

## Mediation im Wohnungseigentum

# Wie wird Ihr Zuhause wieder lebenswert ?

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist für viele die Verwirklichung eines lang ersehnten Traumes. Gleichzeitig soll dies häufig auch ein Baustein für die Alterssicherung sein. Vor dem Einzug sind zwar noch viele Formalitäten zu erledigen. Die erste Übernachtung ist dann häufig die Krönung aller Anstrengungen.

**I**m Laufe der Zeit lernt man dann auch seine Nachbarn kennen und manch einer stellt fest, dass hierunter nicht alle zu Freunden werden, sondern auch durchaus unsympathische Mit-eigentümer dabei sind. Häufig werden in den Eigentümerversammlungen erst die unterschiedlichen Charaktere offenbar und die Abstimmungen laufen ganz und gar nicht mehr harmonisch ab.

### Komplexe Probleme

Die unterschiedliche Zusammensetzung der Eigentümer in solchen Gemeinschaften einerseits und andererseits die rechtlichen Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) führen zu einem für Laien kaum überschaubaren Strauß von Sackgassen und Fallstricken, die nicht ohne Hilfe bewältigt werden können. Wer mit dem Verhalten des Verwalters oder den Beschlüssen der Gemeinschaft unzufrieden ist, braucht die Hilfe von Fachleuten, in der Regel ein gutes finanzielles Polster, sowie Zeit und Geduld.

Üblicherweise wird dann ein Anwalt gefragt und meist ein Gericht angerufen. Hier allerdings weiß man nie, ob der Richter sich wirklich ausreichend mit dem Fall beschäftigt, zu welcher Entscheidung es kommt und wann diese ergeht. Man ist an das Korsett der speziellen WEG-rechtlichen Vorgaben gebunden. Es ist außerdem weder sichergestellt, dass die Entscheidung des Richters die Interessenlage der Beteiligten trifft, noch ob durch die Entscheidung Frieden in die Gemeinschaft gebracht werden kann.

### Der andere Weg

Ein sehr effizienter Weg ist es, die unterschiedlichen Motivationen der Eigentümer genauer auszuloten, um so eine bessere Perspektive für das zukünftige Zusammenleben zu entwickeln. Gerichte sind für ein solches Ausloten der Möglichkeiten nicht geschaffen. Da die Eigentümer untereinander häufig zerstritten

sind, gelingt es ihnen nicht, aus eigener Kraft offen miteinander zu reden. Hier hilft ein neutraler Dritter, der es gelernt hat, mit unterschiedlichen Standpunkten umzugehen, auf die Beteiligten einzugehen und der das Instrumentarium kennt, wie man mit Konflikten optimal umgeht. Dies ist ein Mediator.

Bei einer Mediation übernimmt der neutrale Mediator die Gesprächsleitung und koordiniert die Verhandlungen. Grundsätzlich wird mit allen Eigentümern verhandelt. Gerade bei Wohnungseigentum haben sich aber häufig Gruppen gebildet. Daher bietet sich an, dass der Mediator sich auch mit einzelnen Gruppen oder einzelnen Eigentümern unterhält, um deren Beweggründe und Ziele zu ermitteln. Diese Gespräche sind alle vertraulich, so dass hier mehr zu Tage tritt, als bei üblichen Gesprächen. Das wiederum fördert die Möglichkeit, zu Lösungen zu kommen, die mehr Interessen berücksichtigen können, als wenn man nur im gesamten Kreis der Eigentümer spricht; ganz zu schweigen von einem Gerichtsverfahren.

### Alle können berücksichtigt werden

Zusammen mit dem Mediator ist es daher möglich, zu fantasievollen Lösungen zu kommen, die auf dem fruchtbaren Boden der Eigentümergemeinschaft selbst gewachsen sind. Gelingt dies, ist die Wahrscheinlichkeit, dass es zukünftig nicht wieder oder zu weniger Konflikten kommt, ganz erheblich viel größer. Die Entscheidung durch den Richter ist eine, die von oben diktiert wird. Das gefällt kaum jemandem. Deswegen ist eine Lösung mithilfe eines Mediators, der eben selbst den Streit nicht entscheidet, so viel haltbarer.

### Mediation muss das Gesetz einhalten

Eine Mediation ist nicht von jetzt auf gleich durchzuführen. Daher ist sie ungeeignet, wenn schon ein Beschluss gefasst wurde.

Da sich solche Konflikte allerdings nicht plötzlich aus dem Nichts entwickeln, ist es hier die Aufgabe der Beteiligten, insbesondere des Verwalters, Sensibilität zu zeigen und rechtzeitig auf hochkommende Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Eigentümerschaft zu achten und gegebenenfalls weit vor der Eigentümerversammlung ein Mediationsverfahren anzulegen.

Kommt es zu einem positiven Ergebnis, kann dieses entweder über einen Umlaufbeschluss, der keiner besonderen Versammlung bedarf, oder durch Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung fixiert werden. Letzteres bietet sich an, wenn nicht wirklich alle Eigentümer die Lösung tragen.

Ist möglicherweise der Verwalter in den Konflikt verfangen, ist das Problem in der Regel kaum durch Beschluss zu lösen. Dann bietet sich ohnehin eine Mediation, die meist von einzelnen Eigentümern angesprochen wird, an. Gerade bei dieser Konstellation ist das rechtliche Instrumentarium unzureichend. Üblicherweise wird bei verlorenem Vertrauen zwischen Verwalter und Eigentümerschaft nur daran gedacht, den Verwalter loszuwerden. Das führt aber zu dem unerwünschten Ergebnis, dass die Gemeinschaft dann ohne Verwalter und daher handlungsunfähig ist, bis ein neuer gefunden wurde.

Gelingt es, dem Verwalter die Befindlichkeiten der Eigentümer zu vermitteln und auch umgekehrt den Eigentümern die Befindlichkeiten des Verwalters verständlich zu machen, öffnet sich häufig ein Weg, in dieser Konstellation doch noch entweder unbefristet oder wenigstens befristet weiterzuarbeiten. Auf jeden Fall ist dies eine bessere Lösung als eine gerichtliche Klärung, die lange dauert und eine Zeit des gegenseitigen Misstrauens provoziert.

### Das Portemonnaie der Eigentümer

Die Kosten der Mediation (Mediatoren rechnen auf Stundenbasis ab) werden am Ende in der Regel von der Eigentümergemeinschaft als solcher übernommen. Damit wird die Kostenhaftung jedes einzelnen Eigentümers auf seinen üblichen Anteil begrenzt. Auch das ist anders als bei einem Gerichtsverfahren. Hier trägt bekanntlich der Verlierer immer alles.

Kommt es in Ihrer Gemeinschaft zu Konflikten, sollten Sie frühzeitig ein Mediationsverfahren überlegen. Das erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Sie (wieder) gerne in Ihrem Zuhause wohnen können.

Burkhard Zaubel  
Inhaber von WM-WirtschaftsMediation  
[www.WM-Mediation.com](http://www.WM-Mediation.com)