

Rechtsanwalt Erwin Heller, München
Dipl.-Kfm. Rolf A. Schulz, Mediator, Falkenberg

Mediation im Wohnungseigentum

veröffentlicht in WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND MIETRECHT 12/2002 S. 659-660

Vorbemerkung

Welcher Verwalter wünscht sich nicht Wohnanlagen, in denen eine vertrauensvolle und harmonische Zusammenarbeit mit dem Beirat und den Eigentümern stattfindet, und auftretende Probleme einvernehmlich und mit Sachverstand gelöst werden. In der Vielzahl der Fälle mag das auch so sein; umso unerfreulicher, belastender und aufwändiger sind die Anlagen, in denen beispielsweise ein mit einer Rechtsschutzversicherung bewaffneter Querulant alljährlich im Anschluss an die Eigentümerversammlung zur Anfechtung schreitet, untereinander verfeindete Gruppen von Eigentümern die Leitung der Versammlung fast unmöglich machen oder alte Konflikte sich über Jahre hinweg wieder und wieder auf der Tagesordnung finden.

In vielen dieser Fälle wurde auch bereits im Prozessweg versucht, die Probleme abzustellen, aber es gelang nicht; oft genug wurden die Gräben trotz langer Verhandlungen vor dem Richter noch weiter vertieft. Auch der Rückzug großer Teile der Gemeinschaft von den Versammlungen mit regelmäßiger Beschlussunfähigkeit der 1. Versammlung ist für die übrigen Beteiligten wenig beglückend.

Die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat das Geschäft des Verwalters erheblich erschwert; auf der einen Seite müssen Lösungen gefunden werden, auf der anderen steht das Instrument des Zitterbeschlusses nicht mehr zur Verfügung. Wann und in welcher Form ein geändertes WEG in Kraft tritt, steht in den Sternen (die Regierung hat bis auf weiteres mit Sicherheit andere Sorgen); die Praxis kann jedenfalls nicht darauf warten und ist, wie die letzte Fischener Tagung gezeigt hat, in der Frage einer Novellierung des WEG sehr gespalten.

Dieser Beitrag beschäftigt sich deshalb mit der Frage, ob und auf welchem Weg Eigentümergemeinschaften ihre Aufgabenstellungen und Konflikte besser lösen können; konkret: Ob und in welchen Fällen die Mediation hilfreich sein könnte.

Allgemeines zur Mediation

Seit einer Reihe von Jahren hat sich die Mediation als Möglichkeit außergerichtlicher Konfliktbeilegung auch in Deutschland verbreitet und sich dabei neben den klassischen Bereichen Familienmediation und Täter-Opfer-Ausgleich auch neue Betätigungsfelder wie Wirtschafts- oder Umweltmediation erschlossen. Dabei hat sich als Erfahrungswert gezeigt, dass sie nicht in allen Fällen der geeignete Weg ist, aber bei einer Reihe von Aufgabenstellungen wesentlich schnellere, bessere, billigere und nachhaltigere Ergebnisse zustandebringt. Von daher liegt es an sich nahe, diese Methode auf ihre Brauchbarkeit gerade auch im Bereich des Wohnungseigentums zu überprüfen, weil ihr zentrales Anwendungskriterium das Weiterbestehen von Bindungen und Verbindungen auch nach dem Konflikt ist.

Mediation ist in ihrer Struktur eine Art Hilfe zur Selbsthilfe. Ausgehend von dem Ansatz, dass die streitenden Parteien häufig im Prinzip in der Lage wären, ihre Probleme selbst zu lösen, aber den Weg zu dieser Lösung nicht finden, stellt der Mediator seine Persönlichkeit und sein Know-how zur Verfügung, um in diesem Prozess der Lösungsfindung zu vermitteln. Der zentrale Ansatz geht - ähnlich dem Harvard'schen Verhandlungsmodell - davon aus dass in vielen Konfliktfällen ein wesentlich breiteres Spektrum an Lösungsoptionen zur Verfügung steht, die für alle Beteiligten zufriedenstellende Ergebnisse beinhalten, als sie sich vorstellen. An die Stelle des Sieger/Verlierer-Endes mit seinem Scheinfrieden soll eine von allen getragene echte Friedenslösung treten.

Die besonderen Vorteile der Mediation sind auf Grund ihrer Vorgehensweise:

- Die Verhandlungsparteien sind selbstverantwortlich und können die Verpflichtung, Lösungen zu finden, nicht auf den Richter abschieben. Daraus erwachsen Ergebnisse, die wirklich von den Beteiligten getragen werden, und damit eine nachhaltige Befriedung innerhalb der Gemeinschaft (z. B. bei Streitigkeiten unter Nachbarn im Haus, also bei Störungen im Zusammenleben)

Das Verfahren ist relativ frei von Formalismen und bietet sehr gute Möglichkeiten, an die jeweilige Aufgabenstellung direkt und umfassend heranzugehen; Missverständnisse, die mit juristischen Schriftsätzen häufig verbunden sind, werden vermieden

Die Lösungen können sehr schnell gefunden werden, weil sie vom Geschäftsbetrieb der Gerichte unabhängig sind. Der erhebliche Arbeitsaufwand für längere Schreiben, Schriftsätze und die Befassung mit juristischen Auseinandersetzungen entfällt.

In die Verhandlungen und Gespräche können alle Aspekte einbezogen werden, die für die Beteiligten von Bedeutung sind; der Diskussionsstoff ist also nicht, wie im gerichtlichen Verfahren, auf den sogenannten Streitgegenstand beschränkt. Alte, nicht wirklich bewältigte Konflikte können dabei noch einmal aufgenommen und wirklich beigelegt werden.

Mediation eignet sich insbesondere auch für Konflikte unter Gruppen von Eigentümern, für die das gerichtliche Verfahren weder vom Regelwerk noch von der Ausbildung der Richter her ausreichendes Handwerkszeug bereitstellt

Die Methode ermöglicht im vorbeugenden Ansatz in hohem Maße die Vermeidung späterer Konflikte bei komplexen Aufgabenstellungen wie größeren Sanierungen, problematischen Bauvorhaben nach Insolvenz des Bauträgers, Änderungen der Teilungserklärung.

Probleme des justiziellen Verfahrens

Inzwischen herrscht weithin die Auffassung vor, dass bei Gericht häufig zwar ein Urteil, nicht aber Gerechtigkeit zu erlangen sei, und dass der Prozess Erfolg weithin von Glück und von der Bereitschaft der Anwälte und der Richter abhängt, sich über ihre Eigeninteressen hinaus zu engagieren. Die große Unübersichtlichkeit in der Rechtsprechung - es sei nochmals auf das Thema „Zitterbeschlüsse“ verwiesen - wird durch die elektronischen Medien nicht verbessert, sondern durch den rasant steigenden Umfang an veröffentlichten und erfassten Entscheidungen (und damit Fachzeitschriften und -tagungen) eher noch abgebildet und gesteigert. Verwaltern und Eigentümern wird immer häufiger deutlich, in welchem Maß Abläufe und Ergebnisse zufällig oder unverständlich sind. Natürlich kann auch die Qualität der anwaltlichen Arbeit nur in sehr beschränktem Umfang vom Auftraggeber kontrolliert werden.

Gerichtsentscheidungen müssen sich notwendigerweise in gewissem Umfang auch daran orientieren, inwieweit die Beteiligten im Vorfeld formelle Regeln beachtet haben. Die Unkenntnis solcher Regeln führt dann häufig zum Prozessverlust, wobei das Ergebnis als ungerecht empfunden wird.

Es seien einige Fälle dargestellt, die zwar (wenn auch nicht immer in dieser Komplexität) recht häufig auftreten, im Prozess vor dem WEG-Gericht aber kaum zu lösen sind:

1.

In einer mittelgroßen Wohnanlage befindet sich entsprechend der Auflage beim Bau auch ein Spielplatz, der lange Zeit kein Problem war, weil er kaum genutzt wurde. Durch die Verschiebung der Altersstruktur der Eigentümer im Lauf der Zeit bilden sich schließlich drei Gruppen, die unterschiedliche Haltungen zum Spielplatz einnehmen: Da sind die älteren Bewohner, die vor allem ihre Ruhebedürfnisse betonen und sich an die Nicht-Nutzung gewöhnt haben oder gar die Bänke als eigene Sitzplätze entdeckt haben. Dann sind da die jungen Eltern, die auf die Nutzung pochen und die Modernisierung, sprich: die Anschaffung besserer und neuer Geräte fordern und die öffentlichen Auflagen verweisen. Und dann gibt es da noch die halbwüchsigen Jugendlichen, die den Spielplatz „zweckentfremden“, Freunde aus anderen Anlagen „anschlep-

pen“, laut sind, aber auf das Fehlen anderer Möglichkeiten, sich in der Nähe im Freien zu betätigen, verweisen.

In der Eigentümerversammlung finden dazu Diskussionen in den Konfliktfeldern „Bauliche Veränderung - Modernisierende Instandhaltung“ sowie „Änderung der Hausordnung“ statt. In beiden Bereichen ergibt sich aus der Rechtsprechung wenig Greifbares, alle Gruppen haben – anwaltlich beraten – ihre Interessen mit der Ankündigung eingebracht, „falsche“ Beschlüsse (in ihrem Sinn) anzufechten. Der Verwalter will es sich verständlicherweise mit keiner Gruppe ganz verderben und ist deshalb faktisch hilflos. Ein Dauerkonflikt bahnt sich an, der die gesamte WEG belastet.

2.

In einer Anlage, in der sich – immer häufiger - auch einige Dachterrassenwohnungen befinden, treten in den Wohnungen im vorletzten Stock Wasserschäden auf. Eine Dachdeckerfirma, mit der der Verwalter häufiger zusammenarbeitet, besichtigt auf seine Initiative das Dach und schlägt unterschiedlich aufwändige Reparaturvarianten vor. Die gründlichsten machen Sonderumlagen in nicht unerheblicher Höhe notwendig. Auf der Eigentümerversammlung, die über die Maßnahmen beschließen soll, zeigen sich, ähnlich wie im vorherigen Fall, Gruppenbildungen aufgrund unterschiedlicher Interessen: Eine Reihe von Eigentümern hat aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation schlicht kein Geld für Sonderumlagen. Da das niemand laut sagen will, kämpfen sie für Billiglösungen (punktuelles Aufschweißen von Bitumenbahnen, Abwarten). Mit ihnen verbünden sich teilweise die Eigentümer der Dachterrassenwohnungen, die nicht nur erhebliche Beeinträchtigungen durch die Arbeiten fürchten, sondern besondere Kostenbelastungen (Viele Teilungserklärungen weisen Oberbodenprobleme von Dachterrassen dem Sondereigentum zu). Eine Gruppe von Perfektionisten plädiert für die Einschaltung eines Sachverständigen (Folge: noch teurer; Verzögerung), da alles andere Pfusch sei; ein Teil dieser Gruppe fordert wenigstens weitere Angebote und eine neue Versammlung. Dem widersprechen die unmittelbar Betroffenen heftig; sie fordern schnelle Lösungen und verweisen auf unzumutbare Wohnverhältnisse oder den Druck ihrer Mieter (Minderung, Androhung der fristlosen Kündigung). Zudem muss der Verwalter klarstellen, dass die Betroffenen keine Schadens- oder sonstigen Ansprüche gegen die WEG oder irgendwelche Versicherungen haben.

Der Verwalter daher schlägt vor, schnell weitere Angebote einzuholen und den Beirat zusammen mit dem Verwalter zur Vergabe zu ermächtigen. Dieser Vorschlag findet aber keine Zustimmung, weil die Beiräte selbst unterschiedlichen Gruppen angehören und untereinander uneins sind. Andere Anträge finden ebenfalls keine Mehrheit. Es scheint nur der Weg über mehrere Klagen auf Reparatur – in unterschiedlichen Varianten – möglich zu sein; klar ist, dass das Gericht ein Gutachten einholen wird. Eine vernünftige Lösung ist nicht in Sicht.

3.

Anlässlich des Verkaufs einer Wohnung zeigt sich in einer älteren Wohnanlage, dass die Teilungserklärung mit der Realität bei der Aufteilung der – sehr unterschiedlich großen – Kellerabteile kaum übereinstimmt und der aufteilende Verkäufer die Abteile je nach Nachfrage und Drängen vergeben hat, ohne sich um die Änderung der Teilungserklärung zu kümmern. Mit dem Verlangen des Neukäufers, sein Abteil in Besitz zu nehmen, droht ein Domino-Effekt. Die Besitzer der großen Abteile verweisen auf die jahrzehntelange Übung und auf Verwirkung. Ein Rundschlag aller gegen alle scheint unumgänglich.

Schlichtung und Schiedsgericht

Über Vor- und Nachteile des Schlichtungsverfahrens ist anlässlich der Änderung der ZPO zum 1.1.2002 ausführlich diskutiert worden. Vorgeschrieben ist sie bisher nur für Kleinstreitwerte und Nachbarschaftsstreitigkeiten; wie die vorliegenden Statistiken jedoch zeigen, wird davon nach Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Offensichtlich ist das Vertrauen in dieses Instrument nicht sehr groß, und die Zurückhaltung dürfte auch insoweit berechtigt sein als der Staat von den Schlichtern keine besondere Kenntnisse oder Fähigkeiten verlangt.

Im Anschluß an eine der früheren Fischener Tagungen des ESW wurde die Gründung eines Schiedsgerichts für WEG-Sachen in Nürnberg beschlossen. Wie das ESW jedoch berichtet, wurde das Schiedsgericht nur in sehr wenigen Fällen in Anspruch genommen, was sicher bedauerlich ist; es soll hier nur die These gewagt

werden, dass das Wohnungseigentumsrecht vor allem nach Lösungen vor Ort verlangt und dabei weniger die Rechtsfragen im Vordergrund stehen. Das ist wohl das Problem einer zentralen Lösung.

Der Verwalter zwischen den Fronten

Die Verwalter kennen die Situation genau so gut wie die Eigentümer: In der Gemeinschaft kann man sich nicht einigen (z. B. über den Zeitpunkt oder den Umfang größerer Sanierungsmaßnahmen); die einen haben aktuell kein Geld für eine Sonderumlage, können es aber nicht zugeben, die anderen fürchten um den Werterhalt des Eigentums, wenn nur an der Oberfläche herum gebastelt wird. Jeder hofft, dass sich der Verwalter für die eine oder andere Seite entscheidet, aber der ist gut beraten und hält sich zurück; schließlich will er es sich nicht dauerhaft mit einem erheblichen Teil der Gemeinschaft verderben. Wer einen Mehrheitsbeschluss durchsetzt, bekommt mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Anfechtung, teure Gutachten drohen. Eine Pattsituation, aus der Verwalter und Gemeinschaft oft nur schwer herauskommen.

Ähnlich schwierig ist die Situation für den Verwalter, wenn Eigentümer massive Kritik an seiner Amtsführung äußern oder gar sich der Verwaltungsbeirat gegen den Verwalter stellt. Oft sind nur Missverständnisse der Anlass, und der Verwalter hat im Grunde ein gutes Gewissen. Eine Klärung im Prozessweg ist tödlich; dann kann man gleich über die Aufhebung des Verwaltervertrags verhandeln. Als Betroffener in eigener Sache geht dem Verwalter seine Amtsautorität rasch verloren.

Auch in diesen beiden Fällen bietet die Mediation die notwendigen Hilfsmittel und Ansatzpunkte für die Beilegung der Konflikte; da sie an den wahren Interessen der Beteiligten ansetzt und mit Vertraulichkeit der erteilten Informationen und der Allparteilichkeit gegenüber den Beteiligten sicherstellt, dass diese Interessen fair behandelt werden und angemessen zum Tragen kommen.

Auch wenn sich die Ausbildung und Fortbildung der Verwalter (jedenfalls für diejenigen, die die Angebote wahrnehmen) deutlich verbessert hat: Gruppendynamik und Verhandlungsführung haben die Wenigsten gelernt. Insbesondere bei großen Eigentümergemeinschaften erlebt man häufig bei schwierigen Entscheidungslagen ein hohes Maß an Hilflosigkeit, die das Risiko falscher Beschlüsse durch die WEG mit den oben dargestellten Konsequenzen steigert. Es ist für den Verwalter keine Schande, sich in solchen Fällen der Unterstützung durch professionelle Moderatoren schon in der Eigentümerversammlung zu bedienen und damit auch seine Neutralität deutlich zu machen.

Prozess- und Anwaltskosten

Wie die umfangreiche Rechtsprechung zeigt, werden die Streitwerte in Verfahren vor dem Wohnungseigentumsgericht in der Regel relativ hoch angesetzt, weil die Interessen beider Seiten bewertet werden, also die Auswirkungen eines Streitfalls auf die ganze Gemeinschaft. In der Regel trägt, anders als im "normalen" Zivilprozess, jede Seite die eigenen Anwaltskosten selbst. Da bei den Rechtsanwaltsgebühren die Zahl der Mandanten die Prozessgebühr erhöht, ergeben sich bei Streitigkeiten in der Regel nicht unerhebliche Beträge. Auch wenn sich diese in der Gemeinschaft auf viele Köpfe verteilen, lassen sich die Kosten doch deutlich reduzieren, wenn die Konfliktlösung nicht im Prozess gesucht wird. Schließlich ist die Zahl der Gemeinschaften drastisch gestiegen, wo ein erheblicher Teil der Eigentümer mehr oder weniger insolvent ist; umso konflikträchtiger ist andererseits deren Situation.

Mediatoren werden in der Regel nach Zeitaufwand bezahlt; die Erfahrungswerte aus anderen Rechtsgebieten zeigen, dass sich der Zeitaufwand normalerweise sehr in Grenzen hält. Es lässt sich deshalb die Prognose aufstellen, dass die Mediation regelmäßig auch der kostengünstigere Weg ist.

Zusammenfassung

Der Verwalter, der echte Lösungen mit möglichst geringem Aufwand sucht und größere oder langanhaltende Konflikte bei schwierigen Entscheidungslagen vermeiden will, ist deshalb gut beraten, Mediation als möglichen Weg mit in Betracht zu ziehen.

© 2002 RA Erwin Heller, München, Dipl.-Kfm. Rolf A. Schulz MAS (Mediation), Falkenberg Kontakt: info@konflikt.de