücke hat sich die Lage für die Investoren nicht wesentlich verbessert, da die Investoren keinen Einfluss darauf nehmen können, welche Grundstücke zu welchem Preis verkauft werden. Die Reljuv S.A. hat durch diesen Vorgang einen einseitigen Vorteil erlangt, da sie ihre Schulden bei den Investoren in gewissem Maße reduzierte, der Weiterverkauf der getauschten Grundstücke aber lediglich ein mündliches Versprechen darstellt ohne jede Rechtskraft. Außerdem hat die Reljuv S.A. damit formal eigentlich viele ansonsten zu den verlangten Preisen unverkäufliche Grundstücke veräußert.

Zusätzlich sichert sich die Reljuv S.A. den Alleinauftrag als Makler für diese Verkäufe zu, (Pflicht zur Zahlung von Provision an die Reljuv bei jedem Verkauf von Grundstücken und Häusern im Siedlungsgebiet). Grundstücke und Häuser dürfen nicht privat den Kunden der Firma Reljuv S.A. angeboten werden.

Somit werden alle Informationen über zu kaufende Objekte nur von Reljuv eigenen Verkaufsberatern, an potentielle Kauf-Interessenten / Neu-Investoren, die auf den Reljuv eigenen Kundenreisen das Projekt besuchen, angeboten. Die wirklichen Grundstücksbesitzer haben so keine Chance, ihre Grundstücke zu einem realistischeren Preis zu verkaufen, um somit wenigstens einen Teil ihres eingesetzten Kapitals wieder zurückzugewinnen.

4 Situationsbeschreibung geistig

4.1 Innenverhältnis

Das Vertrauen der meisten Investoren, unabhängig davon, ob sie hier wohnen oder das EPV bereits verlassen haben, in die Fähigkeit der Firma Reljuv, die Situation zu bewältigen, kann als sehr gering eingestuft werden. Lediglich eine kleine Zahl an Investoren spricht ihr volles Vertrauen aus und unterstützt die Firma Reljuv bei der Umsetzung der von ihr entschiedenen Maßnahmen zur Verbesserung der Situation, also insbesondere des Erhöhens der Einnahmen durch neue Grundstücksverkäufe, aber auch bei der Optimierung der betrieblichen Abläufe.

Das Verhältnis dieser der Reljuv vertrauenden Investoren und der Firma selbst als Gruppe zu den anderen, in unterschiedlichem Maße skeptischen oder kritischen Investoren ist tief gespalten. Es finden weiterhin ganz normale Gespräche zwischen Vertretern beider Positionen auf privater Ebene, auch über strittige Themen statt, in denen im Grunde klar wird, dass beide Seiten das Ziel verfolgen, aus der Krise herauszufinden, lediglich andere Auffassungen darüber haben, wie das zu bewerkstelligen ist.

Ein wesentlicher Kritikpunkt seitens der Kritiker ist z.B., dass die öffentlich vielmals angekündigte Transparenz de facto nicht hergestellt wird.

Als Beispiel soll hier angeführt werden.

Mit der sich im Prozess befindlichen finalen Übertragung der Eigentumsrechte über die teilweise vor Jahren schon erworbenen Grundstücke von der Reljuv S.A. an die Käufer stimmten die Käufer in dem betreffenden Transfer-Dokument zur Übertragung der Eigentumsrechte diesem zum Zeitpunkt der Unterschriftsleistung im Catastro vorliegenden Reglement zu (vgl. 2.7), ohne es allerdings von der Reljuv S.A. oder der ausführenden Notarin ausgehändigt zu bekommen. Erst auf hartnäckige Nachfrage erhielten einige Investoren dieses nur in Spanisch vorliegende Dokument von der Notarin in einer schlecht lesbaren, nur abfotografierten Form zur Verfügung gestellt. Inhaltliche Fragen zu

diesem Dokument wurden von der Notarin mit der Begründung einer zu hohen Arbeitslast zurückgewiesen.

Dieses zum Zeitpunkt der Unterschriftsleistung gültige Dokument wurde seitens der Reljuv S.A. den Käufern zunächst nicht zur Verfügung gestellt. Nach dieser anfänglichen Weigerung seitens der Reljuv S.A., dieses Dokument in einer seiner Wichtigkeit entsprechenden und lesbaren Form den Käufern zur Verfügung zu stellen, wurde es einer hartnäckig insistierenden Käuferin im PDF-Format doch noch ausgehändigt, allerdings nur unter dem Vorbehalt strengster Vertraulichkeit.

In einer Situation, in der von den Investoren und auch Teilen der Öffentlichkeit sich die Firma Reljuv des Vorwurfes der einseitigen Vorteilsnahme ausgesetzt sieht, welche sich in einer entsprechenden Gestaltung der Verträge ausdrückt, wäre es ein Zeichen der versprochenen Transparenz gewesen, hier keinerlei missverständliches Verhalten an den Tag zu legen.

Der Hauptvorwurf der Investoren an die Firma Reljuv betrifft folgende wesentliche Aspekte:

- Einseitige, vor allem wirtschaftliche Vorteilsnahme durch undurchsichtige vertragliche Gestaltungen und einer großen Diskrepanz zwischen versprochenen und gelieferten Leistungen. Diese von vielen Investoren vorgebrachte Vermutung wiegt umso schwerer, weil das zentrale Werbeargument für die Ansiedlung hier der Gemeinschaftsgedanke war. Wenn nun unter dem Deckmantel des Gemeinschaftsgedankens die damit einhergehende Bereitschaft, extrem hohe Grundstückspreise zu zahlen, missbraucht wird, um sich einseitige, materielle Vorteile zu verschaffen, mag das rechtlich zweifelhaft sein. Auf geistiger Ebene dürfte der damit angerichtete Schaden weit größer sein.
- Den Investoren wurde eine hohe Qualität der installierten Infrastruktur versprochen weit über den paraguayischen Standard hinaus. Dafür waren sie bereit, extrem hohe Preis für die erschlossenen Grundstücke und die nochmals hohen Anschlussgebühren von 12.000.000 bzw. 16.000.000 Guarani an die Versorgungsnetze zu bezahlen. Das, was sich heute als sanierungsbedürftige Infrastruktur herausstellt, erfüllt diese Erwartungen nicht.
- Subjektive Willkür bei der Bewertung von Handlungsweisen bzgl. der im Condominiumsvertrag definierten Lebensprinzipien. Wenn man die Ausschlussgründe im Condominiumsvertrag auf die Firma Reljuv anwendet (z.B. grob fahrlässige finanzielle Schädigung von Siedlern), müsste diese nach Ausschlusskriterien des Condominium-Vertrages ausgeschlossen werden. Die teilweise widerrechtliche Entfernung von Siedlern aus dem Siedlungsgebiet und vor allem die in diesem Zusammenhang angewandte Praxis haltloser Unterstellungen hat wesentlich zum schlechten Ruf des Projektes insbesondere in der deutschsprachigen Öffentlichkeit beigetragen.
- Die beste Marketing-Strategie, die Zufriedenheit der Bestandskunden sicherzustellen, wurde sehr vernachlässigt. Dies ist auch im besonderen Sinne sehr geschäftsschädigend! Denn zufriedene Bestandskunden gewinnen durch Mund-zu-Mund-Propaganda am effektivsten neue Interessenten. Dafür hat es großen, auch finanziellen Aufwand in immer neue Werbekampagnen gegeben, die mit zweifelhaften, den realen Verhältnissen nicht entsprechenden Aussagen die nächsten Enttäuschungen vorbereiteten.

Da sich aus den Pflichten als Mitglied in der Eigentümergemeinschaft auch finanzielle Aufwendungen ergeben, sind die finanziellen Beziehungen der Investoren zur Reljuv und insbesondere ihre Entwicklung nach Bekanntwerden der Zahlungsschwierigkeiten für das Vertrauensverhältnis von großer Relevanz, weshalb an dieser Stelle näher darauf eingegangen wurde.

Der hohe Sanierungs- bzw. Reparaturbedarf der von der Reljuv S.A. installierten Infrastrukturen (Damm, Straßen, Stromnetz, Wassernetz) wird erhebliche Aufwendungen seitens der Eigentümergemeinschaft erfordern. Die Fähigkeit und Bereitschaft bei den Gläubigern, eine überteuert bezahlte und schon nach wenigen Jahren sanierungsbedürftige Infrastruktur durch weitere Finanzmittel in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand zu versetzen, ist innerhalb der Eigentümergemeinschaft in stark unterschiedlichem Maße gegeben.

Die Investoren als Gläubiger der Reljuv S.A. verfügen nicht über die Rechtsmittel einer Bank, ihre Interessen als Gläubiger gegenüber der Firma Reljuv S.A. durchzusetzen. Es entbehrt daher nicht einer gewissen Tragik, dass der aus dem Nichts geschaffene Kredit einer Bank von der Reljuv S.A. pünktlich bedient wird, während das von den Investoren real vorhandene und damit von ihnen entbehrte Geld diesen Investoren vorenthalten wird. In diesem Zusammenhang darf daran erinnert werden, dass noch im Frühjahr 2023, als durch den aufgenommenen BASA-Bank-Kredit die Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmens schon Monate lang offenkundig war, auf der

Unternehmenswebseite noch immer eine garantierte Dividende von 8% für Vorzugsaktien versprochen wurde, was im mindesten eine Vorspiegelung falscher Tatsachen darstellt.

Das von den Investoren mit dem Versprechen, es vor dem Zugriff der Banken schützen zu können, eingeworbene Geld wird also nicht nur den rechtmäßigen Besitzern vorenthalten, sondern sogar zur Stützung eben dieses Bankensystems verwendet. Das ist kein Vorwurf an eine Firma, die sich verspekuliert hat. Es macht nur die realen Machtverhältnisse klar und deutlich, welche sich nicht durch leere Marketinghülsen außer Kraft setzen lassen.

Neben einigen Investoren, die versuchen, auf juristischem Wege ihre Interessen durchzusetzen, versucht die Mehrheit der Investoren und insbesondere diejenigen, die im Siedlungsgebiet wohnen, an einer Lösung der Probleme mitzuwirken. Mindestens diesen Gläubigern gegenüber ist es seitens des Schuldners, der Reljuv S.A., dringend geboten, uneingeschränkte Transparenz über die finanzielle Situation, aller Einnahmen und Ausgaben herzustellen. Normalerweise würden in einer solchen Situation die Gläubiger schon längst eine Zwangsverwaltung eingesetzt haben, um sicherzustellen, dass nicht weiter Geld unsachgemäß verwendet wird. Die Durchsetzung einer solchen Zwangsverwaltung ist aber wegen der heterogenen Gläubigerstruktur organisatorisch schwierig. Die Verantwortung für die Fehlentscheidungen der Firma Reljuv S.A. in der Vergangenheit übernehmen heißt, sich freiwillig in eine solche von den Gläubigern kontrollierte Verwaltung zu begeben. Das wäre ein echtes Vertrauensangebot an die Gläubiger, um ihre Unterstützung für die dringend erforderliche Zusammenarbeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft beim Erhalt des Siedlungsgebietes zu gewinnen. Die nicht sachgerecht Verwendung von Investorengeldern hat sich auch unter der neuen Administration fortgesetzt. Die Verwendung von Firmenmitteln für die private Lebensführung des Vorstandes, ohne dass dies als private Einnahme deklariert wird, ist für diesen genauso eine Selbstverständlichkeit wie die Verwendung von für den Hausbau eingezahlten Geldern für andere Zwecke, so dass ein Investor, der sein Baugeld erst Anfang 2024 unter der Verantwortung der neuen Administration überwiesen hat, nun gezwungen ist, mit neuem Geld endlich sein Haus bauen zu können, da es die Reljuv mit dem von ihm zu diesem Zweck eingezahlten Geld nicht tut. Auch in geradezu als Bagatelle einzustufenden Fällen, wo neues privates Geld für die Sanierung einer Straße zur Verfügung gestellt wurde, endeten die Arbeiten nach der Hälfte des Weges. Das Geld wurde einfach einbehalten.

Das führt natürlich dazu, dass einige Investoren ihrerseits nicht mehr bereit sind, ihre willkürlich festgelegten Erhaltungs- und Infrastrukturbeiträge zu zahlen, wenn diese Gelder überhaupt nicht für diese Zwecke verwendet werden. Der Großteil des eingenommenen Geldes dürfte ohnehin für den völlig überdimensionierten Sicherheitsdienst ausgegeben werden, der zum Teil für die private Bewachung der Familie Annau sogar innerhalb des Siedlungsgebietes verwendet.

Dieser Sicherheitsdienst hat weder die zahlreichen kleinen Diebstähle von Werkzeugen und Material in der Vergangenheit verhindern können noch den größten Diebstahl der Firmengeschichte. Ganz im Gegenteil. Die Investorengelder in der Größenordnung von mehreren Millionen Euro wurden vom Vorstandsvorsitzenden unter dem Schutz eben dieses Sicherheitsdienstes aus dem Unternehmen entfernt und den diversen Empfängern ausgehändigt. Schon allein deshalb wird es Zeit, dass die Investoren den von ihnen bezahlten Sicherheitsdienst selbst unter ihre Kontrolle bringen.

4.2 Aussenwirkung

Eine der wesentlichsten Streitpunkte zwischen der Firma Reljuv und den sie voll umfänglich unterstützenden Investoren einerseits und den übrigen Investoren, die sich weit in der Überzahl befinden, andererseits ist die Einschätzung und Verbesserung der Reputation dieses Projektes, der Firma Reljuv sowie ihrer Vorstandsmitglieder in der Öffentlichkeit.

Bislang wird die öffentliche Präsentation des Projektes ausschließlich von der Reljuv verantwortet. Die neue Administration und ihre Unterstützer empfinden die Veröffentlichungen von Investoren, die sich getäuscht und um ihr Vermögen gebracht sehen und das in unterschiedlicher Qualität in sozialen Medien kundtun, als rufschädigend. Sie drückt ihr Unverständnis u.a. darüber aus, dass die Gläubiger als «Kamikazeinvestoren» bezeichnet werden, die bewusst oder billigend in Kauf nehmend dem Projekt Schaden zufügen. Hierbei wird in der Argumentation gern die öffentliche Kritik an der Firma oder den Vorstandsmitgliedern argumentativ vermengt mit einer diesen Investoren unterstellten Kritik an dem Projekt oder gar der Menschen, die hier leben. Diese Unterstellung, die aus Sicht der Kritiker gar nicht zutrifft, weil sie in vielen Fällen sich ganz deutlich für die ursprüngliche Absicht hinter dem

Projekt und erst recht im Sinne der hier lebenden Menschen äußern, führt auf der Seite der Kritiker zu weiterer Verärgerung. In den meisten Fällen richtet sich die Kritik gegen die Firma und ihren Vorstand und nicht gegen das Projekt und die Menschen, die hier leben.

Die Projektidee als solche wird in aller Regel gutgeheißen und als vielversprechend angesehen. Die Menschen, die hier leben, werden sogar als das entscheidende Kriterium angesehen, überhaupt hier ansiedeln oder bleiben zu wollen. Lediglich die Umsetzung des Projektes durch die Firma Reljuv, die undurchsichtigen Finanzströme, die aus Sicht der Kritiker herabwürdigende Kommunikation des Schuldners gegenüber den Gläubigern bilden die Hauptinhalte der Postings oder Videobotschaften. Auch das Gegenüberstellen von Versprechungen seitens der potentiellen Investoren und den vorgefundenen Realitäten bilden einen wesentlichen Inhalt dieser Postings.

Die Situation ist insgesamt emotional sehr aufgeladen, was angesichts der existentiellen kritischen Lage, in welche viele Beteiligte an diesem Projekt durch die Ereignisse der vergangenen Jahre geraten sind einerseits verständlich andererseits aber auch hinderlich bei der Bewältigung der Krise ist. Die Diskussionen werden, wie in allen Konflikten, auch dadurch angeheizt, dass es den daran beteiligten Menschen schwerfällt, Fakten und Meinungen auseinanderzuhalten, auf der Sachebene zu bleiben. Viele verfallen auch der Verführung, in der Wir-Form zu sprechen, wenn sie doch nur eine persönliche Meinung äußern. Insbesondere die Reljuv spricht in ihren Videos und Newslettern oft von «wir, die Siedler», ohne dass die Mehrheit der Siedler die dort getroffenen Aussagen unterstützen würde, geschweige denn nach ihrer Zustimmung befragt wurde. Diese Vereinnahmung für Äußerungen in ihrem Namen führt bei einer großen Anzahl von Investoren zu großer Verärgerung.

Die Reljuv beklagt zusätzlich, dass so wenig Investoren bereit sind, gemeinsam mit der Reljuv Werbung für das Projekt zu machen, um neue Investoren zu gewinnen. Die kritischen Investoren begründen ihre Zurückhaltung u.a. damit, dass die weiterhin aus ihrer Sicht völlig unrealistische Darstellung des Projektes die durch genau diese Realitätsferne in der Vergangenheit erzeugte Unzufriedenheit bei den Investoren fortsetze und sie für eine solche Blendung nicht zur Verfügung stehen. Ein weiterer Grund ist, dass man schlicht nicht in der Öffentlichkeit erscheinen und insbesondere die Kinder davor schützen möchte.

D.h. einige wenige Investoren sind aktiv in den sozialen Medien mit Schilderungen aus ihrer persönlichen Sicht, die meisten Investoren tauchen in der Öffentlichkeit überhaupt nicht auf und wiederum einige wenige Investoren unterstützen die Reljuv aktiv bei der Bewerbung des Projektes.

4.3 Emotional Seelische Ebene

Die Auswirkungen auf seelisch- emotionaler Ebene sind ein wesentlicher Schlüssel, um den Ist-Zustand angemessen einschätzen und auf tieferer Ebene verstehen zu können.

In den vergangenen Jahren hat sich ein massiver Missbrauch ereignet von menschlichen Energien in unterschiedlicher Form.

Dieser Missbrauch bezieht sich auf

- Träume, Visionen, Erwartungen und Hoffnungen,
- auf eingebrachtes Engagement (Lebenszeit, Kraft, Emotionen)
- Energie in Form von Lebensleistung (lange erspartes und verdientes Geld, Ressourcen)
- Anteilnahme an gemeinschaftlichen Themen
- Hilfsbereitschaft
- Und dem übergeordnet: menschliches Vertrauen.

Nach den Traumata in den Herkunftsländern in der Corona Zeit, die bei der ersten großen „Welle“ von Siedlern primär zur Auswanderung aufgrund von Kontroll-, Existenz- oder Zukunftsängsten führten, den damit einhergehenden Erschütterungen, Entwurzlungen und Unsicherheiten wurden nun neue Traumata hinzugefügt, die aus der urplötzlich auftretenden, nächsten völlig unerwarteten Erschütterung, Enteignung und Existenzangst entstanden. Viele Siedler erhofften sich aufgrund von Versprechungen und Werbung Sicherheit und Stabilität (gesundheitlich, emotional, sozial, familiär, finanziell) und wurden mit dem Gegenteil konfrontiert, ohne die Corona-Zeit überhaupt verarbeitet zu haben.

Von den hauptverantwortlichen Verursachern der EPV-Krise wurden diese neuen Traumata kaltschnäuzig ignoriert und übergangen. Die neue Administration setzte sich selbst in die Opferrolle,

verdrängte/bagatellisierte den eigenen Anteil am Entstehen der Krise den Traumatisierten gegenüber virtuos. Die zurecht geforderte Würdigung des Schmerzes und des Verlustets blieb bis heute aus und wurde durch „Schuldzuweisungen“ und Stigmatisierungen an die Traumatisierten ersetzt: eine perfide Verdrehung von Opfer und Täterrolle.

„Wir sitzen alle in einem Boot“. Mit dieser manipulativen Formulierung sollten Siedler sich verantwortlich fühlen und sich den von der neuen Administration verordneten „Krisenbewältigungsmaßnahmen“ jubelnd unterordnen. Denn die neue Administration lässt in selbstherrlicher Manier nur das als wirksam zur Bewältigung der Krise gelten, was sie selbst für richtig hält und jede andere Meinung wird weiterhin von ihr selbst oder einem Teil ihrer Unterstützer

- mit abstrusen Unterstellungen einer fremdfinanzierten, feindlichen Übernahme des Projektes
- als angeblich strafbewährter Rufschädigung
- als eine selbstzerstörerische (Stichwort Kamikazeinvestor) Diffamierung der Gründer
- oder mittels anderer, für einen Schuldner den Gläubigern gegenüber völlig deplatzierter und der eigenen Verantwortung für die Misere in keiner Weise gerecht werdender Attribuierungen

als auf jeden Fall feindlich bekämpft.

Anstatt den Raum zur Heilung, Klärung und Erstarkung zu öffnen, um danach einen Weg zur Lösung zu finden, wurden wesentliche Schritte der emotionalen Krisenbewältigung eiskalt übersprungen. Energie, die nicht mehr vorhanden ist, soll mobilisiert und eingesetzt werden. Geschieht das nicht, steht man als „unsozial“, „dumm“, „egoistisch“ , „verantwortungslos“ oder „schwach“ am Pranger.

Ein ständiger Kreislauf der Retraumatisierung wird noch zusätzlich dadurch befeuert, dass das „neue Condominium“ nun unaufhörlichen Einsatz für die Selbstverwaltung eines jeden braucht. Täglich werden die Menschen mit Ansprachen, Belehrungen und unlösbaren Überforderungen konfrontiert, dieses riesige Projekt in einem unbekannten Land wieder ins „Verdienen“ zu bringen.

Auffällig ist, dass das Spiel mit Angst, Krieg und das Anhaften an ein Feindbild von Anfang an Teil der Kommunikationskultur der Leitung des Projektes ist und benötigt wird, um Kontrollmaßnahmen und andere Vorgänge oder Regeln zu rechtfertigen.

Diese manipulativen Spiele können allgemein als „Gaslighting“ bezeichnet werden, in denen das Opfer durch Vernebelungstatiken seiner gesunden Urteilskraft beraubt, verunsichert und innerlich demontiert wird.

Wenn das Ziel ist, dass möglichst alle Menschen an einer gesunden Bewältigung der Krise beteiligt werden (weil es anders gar nicht geht), müssen diese Traumata ausgesprochen, wahrgenommen und als berechtigt (weil begründet) in das eigene Leben integriert werden. Bevor also diese Menschen den vor ihnen stehenden Herausforderungen überhaupt erst gewachsen sein können, muss dem eine gewisse „Heilung“ dieser Traumata vorausgegangen oder wenigstens in Aussicht gestellt sein.

Die Weigerung der neuen Administration, sich dieser Situation zu stellen und anstelle dessen kommunikative und seelische Gewalt walten zu lassen, ist der Bewältigung der Krise und damit dem Projekt nicht dienlich. Es ist notwendig, Siedler nicht nur als lästige und unbrauchbare Investoren zu sehen, sondern als Menschen, die ihr über Jahrzehnte angespartes Vermögen verloren haben (und zumindest in Teilen wieder erhalten wollen) und sich stellenweise in einer tiefen Krise befinden.

Wer bewusst oder fahrlässig eine solche Situation herbeigeführt hat, muss entweder in der Lage sein, diese Situation auch auf dieser Ebene realistisch einzuschätzen und entsprechend zu handeln oder ist eben nicht geeignet, die Krise zu bewältigen, weil es ohne eine solche Heilung nicht funktionieren wird.

Es hilft nichts, wenn Menschen eine „Opferhaltung“ oder „feindliche Gesinnung“ vorgehalten werden. Wenn dieser Vorwurf dann auch noch von den Verantwortlichen oder ihren Apologeten kommt mit der Androhung von Folgen (beispielsweise Ausschluss aus der Gemeinschaft), werden durch diese kommunikative Gewalt gleich neue Traumata geschaffen, weil nicht jeder Mensch so abgebrüht ist, dass er das einfach von sich abperlen lassen kann und sich nicht damit identifiziert.

Es hat auch nicht jeder Mensch das Abstumpfungstraining eines Scientology-OT8 hinter sich gebracht. Die Menschen und ihre psychische Situation müssen trotz aller äußeren Schwierigkeiten gewürdigt werden, sollen sie überhaupt aus ihrer Paralyse herausfinden und zu einem Neuanfang in die Lage versetzt werden. Werden diese erlittenen Traumata nicht gewürdigt, schaffen sie sich andernorts auf eher destruktive Weise die erforderliche Aufmerksamkeit. Wer also wirklich an einer Bewältigung der Krise interessiert ist und nicht nur sein Ego auf materieller und geistig-seelischer

Ebene retten will, hat keine andere Wahl, als sich dieser Problematik in aller Schonungslosigkeit zu stellen.

Die in naher Zukunft anstehende Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft, egal, ob sie nun von der Reljuv verordnet werden will oder von den Siedlern selbst in Angriff genommen wird, stellt hohe Anforderungen an die daran beteiligten Menschen. Die wenigsten dürften sich bei der Entscheidung für Investition in dieses Projekt vorgestellt haben, sich in einer solchen Lage wiederzufinden, die nun plötzlich Kompetenzen abfragt, wie sie eine Selbstverwaltung benötigt, die aber eben nicht bei jedem vorhanden sind. Eine solche Überforderung setzt ggf. vielleicht das nächste Trauma, vor allem dann, wenn das vorherige noch nicht hinreichend bewältigt werden konnte. Die Menschen werden einerseits mit ihren Traumata nicht ernst genommen, sollen aber möglichst uneigennützig sich an einer Selbstverwaltung beteiligen. Natürlich kann einem die persönliche Verantwortung für die im Leben getroffenen Entscheidungen nicht abgenommen werden. Jedoch erreicht eine vorschnell installierte Selbstverwaltung der Eigentümergemeinschaft nicht das erwünschte Ziel, wenn die die Handlungsfähigkeit der Menschen einschränkenden, psychischen Gegebenheiten keine adäquate Würdigung erfahren haben. Genauso wenig, wie man die Rückzahlungsforderungen einer einen Kredit gewährenden Bank nicht mal eben ignorieren kann, kann man auch nicht die psychischen Handlungsbarrieren, an deren Herstellung man aktiv beteiligt gewesen ist, plakativ hinwegpositivieren.

Die stereotypen Jubelbotschaften einiger Siedler richten bei den Betroffenen nicht weniger Schaden an als die Ignoranz ihrer Probleme durch die neue Administration. Wahrscheinlich kompensieren sie in Teilen sich selbst nicht eingestandene, eigene Zukunftsängste (kognitive Verzerrung und Realitätsverweigerung, Stockholm Syndrom) bei den Absendern dieser fragwürdigen Fakteninterpretation.

Crisis bedeutet im Griechischen Chance und Gefahr zugleich und ein großer Anteil der Siedler ist grundsätzlich auch bereit, auf Grundlage dieser Sichtweise sich aktiv an der Bewältigung der Krise zu beteiligen. Das setzt jedoch eine vorherige Reinigung von Alleinbestimmungsansprüchen voraus und eine bedingungslose Transparenz und hinreichende Würdigung der Realitäten auf allen ontologischen Ebenen, seien es nun technische und finanzielle also materielle Themen oder eben emotional, geistig-seelische Aspekte.

5 Fazit:

Man kann zusammenfassend sagen, dass die bisherige Managementstruktur, mit der versucht wurde, das Projekt zu entwickeln, zu folgenden Problemen geführt hat:

- Hoher Sanierungsbedarf der Infrastruktur
- Fehlallokation von Investorengeldern in unbekannter, aber erheblicher Höhe (ca. 20-30 Millionen Euro)
- Hohe Abwanderungsrate, ca. 90% der Investoren haben das Projekt wieder verlassen
- Hoher Finanzierungsbedarf zur Erweiterung der Infrastruktur, weil das Projekt von Beginn an geographisch zu groß angelegt war, anstatt es, wie bei solchen Projekten üblich, sich allmählich ausdehnen zu lassen.
- Das Vertrauen innerhalb der anvisierten Eigentümergemeinschaft ist zerrüttet
- Der öffentliche Ruf des Projektes ist schwer geschädigt.
- Erkennbare Erschöpfung der Vorstandsmitglieder durch Verzettelung, die Unfähigkeit zu delegieren und den realitätsfernen Anspruch, überall mitentscheiden zu können
- Der mutmaßliche Betrug auf diversen Ebenen war, laut Aussage der Familie eine Folge ihrer Überforderung, da eine ausreichende Kontrolle de facto von ihnen nicht mehr durchgeführt werden konnte.
- Riskante, betriebswirtschaftlich nicht hinreichend abgesicherte Investitionen und die Einmischung in den Präsidentenwahlkampf 2022/2023 dürften erheblichen finanziellen Schaden angerichtet haben, der der alten Administration nicht anzulasten ist. Denn dass sich in den Wahlkampf eingemischt wurde, war nach eigenen Aussagen von Dr. Erwin Annau vor in mehreren Investoren-Meetings eine Forderung bzw. Bitte der Gründer an den damaligen Vorstandsvorsitzenden, Dr. Juan Buker, der demnach erst dazu überredet werden musste.

Diese Managementstruktur kann damit für die anstehenden Aufgaben als ungeeignet angesehen werden.

Wie die Firmal Reluv S.A. ihre finanziellen Probleme löst, ist nicht Gegenstand dieser Betrachtungen. Diese sind zwischen den Gläubigern und der Reljuv S.A. individuell oder auch durch die Schaffung von Interessensgemeinschaften der Gläubiger untereinander zu klären.

D.h., die zu erstellende Vereinbarung über die Rechte und Pflichten der Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft kann zu diesen Geschäftsbeziehungen zwischen der Reljuv S.A. und den einzelnen Investoren keine Regelungen treffen.

Es bestehen aber nicht nur in ihren Geschäftsbeziehungen (Schuldner-Gläubigerverhältnis) eine gegenseitige Abhängigkeit, sondern auch durch die gemeinsame Mitgliedschaft von Schuldner und Gläubigern in einer Eigentümergemeinschaft.

Dass das von den Gläubigern für ihr finanzielles Engagement in diesem Projekt vorgesehene Geld nun bei der Reljuv S.A. liegt und die Reljuv es nicht vertragsgemäß wieder auszahlen kann oder will, ist alleinige Verantwortung der alten Administration der Firma Reljuv S.A., was von dieser auch öffentlich so eingestanden wurde. Die neue Administration muss als Nachfolgerin und Mitverantwortliche ihrer Verantwortung dadurch gerecht wird, dass sie die Ansprüche der Gläubiger als real verwendbare Zahlungsmittel anerkennt.

Die Firma Reljuv S.A. fügt den Gläubigern kontinuierlich finanziellen Schaden zu, weil

- ausstehende Rückzahlungen teilweise in Millionenhöhe (Euro) nicht geleistet werden
- die Gläubiger wegen nicht gebauter Häuser länger eine nicht unerhebliche Miete zahlen müssen
- andere, wirkliche Rendite erwirtschaftende Investitionen aufgelöst werden müssen, um entweder das Haus fertigzustellen oder den Lebensunterhalt zu verdienen
- Änderungen in der geplanten Lebensführung zusätzliche Kosten erfordern

Das muss bei aller Notwendigkeit der Zusammenarbeit ganz klar gemacht werden.

Nach gegenwärtiger Einschätzung steht und fällt die Fähigkeit etlicher Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, sich an dem Erhalt der Gemeinschaftsflächen und der darauf installierten Infrastruktur finanziell beteiligen zu können, mit der Fähigkeit der Reljuv S.A., ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber ihren Gläubigern zumindest gestundet nachzukommen.

Die Reljuv S.A. muss sich daher verpflichten, alle sich aus der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft ergebenden finanziellen Verpflichtungen eines jeden Gläubigers zu übernehmen, bis dieser kein Gläubiger mehr ist, d.h. alle ihm zustehenden Gelder ausgezahlt oder verbraucht wurden oder der Gläubiger mit dem Schuldner eine andere einvernehmliche Klärung gefunden hat. Dabei müssen die für den Erhalt des Gemeinschaftseigentums erhobenen Kosten vollständig transparent gemacht und marktgerecht sein, damit nicht willkürlich unrealistische Erhaltungskosten festgelegt werden.

Bei nüchterner Betrachtung wurden von beiden Seiten, der Firma Reljuv S.A. wie auch den Investoren, die Schwierigkeiten und Risiken, die mit einem solchen Projekt verbunden sind, völlig unterschätzt. Selbst für erfahrene Bauträger ist ein Projekt dieser Größenordnung mit enormen Risiken verbunden. Wenn dann Laien auf diesem Gebiet ein solches Projekt beginnen, sind Fehlentscheidungen nahezu vorprogrammiert. Zu der finanziellen Schieflage haben sowohl das grob fahrlässige Versprechen einer garantierten Dividende seitens der Firma Reljuv S.A. wie auch die leichtgläubige Erwartung einer solchen seitens der Investoren beigetragen.

Die Investoren haben nur ihr eigenes, über Jahrzehnte angespartes Geld diesem Risiko ausgesetzt, ohne ihrer Investition eine der Investitionssumme angemessene Due Diligence vorausgehen zu lassen. Die Firma Reljuv S.A. jedoch hat das Geld **anderer** Menschen im Wissen um diese Risiken eingeworben und dann nicht in der versprochenen Weise verwendet. Das ist ein fundamentaler Unterschied und angesichts des Wissensvorsprungs als Betreiber des Projektes vor Ort unverzeihlich.

Die jetzige Administration der Firmal Reljuv S.A. hat Anzeigen erstattet gegen den vorherigen Vorstandsvorsitzenden und einige ehemalige Mitarbeiter. D.h. aus Sicht der jetzigen Administration hat es unter der alten Administration in der Firma Reljuv S.A. Handlungen gegeben, die eventuell strafbar waren.

Zu welchem Ergebnis die paraguayische Justiz hier kommen wird, bleibt abzuwarten und ist ebenfalls kein Gegenstand dieser Betrachtungen.

Alle Investoren müssen anerkennen, dass die Lösung der Probleme nicht einseitig durch die Reljuv S.A. erfolgen kann und damit ihre eigene Fehleinschätzung des Gegenstandes, in den investiert wurde, korrigieren.

Es geht nur gemeinsam mit Blick auf den Erhalt des Projektes. Der ungetrübte Blick auf den eigenen Anteil am Entstehen der Situation mag bitter und schwer zu ertragen sein, ist aber notwendige Voraussetzung, um sich aktiv an der Bewältigung der Krise beteiligen zu können.

In diesem Zusammenhang ist jede martialische Feindbild-Rhetorik nicht nur völlig destruktiv, unbegründet und sachlich falsch, sondern auch zutiefst unchristlich. Christus hätte niemals jemanden als Feind bezeichnet, nur weil er vermeintlich die eigenen Investitionen gefährdet. Auch unbewiesene Schuldzuweisungen waren nicht gerade seine hervorstechendste Eigenschaft. Auf diese Idee kommt nur ein Denken, das in tiefer, rein materialistischer Angst um den Verlust von Komfort steckt und das das Vertrauen in die Kräfte, die unsere Geschicke lenken, vollständig verloren hat.

Das Gleiche gilt für beleidigende ad hominem Attacken (Betrüger, Kamikazeinvestor), die nur Abwehrreflexe auslösen, ohne auch nur eines der vielen anstehenden Probleme in ihrer gesamten Komplexität klar zu diagnostizieren geschweige denn, einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten.

Die Firmal Reljuv hinterlässt den Eindruck, dass lediglich genügend Grundstücke verkauft werden müssen und mit den dadurch erzielten Einnahmen die bestehenden Ansprüche der Gläubiger und damit alle Probleme zu lösen sind. Die Reduzierung der komplexen Gemengelage auf so eine schlichte Problemstruktur und vor allem die Reduktion der Interessenlage der Investoren auf rein materielle Belange dürften jedoch der Komplexität der Situation nicht gerecht werden.

Die folgenden Darstellungen machen den Versuch, einen umfassenderen Blick auf die Situation einzunehmen und aus dem bislang Dargestellten Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Die Reljuv dürfte mit dieser Sichtweise außerdem in Erklärungsnot gegenüber den neuen Investoren kommen. Denn diese neuen Investoren zahlen ja wiederum exorbitante Grundstückspreise, die den alten Investoren gegenüber mit der hervorragenden Infrastruktur gerechtfertigt wurden.

1. Die neuen Investoren haben ein Recht darauf, dass ihre Gelder in der Tat für die Schaffung dieser hervorragenden Infrastruktur verwendet werden.
2. Wenn, wie es die Reljuv suggeriert, die Möglichkeit besteht, in wenigen Monaten durch neue Grundstücksverkäufe die alten durch mutmaßlichen Betrug, Schlamperei oder allgemein durch Fehlallokation entstandenen Verpflichtungen aufzulösen, ist an sich der Beleg erbracht, dass es diese hohen Grundstückspreise gar nicht brauchte, um die bestehende Infrastruktur zu schaffen.
3. Es stellt sich also die Frage, ob den neuen Investoren, so ihr Geld nicht direkt an den Gläubiger geht, mitgeteilt wird, welcher Anteil davon in die Schuldenbegleichung fließt und welcher Anteil für das Projekt, in welches man investiert, gesteckt werden kann.

6 Grundsätze für einen Weg aus der Krise

Vorangestellt sei, dass sich der Lösungsvorschlag ausschließlich auf die Eigentümergemeinschaft des Barrio Cerrados bezieht, im Kontext des Projektes trägt dieses die Bezeichnung Sektor B. Alle anderen Grundstücke (Sektor A) und die darauf installierten Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieser Betrachtungen.

Die Reljuv S.A. und ihre Gläubiger sind gemeinsam in eine Situation gestellt, die anstehenden Probleme zu lösen. Aus diesem Grund ist es essentiell, eine Einschätzung zu treffen, um was für Menschen es sich aktuell bei den Investoren handelt, unabhängig davon, ob sie gleichzeitig auch Gläubiger sind oder nicht und welche Signale auf allen ontologischen Ebenen ausgesandt werden sollten, um aus der Krise herauszufinden und die Siedlergemeinschaft durch neue Menschen zu erweitern, zu stärken, vielfältiger und damit attraktiver zu machen.

Dabei lassen sich folgende sehr häufig anzutreffende Gründe für die Auswanderung und die Ansiedlung hier finden

1. Die Menschen empfinden die zunehmende Willkür der herrschenden Instanzen in ihren Ländern als anmaßend und als Bevormundung in nahezu allen Lebensbereichen. Sie haben den Wunsch, gemeinsam mit anderen Menschen unter Wahrung der individuellen Souveränitäten an der Schaffung einer Gemeinschaft mitzuwirken.
   Heilsam ist nur, wenn im Spiegel der Menschenseele sich bildet die ganze Gemeinschaft und in der Gemeinschaft lebet der Einzelseele Kraft.
2. Die Menschen lehnen jeglichen Eingriff in die Selbstbestimmung über ihren Körper, Geist und ihre Seele ab, d.h. insbesondere
   - jede Form von verordneter Aussage über die individuelle körperliche Konstitution gegenüber sich selbst als Autoritäten erhebenden Instanzen
   - jede Form von verordneter Diagnose oder Test als Vorbedingung für die Gewährung von Grundrechten
   - erst recht jede Form von verordneter Therapie

   Es gibt nur einen Tempel in der Welt, und das ist der menschliche Körper. Nichts ist heiliger als diese hohe Gestalt.
3. Die Menschen durchschauen und erleben eine finanzielle Ausbeutung durch eine intransparente und zumeist sich gegen die Steuerzahlenden selbst richtende Verwendung von unter dem Vorwand des Gemeinnutzens erhobenen Steuern und Gebühren. Sie lehnen das Prinzip, dass durch persönliche Erfolge erzielte Gewinne privatisiert und durch persönliche Misserfolge verursachte Verluste sozialisiert werden, ab. Im Siedlungsgebiet leben viele Menschen, die völlig uneigennützig, geringfügig oder gänzlich unbezahlt und ohne laufende Kamera extrem wertvolle Arbeit leisten. Sie sind ein wahrer Schatz und mit Hochachtung zu betrachten und nicht durch advokatische Winkelzüge in Situationen zu versetzen, die dieses wertvolle Engagement gefährden.
4. Ablehnung einer immer intransparenter werdenden Herrschaftsstruktur, in der hinter verschlossenen Türen Entscheidungen von denen getroffen werden, die sich widerrechtlich die für die Durchsetzung ihrer egoistischen Interessen erforderlichen Finanzmittel entweder erschlichen oder einfach gestohlen haben. Die Menschen wollen sich an Entscheidungsprozessen aktiv beteiligen und nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden.
5. Die zunehmende Gewalt und Kriegsgefahr als Ausdruck eines übersteigerten Egoismus, der durch keine Fassade mehr verborgen werden kann, verbunden mit dem Bedürfnis, seinem Nachbarn vertrauen zu können, ohne Angst, es mit einem Zuträger an die Behörden zu tun zu haben.

Zusammenfassend kann man sagen, Menschen, die hierherkommen, schätzen individuelle Freiheit für sich und andere und lehnen subjektive Willkür ab.

Eine Vereinbarung, welche die Rechte und Pflichten einer Eigentümergemeinschaft und damit die Regeln des Zusammenwirkens von Reljuv S.A. und den einzelnen Investoren definiert, muss unter Berücksichtigung des bislang Geschilderten auf folgenden Grundsätzen fußen:

- Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes und hierbei insbesondere der öffentlichen Einrichtungen als wesentlicher Bestandteil dessen sind nur möglich, wenn es gelingt, alle aktuell vorhandenen und ggf. neu zu erwerbenden Kompetenzen innerhalb der Eigentümergemeinschaft voll zum Tragen zu bringen.
- Das erforderliche Engagement dieser Kompetenzen kann jedoch nur geweckt und auf Dauer gehalten werden, wenn die betreffenden Menschen das Vertrauen haben, dass ihre Bemühungen tatsächlich dem Gemeinwohl zugutekommen und nicht von Partikularinteressen missbraucht oder vereinnahmt werden.
- Die Zusammenarbeit aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft basiert auf dem gegenseitigen Vertrauen, dass jedes Mitglied nicht nur seine Rechte wahrnimmt, sondern auch seine Pflichten erfüllt und diese gemäß seinem Anteil am Gemeinschaftseigentum erfüllt.
- Entscheidungen, die die gesamte Eigentümergemeinschaft betreffen, werden so getroffen, dass sie die größtmögliche Unterstützung innerhalb der Eigentümergemeinschaft finden. Dazu ist es erforderlich, dass
    - der Entscheidungsprozess von größtmöglicher Transparenz gekennzeichnet ist,

  - Allen von der Entscheidung Betroffenen genügend Zeit gegeben wird, am Entscheidungsprozess teilnehmen zu können und sich mit dem Gegenstand, über den entschieden werden soll, informieren zu können.
  - Die einer Entscheidung vorausgehende Diskussion in einer Atmosphäre des gegenseitigen Respekts und der Anerkenntnis anderer Meinungen erfolgt
  - Entscheidungen zu fachspezifischen Themen von auf diesem Gebiet kompetenten Menschen getroffen werden, denen das Vertrauen von möglichst vielen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zum Treffen dieser Entscheidungen erteilt wurde, um endlose Debatten zu vermeiden.
- Alle Informationen, die für die Wahrnehmung der Rechte und Ausübung der Pflichten erforderlich oder hilfreich sind, müssen der gesamten Eigentümergemeinschaft oder mindestens den mit einer fachspezifischen Aufgabe Betrauten zur Verfügung gestellt oder ermittelt werden. Das betrifft insbesondere detaillierte Leistungsbeschreibungen für zum Erhalt der Gemeinschaftseinrichtungen durchgeführte und von der Allgemeinheit finanziell getragenen Bau- oder Dienstleistungen **vor** der Auftragserteilung sowie die dazugehörigen Verwendungsnachweise der bereitgestellten Mittel **nach** Abschluss der Arbeiten.
- Die Regelungen, die alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft betreffen, namentlich die zu erfüllenden Pflichten, müssen auf das absolut Notwendige, rein für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben, um dem Hauptbedürfnis der meisten Investoren nach individueller Freiheit und Selbstbestimmung als das Hauptmotiv ihres Herkommens Rechnung zu tragen. Das gilt umso mehr, da inzwischen viele Menschen inklusive zahlreicher Familien sich hier eine neue Heimat mit viel Mühe und Liebe geschaffen haben in dem Vertrauen, dass die bei der Investitionsentscheidung vorgefundenen Bedingungen für eine Ansiedlung sich nur in einem Rahmen ändern werden, der einen weiteren Verbleib in dieser neuen Heimat nicht unmöglich macht.
- Jede Regelung, die die einzelne Individualität in ihrer Souveränität über Körper, Geist und Seele einschränkt, ist zu unterlassen

6.1 Das Problem der Entscheidungsfindung

Da es sich bei dem Barrio Cerrado um eine Eigentümergemeinschaft handelt, das gesamte Projekt auch mit dem Gemeinschaftsgedanken wirbt, ist das Problem der Entscheidungsfindung in einer solchen Gemeinschaft von hoher Relevanz und soll hier etwas ausführlicher betrachtet werden.

Eine gemeinsame Entscheidungsfindung ist in allen Eigentümergemeinschaften eine schwierige Angelegenheit und um diese überhaupt zu ermöglichen, gibt es mindestens vier Verfahren von Mehrheitsentscheidungen, die Stimmrechte zu verteilen:

1. Der Stimmanteil des einzelnen Mitgliedes entspricht dem Anteil des investierten Kapitals am Gesamtkapital.
2. Der Stimmanteil des einzelnen Mitgliedes richtet sich nach dem eigenen Anteil an den gesamten Kosten.
3. Der Stimmanteil eines einzelnen Mitgliedes richtet sich nach dem Flächenanteil der eigenen Grundstücke am Gesamtflächeninhalt des Siedlungsgebietes
4. Der Stimmanteil eines einzelnen Mitgliedes entspricht der Anzahl der eigenen Grundstücke an der Gesamtanzahl der Grundstücke
5. Pro-Kopf, d.h. jedes Mitglied einer Eigentümergemeinschaft hat eine Stimme, unabhängig von der getätigten Investition

Ein direkter Zusammenhang zwischen Entscheidungsbefugnis und der aus einer Entscheidung resultierenden Verantwortung ist ein anzustrebendes Ideal. Bei fachlichen Entscheidungen wäre zudem eine Wichtung des Stimmrechts in Abhängigkeit der fachlichen Kompetenz der Stimmberechtigten ideal, was in der Praxis aber schwer zu beurteilen und daher umzusetzen ist.

Folgendes muss vermieden werden

- Verantwortung haben (also die finanzielle oder auch inhaltliche Last tragen z.B.) ohne Entscheidungsbefugnis
- Entscheidungsbefugnis, ohne die entsprechende Verantwortung tragen zu müssen, d.h. ohne die Konsequenzen selbst tragen zu müssen

Die primitivste und destruktivste Form der Einflussnahme auf Gemeinschaftsprozesse ist das Veto-Recht. Das Veto-Recht braucht sich nicht an der kreativen Arbeit einer Lösungsfindung beteiligen, braucht keine Alternativvorschläge machen, braucht sein Veto nicht zu begründen und wenn, dann nur pro forma. Beim Zwang zur Einstimmigkeit wird übrigens implizit jedem ein Vetorecht eingeräumt, weshalb auch diese Stimmrechtsform für eine erfolgreiche Gemeinschaftsentwicklung ungeeignet ist.

Daher ist jedes Veto-Recht egal in welcher Form, für jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft auszuschließen.

Was ist eine für eine Gemeinschaft angemessene Stimmrechtsverteilung?

Hierbei muss unterschieden werden zwischen Entscheidungen, die finanzielle Konsequenzen für jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen, also dem Erhalt der Infrastruktur dienen und solchen Entscheidungen, die lediglich organisatorische Abläufe oder das Zusammenleben allgemein betreffen.

Die folgenden Ausführungen behandeln mehrheitlich solche Entscheidungen, die finanzielle Konsequenzen für jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft haben.

Damit die übernommene Verantwortung für Entscheidungen und das Mitspracherecht beim Fällen dieser Entscheidungen in Einklang gebracht werden, ist sicherzustellen, dass die Stimmrechtsanteile eines Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft seinem finanziellen Anteil entspricht, der für die Erhaltungsmaßnahmen aufgebracht werden muss.

D.h. wenn die Kosten z.B. gemäß dem Flächenanteil an der Gesamtfläche aufgeteilt werden, muss auch das Stimmrecht diesem Anteil entsprechen. Entscheidungen, die für alle verpflichtend sind, bedürfen einer 75%-Mehrheit. Entscheidungen mit einer 50%-Mehrheit können auch umgesetzt werden. Die Kosten dafür tragen aber nur die, die für diese Maßnahmen gestimmt haben.

Das Entscheidende für ein Gelingen einer Verwaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftseigentums sind aber nicht nur die Mitbestimmungsrechte, sondern **Initiative, Wissen und Verantwortung**.

- Es reicht nicht, auf einem Fachgebiet Wissen zu haben, wenn die erforderliche Initiative, die Willenskraft fehlt, die sich aus diesem Wissen ergebenden, notwendigen Dinge auch durchsetzen zu wollen.
- Es reicht nicht, viel Initiative zu zeigen, einen großen Durchsetzungswillen zu haben, wenn elementarste Kenntnisse auf dem Gebiet, für welches Entscheidungen umzusetzen sind, fehlen.
- Und es reicht nicht, alle Verantwortung im Vertrauen auf die Autoritäten an eben diese Autoritäten abzugeben. Es müssen sich genügend Menschen finden, die bereit sind, selbst Verantwortung für die Gemeinschaftsbelange zu tragen.

In den Debatten, die innerhalb der Investoren und auch gemeinsam mit der Reljuv S.A. über die aktuellen Zahlungsprobleme geführt werden, steht immer wieder das bedingungslose Vertrauen in die Führung der Reljuv S.A. im Mittelpunkt, ohne dass es aus Sicht des Vorstandes keine Lösung für die Probleme geben könne.

Auch wenn es nur eine verschwindend kleine und vor allem im kleiner werdende Gruppe ist, die dieser Position grundsätzlich (mit Graduierungen) zuzuordnen ist, soll an dieser Stelle darauf eingegangen werden.

Diese Investoren sprechen dem Vorstand dieses Vertrauen aus und zeigen sich verwundert, dass diese Einstellung nicht von allen geteilt wird. Aber damit machen sich diese Investoren das Leben auch sehr leicht. Der ohnehin nach eigener Aussage seit Jahren überforderte Vorstand mag dieses Vertrauen vielleicht schätzen oder gar einfordern, aber es belastet ihn mit noch mehr Verantwortung und diejenigen, die ihr Vertrauen aussprechen, geben ihre eigene Verantwortung ab, da sie keine eigenen Entscheidungen treffen wollen oder können und damit auch keine Verantwortung für

Entscheidungen übernehmen. Die Last der Verantwortung wird auf diese Weise von diesen Investoren immer wieder beim Vorstand der Reljuv S.A. abgeladen.

Vertrauen ist zudem etwas, was man sich erwirbt und dann wird es einem geschenkt. Es ist eine fragwürdige Attitüde, ein solches Vertrauen einzufordern und als Vorbedingung für die Einhaltung gegebener Versprechen zu machen. Das Gegenteil ist der Fall, wenn endlich einmal Versprechen gehalten werden, zunächst im Kleinen, wird vielleicht wieder Vertrauen aufgebaut. Aber im Moment erleben etliche Investoren weiterhin genau das Gegenteil.

Da niemand auf allen Gebieten hinreichend Kenntnisse haben kann, wird empfohlen, die Entscheidung und die Verantwortung für verschiedene Aufgabengebiete oder auch Projekte an einzelne Menschen oder auch kleine Gruppen zu delegieren und diesen dafür in einer Abstimmung mit geeigneter Stimmrechtsregelung das Vertrauen auszusprechen. Diese Menschen, denen man punktuell die volle Entscheidungsbefugnis übertragen hat, werden dann alle Aspekte, Vorschläge und Ideen berücksichtigen, die ihnen von der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden oder welche sie aktiv einholen.

Diese Menschen müssen das erforderliche Maß an Wissen, Initiative und Verantwortungsgefühl für die Gemeinschaft aufbringen und können noch nicht einmal erwarten, dafür fürstlich entlohnt zu werden. Aber der individuelle Gestaltungswille kommt auf diese Weise viel besser zum Tragen als in einer diffusen Mehrheitsverantwortung, wo sich jeder auf den anderen verlässt. Um dem Missbrauch dieser Entscheidungsbefugnisse einzugrenzen, müssen diese Menschen dann auch bereit sein, in völliger Transparenz ihre Entscheidungen zu begründen und über die Umsetzung Bericht zu erstatten. Nur so wird ihnen das notwendige Vertrauen der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft ausgesprochen und auf Dauer erhalten bleiben.

Indem man anderen Menschen die Entscheidungskompetenz und die Verantwortung für eine Aufgabe oder ein Aufgabengebiet überträgt, spricht man diesem Menschen das Vertrauen aus, im Interesse der Gemeinschaft nach bestem Wissen und Gewissen die erforderlichen Entscheidungen zu treffen und übt sich damit in konstruktiver Resignation. Das heißt, man will dann nicht mehr bei jeder Detailfrage mitentscheiden zu wollen, unabhängig von der eigenen Kenntnis oder unabhängig von der eigenen Bereitschaft, die mit einer Entscheidung einhergehende Verantwortung persönlich übernehmen zu wollen.

Ob sich genügend Menschen finden, die über diese Qualitäten verfügen und ob der Vorstand der Reljuv S.A. wirklich gewillt ist, die seinem Schuldner-Status angemessene Demut zu entwickeln, wird darüber entscheiden, ob das Projekt aus der gegenwärtigen Krise herausfinden kann. Die bisherigen, teilweise massiven Fehleinschätzungen und Fehlentscheidungen, welche zu dieser Situation geführt haben, dürfen sich nicht fortsetzen.

Um die partiell unversöhnlich wirkenden Differenzen innerhalb der beteiligten Menschen an diesem Projekt zu adressieren und Möglichkeiten, einer gedeihlichen, produktiven und auf das gemeinsame Ziel ausgerichteten Kommunikation bei der Entscheidungsfindung zu eröffnen, seien folgende Kommunikationsregeln vorgeschlagen:

- Jeder, der an der Schaffung einer wirklichen Gemeinschaft interessiert ist, ist aufgefordert seine eigene Individualität, sein Engagement, sein Wissen und seine Fähigkeit zur Lösung der Probleme durch individuelle Verantwortungsübername einzubringen und auf anderen Gebieten durch konstruktive Resignation den dort tätigen Menschen die nötigen Freiräume zu gewähren.
- Wir kommunizieren friedvoll miteinander.
- Unsere Beiträge teilen wir möglichst in der ICH-Form mit.
- Wir respektieren die besondere Sicht auf die Welt, die jeder einzelne Mensch in den gemeinsamen Raum einbringt, seine Wahrnehmung, die in aller Regel nicht meiner Meinung oder Erlebniswelt entspricht.
- Wir üben uns, die Wahrnehmung anderer, ihre Wahrheit, ihre Gefühle bewertungsfrei zur Kenntnis zu nehmen. Bei uns selbst auftretenden Triggerpunkten werden wir in eine Selbstreflexion gehen oder uns eine Unterstützung zur Lösung suchen.
- Wir achten den individuellen Entwicklungsprozess, den jeder einzelne Mensch von uns als Teil der Gemeinschaft nimmt.

7 Schlussfolgerungen

Aus diesem Grunde werden als Grundlage für weiter Diskussionen und dem Aufbau und der Entwicklung einer gedeihlichen Zusammenarbeit der Eigentümergemeinschaft die Erstellung folgender Dokumente vorgeschlagen:

1. Eine Umfassende **Technische Dokumentation** des Gemeinschaftseigentums, für dessen Erhalt die Eigentümergemeinschaft die gemeinsame inhaltliche (d.h. technische) wie auch finanzielle Verantwortung trägt. Dieses Dokument entspricht der in Deutschland bekannten Teilungserklärung bei der Schaffung von Eigentümergemeinschaften von z.B. Mietshäusern. Die Erstellung dieses Dokumentes liegt in der Verantwortung der Firma Reljuv und ist den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft **vor** der diese Eigentümergemeinschaft ins Leben rufenden, ersten Generalversammlung vorzulegen. Der Firma Reljuv wird hierzu seitens der Investoren ein Fragenkatalog vorgelegt, der bei der Beschreibung des Gegenstandes in gemeinschaftlicher Verantwortung strukturelle Unterstützung geben soll.
2. Das eigentliche, beim Catastro zu hinterlegende **Reglemento**, welches ausschließlich die wirtschaftlichen und im Zusammenhang damit auch rechtlichen Aspekte der Eigentümergemeinschaft auf der Grundlage des paraguayischen Rechts festlegt, um den Erhalt des Siedlungsgebietes und seine weitere Entwicklung bestmöglich zu organisieren.
3. Eine **Condominiumsvereinbarung**, die das geistige und soziale Leben und die damit zusammenhängenden rechtlichen Aspekte regelt, welche aber nicht Bestandteil des Reglamentos sind, sondern neben ihrer Funktion zur Organisation des internen Lebens im Condominium auch als attraktives Aushängeschild für potentielle Interessenten dienen kann, welche sich mit ihren Vorstellungen von sozialem Miteinander in ihren Heimatländern nicht mehr heimisch fühlen.
4. Eine *Hausordnung*, die in wenigen Worten auch zur Aushändigung an Gäste die wesentlichen Regelungen enthält, die das Gebiet sicher, ordentlich und sauber halten sollten
5. Eine Selbstverpflichtung der Firma Reljuv S.A., in der rechtlich verbindlich die Verantwortung für den angerichteten Schaden bei den Investoren übernommen wird und als Konsequenz daraus und als Zeichen wirklicher Verantwortungsübernahme alle sich aus der Miteigentümerschaft ergebenden finanziellen Verpflichtungen der Gläubiger zu übernehmen, wenn ihnen schon ihr Geld nicht zurückgezahlt werden kann. Die Eigentümergemeinschaft als Ganzes nicht haftbar gemacht werden für den Schaden, den ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft (Reljuv S.A.) anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zugefügt hat.

Sollte diese Verantwortungsübernahme nachweislich (durch vollständige Offenlegung der finanziellen Verhältnisse) nicht möglich sein, müssen andere Einigungen zwischen den Gläubigern und der Reljuv erzielt werden. Ein einseitiges Diktat der Einigungsbestimmungen seitens der Reljuv ist hierbei zu vermeiden.

Die Bereitschaft der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, an der Bewerbung des Projektes aktiv mitzuwirken, hängt essentiell von der Ausgestaltung dieser Dokumente ab. Je breiter die Unterstützung der hier getroffenen Festlegungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft ist, desto größer ist die Aussicht auf eine gedeihliche Zusammenarbeit zwischen der Reljuv und den Investoren auch über ihr Zusammenwirken innerhalb der Eigentümergemeinschaft hinaus, um das Projekt nicht nur zu erhalten, sondern auch qualitativ wie quantitativ zu erweitern.

www.forum-dialog.site