

Generation Eigentümer

Claudia Müller-Conen

Werden Mieter zu Eigentümern, bedeutet dies die lange Bindung an ein Objekt, nicht nur in räumlicher, sondern auch in finanzieller Hinsicht. Die Folgen dieser Situation werden durch die Betroffenen häufig unterschätzt, vor allem, wenn es um den späteren Umgang mit Fragen rund um das Wohneigentum geht. Plötzlich müssen Entscheidungen über die eigenen vier Wände und das unmittelbare Wohnumfeld zusammen mit anderen, fremden Personen getroffen werden. Meist ist die Zusammensetzung dieser Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit den darin vertretenen individuellen Interessen zufällig. Ausgehend von der Frage, weshalb Wohnungseigentumskonflikte vor allem beim Eigentumserwerb oft unterschätzt werden, zeigt der nachfolgende Beitrag die typischen Konfliktkonstellationen und gibt praktische Hinweise zur Konfliktlösung und -vorbeugung.

Die Anzahl der im privaten Eigentum befindlichen Wohnungen ist in den vergangenen Jahren enorm angestiegen. Hierzu hat unter anderem die Unsicherheit über die Zukunft des Euro in der Staatsschuldenkrise beigetragen: Die Bürger haben ihre Ersparnisse seit 2009 verstärkt und trotz ansteigender Preisentwicklung¹ in den Erwerb von Eigentumswohnungen investiert. Bestehender Wohnraum wurde privatisiert. Neubauprogramme durch staatliche Anreize und Wohnungsbauprogramme gefördert. Zinsgünstige Bankdarlehen und die Zurückhaltung bei Finanzanlagen unterstützen nicht nur den Erwerb, sondern auch den Neubau von Wohnraum.²

So hat sich auch das Ehepaar K. aus Berlin den Traum vom Eigenheim erfüllt und vom Ersparten eine moderne, neu gebaute Eigentumswohnung in Pankow gekauft, in die sie selbst einziehen möchten. Das Ehepaar war seit fast 20 Jahren Mieter in einer Wohnanlage in Berlin Friedrichshain. Herr und Frau K. haben sich im Vorfeld über die Seriösität des Bauträgers informiert. Mit ihrer Hausbank haben sie die erforderliche Finanzierung auf die Beine gestellt und so die Basis für eine mehr als 15 Jahre dauernde Bindung geschaffen. Die Wunschausstattung der Wohnung, die zum Teil in Eigenleistung erfolgen soll, wurde lange und bis ins Detail überlegt. Der Umzug erfolgte weitgehend reibungslos.

Nach dem Einzug findet sich das Ehepaar jedoch nicht nur räumlich in einer neuen Umgebung wieder: Das Ehepaar K. hat sich vom Mieter zum Eigentümer gewandelt.

Bisherige Ansprechpartner des Ehepaars, d. h. die Mitarbeiter ihres früheren Vermieters, eines kommunalen Wohnungsunternehmens, stehen für Fragen nicht mehr zur Verfügung. Es ist nun das Ehepaar K. selbst, das sich um alle Belange im Zusammenhang mit der Wohnung kümmert, von der alljährlichen Betriebskostenabrechnung bis zu anstehenden Schönheitsreparaturen, der Aufzugswartung oder dem (Gemeinschafts-) Vorgarten vor dem Haus. Künftige Um- oder Ausbauten kann Herr K. nach dem Einzug nur dann nach eigenem Befinden vornehmen, solange der reine Wohnbereich und damit in der Regel das Sondernutzungseigentum betroffen ist. Doch diese Begriffe sind dem Ehepaar K. unbekannt.

Beim Erwerb haben sie sich weder Gedanken über mögliche in Zukunft anstehende Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen zum Wohngebäude und den Außenflächen gemacht,



1 S. im Einzelnen, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Steffen Kröhnert, in: Wohnen im demographischen Wandel, November 2012, abrufbar unter http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Wohnen_im_demografischen_Wandel/Wohnen_im_demografischen_Wandel.pdf.

2 KfW-Studie „KfW-Indikator Eigenheimbau: Dezember 2012 - Wohnungsneubau 2013: Expansion hält an“, vom 04.02.2013, abrufbar unter <https://www.kfw.de/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Indikator-Eigenheimbau/KfW-Indikator-Eigenheimbau-Dezember-2012.pdf>.

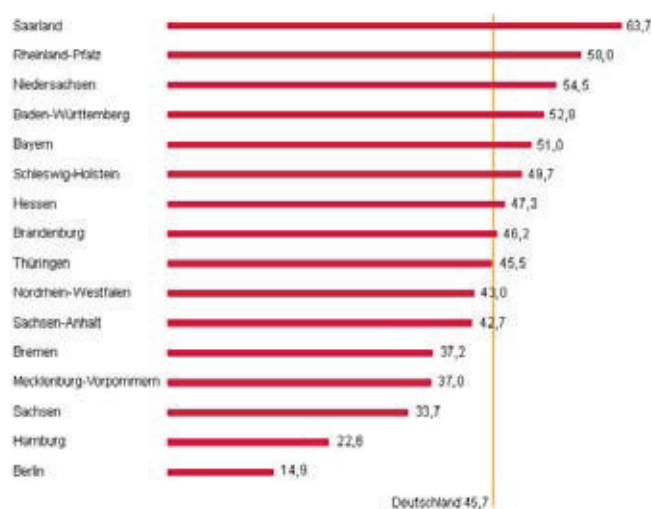


Abb. 1: Eigentümerquote 2010 in %.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

noch über die gemeinschaftlichen Keller- oder Garagenanlagen. Und ihre Nachbarn, ebenfalls stolze Eigentümer, kennen sie nicht.

Die Eigentümergemeinschaft, deren Teil das Ehepaar K. nun geworden ist, legt ein monatliches Hausgeld zurück. Hier kann es bereits dann zu Konflikten kommen, wenn ein oder mehrere Wohnungseigentümer dieses Hausgeld nicht oder nicht in der vereinbarten und erforderlichen Höhe leisten.

Der Bauträger selbst hat in der Regel eine fünfjährige Gewährleistungspflicht, die ihn zur Behebung etwaiger Schäden verpflichtet. Nach Ablauf dieser Gewährleistungsfrist zeigen sich bei den dann anstehenden Entscheidungen über den Einsatz der Rücklagen die unterschiedlichen Auffassungen der Eigentümer darüber, was erforderliche oder sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen sind. Auch die Einschätzungen der Eigentümer über eine notwendige Instandsetzung nach aktuellen Baustandards oder als Luxus-Sanierungsmaßnahme divergieren. Eskalieren können derartige Konflikte, wenn sich die finanzielle Situation und damit die Leistungsfähigkeit einzelner Bewohner geändert hat.

So geschehen in einer älteren Wohnanlage am Rande von Stuttgart. Dort hatte sich im Laufe der Zeit die Altersstruktur der Bewohner, zum Teil durch Erbschaft, geändert. Der Wunsch der Älteren, Aufzüge einzubauen bzw. Rampen nachzurüsten, traf bei der jüngeren Generation wegen der für sie nicht erforderlichen hohen Investition auf Ablehnung. Dagegen sollte ein im Keller abgrenzbarer Raum als Fahrradkeller umgebaut und vor dem Haus diverse Fahrradständer fest fixiert werden. Hiergegen wandten sich die Älteren wiederum, um im Keller keine „Müllecke“ entstehen zu lassen und vor dem Haus die Grünfläche nicht gegen eine Betonfläche auszutauschen. Zwi-

schen den Neu- und den Alteigentümern in der WEG kam es zu immer mehr Unstimmigkeiten über die die Gemeinschaft betreffenden konsensbedürftigen Punkte. Schikanen und offene Auseinandersetzungen begannen.

Gerichtliche Auseinandersetzungen bedeuten in solch einem Fall oftmals nicht nur den Streit darüber, ob eine Maßnahme das Gemeinschaftseigentum oder das Sondernutzungsrecht³ betrifft oder wie die Teilungserklärung diesbezüglich zu verstehen ist. Neben prozessualen Unsicherheiten, die im WEG-Bereich auf einer Vielzahl Einzelfallbezogener Rechtsprechung gründen⁴, ist das ehemals friedliche Miteinander der Hausgemeinschaft zerstört. Kleinigkeiten schüren die Konflikte im Alltag; die Stimmung ändert sich, wird negativ. Bewohner meiden das Zusammentreffen im Treppenhaus. Das gemeinsame Sommerfest gehört, wie im Fall der WEG in Stuttgart, der Vergangenheit an. Penibel wird die Einhaltung von Pflichten der einzelnen Hauseigentümer überwacht.

Ein Auszug, wie er in einer normalen Mietwohnung in Frage käme, ist meist wirtschaftlich weder sinnvoll noch gewollt. Das zum großen Teil fremdfinanzierte Wohneigentum ist, wie im Falle des Ehepaars K., wichtiger Bestandteil der eigenen Alterssicherung. Doch so möchte niemand in den eigenen vier Wänden leben.

Derartige WEG-Streitigkeiten sind prädestiniert für die Durchführung einer Mediation. Aus Sicht des Mediators ergeben sich in der Praxis die folgenden, typischen Konfliktkonstellationen:

Konflikte zwischen den Eigentümern

Unstimmigkeiten innerhalb der Eigentümer-Bewohner rühren sowohl aus der Nutzung der eigenen Wohnung her, wie z. B. Lärm- und Geruchsemissionen, wie auch aus der Nutzung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Spielplätzen. Sie führen zu den typischen Konflikten, wie sie auch im allgemeinen Mieter-Mieter-Verhältnis vorkommen.

Konflikte zwischen den Eigentümern ergeben sich zudem aus der Änderung einer bislang homogenen oder einer inhomogenen Eigentümerstruktur, z. B. weil sich die Altersstruktur der Bewohner ändert und diese mit der Änderung von Bedürfnissen einhergeht. Dem Bedürfnis nach Ruhe steht der Wunsch nach einem Spielplatz für die Kinder gegenüber.

Bei der Frage von Investitionen treffen auch die Interessen der Eigentümer-Bewohner auf die der Eigentümer-Kapitalanleger.

³ Vgl. z. B. Beschluss des OLG Stuttgart vom 13.11.2007, AZ: 8 W 404/07, zu Einrichtungen zur Regelung der Heizungswärme/Thermostatventile.

⁴ Z. B. Heizkörperentscheidung des BGH vom 08.07.2011, AZ: V ZR 176/10.



Konflikte zwischen Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaft

Wenn anstehende Baumaßnahmen das Gemeinschaftseigentum betreffen, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. Immer wieder gibt es hierzu Abgrenzungsprobleme, die vor allem wegen der Instandsetzungs- und der damit verbundenen Kostentragungspflicht bedeutsam sind.

Über den Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen und damit der Frage, in welchem Jahr monetäre Mittel für größere Investitionen bereitgestellt werden, kann ebenfalls trefflich gestritten werden.

Daneben kann es zu Streitigkeiten über die Art und den Umfang der anstehenden Baumaßnahmen kommen: Sollen die bisherigen Fensterrahmen durch Rahmen aus Holz oder Plastik ersetzt werden? Wie groß muss oder darf ein Aufzug sein? Wie soll die Verteilung der Einbau- und Unterhaltskosten auf die einzelnen Eigentümer im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss erfolgen? Bedarf es eines Fahrradabstellplatzes und kann dieser lediglich aus einfachen Ständerkonstruktionen bestehen oder muss hierfür ein verschließbarer Raum erstellt werden? Inwiefern bringt die Nachrüstung einer Fußbodenheizung durch einen einzelnen Eigentümer-Bewohner Kostentragungspflichten für die anderen Eigentümer mit sich?

Noch schwieriger wird es, wenn Schäden im Sondereigentum auf schadhaftem Gemeinschaftseigentum basieren und hierfür eine Kostentragungsregel gefunden werden muss.

Konflikte zwischen WEG und WEG-Verwalter

Wurden die Hürden der Verwalterauswahl und -bestellung gemeistert, müssen die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Beirat) und der WEG-Verwalter das Miteinander innerhalb der Eigentümergemeinschaft ausfüllen. Dabei kann der Verwalter in den bereits genannten Konflikten zwischen die Fronten der einzelnen Eigentümer oder Eigentümergruppen geraten. Die Anfechtung getroffener Mehrheitsentscheidungen und die versagte Wiederbestellung des Verwalters sind vorhersehbar.

Der WEG-Verwalter kann auch selbst zur Konfliktpartei werden, wenn es z. B. zu Leistungsstörungen der Verwalterpflichten kommt. Beispiele sind Fehler bei der Aufstellung und Umsetzung von Wirtschaftsplänen, der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung, der laufenden Instandhaltung oder bei der Umsetzung bzw. Überwachung von WEG-Beschlüssen.

Konflikte zwischen WEG / Verwalter und externen Dienstleistern

Konfliktpotenzial zwischen Wohnungseigentümern bzw. dem WEG-Verwalter einerseits und externen Dienstleistern wie Handwerkern andererseits treten häufig bei Leistungsstörungen im Zusammenhang mit der Realisierung von Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum auf.

Typischerweise kommt es hierbei zu Unstimmigkeiten über die form- und fristgerechte Geltendmachung von Rechten oder die

Abnahme eines Werkes. Diese Fragen ziehen wiederum Konfliktpotenzial für Folgefragen mit sich, wie z. B. Verjährungsfragen. Vor allem WEG-Verwalter sind hierbei gut beraten, wenn sie in Konflikten vorbeugende Handlungsentscheidungen treffen.

Praxistipp

Ein Mediator sollte bei der Konfliktbearbeitung wissen, was es mit den Besonderheiten von Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrechten auf sich hat. Auch die typischen Verwalterinteressen bzw. die Verwaltungssituation sollten ihm bewusst sein.

Dies dient nicht dazu, wie manche Mediatoren befürchten, den Medianten eine Lösung vorzugeben. Vielmehr dient diese Fachkompetenz des Mediators dazu, das Mediationsverfahren der Konfliktsituation entsprechend anzupassen und auszugestalten sowie die geeigneten Verhandlungstools auszuloten. So werden alle erforderlichen Parteien in das Verfahren einbezogen, die Kreativität der Medianten bei der Lösungssuche unterstützt, und die Medianten vor etwaigem Missbrauch des Verfahrens geschützt.

Die vorhandene Fachkompetenz des Mediators verhindert zudem, dass die Medianten dem Mediator Erklärungen und Darstellungen typischer dem Wohnungseigentumsbereich immanenter Rahmenbedingungen geben – und somit vergüten müssen. Der Vorteil der Mediation als kostengünstiges und effizientes Verfahren soll schließlich in der Praxis gelebt und durch die Streitparteien wahrgenommen werden.

Nicht nur sinnvoll, sondern überaus ratsam, ist es daher, Mediationsvereinbarungen sowohl in die Verwalterverträge aufzunehmen als auch die Eigentümer- bzw. Hausgemeinschaft zu verpflichten, im Konfliktfall Mediationsverfahren durchzuführen. Zusätzlich können Mediator und Verwalter ad-hoc zusammenarbeiten. Bahnen sich Konflikte an, können sie frühzeitig einer Eskalation des Streits vorbeugen. Zu den Einzelheiten und Besonderheiten geeigneter Verfahrensgestaltungen kann

der Mediator auch der WEG gegenüber Hilfestellung und Informationen geben, Fragen beantworten und etwaige Vorbehalte abbauen.

So wird der Konflikt nicht zur Kostenfalle und die Eigentumswohnung bleibt – wie im Falle des Ehepaars K. – der wichtigste Ort, das neue Zuhause. ■

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

in Kraft getreten am 20.03.1951, zuletzt geändert am 11.03.2013, regelt

- Wohnungseigentum (Begriffsbestimmungen) § 1 WEG
- Begründung des Wohnungseigentums §§ 2 ff WEG
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer §§ 10 ff WEG
- Verwaltung §§ 20 ff WEG
- Wohnungserbbaurecht § 30 WEG
- Dauerwohnrecht §§ 31 ff WEG
- Verfahrensvorschriften §§ 43 WEG.

Das WEG wird insbesondere geprägt von der

- strukturellen Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie Sonder- und gemeinsamen Nutzungsrechten und
- den Beteiligten Verwalter, Wohnungseigentümergeinschaft, Eigentümer.

Im Internet abrufbar u. a. über juris (<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>).

Claudia Müller-Conen ist Gründungs- und Vorstandsmitglied des m.con – Verband für Mediation und Conflictmanagement, der sich der Konfliktlösung in speziellen Wirtschaftsbereichen widmet. Die Tätigkeitsschwerpunkte von Claudia Müller-Conen liegen in der Vermittlung bei Konflikten im Mittelstand (v. a. Familienunternehmen), der Immobilienwirtschaft (v. a. WEG) und bei Projekten mit Öffentlichkeitsbezug (v. a. Umweltmediation). Neben ihrer praktischen Tätigkeit als Wirtschafts- und Fachmediatorin für Immobilien- und Bauwirtschaft ist die Wirtschaftsjuristin Lehrbeauftragte für Mediation, Verhandlung und Konfliktmanagement an verschiedenen deutschen Hochschulen. Sie promoviert zum Thema außergerichtliche Streitbeilegung und veröffentlicht regelmäßig Beiträge hierzu.

