

© Der Ausdruck dieses Dokuments oder die Verwendung eines Ausdrucks sind kostenpflichtig.

KARL SCHÜRING

Wenn sich Rechtsanwälte zu Hausverwaltern bestellen lassen

Rechtsmissbrauch im Wohnungseigentum

Honorar-Exzesse, Berufsethik und vereinnahmte Eigentümer

Ein Erfahrungsbericht

Dieser Bericht zeigt an einem konkreten Beispiel, wie im Rechtsstaat Deutschland Menschen durch Rechtsmissbrauch auf willkürliche und unbarmherzige Art und Weise in den wirtschaftlichen Ruin und sozialen Abgrund geführt werden können und auch geführt werden sollen. Der für eine Wohnungseigentümergeinschaft tätige Verwalter Matthias Rudolph, Geschäftsführer der rechtswidrig zur Verwalterin bestellten Rheiner Siedlungsbau GmbH, ist seit seiner Bestellung Anfang 2015 maßgeblich an der Auslösung von Rechtsstreitigkeiten mit Verfahrenskosten von über 25.000 Euro beteiligt, er sie faktisch auch wohl ausgelöst hat, zu einem erheblichen Teil zugunsten seiner eigenen Anwaltskanzlei. Fast die Hälfte der Kosten beruht auf Verfahrenserweiterungen, die zwar rechtlich möglich, tatsächlich aber völlig unbegründet sind. Der Verwalter, dessen Verhalten auch wohl als unredlich bezeichnet werden könnte, wider jegliche Anwalts- und Berufsethik, eine Instrumentalisierung der Eigentümergeinschaft zugunsten der beteiligten Anwaltschaft, ist aufgefordert, seine Tätigkeit in dieser Eigentümergeinschaft sofort zu beenden.

Schutzgebühr (siehe Innenseite)

ESV Existenzschutzverlag UG
(haftungsbeschränkt)
Lange Straße 17, 48488 Emsbüren
www.existenzschutzverlag.de

Erste Auflage, Emsbüren, März 2017
(Stand: 04.04.2017)

© EXISTENZSCHUTZVERLAG

Alle Rechte vorbehalten

Das vorliegende Werk einschließlich aller seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) ist ohne vorherige Zustimmung des Verlages rechtswidrig und wird gegebenenfalls straf- und zivilrechtlich verfolgt. Dies gilt insbesondere für jegliche Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und sonstige elektronische Einspeicherung und Verarbeitung.

Impressum:

Autor dieses Berichtes und V. i. S. d. P.: Karl Schüring,
Staatlich geprüfter Betriebswirt, Unternehmensberater
und Buchautor, Lange Straße 17 ó 48488 Emsbüren ó
mail@kschuering.de

Hinweise:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem offenen Bericht nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

© Die Schutzgebühr von 4,00 Euro versteht sich für einen einmaligen Ausdruck des Dokuments zur persönlichen Verwendung oder auch für eine per E-Mail zugestellte PDF-Datei, zu zahlen auf das auf der Seite §Kontaktó angegebene Konto. Gedruckt und per Post zugestellt beträgt die Schutzgebühr 6,00 Euro. Auf die obigen Urheberrechte wird ausdrücklich hingewiesen.

Wenn sich Rechtsanwälte zu Hausverwaltern bestellen lassen

Rechtsmissbrauch im Wohnungseigentum

Honorar-Exzesse, Berufsethik und vereinnahmte Eigentümer

I. Vorwort

Was ich in diesem Bericht vortrage, wird der Normalbürger ó solange er selbst nicht betroffen ist ó normalerweise gar nicht erfahren und weitgehend auch für gar nicht möglich halten. Er wird dem eher mit Ungläubigkeit und demzufolge auch mit Desinteresse begegnen. Eine weitgehend leider so allgemein vernehmbare Art und Weise zu reagieren.

Genau aber dieses mehr passive Verhalten führt dazu oder nimmt zumindest billigend in Kauf ó wie wir es in tragischer Weise auch aus der Geschichte unseres Landes kennen ó, dass Verhaltensweisen und Ereignisse mit tragischen Folgen geschehen und dass alles sich auch wiederholen und fortsetzen kann, zulasten von wie auch immer betroffenen oder auch angegriffenen Menschen oder sozialen Gruppen und deren sozialen Situationen. Zulasten von Bürgern, die sich dagegen tatsächlich nicht wehren können, sich ihrem Schicksal und der gesellschaftlichen Ausgrenzung einfach fügen und auch fügen sollen. Auch fügen müssen, weil die politischen Verantwortlichen sich nicht kümmern und Handlungsbedarf ernsthaft nicht erkennen wollen. Die elitären Gruppen wie auch die Gesellschaft allgemein sich aus- und abgrenzend verhalten, um sich mit diesen menschlichen Schicksalen nicht identifizieren zu müssen. Und viele Menschen sich noch den Bessergestellten zurechnen mögen, obwohl sie längst zu den Ausgegrenzten gehören oder diesen eigentlich näherstehen.

Gemeint sind hier ein Ausgrenzungsverhalten und das Leben prägende Situationen, die durch Menschen herbeigeführt werden können und auch herbeigeführt werden. Menschen, die in der Verantwortung stehen, die andere Menschen fremdbestimmt in den finanziellen und sozialen Abgründen führen und drängen können. Für diese dann Leidtragenden unverschuldet und im Einzelfall auch völlig unnötig. Menschen, die aufgrund von rechtsstaatlichen Defiziten, von Gesetzeslücken und Rechtsfallen, aufgrund von Willkür und Rechtsmissbrauch angegriffen und ausgenommen werden, wie dies offenkundig durch die Rechtslage, so auch im Insolvenz-, im Wohn- und Wohneigentumsrecht möglich ist und auch geschieht.

Die Gesellschaft allgemein diese Verhaltensweisen weitgehend ignoriert. Die dramatischen Folgen billigend in Kauf genommen werden. Folgen, denen immer mehr Menschen ausgesetzt sind, sie ausgegrenzt, ausgenommen und instrumentalisiert werden, sie sich nicht mehr verstanden fühlen und sich nicht dagegen wehren können. Diese Entwicklung so zu einer wachsenden Unzufriedenheit und Beunruhigung führt. Auch wenn es noch nicht allgemein erkannt werden will und die Politiker und in der Gesellschaft in Verantwortung stehende Personen, so auch in den Kirchen, sich dieser Entwicklung nicht konkret annehmen wollen, sie möglichst weitgehend verschwiegen wird und im Verborgenen gehalten werden soll.

So verlassen sogar Rechtsanwälte ihre eigentliche Berufung, Anwalt des Rechts zu sein, sie werden lediglich zu Rechtsanwendern, die rechtliche Normen, Gesetzeslücken und Rechtsfallen missbrauchen, so auch im Insolvenz- und Wohneigentumsrecht, um sich und ihre Kollegen zu bereichern zulasten wehrloser Bürger.

Schuldbewusstsein will sich für die so Verantwortlichen erst gar nicht entwickeln, sie fühlen sich auch dann im Recht, wenn sie die immer auch vorhandenen Gesetzeslücken vorsätzlich missbrauchen; diese Kenntnisse müssen sich insbesondere die insoweit im Rechtsstaat tätigen Rechtsanwender auch zurechnen lassen.

Und dies gilt analog für die Politiker, die sich der erforderlichen Änderungen der Rechtsnormen nicht annehmen wollen. Unzufriedenheit und Unruhe in der Gesellschaft sind wohlbegründet. Es handelt sich nicht nur um ein allgemeines Empfinden, diese Unzufriedenheit ist in unzähligen oft gar nicht konkret erkennbaren und für einen Laien oft nicht verständlichen Umständen begründet.

Erkenntnisse, wie sie sich auch mit dem in diesem Fall vorgetragenen Beispiel hoffentlich in verständlicher Weise erklären lassen. So werden Sie erfahren, wie in einem konkreten Fall ein als Rechtsanwalt tätiger Verwalter Rechtsstreitigkeiten anzettelt und sich diese mit hohen Honoraren zu seinen Gunsten und zugunsten seiner Kollegen vergolden lässt. Ohne sein Vorgehen durch die Eigentümerversammlung absegnen zu lassen, denn sie könnte ihn ja von seinem exzessiven Verhalten ó gegen das Gemeinschaftswohl gerichtet ó abhalten.

Verwalterbestellung rechtswidrig

Nach der nach wie vor geltenden Rechtsprechung war die Bestellung der Verwalterin Rheiner Siedlungsbau GmbH rechtswidrig. Dies ergibt sich zweifelsfrei aus einem neueren Urteil des Landgerichts Dortmund vom 14. Juni 2016 (1 S 455/15).

Das Amtsgericht Lingen (Direktor und Richter am Amtsgericht Dr. Schwickert) begründet die im Urteil vom 9. Juni 2015 gefasste Entscheidung zur Ungültigkeit der Wahl der Verwalterin wie folgt: šDer Beschluss der Eigentümerversammlung über die Wahl und Bestellung eines neuen Verwalters entsprach nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. d. § 21 Abs. 3 WEG. Vor einer Abstimmung für die Neubestellung eines Verwalters

muss den Wohnungseigentümern durch Einholung mehrerer Angebote eine ausreichende Tatsachengrundlage für die zu treffende Auswahlentscheidung geschaffen werden (vgl. BGH, Urteil vom 1. April 2011, Az.: V ZR 96/10). Es muss den Wohnungseigentümern daher vor Beschlussfassung die Möglichkeit gegeben werden, die vorliegenden Angebote gründlich zu prüfen.ō

Es gilt also die Voraussetzung, dass für eine Entscheidung drei ausreichende Alternativangebote zur Beschlussfassung vorliegen müssen, und zwar in der beschließenden Eigentümerversammlung allen anwesenden Miteigentümern. Völlig unerheblich ist die Frage, wem die Vorlage der Angebote obliegt beziehungsweise ob insoweit jemandem (Verwalter oder einzelnen Eigentümern) ein Versäumnis vorgeworfen werden kann, demzufolge die Voraussetzung als nicht erforderlich angesehen werden kann. Dazu und auch zur Frage eines Wiederwahlbeschlusses hatte das Landgericht Dortmund zu entscheiden.

Im Ergebnis erkennt das Landgericht Dortmund, šdass eine ursprüngliche mangels Vergleichsangeboten ungültige Wahl nicht mit einem Wiederwahlbeschluss geheilt werden kann. Würde man eine Heilung zulassen, würde dies die geltende Regelung, vor der Beschlussfassung drei Vergleichsangebote vorzulegen, schlicht umgehen.ō

Genau aufgrund dieser eigentlich logischen und plausiblen Auslegung der BGH-Rechtsprechung hatten wir den in unserem hier behandelten Fall erfolgten Wiederwahlbeschluss angefochten. Der Richter am Amtsgericht Lingen, Dr. Schwickert, stellt im Urteil vom 10. Dezember 2015 zwar fest, dass die vorliegenden Angebote šsicher nicht ausreichend gewesen sind, um bereits auf ihrer Grundlage eine Auswahlentscheidung treffen zu können.ō Er führt dazu weiter aus, dennoch sei šentscheidend, dass die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung die Möglichkeit haben, die vorliegenden Alternativangebote gründlich zu prüfen.ō Diese gründliche Prüfung ó so der Tenor der Rechtsauslegung des Richters ó müsse zwar vor der Beschlussfassung möglich sein, nicht aber in der beschließenden Eigentümerversammlung aufgrund von dort vorliegenden ausreichenden Alternativangeboten. Dieser richterlichen Auslegung kann nicht gefolgt werden, sie ist in sich auch widersprüchlich. Dieser Widerspruch ergibt sich daraus, dass in der beschlussfassenden Eigentümerversammlung ó nicht

irgendwann zuvor ó für alle anwesenden Miteigentümer gewährleistet sein muss, dass die dort vorliegenden Unterlagen eben auch ausreichend sein müssen, um die Prüfung durch alle Teilnehmer zu ermöglichen.

Sowohl in der als ungültig erkannten Wahl wie auch in der erfolgten ŹWiederwahlö lagen der Eigentümersammlung im Beschlusstermin ausreichende Grundlagen für eine Auswahlentscheidung zweifelsfrei nicht vor. Unerheblich ist, ob die Eigentümergemeinschaft auch ohne ausreichende Alternativangebote eine Entscheidung hat treffen wollen oder einzelnen Miteigentümern möglich gewesen wäre oder sie sich veranlasst gesehen haben, selbst Erkundigungen einzuholen, die aber nicht allen zuteilwerden. Dies alles macht die nach der geltenden Rechtsprechung in der Eigentümersammlung zu gewährleistenden Voraussetzungen nicht gegenstandslos. Das Urteil des Amtsgerichts Lingen zum Wiederwahlbeschluss ist demzufolge zweifelsfrei rechtswidrig erfolgt.

Daran ändert auch nichts der Beschluss des Berufungsgerichts, das sich in kollegialer Weise mit den zur Wiederwahl fehlenden Alternativangeboten gar nicht beschäftigt, insoweit die Berufung als unbegründet durch einfachen Beschluss zurückgewiesen hat. Dennoch bleibt die Entscheidung des Amtsgerichts rechtswidrig, wenn auch rechtswirksam. Eine Revision beim Bundesgerichtshof verhinderte leider der zu niedrige Streitwert.

Für uns eine sehr tragische Fehlentscheidung ó nicht nur wegen des Verbleibs des Verwalters, sondern auch mit Kosten von mehreren Tausend Euro verbunden. Und ein Beispiel für richterliche Freiheiten wider die Gerechtigkeit und den Minderheitenschutz.

Aufgrund dieser eindeutigen Rechtslage stellt sich die Frage, ob sich der zurzeit noch tätige Verwalter seine Bestellung ó auf welchem Wege auch immer ó erschlichen hat. Kenntnisse zur geltenden Rechtslage muss er sich zurechnen lassen. Von daher war es ó auch aufgrund bestehender Interessenkollisionen ó eher ein unredliches Verhalten auch wider die Berufsethik, dennoch eine Bestellung auf einem rechtswidrigen Wege zu begehren. Es hat zudem den dringenden Anschein, dass der Verwalter von seiner auch ansonsten umfänglichen Auftraggeberin Marlene Bußmann, die auch hier Wohnungseigentum besitzt, dazu gedrängt

wurde. Ebenfalls unter diesen Umständen bestehender Interessenkollisionen ein wohl eher unredliches Verhalten ó auch gegenüber den übrigen Miteigentümern. Der Eigentümergemeinschaft insgesamt hohen Schaden zugefügt wurde, auch wenn es Einzelne nicht so verstehen wollen.

Insoweit ist letztlich unerheblich, dass in dieser Sache der Anschein der Befangenheit für den handelnden Richter des Amtsgerichts Lingen (Richter Dr. Michael Schwickert) offensichtlich und durchaus begründet besteht, hier ein Urteil wider die Rechtslage und wider den Minderheitenschutz getroffen zu haben. Dass der Verwalter keinen Wert auf aussagekräftige Alternativangebote gelegt hat, die seine Wahl möglicherweise verhindert hätten, ist selbsterklärend und wohl auch disqualifizierend. Welcher Verwalter wird sich als Anwalt ein solches Streitpotenzial schon entgehen lassen?

Die Eigentümergemeinschaft ist aufgefordert, über das Verhalten des Verwalters und die Situation zur Bestellung der Verwalterin erneut nachzudenken. Der Verwalter sollte als Rechtsanwalt zu der Erkenntnis kommen, dass sein Verhalten auch der anwaltlichen Berufsethik widerspricht, der Eigentümergemeinschaft hohen Schaden zugefügt hat ó er sollte seine Tätigkeit unverzüglich beenden.

Die Honorar-Exzesse eines Rechtsanwalts

Und auf diesen Mängeln unseres Rechtssystems beruhende Verhaltensweisen muss sich insbesondere der in der hier behandelten Eigentümergemeinschaft tätige Verwalter Matthias Rudolph (Rheiner Siedlungsbau GmbH) zurechnen lassen, der auch als Rechtsanwalt arbeitet. Verhaltensweisen, die man wohl auch als Honorar-Exzesse bezeichnen könnte.

Die aus meiner Sicht berechtigten schweren Vorwürfe gegen den Verwalter bedürfen natürlich einer Begründung.

Das Verhalten des Verwalters lässt den Schluss zu, dass hier ó aus für mich und auch für meine Familie nicht nachvollziehbaren Gründen ó Miteigentümer in einer unverhältnismäßigen Art und Weise willkürlich angegriffen werden und ihnen vorsätzlich großer wirtschaftlicher und sozialer und damit auch persönlicher Schaden zugefügt wird.

Wir können uns nicht ansatzweise erklären, ein solches extrem überzogenes Verhalten des Verwalters, nach jetzigem Stand auch mit zu vertreten

durch die übrigen Eigentümer, und auch den uns zugesprochenen Ärger veranlasst, verursacht oder verschuldet zu haben. Ich weise daher für mich, insbesondere aber für meine Familie, jegliche Verantwortung für die Geschehnisse und Folgen mit Nachdruck zurück.

So haben verschiedene, auch völlig überflüssige Beschlüsse zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Beschlüsse, die zwangsläufig gerichtlich anzufechten waren, damit Rechte gewahrt werden. Beschlüsse, die aber für die Eigentümergemeinschaft keinerlei tatsächliche beziehungsweise auch berechtigte Vorteile oder Nutzen gebracht, aber über 25.000 Euro Verfahrenskosten verursacht haben. Diese Kosten sind einem Verhalten insbesondere des zurzeit tätigen Verwalters zuzuschreiben, wohl auch durch eine bestimmte Befangenheit und Interessenkollisionen bedingt. Ein Verhalten, das wohl kaum in dem Umfang durch die Eigentümergemeinschaft legitimiert war, er sich für sein Vorgehen wohl weitgehend keine Rücksicherung durch die Eigentümergemeinschaft eingeholt hat; er somit eigenmächtig gehandelt hat.

Insbesondere die eigenmächtig ohne jede Aktiv-Legitimation erfolgten Widerklagen und der Einsatz von sogenannten Streithelfern (dieser Begriff dürfte ebenso wie der Begriff Streitverkündung den meisten Eigentümern gar nicht bekannt sein), die allein zu einer Erhöhung von über 10.000 Euro Verfahrenskosten geführt haben, sind besonders verwerflich und verachtenswert. Und ein Beweis für ein abwegiges Denken und Handeln, für ein eklatantes Fehlverhalten, für fehlenden Respekt und fehlende Achtung gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Der Sache und dem Gemeinschaftswohl hat dieses Vorgehen nicht gedient. Ganz im Gegenteil, es kann nur mit dem vorsätzlichen Ziel verfolgt worden sein, Miteigentümer zu schikanieren, diesen möglichst auch unverhältnismäßig hohen Schaden zuzufügen und die Gemeinschaft weiter zu verunsichern und gegeneinander aufzuwiegeln. Auch wenn alle diese Schritte formalrechtlich möglich sind, als Rechtsmissbrauch und als Affront gegen die Eigentümergemeinschaft kann dieses Vorgehen des Verwalters wohl zweifelsfrei bezeichnet werden.

Wer bisher nicht verstanden hat, dass die durch Beschlüsse angezettelten Streitigkeiten nur sehr bedingt der Klärung von Rechtsfragen gedient haben, sondern primär der Generierung von Honoraren und

Kosten, dem mögen diese allein und eigenmächtig verursachten Kosten von gut 10.000 Euro das Verhalten des Verwalters erklären, das wohl als unredliches Handeln wider die Interessen der Eigentümergemeinschaft bezeichnet werden könnte.

Streithelfer einzusetzen, um möglichen Regressansprüchen der Eigentümergemeinschaft vorzubeugen, die man dazu erst gar nicht befragt und von daher eigentlich auch entmündigt hat, ist bereits ein Widerspruch in sich. So der Verwalter vielmehr ó so muss man wohl annehmen ó das Nichtwissen und eine vom ihm offenkundig unterstellte Naivität der übrigen Eigentümer kaltblütig für seine Zwecke ausgenutzt hat.

Diesen so ignorierten Eigentümern will man nun zumuten, dass sie möglicherweise Regressansprüche stellen zu Beschlüssen, die der Verwalter selbst gar nicht getroffen und diese Beschlüsse in der Regel auch gar nicht zu verantworten hat. Er vielmehr jegliche Verantwortung des Verwalters für die getroffenen Beschlüsse ó wie sein rigoroses Verhalten wohl eher bekundet ó wird gegebenenfalls sicher (als Rechtsanwalt) zurückzuweisen wissen.

Mangels einer nicht unmittelbaren Beteiligung als Partei ist für den Verwalter ein solcher Regressanspruch unter diesen Umständen nur theoretisch denkbar, tatsächlich aber wohl vollständig auszuschließen. Ein solches nur theoretisch denkbare Vorgehen zu nutzen, um Honorar und Kosten zu erzeugen, ist rechtsmissbräuchlich und daher nicht nur zu missbilligen, sondern besonders verwerflich und verachtenswert ó es widerspricht auch jeglicher Berufsethik eines Anwalts. Das gilt analog für die Widerklagen und für die Anschlussberufung. Und das gilt wohl auch für das Verhalten seiner Kollegen.

Eine solche Inanspruchnahme, wohl auch ein Affront gegen die und eine Täuschung der insoweit beteiligten Eigentümer, die wohl eher als juristische Vergewaltigung bezeichnet werden kann, ja die Gemeinschaft aus Sicht des Verwalters zu seinem Vorgehen sich möglichst auch noch rechtfertigen soll, fügt der Eigentümergemeinschaft hohen Schaden zu ó auch wenn dies nicht alle zu erkennen vermögen.

Der Verwalter hat so für seine Anwaltskanzlei und darüber hinaus eigenmächtig Honorare generieren können, auch für seine Anwaltskollegen in anderen Kanzleien. Ein šeigenmächtiges Handelnó, dies will ich so zunächst einmal zugunsten zumindest einiger Miteigentümerinnen und Miteigentümer annehmen. Grundsätzlich müssen sich aber

auch die übrigen Eigentümer bis auf Weiteres vorwerfen lassen, die eher unbändige Honorar-Gier des Hausverwalters möglicherweise gefordert, zumindest billigend in Kauf genommen zu haben.

Es gibt ausreichend Anlass, das aus meiner Sicht völlig inakzeptable Verhalten, ohne jeden für die Eigentümergemeinschaft eigenen Vorteil erlangen zu können, zu verurteilen, weil damit Miteigentümer offensichtlich willkürlich und vorsätzlich wirtschaftlichem und sozialem Schaden ausgesetzt werden sollen.

Und ein solches, offenkundig auch weitgehend eigenmächtiges Verhalten, zu verantworten durch ein in der Öffentlichkeit tätiges Unternehmen, kann somit auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, es ist auch von öffentlichem Interesse. Der Verwalter hat mit seinem Verhalten, auch bestimmt durch Befangenheit und Interessenkollisionen, sowohl die Neutralitätspflicht wie auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, insbesondere aber die Sozialsphäre der angegriffenen Miteigentümer nachhaltig verletzt.

Auch die Tatsache, dass Eigentümer die rechtlichen Zusammenhänge möglicherweise nicht so ganz verstanden haben oder sie gar nicht angehört wurden, steht einem solchen völlig unangemessenen Vorgehen entgegen, wenn Menschen leichtfertig wirtschaftlich und sozial geschädigt werden sollen oder dieses von den Miteigentümern auch nur geduldet werden soll. Wenn Menschen bewusst ohne jeden erkennbaren Grund aus einer Gemeinschaft herausgezehrt werden ó fern aller Vernunft und Würde. Ein solches Verhalten widerspricht eklatant einem anzustrebenden sozialen Miteinander, wie es in einer so kleinen Eigentümergemeinschaft eigentlich gelingen sollte.

Die konkreten Verhaltensweisen und die daraus resultierenden Gesamtumstände rechtfertigen in keiner Weise den weiteren Verbleib des zurzeit noch tätigen Verwalters. Mag man ihm grundsätzlich zugestehen wollen, die Möglichkeiten des Rechtsstaats nutzen zu können ó wohl nicht aber in dieser exzessiven, missbräuchlichen Art und Weise.

Ob die Eigentümer zu einem Neuanfang finden, bleibt abzuwarten. Dazu kann ich den Eigentümerinnen und Eigentümern wie auch den ihnen nahestehenden Personen, die teilweise wohl vom Verwalter ausgeschlossen wurden, grundsätzlich nur meine Gesprächsbereitschaft anbieten.

Keine Änderungen, keine Meinung?

Da gilt es, seine Meinung zu sagen und sich nicht damit zufriedenzugeben, wenn dem entgegengehalten wird, man könne sowieso nichts ändern, es lohne sich nicht, sich zu sorgen und sich mit seiner Situation herumzuquälen, man möge sich doch damit abfinden. Kann aber ein solches Denken und Verhalten uns weiterbringen, kann es den ó in der Regel auch unverschuldet ó betroffenen und ausgegrenzten Menschen helfen?

Meinungsäußerungsfreiheit ist zwar ein jedem Menschen zustehendes Grundrecht, aber nur wenige können dieses Grundrecht wirklich wahrnehmen. Sie sind aufgrund von Abhängigkeiten (in Beruf und Gesellschaft) befangen und gehindert.

Auch gesellschaftliches Desinteresse an den Schicksalen Einzelner und ein gewisses Ruhebedürfnis (ší was geht mich das an?ö) lassen einen wehrhaften die Meinungsäußerungsfreiheit nutzen den Widerstand der Ausgegrenzten oft gar nicht zu.

Wobei es nicht nur um šEinzelneö, sondern inzwischen um Millionen Bundesbürger geht, die völlig zu Recht beunruhigt sind. So aufgrund der Zwänge, die der Rechtsstaat wider das Schutzbedürfnis von Minderheiten zulässt, sich Menschen dauerhaft in den sozialen Abgrund drängen lassen.

Sollen sich die Menschen tatsächlich in den sozialen Gefängnissen einrichten, in die sie unschuldig und willkürlich gedrängt werden? Und die davon (noch) nicht betroffenen Menschen sich einer nur vermeintlich besseren Gesellschaft zuwenden ó solange es noch eben geht. Genau das aber verhindert ein Denken und Handeln der politischen und gesellschaftlichen Elite, dass Gemeinwohl und Gerechtigkeit die Maximen des Denkens und Handelns bestimmen sollten, nicht Vermögensmehrung unter Ausnutzung rechtsstaatlicher und marktwirtschaftlicher Defizite und eines befangenen gesellschaftlichen Wohlverhaltens.

Und den Rechts- und Geldmachtabern überlassen bleibt, sich der rechtlich und finanziell Ohnmächtigen zu bedienen, sie rechtsmissbräuchlich zu vereinnahmen und zu instrumentalisieren. Und sie dazu auch andere insoweit unwissende Menschen für ihre Zwecke vereinnahmen und diese für ihre Zwecke instrumentalisieren, die trotz aller Widerwärtigkeiten ihr Halleluja singen.

Und diese so instrumentalisierten Menschen sich eine Mitverantwortung zurechnen lassen sollen, ja sie sich trotz Unwissenheit ó das will man ihnen zunächst einmal zugestehen ó um die Umstände und das Geschehene sich sogar im Sinne derer rechtfertigen sollen, von denen sie missbraucht werden. Wie willkommen wohl für die Geld- und Rechtsmachthaber in unserem Rechtsstaat?

Wie es in dem hier exemplarisch behandelten Vorgehen in der Eigentümergemeinschaft auch den Anschein hat. Das Verhalten der Miteigentümer, man mag es allen gar nicht zugestehen wollen, sich mit Vernunft und Einsicht nicht erklären lässt. So den übrigen Miteigentümern grundsätzlich die Chance verbleibt, sich von dem Geschehenen ausdrücklich zu distanzieren. Denn das Geschehene ist nicht nur rechtsmissbräuchlich erfolgt, sondern nach meiner Überzeugung auch zutiefst verwerflich, ehrverletzend und gehört in die unterste Schublade anwaltlichen Handelns.

So wird allgemein geduldet, dass Menschen ins soziale Abseits gedrängt werden. Und von denen, die sich dagegen wehren, wird ein Selber-schuld-Verständnis erwartet, damit die Betroffenen das zumindest von ihnen so verstandene und wohl auch tatsächlich gegebene erniedrigende Verhalten auch noch als zu Recht erfolgt bestätigen.

Ein solches Verhalten der insoweit Verantwortlichen kann weder im Einzelfall noch für die Gesellschaft allgemein akzeptiert oder toleriert werden. Und da kann und darf auch nicht wirklich helfen anzuraten, eine Gegenwehr und Widerstand seien zwecklos, sie würden doch nichts bringen, es werde sich nichts ändern. Wer so denkt, mag für sein Verhalten Bequemlichkeit und Fügsamkeit gelten lassen und ein Wohlgefallen in seinem sozialen Umfeld ernten wollen. Dem Menschen und damit letztlich jedem auch betroffenen Menschen dient es auf Dauer und im Grundsätzlichen nicht.

So ist die Meinungsäußerungsfreiheit nicht nur ein normiertes Menschenrecht, sie will und muss auch wahrgenommen werden. Und die Meinungsäußerungsfreiheit muss rechtsstaatlich besser geschützt werden. Be- und Verhinderungen von Meinungsäußerungen, insbesondere unter Androhung von negativen Folgen, müssen sanktioniert werden, weil es um Menschenrecht und um Menschenwürde geht. Und weil die Verhinderung von Meinungsäußerungsfreiheit Bedrängnisse und Unruhen schafft ó

auch wenn sie unterdrückt werden und zunächst im Verborgenen bleiben.

So sich im Wohnungseigentumsrecht ó wie auch in dem hier behandelten Fall geschehen ó Menschen in rechtlichen oder als Partei in gerichtlichen Auseinandersetzungen wiederfinden, diese Auseinandersetzungen sie weder ursächlich bewirkt noch beabsichtigt oder ausgelöst haben. Die Betroffenen dann aber juristisch vereinnahmt und ausgenommen werden. Und die sich als Partei in den Auseinandersetzungen, die sie von Dritten aufgedrängt bekommen haben, wiederfinden, aber irgendwelche, insbesondere auch materielle Vorteile gar nicht erlangen werden. Und sie sich zudem noch animiert sehen, sich zu rechtfertigen. Dabei sich die eigentlich die Situation verursachenden Personen, die allein aus den Rechtsstreitigkeiten Vorteile erlangen, so im Hintergrund halten können. Ein Missbrauch des Rechts und ein Missbrauch von Personen, diese sind sich dessen oft gar nicht bewusst.

Ja, die so ausgenutzten Personen in dem Glauben belassen werden, alles geschehe auch notwendigerweise nur in ihrem Sinne und zu ihren Gunsten und sei rechtlich nicht nur möglich, sondern auch geboten.

Wohl eine Täuschung und ein tragischer Irrtum, dem viele Menschen erliegen, auch ohne es zu erkennen oder wahrhaben zu wollen; dazu das von ihnen entgegengebrachte Vertrauen eklatant missbraucht wird ó wie es auch immer hier den Anschein haben mag. Und der Rechtsstaat diese Geschehnisse ermöglicht und verstärkt. So Richter in völlig unnötigen Rechtsstreitigkeiten Beschlüsse und Urteile fassen, gegen die sie sich grundsätzlich auch nicht verwehren können. Und sie so dem ursächlichen Missbrauch im weiteren Verlauf den Anschein geben, als sei auch dieser Missbrauch rechtlich so in Ordnung, wie dies auch in dem hier behandelten Fall den Anschein hat.

Es bleibt zu alledem noch die Frage, ob Beschlüsse und Urteile immer auch sachdienlich und nach Recht und Gesetz erfolgen. Oder vielmehr auch die richterlichen Freiheiten ó missbraucht werden, so Parteien oder deren Anwälte ebenfalls bevorzugt oder benachteiligt werden können. Denn nicht nur Gesetze, auch Freiheiten können missbraucht werden.

Dieser Bericht zeigt an einem konkreten Beispiel, wie in einer besonders abartigen und menschenverachtenden Art und Weise in Deutschland

Rechtsmissbrauch geschehen kann und auch geschieht. Wie Nichtwissen und Unkenntnis von Bürgern von bestimmten Rechtsanwendern schamlos ausgenutzt werden können, um sich und anderen Vermögensvorteile zu verschaffen. Wie Menschen und soziale Gruppen, in diesem Fall eine Eigentümergemeinschaft, in rechtlich angreifbare Situationen gebracht werden, die zwangsläufig in rechtlichen Auseinandersetzungen vor Gericht münden. Wobei diese so vereinnahmten Menschen die Gründe, die diese rechtlichen Auseinandersetzungen herausfordern, zwar formalrechtlich so beschlossen haben, tatsächlich ihnen aber aufgedrängt werden.

Mit diesem Dokument berichte ich den Miteigentümern, aber auch der Öffentlichkeit über Inhalte von Rechtsstreitigkeiten, über Erkenntnisse und Abhandlungen, die aufgrund der Gerichtsverfahren auch der Öffentlichkeit bereits zugänglich waren. Darauf bezieht sich dieser Bericht, begründen sich meine Schlussfolgerungen und Meinungsäußerungen.

Beunruhigende Zustände

In dem Zusammenhang gehe ich im Weiteren auf die viele Menschen beunruhigenden Zustände in unserem Rechtsstaat ein. Wie sich Rechtsanwender, darunter auch viele Rechtsanwälte, Gesetzeslücken und Rechtsfallen zunutze machen, daraus Honorarumsätze generieren und sich Vermögensvorteile verschaffen, zulasten vieler in der Regel ahnungs- und wehrloser Menschen in unserem Lande. Wohl eher ein Roman als ein Bericht.

Sie werden als Miteigentümer oder Leser in diesem Bericht erfahren, wie eine Eigentümergemeinschaft, besser gesagt, wie eine Immobilienverwaltung heutzutage funktioniert. Wie als Verwalter tätige Rechtsanwälte Eigentümergemeinschaften und auch von ihnen installierte Beiräte vereinnahmen und instrumentalisieren können, um für ihre Anwaltskanzleien und in kollegialer Weise auch für andere Anwaltskanzleien Honorarumsätze zu schaffen. Die Anwälte dabei die Unkenntnis und das Nichtwissen der Eigentümer um die äußerst schwierigen rechtlichen Zusammenhänge im Wohnungseigentumsrecht rigoros und in verachtenswerter Weise zu ihren Gunsten nutzen. Und sich diese anderen Anwaltskanzleien an den gezündelten Rechts-

streitigkeiten als Streithelfer offenbar gern beteiligen; eine solche Beteiligung bringt leicht verdientes Honorar.

So mit Rechtsstreitigkeiten Rechtskosten und Honorare zulasten sich wehrender, auch mitdenkender, den Verwaltern auch widersprechender Miteigentümer generiert werden, aber letztlich auch zulasten der Eigentümergemeinschaft insgesamt. Denn die den Rechtsstreit bezahlenden Parteien finden sich so immer in der gegeneinander aufgewiegelten Eigentümergemeinschaft. Die meisten Eigentümer werden das Verhalten der tätigen Verwalter wohl kaum durchschauen können und sich daher vielleicht auch gegen einen solchen Bericht wenden wollen. Dies mag auf den ersten Blick sogar verständlich sein.

Aber es gibt inzwischen zu viele Menschen in Deutschland, die zu Recht beunruhigt sind, wie wir es tagtäglich auch in den Medien erfahren können. Weil die Menschen sich in ihrem Rechtsempfinden verletzt fühlen. Weil sie vom Rechtsstaat und von den diesem unmittelbar dienenden Rechtsanwendern, dazu gehören auch viele Rechtsanwälte, in bestimmten Funktionen vereinnahmt und instrumentalisiert werden. Ohne die tatsächlichen Hintergründe oder rechtlichen Zusammenhänge zu verstehen oder auch verstehen zu können. Das gilt insbesondere für das Verbraucherinsolvenzrecht, für das Sozialrecht, aber auch für das Wohnungseigentumsrecht. So wohl auch für den hier exemplarisch behandelten Fall. Und auch die Instrumente der Marktwirtschaft sind nicht immer im Interesse des Gemeinwohls.

Die Menschen wenden sich daher ab, wollen möglichst mit alledem nichts mehr zu tun haben. Das macht es aber nicht besser, sondern kommt vielen in der Verantwortung stehenden und in unserem Rechtsstaat agierenden Rechtsanwendern entgegen. Es macht es ihnen leicht, ihre Vorstellungen zu ihren Gunsten durchzusetzen. Sie nutzen dabei das ihnen ó leider oft ohne jeden Vorbehalt ó entgegengebrachte Vertrauen; wenn Rechtsanwälte sprechen, muss es ja wohl auch dem geltenden Recht entsprechen. Leider sehr oft ein Irrtum und eine Täuschung. Und das gilt analog wohl auch für Richter.

Selbstverständlich gibt es auch redliche Rechtsanwälte in Deutschland, so auch meine Erfahrung. Viele Rechtsanwälte aber nutzen ihren Wissensvorsprung, um in ihrer Tätigkeit ihre Honorare über Ge-

büß aufzubessern, um Vermögensvorteile zu erlangen ó auch gegen eigene Mandanten, wer wird es schon erkennen?

So gibt es ernsthafte Gründe anzunehmen, dass Richter Anwälten gefällige Beschlüsse und Urteile zukommen lassen. Oder bestimmten Anwälten auch Beschlüsse und Urteile verweigern, weil diese Anwälte dem Richter nicht gerade gesonnen sind. So Richter Urteile anstreben und fällen, die nicht der Gerechtigkeit in der Sache dienen, diese in kollegialer Weise und in Situationen einer auch dem Anschein nach gegebenen Befangenheit eher gefällige Resultate šrichterlicher Freiheitenó sind. So hat es auch in den hier behandelten Beschlüssen und Urteilen den Anschein. Welche in der Regel auch unwissende Partei wird dies schon erkennen?

Anwälte und ihre Begehungen

So wird dieser Bericht zeigen und beweisen, dass die Eigentümergemeinschaft selbst aus den hier behandelten Beschlüssen und Rechtsstreitigkeiten keinerlei tatsächliche oder berechnete Vorteile erlangt hat. Die Kosten dieser Rechtsstreitigkeiten belaufen sich bisher auf über 25.000 Euro, weitgehend zugunsten der Anwaltskanzlei des Verwalters und kollegial einbezogener Kollegen anderer Kanzleien. Es stellt sich die Frage, ob man das alles nicht

auch als Korruption, als Hausverwaltermafia, ja als Sozialkannibalismus bezeichnen könnte?

Ich jedenfalls sehe keine andere Möglichkeit mehr, um uns und auch weitere wohl bedachte Miteigentümer vor der Art und Weise, wie hier Hausverwaltung geschieht, und vor den diese Hausverwaltung unterstützenden Miteigentümern zu schützen, als diese Verhaltensweisen der öffentlichen Wahrnehmung auszusetzen. Es geht dabei nicht darum festzustellen, dass wider geltendes Recht gehandelt wurde. Es geht vielmehr darum, dass zur vorsätzlichen materiellen Schädigung und Störung des Gemeinschaftsfriedens insbesondere von den bislang tätigen Verwaltern unnötige und die Gemeinschaft selbst auch angreifbare und damit schädigende Beschlüsse erwirkt wurden, um sich Vermögensvorteile zu beschaffen. Dabei die Grundsätze von Ethik und Moral, von Treu und Glauben, einer ordnungsgemäßen Verwaltung mit dem Ziel einer harmonischen Gemeinschaft nachhaltig verletzt werden.

Folge einer solchen Entwicklung in einem solchen Fall kann nur die unverzügliche Beendigung der Zusammenarbeit mit dem tätigen Verwalter sein, falls sich die übrigen Miteigentümer noch eine gewisse Ehrhaftigkeit zurechnen lassen wollen.

II. Einführung

Es handelt sich in dieser Sache um eine Immobilie in Emsbüren, Lange Straße 17 (Landkreis Emsland), mit zwölf Eigentumseinheiten, die ich selbst geplant und gebaut habe und der ich von daher nach wie vor verbunden bin. In dieser Immobilie sind Mitglieder meiner Familie Eigentümer von zwei Eigentumswohnungen. Die hier angesprochenen Sachverhalte betreffen also immer mich selbst beziehungsweise Mitglieder meiner Familie. Von daher ist, wenn von šunsó oder šwiró die Rede ist, immer meine Familie gemeint, gleich wer im Einzelfall auch unmittelbar betroffen war oder ist. Denn zumindest die Folgen der hier nachstehend geschilderten Umstände und Ereignisse betreffen immer meine Familie insgesamt.

Aufgrund der ursprünglichen und auch jetzt noch bestehenden Verbundenheit mit der Immobilie bin ich nach wie vor um ein vernünftiges Miteinander der Eigentümer und Bewohner bemüht. Insbesondere gegenüber den insoweit ebenfalls bemühten Miteigentümern, aber auch gegenüber den sonstigen Bewohnern, den Mietern, denen ich mich in gewisser Weise ebenfalls verpflichtet fühle.

Jedenfalls hat es den Anschein, dass einzelne Miteigentümer in Entscheidungen ausgegrenzt und menschenunwürdig behandelt werden, was insbesondere auch wir als Familie nachhaltig erfahren haben und noch erfahren müssen. Ob diese Verhaltensweisen allen übrigen Miteigentümern

bewusst sind, mag im Einzelfall zu deren Gunsten bezweifelt werden können, eine gewisse Mitverantwortung tragen alle übrigen Miteigentümer.

Nach meiner Meinung und Überzeugung wird die Eigentümergemeinschaft offenkundig von Verwaltern instrumentalisiert und missbraucht. Diese auch als Anwalt tätigen Verwalter beschaffen sich selbst und ihren anwaltlichen Kollegen Vorteile durch Honorarumsätze, ohne dass die Eigentümergemeinschaft durch ihre Tätigkeit nennenswerte oder ihnen zustehende Vorteile erlangt, teilweise einem solchen dann eigenmächtigen Vorgehen auch die Legitimation durch die Eigentümergemeinschaft fehlt.

Warum dieser Bericht anstatt Gesprächen?

Gestatten Sie mir an dieser Stelle die Anmerkung, dass die Erarbeitung dieses Berichtes, die Beschäftigung mit den widrigen Umständen außerordentlich anstrengend und belastend war, viel Schlaflosigkeit und Unbehagen verursacht hat. Es ist halt nicht angenehm, anderen Menschen unangenehme Tatsachen, Verhaltensweisen, ja Wahrheiten vorzutragen ó auch wenn sie sich möglicherweise rein rechtlich nichts haben zuschulden kommen lassen. Aber nicht alles, was rechtlich möglich ist, ist auch ethisch und moralisch vertretbar, es kann dennoch auch verwerflich, menschenverachtend und wider die Menschenwürde sein. Insbesondere, wenn auch rechtsmissbräuchlich gehandelt wird.

Und so können die nachfolgend geschilderten gerichtlichen Auseinandersetzungen beispielhaft dazu dienen und erläutert werden, auch in der Öffentlichkeit, um die Reputation der so Verunglimpften zu schützen. Denn der Rechtsstaat kennt nicht in allen Fällen auch rechtliche Möglichkeiten, rechtsmissbräuchlicher Rechtsanwendung entgegenzuwirken. Da bleibt den Verunglimpften nur das Grundrecht auf Meinungsäußerungsfreiheit, was immer auch ein Recht in und gegenüber der Öffentlichkeit ist. Die Verantwortlichen für derartige Verunglimpfungen sich der Öffentlichkeit zu stellen haben, auch wenn es für sie unangenehm ist. Damit šdas Volkō dann tatsächlich unmittelbar und direkt šim Namen des Volkesō wirken und urteilen kann, im Sinne der Vernunft, im Sinne von Ethik und Moral, im Sinne von Treu und Glauben, im Sinne der Menschenwürde, nicht nur

der formalen, der faktischen Demokratie und dem Rechtsstaat folgend.

Dieser offene Bericht ist auch erforderlich, weil diesbezüglich geführte Gespräche in den Eigentümerversammlungen wohl leider nicht weiterführen konnten. Offenkundig die Wortführer der Eigentümer wie auch der zurzeit tätige Verwalter keinerlei Absicht und Interesse zeigen, zu einvernehmlichen und auch für alle Seiten akzeptablen Lösungen und Ergebnissen zu kommen. Sie unachgiebig auf ihren Ansichten beharren, auch soweit sie den Gegebenheiten und den tatsächlich vereinbarten Regelungen widersprechen. Alles verständlich unter dem Gesichtspunkt eines Honorarbegehrens, dem Einvernehmen und der Harmonie das alles nicht dienlich sein kann.

Auch wenn einige Miteigentümer sich anonymisiert einzelnen Mehrheitsbeschlüssen verweigert und mit Nein gestimmt haben, so müssen sie (leider) in die Beurteilung der den Beschlüssen zugrunde liegenden Verhaltensweisen einbezogen werden ó solange sie sich auch weiterhin anonym verhalten. Sollten sie sich von einzelnen Beschlüssen und Verhaltensweisen ausdrücklich distanzieren, so wird dieser Bericht unverzüglich dahingehend zu ergänzen sein. Dazu kann ich ó wie bereits vorgetragen ó allen Eigentümern nur meine Gesprächsbereitschaft anbieten.

Die Frage, ob die Eigentümer diesen Bericht lesen werden, konnte und durfte diesen Bericht nicht verhindern. Die Wahrnehmung der Meinungsäußerungsfreiheit auch in der Öffentlichkeit ist für jemanden, der seine Sozialsphäre nachhaltig verletzt sieht, dann noch die einzig verbleibende Möglichkeit, gehört zu werden. Und es darf mir auch nicht darauf ankommen ó wie sicherlich viele meinen werdenó, dass mir eine solche öffentliche Auseinandersetzung persönlich doch nichts bringt, ja mir sogar vereinzelt auch Häme widerfährt. Entscheidend ist, dass diese Auseinandersetzung möglich und auch gerechtfertigt ist. Dass ich die Erkenntnisse auf eigene Erfahrungen, vielfach auch auf Tatsachen und auf viele Gespräche gründen kann. Und nicht zuletzt von gleichfalls Betroffenen, die sich verbal nicht äußern können oder aufgrund von ansonsten zu erwartenden gesellschaftlichen oder beruflichen Nachteilen sich nicht äußern wollen, eine solche öffentliche Darstellung für dringend notwendig erachtet wird.

Die Entgleisungen des Verwalters Matthias Rudolph

In dieser hier behandelten Eigentümergemeinschaft nehmen offenkundig insbesondere der Verwalter Matthias Rudolph und wohl auch einzelne Miteigentümer eine Dominanz wahr, die ihnen nicht zusteht, die nicht so wortgewaltige Beteiligte zu unterdrücken scheint. Dies mag insbesondere für die Miteigentümerin Marlene Bußmann gelten, deren Einfluss auf das Verhalten des Verwalters als umfängliche Auftraggeberin offensichtlich ist ó eben die Befangenheit des Verwalters bedingt.

So der Verwalter der Eigentümergemeinschaft insgesamt hohen Schaden zufügt, ein einvernehmliches Miteinander verhindert; ein solches Verhalten ist unfair und sozial nicht akzeptabel und verletzt eklatant die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des Gemeinwohls aller Miteigentümer. Zu den angezettelten Rechtsstreitigkeiten später mehr.

Der Verwalter strebt ó grundsätzlich zu Recht ó eine Neufassung der Teilungserklärung an. Diese neue Teilungserklärung war aufgrund des noch vorgesehenen zweiten Bauabschnittes seinerzeit zurückgestellt worden. Denn es wäre dann ein gegenseitiges Nutzungsrecht für das Treppenhaus für Zwecke des Notausgangs zugunsten des jeweils anderen Gebäudes erforderlich gewesen. Der Verwalter beabsichtigt aber offenbar nicht, die auch vom Gericht sogar in der Urteilsbegründung dem Bauherrn seinerzeit zugestandene Ermächtigung zum in der Teilungserklärung geregelten Nutzungsrecht für bestimmte Grundflächen in diese Neufassung einzubeziehen und im Grundbuch zugunsten der jetzigen Nutzer abzusichern.

Andererseits droht der Verwalter ó wohl ebenfalls ohne Rücksprache mit der Eigentümergemeinschaft ó mit der Möglichkeit, dass die Eigentümergemeinschaft nach einer beiläufigen Anmerkung des Richters in einem Berufungsverfahren einen Rückbau des Gebäudes entsprechend der Teilungserklärung (der ersten Baugenehmigung) fordern könnte. Obwohl ó dies kann so angenommen werden ó der Richter lediglich die Teilungserklärung eingesehen hat, weitere Gründe für die Änderungen zur ersten Baugenehmigung und die darauf erfolgte zweite Baugenehmigung eben gar nicht gekannt hat. Mit dieser Anmerkung des

Richters uns zu drohen, einer dem Verwalter genehme neue Teilungserklärung bedenkenlos und ohne Berücksichtigung unserer Interessen zuzustimmen, ist äußerst verwerflich, unredlich, auch wider die Neutralität und kann nicht zum Erfolg führen.

Und wäre die Eigentümergemeinschaft nicht auch darüber aufzuklären, dass alle Wohnungen im Spitzboden von einem Rückbau betroffen wären, nicht nur die in unserem Eigentum befindlichen Wohnungen? Und dass auch eine Wohnung im darunter liegenden Geschoss das Gäste-WC verlieren würde?

Völlig entgleisend ist die Unterstellung des Verwalters, die seinerzeit erforderlichen Änderungen in der Bauausführung seien von šuns eigenmächtigō vorgenommen worden. Keiner der Miteigentümer, auch nicht aus meiner Familie, hat hier šeigenmächtigō Änderungen an oder in dem Bauwerk vorgenommen. Die auch bautechnisch erforderlichen Änderungen hatte der Bauträger vornehmen müssen und vertragsgemäß auch vorgenommen. Diese Änderungen können keinem Miteigentümer, auch nicht uns, angelastet werden.

Und dass nicht nur die durch einen Rückbau sich ergebenden Risiken dem šVerkehrswertō und der šVerkehrsfähigkeitō der Immobilie (die eben nicht nur šunsō gehört) entgegenstehen, sondern dass die Kosten eines solchen Rückbaus (ein sechsstelliger Betrag) gegebenenfalls von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Ein Rückbau, der rechtlich gar nicht durchsetzbar ist noch die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft finden wird. Was sollen also solche unsinnigen, wohl mit der Eigentümergemeinschaft nicht abgestimmten und von diesen wohl auch nicht legitimierten, dann aber eigenmächtigen Drohungen? Wie viel Unwissenheit der Eigentümer wird dabei nicht nur zu ihren Lasten, sondern analog auch zu unseren Lasten versucht auszunutzen? Dieser Versuch ist für das Verhalten des Verwalters selbsterklärend und disqualifizierend.

Auch kann es nicht im Sinne der Eigentümer insgesamt sein, wenn die jetzige Struktur des Gebäudes durch einen Umbau der seinerzeit von der Gemeinde geforderten gewerblichen Räume jetzt weitere drei Wohnungen bekommt. Dafür ist weder das Gebäude geeignet noch dient eine erweiterte Anzahl von Bewohnern dem sozialen Gefüge

ó ein solcher Umbau ist daher abzulehnen. Die gewerblichen Räume sollten entsprechend der Teilungserklärung genutzt werden, wie dies beim Erwerb den Käufern auch bekannt war.

Dass sich der Verwalter nicht neutral verhält und die Eigentümer keine Gleichbehandlung vornehmen, zeigt auch die Tatsache, dass ein §Herausgabeanspruch (wohl auch eine Schikane, die als solche rechtlich gar nicht durchsetzbar ist) von dem Gemeinschaftseigentum zurechenbaren Räumen (deren Nutzungsrecht nach dem Inhalt der Teilungserklärung allein uns zusteht) nur gegen uns gerichtlich geltend gemacht wurde, nicht aber gegen andere Miteigentümer, die ebenfalls Räume des Gemeinschaftseigentums nutzen, und zwar in den Fällen ohne jede Regelung in der Teilungserklärung.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass der Verwalter ó möglicherweise ebenfalls ohne Legitimation durch die Eigentümergemeinschaft ó mir vorwirft, meine Wohnung §gewerblich zu nutzen. Eine gewerbliche (oder freiberufliche) Nutzung ist nur dann untersagt, wenn damit erheblicher Publikumsverkehr verbunden ist und die übrigen Bewohner belästigt werden. Genau das ist bei einer zudem noch sehr begrenzten diesbezüglichen Nutzung der Wohnung eben nicht der Fall. Zudem handelt es sich nicht um ein reines Wohngebäude, sondern um ein Wohn- und Geschäftshaus auch in der Nähe des Ortskerns. Alles Vorgehen nur eigenmächtig gegen uns gerichtete Schikanen.

Um die Tätigkeit und Vorgehensweisen des Verwalters beurteilen zu können, muss ich Ihnen als Leser etwas Hintergrundwissen vermitteln ó auch wenn es nicht allen zugänglich sein wird.

Wir haben es hier mit einem als Rechtsanwalt tätigen Verwalter zu tun, der gezielt und unter eklatanter Verletzung der Neutralitätspflicht gegen Miteigentümer aus meiner Familie vorgeht ó koste es, was es wolle, bis hin zur wirtschaftlichen Vernichtung. Ein Verwalter, der die Miteigentümer aufwiegelt, sie im Nichtwissen um die rechtlichen Zusammenhänge Beschlüsse fassen lässt, die vollkommen unnötig sind. Die er aber aufgrund einer zwangsläufig erforderlichen Anfechtung als Honorarumsätze zugunsten seiner Kanzlei und kollektional zugunsten anderer Kanzleien vergolden kann. Ob nun zu unseren Lasten oder zulasten der übrigen Eigentümer ó wie auch erfolgt ó, scheint ihm

völlig gleichgültig zu sein. Zumindest die übrigen Eigentümer, für die er seine eigene Kanzlei tätig werden lässt, werden es wohl gar nicht verstehen können oder verstehen wollen.

Ein Verwalter, der unnötige Beschlüsse in den Eigentümerversammlungen erwirkt, die von uns zwangsläufig anzufechten sind, weil sie unsere auch ausdrücklich vereinbarten Rechte angreifen. Rechte, die in der Teilungserklärung und damit von allen Miteigentümern als notariell beurkundet gelten, lediglich formal aufgrund einer offenkundig geänderten Rechtsprechung eine Nachbesserung im Grundbuch erfordern. Diese Nachbesserung uns verwehrt werden soll, ja deswegen der Verwalter sogar mit einem Rückbau des Gebäudes zulasten der Eigentümergemeinschaft droht. Diese verwehrt Nachbesserung uns um einen wirtschaftlich uns zustehenden Wert von über 30.000 Euro bringen soll, den die übrigen Miteigentümer gern vereinnahmen wollen; bezahlt haben sie diesen wirtschaftlichen Vermögenswert nicht. Der Verwalter aber die übrigen Eigentümer insoweit offenkundig aufgewiegelt hat, sich diesen ihnen wirtschaftlich nicht zustehenden Vermögensvorteil notfalls auf dem Rechtswege zu beschaffen ó natürlich zugunsten seiner Honorarkasse.

Ob diese geänderte Rechtsprechung auch für die im Jahre 2005 getroffene Regelung gilt, konnte aufgrund des nicht ausreichenden Streitwertes, der nicht über 20.000 Euro liegt, nicht dem Bundesgerichtshof (BGH) vorgetragen werden ó was auch für andere Beschlussgegenstände gilt.

Ein Verwalter, der mit seinen Fachkenntnissen und mit seinen Gerichtserfahrungen auch als zweifelhaft anzusehende Urteile ó aus welchen Gründen auch immer ó erwartet, offenkundig sogar erwarten kann. Ein Verwalter, der die Tatsache ausnutzt, dass Urteile mangels ausreichenden Streitwerts nicht in die Revision beim BGH gehen können ó und von daher selbst frühere Urteile des BGH nicht überprüft werden können, auch missachtet werden. Von daher offensichtlich vom Verwalter nur Ansprüche mit insoweit begrenztem Streitwert dem Gericht durch Beschlussfassungen zugänglich gemacht werden.

Diese Grenze von 20.000 Euro aus politischen Gründen festgesetzt wurde, um den Bundesgerichtshof von Arbeit zu entlasten. Diese Regelung aber wohl verfassungswidrig ist, was viele redli-

che Anwälte bestätigen. Weil Grund- und Minderheitenrechte verletzt werden. Die Lobby der Richter und der Anwälte, für diese eine zusätzliche Geldquelle, so mit gefällig gefällten Urteilen bedient werden kann.

Was interessieren den Rechtsstaat schon Streitigkeiten der kleinen Leute, die nicht einmal 20.000 Euro erreichen ó für die Politiker und die Richter wohl nur Peanuts. Für diese aber die Möglichkeit, Urteile auch wider die Rechtsprechung des BGH zu erlangen und zu fällen ó ohne dass die kleinen Leute dagegen schon aus formalen Gründen etwas machen können. Der BGH ist für die kleinen Leute und ihre kleinen Interessen bis zur Höhe von 20.000 Euro nicht zuständig. Die insoweit aber rechtskundigen Anwälte können sich auf diesem Wege Recht verschaffen, das den Interessen der kleinen Leute widerspricht ó wer kann sich auch unter diesen Umständen schon dagegen wehren?

Besonders verwerflich ist die Tatsache, dass in den Verfahren weitere Anwälte als sogenannte Streithelfer hinzugezogen wurden. Ohne Rücksprache oder Absicherung durch die Eigentümergemeinschaft, einfach deren gleichlautenden Willen unterstellt ó damit sich die übrigen Eigentümer ebenfalls den Vorwurf einer unbändigen und kostenverursachenden Streitsucht gefallen lassen müssen, ohne daraus Vorteile erlangen zu können?

Ein solches Verhalten, rechtliche Regelungen zu missbrauchen wider die substanziellen Interessen und die getroffenen Vereinbarungen einer Eigentümergemeinschaft, mag manchen Bürgern und hier auch den Miteigentümern gefallen, mit Anstand, mit Vernunft, mit Fairness, mit Treu und Glauben, mit Ehrhaftigkeit hat das nichts mehr zu tun, eher mit Erniedrigung und Menschenverachtung ó und mit Schadensverursachung. Ist das in einer Eigentümer- und Wohngemeinschaft anzustreben? Ist das Verhalten eines solchen Verwalters tatsächlich im Interesse der Gemeinschaft und von dieser zu tolerieren?

Wollen sich die übrigen Eigentümer ein solches Verhalten des Verwalters tatsächlich zumuten und zurechnen lassen? Widerspricht ein solches Verhalten eines Verwalters nicht auch einer zu fordernden Neutralität? Bestimmen nicht ganz offensichtlich doch Befangenheit und Interessenkollisionen das Handeln des Verwalters, auch wider seine Berufsethik? Widerspricht ein solches

Handeln nicht den wirtschaftlichen Interessen der Gemeinschaft, einem objektiven Verhalten gegenüber allen Beteiligten, anstatt nur seine Interessen, nur die Interessen von einzelnen Miteigentümern oder nur eines Teils der Miteigentümerschaft zu verfolgen? Widerspricht ein solches Verhalten nicht auch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung?

Missbrauchte Streithelfer

Ein besonderer Missbrauch ó von in anderen Rechtsgebieten durchaus bestehenden Möglichkeiten ó durch den Verwalter stellt die sogenannte Streitverkündung dar. Dieser Missbrauch sei hier nochmals erklärt ó auch wenn ich mich teilweise wiederhole. Von am Prozess beteiligten Parteien können auch weitere indirekt Beteiligte einbezogen werden. Als Beispiel kann ein Bauunternehmen in einem Rechtsstreit mit einem Bauherrn dem Hersteller des Dachstuhls (Zimmereibetrieb als Subunternehmer) den Streit verkünden, der sich dann am Prozess beteiligen kann.

In diesem hier behandelten Fall ist aber der Verwalter als Partei gar nicht beteiligt. Auch gibt es keine konkreten Anhaltspunkte, dass er im Falle eines verlorenen Prozesses von der Eigentümergemeinschaft in Regress genommen werden kann oder auch wird. Von daher bedarf es keiner anwaltlichen Vertreter durch von ihm benannte sogenannte Streithelfer. Die Eigentümergemeinschaft hat ihre Beschlüsse zunächst einmal selbst gefällt und zu vertreten ó nicht der Verwalter. Wer derartige rechtliche Möglichkeiten (Defizite) als Anwalt missbraucht, um für seine Anwaltskollegen Honorar zu generieren und Kosten zulasten von Miteigentümern, muss sich vorwerfen lassen, Menschen nicht nur vorsätzlich in den wirtschaftlichen Ruin zu treiben und einer sozialen Ausgrenzung unterwerfen zu wollen, sondern sie aufgrund einer so herbeigeführten völlig unnötigen Situation im Einzelfall auch billigend in einen Suizid zu drängen ó auch wenn diese Überlegungen nur bedingt gesellschaftsfähig sein mögen ó, insbesondere wenn sie ein solches völlig unangemessenes Verhalten überhaupt nicht werden verstehen können. Ein wohl besonders verwerfliches und für einen Anwalt nicht entschuldbares Verhalten. Dies

gilt analog für alle, die einen solchen Weg fordern oder zumindest leichtfertig dulden.

Was dieser Bericht auch noch zeigt

Zu erkennen ist im Verhalten vieler Bürger und in öffentlicher Verantwortung stehender Personen, leider wohl auch hier Beteiligter, ein Verfall bürgerlicher Tugenden, wie er inzwischen auch in der Literatur allgemein beklagt wird. So mangelt es offensichtlich an Bestrebungen, für das eigene Denken und Verhalten zunächst einmal die Vernunft gelten zu lassen. Es mangelt an den ernsthaften Bemühungen, Schaden abzuwenden, auch wenn damit eigene (materielle) Vor- oder Nachteile eben gar nicht verbunden sind. Es gibt ó wie bereits erwähnt ó ernsthafte Gründe anzunehmen, dass Richter Urteile anstreben und fällen, die eher gefällige Resultate šrichterlicher Freiheiten ó sind ó wider die Gerechtigkeit.

Menschen, die fremdes, auch privates Eigentum erworben haben oder es nur verwalten sollen, denen fremdes Eigentum zugänglich ist oder sie zumindest ó wenn auch nur temporär ó darüber verfügen können, berufen sich gern und ausschließlich auf das ihnen insoweit zustehende Recht. Diese Menschen verlieren dabei sehr schnell jegliche Vernunft, jeglichen Anstand, jegliche Art von Rücksichtnahme, so, als wäre ihnen jede soziale Intelligenz dabei abhandengekommen, sie verfallen einem unbändigen, oft auch narzisstisch geprägten Machtbegehren. Zu diesen Menschen gehören wohl zweifelsfrei viele Insolvenzverwalter, aber auch viele Banker und sonstige Personen. Auch bei diesen Personen, die durch staatliche Zwangsmaßnahmen fremdes Eigentum haben erwerben können, wird man oft den Anschein eines solchen Verhaltens erkennen können. So werden von Hausverwaltern eigene Interessen oder Interessen einzelner Miteigentümer bevorzugt verfolgt, die Interessen der übrigen Eigentümer ignoriert, nicht hinterfragt, wie es im Sinne des Gemeinwohls einer Gemeinschaft wohl angebracht wäre. Es werden Tatsachen geschaffen, die dann zu Verärgerungen führen. Viele fühlen sich verletzt, auch wenn sie es nicht zugeben mögen.

Diese Erkenntnisse werden in der Literatur anonymisiert behandelt, bestimmte Verantwortung für bestimmte Personen lässt sich daraus nicht zuordnen ó es bleibt alles im Allgemeinen. So kann ein Transferdenken hin zu einem konkret geschehenen Verhalten, zu konkreten Geschehnissen oder Ereignissen im eigenen sozialen Umfeld kaum stattfinden, es bleibt alles oberflächlich und unverbindlich, für den Laien nicht realistisch.

Dieses Transferdenken, eine konkrete Zuordnung von zweifelhaftem oder auch unvernünftigem Verhalten, kann nur dann stattfinden und eher zu einem Ergebnis führen, wenn eine konkrete Zuordnung erfolgt, wenn Verantwortung erklärt und Verantwortliche namentlich benannt werden. Verantwortung zuzuweisen, ist ebenso ein Menschenrecht, ja wohl auch eine gewisse Pflicht ó auch wenn es unangenehm ist. Ohne Zuordnung von Verantwortung bleiben Menschenrechte, bleibt Menschenwürde gegenstandslos

Auch ist die Erkenntnis zu akzeptieren, dass es leider oft nur darum geht, dem Erfolg und den oft nur vermeintlich Erfolgreichen nachzulaufen, auch wenn der Erfolg nur dem Anschein genügt. Mehr durch Unwissenheit und Bequemlichkeit Erfolg auch den nur vermeintlich Erfolgreichen zugestanden wird, obwohl es den eigenen Interessen zuwiderläuft. Es ist sicherlich unangenehm zu erfahren, dass pauschal und allgemein erklärte Erkenntnisse von Autoren, Erkenntnisse auch wissenschaftlicher Arbeiten zu zweifelhaften Verhaltensweisen von Menschen, von auch in der Öffentlichkeit stehenden Personen, tatsächlich auch passieren können. Und das noch in unserer unmittelbaren Nähe, ja sogar mit eigener Beteiligung. Genau dieses Transferdenken ist aber erforderlich, um Verantwortung zu erkennen, auch wenn es unangenehm ist. Und dies geschieht so auch in meinen Büchern. Teilweise waren die Gegebenheiten und Verhaltensweisen auch für mich unfassbar, aber sie dienen hier der Aufklärung und der Prävention. Auch dazu ist die Meinungsäußerungsfreiheit notwendig und ein unbedingt erforderliches Grundrecht.

Insolvenzler sind selber schuld

Zum Verständnis dieses Berichtes und wohl auch des Verhaltens der übrigen Miteigentümer gehört insbesondere die Tatsache, dass ich seit

dem Jahre 2011 Insolvenzler bin. Ich selbst bin gar nicht Miteigentümer, aber meine Situation wird zulasten anderer Familienmitglieder, die eben Miteigentümer sind, die aber weder insolvent sind noch für die Situation der Immobilie Verantwortung tragen, ausgenutzt. Sie leiden durch die angezettelten Rechtsstreitigkeiten und ein inakzeptables Sozialverhalten der übrigen Miteigentümer unmittelbar, auch wirtschaftlich, wie auch bereits vorgetragen. So wird meine Situation genutzt, um gegen insoweit völlig unbeteiligte Miteigentümer und Mitbewohner vorzugehen und ein solches Verhalten auch noch zu rechtfertigen. Auch ein solches Verhalten kann mit einem Verlust von Tugenden und sozialer Intelligenz erklärt werden ó solange sich die übrigen Miteigentümer dem wohl ursächlich durch den Verwalter zu verantwortenden Verhalten anschließen und sich nicht davon distanzieren mögen.

Insolvenz und die gesellschaftlichen Folgen

Die Volksbank Süd-Emsland eG, vertreten durch den Vorstand Bernhard Hallermann, hat willkürlich und mit einer Täuschung des Gerichts, so mit einer vermeintlichen Zahlungsunfähigkeit als Insolvenzgrund, gegen mich ein Insolvenzverfahren ausgelöst, wohl aus insolvenzfremden Gründen. Ein Insolvenzverfahren mit einem vermeidbaren Schaden in Höhe von rund einer Million Euro, auch zulasten Dritter, der bei etwas kaufmännischer Vernunft vollends hätte vermieden werden können. Äußerungen aus Kreisen des Gerichts wie auch aus Kreisen der Kriminalpolizei bestätigen diesen Umstand. Wohl rechtsmissbräuchlich so geschehen, auch auf Empfehlung und damit im Eigeninteresse des Sachverständigen und Insolvenzverwalters, war aber dann nicht mehr rückgängig zu machen.

Und zu allem hat zuvor der Bürgermeister Bernhard Overberg schriftlich verlauten lassen, dass er beabsichtige, die §Alternativlösung der Volksbank zur Bebauung meines Grundstücks in den Bebauungsplan der Gemeinde aufzunehmen. Dieser Mitteilung ging zuvor keinerlei Kontakt mit mir als Grundstückseigentümer voraus. Und diese Alternativlösung war ganz offensichtlich der Grund, mir mein Grundstück abzurufen ó auf welchem Wege und mit welchen dramatischen

Folgen auch immer. Folgen, die sich auch im Verhalten des hier tätigen Hausverwalters und der Miteigentümer zeigen.

Auch hat der Bürgermeister wohl Informationen des Bankvorstandes toleriert, die eigentlich dem Bankgeheimnis unterliegen. Zudem bestehen erhebliche Zweifel, ob diese Informationen überhaupt begründet und damit auch wahr waren. Inzwischen wurde auch aus Kreisen des Gemeinderats der Anschein einer zweifelhaften Zusammenarbeit und eines bedenklichen Abstimmungsverhaltens zwischen dem Bankvorstand und dem Bürgermeister bekundet ó dies lässt auf gewisse §Abhängigkeiten schließen. Dem Gemeinwohl gedient hat das Verhalten des Bürgermeisters wohl nicht.

Wenn einem solchen Verhalten von Bankern und politisch Verantwortlichen und dem damit verursachten Schaden ó in dem hier behandelten Beispiel immerhin rund eine Million Euro! ó keine Konsequenzen folgen, ja diese noch gesellschaftliches Ansehen und Zuspruch in einer Genossenschaftsversammlung der Bank für sich gelten lassen wollen, wird einfach so weitergemacht. Auch so geschehen Ausgrenzung, Ausplünderung und Vermögensumverteilung.

Die Folgen eines Insolvenzverfahrens stellen für die Betroffenen eine äußerst starke Belastung dar, wie ich es mir nicht habe vorstellen können ó trotz meiner beruflichen Erfahrungen auch vereinzelt in der Begleitung von Unternehmensinsolvenzen. Den betroffenen Menschen, zumeist völlig unverschuldet in eine solche Situation gelangt, widerfahren Verhaltensweisen, auch von Menschen im beruflichen und näheren sozialen Umfeld, die für mich und wohl auch für Unbeteiligte kaum vorstellbar waren und sind. Nicht nur, dass auch sogenannte Verbraucherinsolvenzen schonungslos der Öffentlichkeit in amtlichen Anzeigen (Internet) in einem unverhältnismäßigem Umfang präsentiert werden. Auch in der Sozialsphäre werden diese Menschen vielfach wie Freiwild behandelt. Sie müssen sich ohne jeden vernünftigen Grund ein Selber-schuld-Verständnis zurechnen lassen mit der Folge, dass sie sich wie auch immer geartete Angriffe einfach gefallen lassen müssen. Diesen Bürgern, denen eine Selber-schuld-Situation zugemutet wird ó Hintergründe spielen für die meisten Menschen dabei keine Rolle ó, kann und darf of-

fensichtlich jede Art von Angriff und Missbilligung, Verunglimpfung zugemutet werden. Davon ausgehend, dass die betroffenen Menschen in Situationen, die auch nur den Anschein haben, sie seien selbst verschuldet, auch in der Gesellschaft und Öffentlichkeit keinerlei umfänglichen Zusppruch mehr erhalten.

Eine Gesellschaft, die nicht bereit ist, diese Zumutungen wiederum infrage zu stellen. Menschen, die sich derart abwertend und verunglimpfend verhalten, gehen davon aus, dass die Gesellschaft ihnen schon folgen wird. Nur wenige der so Verunglimpften sind in der Lage und nehmen die Möglichkeit wahr, sich zu wehren, ja ihnen wird weitgehend abgesprochen, überhaupt eine Gegenwehr wahrnehmen zu dürfen. So die allen Menschen zustehende Meinungsäußerungsfreiheit gegen ihnen widerfahrene Unerträglichkeiten zu nutzen. Eine solche Gegenwehr ist zwar möglich und auch gerechtfertigt, diese Gegenwehr aber zunächst im Schwarmverhalten der Gesellschaft Vorbehalte und auch Häme erfährt. Also durch die Gesellschaft auch mit Nichtwissen eine Ausgrenzung bestätigt und als hinnehmbar angesehen wird.

Wer die Meinung der Menschen gegen so Ausgegrenzte in Zweifel zieht, wird gern auch mit gesellschaftlichen Sanktionen belegt. Die Frage, ob Angegriffene möglicherweise zu Unrecht sich in ihrer Situation befinden, wird aus Bequemlichkeit und Ignoranz erst gar nicht gestellt, eine solche Frage ist weitgehend nicht gesellschaftsfähig. Und so werden den Angegriffenen jegliche Schutzbedürfnisse abgesprochen, sie sind halt selber schuld für alles, was ihnen geschieht oder widerfährt, ob in der örtlichen Gemeinschaft, in Unternehmen, in der Nachbarschaft oder eben ó wie nachfolgend vorgetragen ó in einer Wohn- und Eigentümergeinschaft.

Wer als Vertreter (Verwalter) so handelt, wie hier weitgehend geschehen, ohne dabei nennenswerte Vorteile für die von ihm vertretenen Miteigentümer, für die Eigentümergeinschaft insgesamt erlangen zu können, handelt verantwortungslos wider die Interessen seiner Klientel und wider jede Pflicht zur Neutralität. Er verfolgt so nur seine eigenen Interessen, sich lediglich selbst zu bereichern.

Wer Rechtslücken ó ob nun im Insolvenz- oder Wohnungseigentumsrecht ó als Folterinstrumente gegen Menschen nutzt, um sie auszugrenzen, um sie fertigzumachen, um sie finanziell ausbluten zu lassen, und wer sich dabei als Rechtsanwalt noch die entsprechenden Rechtskenntnisse zurechnen lassen muss, die vorsätzliches Handeln bedingen, handelt verunglimpfend und menschenverachtend, ja er muss sich vorwerfen lassen, damit auch die Gefahr eines Suizids der so Erniedrigten billigend in Kauf zu nehmen. Wie viele Gespräche mit so angegriffenen Menschen bestätigt haben, zumindest diese sich intensiv damit beschäftigen. Ein Risiko, das leider immer noch nicht gesellschaftsfähig ist und als Problem auch medial kaum wahrgenommen wird.

Ursachen und Wirkungen

Miteigentümer können natürlich dieses Dokument ignorieren, eine solche Meinungsäußerung auch verurteilen, disqualifizieren sie sich damit aber nicht selbst? Das soll mich jedenfalls nicht daran hindern, mein Meinungsäußerungsrecht wahrzunehmen, Wahrheiten und Ansichten mitzuteilen, auch wenn sie für den einen oder anderen unangenehm sein mögen.

Nicht die Meinungsäußerungen als solche zu bestimmten, auch wahren Tatsachen verursachen und begründen ein oft vernehmbares Unverständnis gegenüber dem sich Äußernden, berechtigen zu einer gewissen Missbilligung, zum Widerstand, ja auch zur Häme. Weil man das, was man durch Meinungsäußerungen erfährt, zunächst nicht wahrhaben will, es nicht für sich gelten lassen will, sich davon eher distanzieren möchte. Diese Empfindungen sind eigentlich Folgen der Handlungen und Tatsachen selbst. Dennoch sind Meinungsäußerungen, die auf tatsächlichen Gegebenheiten und Tatsachen beruhen, Tatsachen auch dem Beweise zugänglich sind, zu dulden, auch wenn sie für wen auch immer unangenehm sind, sie gern verschwiegen und im Verborgenen gehalten werden sollen.

Unter Missbrauch von Rechtsnormen wurden in dem hier behandelten Fall Rechtsstreitigkeiten angezettelt (und möglicherweise auch in Zukunft weiterhin noch werden).

Hausverwalter, die primär mit bestimmten, eher eigenen Interessen tätig und daher befangen

waren und sind. Zunächst im Interesse der örtlichen Volksbank als die meine Insolvenz auslösende Bank, soweit tätig deren Tochtergesellschaft, die Hausverwaltung der Immobilien Voss GmbH, vertreten durch Dieter van der Zee. Und dann die Rheiner Siedlungsbau GmbH (RSB), vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Rudolph, gleichzeitig tätig in der Anwaltskanzlei Brockmeier und Partner, Rheine/Emsbüren. Die RSB ist zudem in erheblichem Umfang für die Miteigentümerin Marlene Bußmann in deren umfanglicher Immobilienverwaltung tätig. Marlene Bußmann ist zudem Eigentümerin einer Immobilie auf dem Nachbargrundstück. Auch von daher be-

waltertätigkeit ó auch nach der anwaltlichen Berufsethik ó hätten nicht annehmen dürfen und daher hätten ausschlagen müssen.

Diese öffentliche Darstellung mag den Hausverwaltern und wohl auch bestimmten Miteigentümern nicht gefallen; sie mögen darin eine Verletzung von Vertraulichkeiten sehen. Diese Ansicht mag ein Teil der Öffentlichkeit sogar teilen wollen. Dem kann jedoch aufgrund nachhaltiger und schwerwiegender Verletzungen der Sozialsphäre der Miteigentümer, auch wenn es sich um Minderheiten handelt, nicht gefolgt werden. Zudem sind aufgrund der öffentlich stattfindenden Gerichtsverhandlungen die Sachverhalte und Verhaltensweisen der Öffentlichkeit zugänglich, auch von daher ist die Öffentlichkeit bereits einbezogen. Nur ergänzend sei vermerkt, dass das Thema ó wenn auch weitgehend anonymisiert ó auch Gegenstand der Abhandlungen in meinen sozialkritischen Büchern ist.

Erklärende Begriffe und Bezeichnungen

Bevor ich die Sachverhalte und Vorgehensweisen näher erläutere, die diesem Bericht zugrunde liegen und auch rechtfertigen können, gestatten Sie mir noch einige grundsätzliche Anmerkungen zu der Verwendung bestimmter Begriffe und Bezeichnungen.

Bezeichnungen und die Verwendung von bestimmten Begriffen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte und Verhaltensweisen mögen im Einzelfall für den Leser unangenehm sein, führen bei dem einen oder anderen zunächst zu einem gewissen Widerstand, sie werden schnell abgelehnt, werden als unpassend empfunden. Dies gilt insbesondere, wenn in Verbindung damit bestimmte Personen namentlich genannt werden. Diese abrupten Empfindungen sind zunächst auch natürlich, sie schützen möglicherweise vor Unhöflichkeiten und daraus resultierenden Missverständnissen.

Sind aber, möglicherweise auch nur dem Anschein nach, zweifelhafte Sachverhalte und Verhaltensweisen gegeben, so dienen dazu verwendete Begriffe der Erklärung und Erläuterung. Möglicherweise auch unterschiedliche und mehr bildhafte Begriffe, weil damit auch dem Unterschiedlich-verstehen-Können und -verstehen-

Buchneuerscheinung



Warum satt werden nicht mehr reicht

stehen in erheblichem Umfang Interessenkollisionen und Befangenheit für die RSB und den dort tätigen Verwalter, die sich eben gegen die Interessen der Miteigentümer der hier behandelten Immobilie richten können.

Insoweit lagen und liegen bereits von Beginn an Befangenheit und Interessenkollisionen vor, wonach die Verwalter eine Übernahme einer Ver-

Wollen einer größeren Anzahl von Menschen entsprochen werden soll. Jeder Mensch bringt andere Voraussetzungen und anderes Wissen mit. Und soweit nicht nur ein Anschein besteht, sondern Tatsachen das behandelte Thema bestimmen und diese Vorgänge auch bestimmten Personen zugeordnet werden können, umso mehr sind auch auf-rührende, kritische und belastende Begriffe angebracht. Nicht um damit die Grenzen einer strafrechtlichen Beurteilung zu berühren, sondern um möglichst vielen Menschen und von daher auch im öffentlichen Interesse die Brisanz des behandelten Sachverhaltes und der behandelten Handlungen verständlich zu machen. Und Personen auch namentlich zu nennen, denn ohne die Zuordnung von Sachverhalten und Handlungen gibt es keine Verantwortung; zurechenbare Verantwortung kann nicht anonymisiert werden, sie würde damit wirkungslos bleiben.

Und viele Verhaltensweisen von Menschen sind ó wenn sie in der Sache eigentlich nicht begründet werden können ó sehr oft weitgehend auch psychologisch bedingt und zu erklären. Diese möglichen Ursachen sind zum einen schwer zu definieren und zu erklären und sie berühren auch die Privatsphäre. Und sie sind ó sicherlich verständlich ó nicht allen Menschen zugänglich, insbesondere soweit sie die betreffenden Personen nur dem Namen nach und weniger persönlich kennen. So machen vielleicht bestimmte mehr bildlich angewendete Begriffe mit zunächst auch negativem und unangenehmem Beigeschmack das aber deutlich, um was es geht und was zu erklären versucht wird.

Solche Begriffe können zum Beispiel Korruption, Mafia oder auch Sozialkannibalismus sein. Möglicherweise ist šSozialmordō ein solcher Begriff, der zu tief greifendem Nachdenken führen könnte und erklärend wirkt. Diese Begriffe aber sind analog dem Strafrecht auch deswegen problematisch, weil im Strafrecht in Deutschland das Individualstrafrecht gilt; ein Individualverhalten einem Gruppenverhalten nicht gleichgesetzt werden kann.

In dem hier behandelten Fall hat es den Anschein, dass alle die Vorgehensweisen rechtfertigen wollen ó dass viele Beteiligte wie auch immer das Handeln wie auch das Ergebnis und die Folgen šnatürlichō von einem so Angegriffenen selbst verschuldet sind, er allein liefert das Motiv, aber

warum und welches? Was daraus zu schließen ist, mögen Sie als Leser für sich entscheiden. Jedenfalls ist für mich das Ergebnis des Handelns entscheidend, für Angegriffene werden solche Begriffe durchaus der Erklärung und Verarbeitung dienen können.

Verstanden werden soll mit diesen Begriffen also nicht ein strafrechtlich relevantes Verhalten, sondern vielmehr ein schwerwiegendes ethisches und moralisches Fehlverhalten, die Sozialsphäre von Menschen betreffend. Sozialkannibalismus ist nicht nur ein Angriff auf einen biologisch vernehmbaren Menschen als solchen, sondern vielmehr ein Angriff auf die nur dem Menschen eigene Sozialität. Ein Angriff auf den sozialen Status eines Menschen, auf seine Eigenschaften und seine Würde und die diesbezüglich wechselseitigen Wirkungen im sozialen gesellschaftlichen Umfeld. Ein Angriff auf seine Sozialsphäre also, die nicht mit Privatsphäre zu verwechseln ist ó die Privatsphäre dabei aber im Einzelfall auch mal indirekt berührt werden kann.

Ein Angriff auf die Sozialsphäre findet immer dann statt, wenn der soziale Status und das soziale Verhalten eines Menschen berührt werden. Wenn der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt wird, was einen gewissen Zwang oder eine Alternativlosigkeit für das die Sozialsphäre angreifende Verhalten voraussetzt ó gerade diese Voraussetzungen sind in dem hier exemplarisch behandelten Fall aber zweifelsfrei eben nicht gegeben!

Die Sozialsphäre wird verletzt, wenn ein Mensch in seinem sozialen Umfeld angegriffen, auch gedemütigt wird mit auch Aus- und Wechselwirkungen in zunächst auch unbeteiligten sozialen Gruppen oder einer unbeteiligten Gesellschaft. Angriffe auf die Sozialsphäre können immer dort stattfinden, wo gewisse Abhängigkeiten und Weisungsgebundenheit bestehen (Arbeitsverhältnisse, auch Bildungseinrichtungen, in sonstigen Sozialgemeinschaften usw.). Aber auch umfangreichere Kenntnisse in bestimmten Sachgebieten können Angriffe auf die Sozialsphäre auslösen (durch Rechtsanwälte, Personen mit fachbezogenem Wissensvorsprung in bestimmten Sach- und Spezialgebieten usw.). Und nicht zuletzt kann materielle Überlegenheit zur Unterdrückung und zum Missbrauch (auch rechtlicher Normen) führen, wie es auch in dem hier behandelten Fall umfänglich den Anschein hat.

So gilt es, die Sozialsphäre eines jeden Menschen zu wahren und zu achten. Und wenn Verschwiegenheiten begehrt werden, um Angriffe auf die Sozialsphäre im Verborgenen zu halten, kann man sich bei einer Verletzung der Sozialsphäre in solchen Fällen durchaus auch der Öffentlichkeit zuwenden ó auch der Prävention dienlich, um Wiederholungen zu vermeiden. Dabei gilt es, Menschenrechte und so auch im Grundgesetz verankerte Rechte anzuwenden und zu nutzen. So das einem jeden zustehende Recht auf Meinungsäußerungsfreiheit.

Das normierte Recht (Gesetze) kann nicht alle Probleme lösen, auch dann nicht, wenn es missbräuchlich angewandt wird. Da ist dann die Öffentlichkeit direkt gefragt, sich nach den Grundsätzen von Ethik und Moral und ó auch unabhängig von dem verfassungsrechtlichen Gebot ó nach der Vernunft, mit Anstand und mit der Achtung von Menschenwürde zu orientieren. Und dabei zweifelhaftes Verhalten nicht zu ignorieren, sich nicht abzuwenden und Verletzungen wider die Menschenwürde einfach zu dulden ó auch wenn es für den Moment einfacher zu sein scheint.

So stellt sich die sicherlich aufrührende Frage, ob Sozialkannibalismus nicht auch bereits in kleinen Sozialgemeinschaften stattfinden kann, so beispielsweise auch in Eigentümergemeinschaften? Wenn einzelne Eigentümer ihnen genehme Personen, vornehmlich einen Rechtsanwalt, als Verwalter einbringen, um dann mit seiner Hilfe die Eigentümergemeinschaft gegeneinander aufzuwiegeln. Auch vollkommen unnötige, rechtliche, aber zwangsläufig wirksame Beschlüsse zu erwirken, die Rechtsstreitigkeiten zündeln und auslösen müssen, um so bestimmte Miteigentümer anzugreifen, was wohl auch als Sozialkannibalismus verstanden werden kann.

Was bewegt die übrigen Eigentümer?

Was die übrigen Eigentümer dazu bewegt, dem Verwalter zu seinen honorarträchtigen Exzes-

sen die entsprechenden Freiheiten einzuräumen oder ihn sogar dazu zu animieren, will sich uns in keiner Weise erklären und erschließen. Dies gilt für das Verhalten des auch als Anwalt tätigen Verwalters Matthias Rudolph für ein derartiges Vorgehen wider die anwaltliche Berufsethik ó auch so etwas, auch redliche Anwälte gibt es noch ó, bei dem sich die Eigentümer eigentlich vereinnahmt und missbraucht vorkommen sollten. Die uns gegenüber geäußerten Misstöne und das offenkundige Ausgrenzungsverhalten bestimmter Wortführer der Miteigentümer (was nicht für alle gilt) sind für uns völlig unbegründet und entziehen sich jedem Verständnis.

Alle diese für uns nicht nachvollziehbaren Verhaltensweisen haben den Anschein, dass die Miteigentümer manipuliert und gegen uns, aber auch wohl untereinander, aufgebracht werden. Niemand hat uns bis heute erklärt, worin unser Verhalten oder gar ein Verschulden derartige Angriffe gegen uns begründen oder gar rechtfertigen könnten. Sich gegen Beschlüsse zu wehren, mag vielleicht unangenehm sein. Diese Gegenwehr ist jedoch notwendig und zu dulden, insbesondere wenn unbeteiligte Familienangehörige angegriffen werden, weil uns tatsächlich (wirtschaftlich) zustehende Rechte verwehrt werden sollen. Ein abwertendes Verhalten ist in diesem Zusammenhang in keiner Weise zu rechtfertigen.

Ist jemand von einer Bank, von einem Anwalt als Sachverständigem, von einem Richter zum Insolvenzler gemacht worden, reicht es offensichtlich aus ó auch für verschiedene Miteigentümer ó, unserer ganzen Familie ausgrenzendes und herabwürdigendes Verhalten zuzumuten; uns jede Gegenwehr als völlig unangebracht abgesprochen wird. Ein solches völlig unbegründetes Verhalten, das offensichtlich primär von Dritten (Verwalter) unter Verletzung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung in die Gemeinschaft hineingetragen wird und Unfrieden stiftet, kann einer Eigentümergemeinschaft nicht dienlich sein. Es bleibt zu hoffen, dass dies bald auch erkannt wird.

III. Die Rechtsstreitigkeiten

1. Gestohlene Honorare

Der Verwalter und die übrigen Miteigentümer

Bevor ich die gerichtlichen Rechtsstreitigkeiten im Einzelnen erkläre, lassen Sie mich etwas zu den offensichtlichen Gründen respektive zu den nur so denkbaren Motiven derjenigen sagen, die diese Rechtsstreitigkeiten ausgelöst haben. Die mehr bildlich gemeinte Überschrift dieses Abschnittes deutet schon auf die wohl widrigen Umstände hin, die zu den auch diese Rechtsstreitigkeiten ausgelösten Beschlüssen in den Eigentümersammlungen geführt haben.

Der zurzeit noch tätige Verwalter wie auch sein Vorgänger haben es verstanden, durch entsprechende Beschlüsse, die es eigentlich in dieser Form nicht hätte geben müssen, insbesondere Rechtsstreitigkeiten auszulösen, um damit für die beteiligten Anwaltskanzleien, insbesondere für die Kanzlei des jetzigen Verwalters, Honorarumsätze zu generieren. So lässt es das Wohnungseigentums- und Verfahrensrecht in Deutschland zu, dass die Eigentümer gegeneinander aufgewiegelt werden, sie sich in den Rechtsstreitigkeiten als Parteien wiederfinden, obwohl die beschlussfassenden Mehrheiten aus diesen Streitigkeiten keinerlei tatsächliche oder berechtigte Vorteile erlangen können ó so auch hier geschehen. Die Beschlüsse jedoch zwangsläufig gerichtlich von einzelnen angegriffenen Miteigentümern angefochten werden müssen, damit ihre Rechte gewahrt bleiben. Für die beteiligten Anwälte aber lassen sich diese Streitigkeiten vergolden ó sie sind nicht Partei und gewinnen immer.

Denn gleich wie es ausgeht, ein Rechtsstreit bringt den oft angegliederten Anwaltskanzleien der Verwalter Honorarumsätze, zulasten der angegriffenen Miteigentümer. Oder auch zulasten der übrigen Eigentümer, die der Verwalter von seiner Kanzlei vertreten lässt. Und nicht nur diesen Kanzleien werden Honorarumsätze ermöglicht, Anwälte als Verwalter verstehen es blendend, auch weiteren Anwaltskanzleien in kollegialer Weise Honorarumsätze zukommen zu lassen. Indem sie nicht nur die Mehrheit der Eigentümer

von ihrer eigenen Kanzlei vertreten lassen, sondern sie sich als Verwalter selbst als šStreitverkündeteö deklarieren und sich durch eine weitere Anwaltskanzlei als šStreithelferö kollegial vertreten lassen.

Der Verwalter wird sich sein Vorgehen bezüglich der Streithelfer wohl nicht in der Eigentümersammlung hat absegnen lassen, dann hätte sich das Engagement der Streithelfer ja möglicherweise erübrigt ó also wäre in unkollegialer Weise mögliches Honorar vernichtet worden. Der Rechtsanwalt braucht die Eigentümer erst gar nicht, um Honorar für sich zu generieren.

Geht es dann in einer Sache um die Bestellung eines neuen Verwalters, so sieht sich der einen Beschluss anfechtende klagende Eigentümer auf der Gegenseite gleich drei anwaltlichen Vertretungen ausgesetzt. Den Anwälten der übrigen Eigentümer und den lediglich durch Anwesenheit bei Gericht glänzenden zwei weiteren Anwälten, jeweils als Streithelfer des in einem solchen Fall scheidenden und des neuen Verwalters ó was Richter und redliche Anwälte dann auch zu einem gewissen Erstaunen bewegt. Die zwar vor Gericht verbal nichts mehr beitragen, aber das Honorar insgesamt in die dreifache Höhe treiben, zulasten des sich wehrenden Eigentümers. Der Verwalter mag mit von ihm erwirkten, eigentlich auch unnötigen Beschlüssen noch so viel zündeln, er und die wie auch immer beteiligten Anwälte verlieren nie. Es verlieren immer nur die Eigentümer, auf welcher Seite sie sich auch gerade befinden.

Die Kenntnisse einer solchen šverfahrenstechnischenö Strategie muss sich ein auch als Anwalt tätiger Verwalter zurechnen lassen ó bereits von daher ist ein Anwalt interessenkollidiert und als Verwalter nicht zu empfehlen. Diese Kenntnisse müssen sich aber ein angegriffener Eigentümer und auch wohl die Mehrzahl der Miteigentümer nicht zurechnen lassen. Diesen wird ein solches Verhalten ihres Verwalters einfach zugemutet, sie lassen sich oft mit Nichtwissen instrumentalisieren, auch ein gewisses Schwarmverhalten wird vom Verwalter rigoros ausgenutzt ó die weniger informierten Beteiligten sich den Wortführern der Gemeinschaft einfach anpassen. Da ist oft

auch ein Beirat überfordert oder wird vom Verwalter einnehmend instrumentalisiert. Und dies gilt wohl auch für Miteigentümer mit einer in der Regel anzutreffenden gewissen Unkenntnis im Wohnungseigentumsrecht. Diese Instrumentalisierung nicht wissender Miteigentümer wird dann besonders deutlich, wenn ihnen die Begleitung einer weiteren verwandten Person verweigert wird ó dies infolge auch eines so ausdrücklichen Hinweises des Verwalters.

Hier nun die Rechtsstreitigkeiten in der möglichen Kürze, bei denen es weniger um die Interessen der Eigentümer geht ó auch wenn diese es nicht wahrhaben wollen ó, sondern primär um die Interessen der Verwalter und die von ihnen erzwungenen Beschlüsse, die dazu instrumentalisierten gegeneinander aufgewiegelten Eigentümer. Diese können oder wollen das Verhalten der jeweiligen Verwalter zwar so nicht erkennen ó wenn dies vereinzelt auch nicht ganz ausgeschlossen werden kann. Hier kann nur Aufklärung helfen, auch wenn es für einzelne dem Verwalter gesonnene Miteigentümer nicht willkommen und unangenehm sein mag, wenn ein zu missbilligendes Verhalten offengelegt wird. Hier aber geht es zunächst primär um Tatsachen, um offenkundiges Verhalten oder auch Fehlverhalten ó abschließende Wertungen und Urteile können dem Leser überlassen bleiben.

Im Übrigen zeigen auch Reaktionen der Leser auf meine Bücher, wie viel Unwissenheit in diesen rechtlichen Zusammenhängen besteht, sie vieles nicht für möglich halten ó die Realität zeigt aber die wirklichen und wahren Zustände. Auch wenn sie gern im Verborgenen gehalten werden, dann aber auch weiterhin zulasten der angegriffenen Minderheiten gehen.

Unnötige Beschlüsse und Urteile

Lassen Sie mich dazu die Beschlüsse und Urteile und die Ergebnisse der Rechtsstreitigkeiten bereits hier einmal kurz zusammenfassen, Weiteres zu den Einzelheiten später.

Der erste Rechtsstreit:

- Die übrigen Eigentümer hatten die Zustimmung zur Veräußerung eines Wohnungsanteils zwischen Mitgliedern meiner Familie verweigert. Die Zustimmung war aber nicht zu umgehen, das Urteil hat die übrigen Eigentümer verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen. Die Rechtskosten hätten sich die übrigen Eigentümer sparen können.

Der zweite Rechtsstreit:

- Die erste Wahl eines neuen Verwalters im Dezember 2014 war nach dem Urteil des Gerichts unwirksam, die im Beschluss liegenden Mängel und den damit ausgelösten Rechtsstreit hat ausschließlich der seinerzeit tätige Verwalter zu vertreten.
- Der Beschluss zur Abrechnung der Hauskosten für 2013 war ebenso wenig erforderlich wie die Entlastung des Verwalters, die Beschlüsse wurden allerdings vom Gericht bestätigt ó wohl wider die Interessen auch der übrigen Eigentümer, von diesen möglicherweise aber so nicht erkannt. Denn der Verwalter hatte darauf keinen Anspruch, er hat sich diese Beschlüsse zu seinen Gunsten wohl eher erschlichen, auch im Interesse seines geplanten Ausscheidens. Der Eigentümersversammlung hat es nicht nur rechtliche, wohl auch wirtschaftliche Nachteile gebracht ó mögliche Regressansprüche wurden vertan.
- Die Kosten allein dieses Verfahrens belaufen sich auf rund 13.000 Euro. Darin sind rund 3.500 Euro enthalten, die allein aus der wohl aussichtslosen Anschlussberufung beim Landgericht zu der ungültigen ersten Wahl des neuen Verwalters entstanden sind. Enthalten sind darüber hinaus weitere rund 4.000 Euro, die durch unnötige Vertretungen der beteiligten Verwalter (šStreithelferö) entstanden sind. Es ist davon auszugehen, dass die übrigen Eigentümer zu diesen dann eigenmächtig durch den Verwalter vorgenommenen Maßnahmen mit dem Ziel einer Erhöhung des Honorars zu unseren Lasten wohl nicht gehört wurden. Die Hälfte der Kosten ist daher nach meiner Überzeugung mutwillig verursacht worden, um Honorarumsätze zu unseren Lasten zu generieren.

Der dritte Rechtsstreit:

- Die Herausgabe von zwei kleinen Räumen mit nur ganz wenigen Quadratmetern Grundfläche zu fordern, widerspricht den notariell vereinbarten Regelungen. Die uns wirtschaftlich zugestehenden Nutzungsrechte bleiben auch weiterhin bestehen, die rechtlichen Mängel sind auch analog den richterlichen Erkenntnissen aufzuheben. Anzumerken bleibt, dass die mit dem Beschluss begehrten Nutzungsrechte lediglich eine Mitbenutzung eines Abstellraumes (3,6 Quadratmeter) in Höhe von 0,3 Quadratmetern je Eigentums-einheit bewirken sollen ó warum diese Beschlüsse und warum dieser Rechtsstreit, nur zugunsten der Honorarumsätze der Rechtsanwálte?
- Die Schulden der Eigentümergemeinschaft in Höhe von rund 5.000 Euro bleiben auch weiterhin bestehen, wenn auch das Gericht in dem Verfahren selbst eine Verrechnung aus formellen Gründen nicht für möglich gehalten hat.
- Zu diesem, den tatsächlichen Vereinbarungen (Teilungserklärung, Kaufvertrag) und Ansprüchen (verauslagte Hauskosten) widersprechenden Urteil war eine Revision beim Bundesgerichtshof aufgrund des niedrigen Streitwertes nicht möglich. Die Kosten des Verfahrens zu völlig überflüssigen Beschlüssen in Höhe von rund 5.000 Euro gehen zu unseren Lasten.

Der vierte Rechtsstreit:

- Die erneute Wahl eines neuen Verwalters hat das Gericht wider die geltende Rechtsprechung für gültig erklärt, eine so nicht mögliche und nicht zu erwartende Entscheidung. Die Befangenheit und Interessenkollisionen haben sich inzwischen bestätigt, der Verwalter wird in Einzelfällen auch eigenmächtig ohne Legitimation tätig.
- Die Entscheidung zum Beschluss über eine nur pauschal begründete Liquiditätsumlage entspricht ebenfalls nicht der bisherigen Rechtsprechung, sie widerspricht den Interessen der Eigentümergemeinschaft und war so ebenfalls nicht zu erwarten. Bis heute auch nach zwei Jahren gibt es zur Verwendung der

Umlage keine detaillierten Erklärungen, geschweige denn Kostennachweise.

- Die Kosten für das so nicht zu erwartende und im Grunde den Interessen aller Eigentümer widersprechende Urteil belaufen sich auf rund 8.000 Euro. Die Befangenheit des Verwalters bleibt ebenso wie auch die unzureichenden Informationen zur Liquiditätsumlage. Es gibt hier unzureichende, vielleicht auch allein uns vorbehaltene Informationen, die aus unserer Sicht die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung eklatant und nachhaltig verletzt. Auch zu diesem Verfahren war aufgrund des niedrigen Streitwertes eine Revision beim Bundesgerichtshof nicht möglich.

Die Strafanzeige:

- Die Zurückweisung eines Strafantrages wegen Hausfriedensbruch des früheren Verwalters Dieter van der Zee beruht auf einer im Urteil unerwähnt gebliebenen Tatsache, die vom Beschuldigten selbst vor Gericht erklärt wurde. Das Urteil wider die Tatsachen kann nur als Ergebnis der richterlichen Freiheit ó gewertet werden.

Wer mag bei diesen Rechtsstreitigkeiten Vorteile für die Eigentümergemeinschaft erkennen? Die Vorteile liegen ausschließlich in der Beschaffung von Honorarumsätzen zugunsten der beteiligten Anwálte ó mehr nicht. Es mag angesichts dieser Ergebnisse bei dem einen oder anderen, dem Verwalter zugewandten und wohlgesonnenen Personen, Schadenfreude oder auch Häme aufkommen. Das werde ich auch hinnehmen müssen. Wichtiger ist mir, dass alle diese Rechtsstreitigkeiten zeigen, wie unser Rechtsstaat und seine Rechtsanwender arbeiten, wenn Schwächere der Gesellschaft für alles als Schuldige erkannt werden können, Dritte (übrige Miteigentümer) als Partei beteiligt und mit ihrer Unwissenheit ausgenutzt werden können.

Und wie Richter geneigt sind, den offensichtlich vorhandenen Mehrheiten (der Wohnungseigentümer) zu folgen, wider den immer bemühten sogenannten Minderheitenschutz. Und wie die Richter den Parteien offenkundig zugeneigt sind, die sich von Rechtsanwálten aus dem eigenen Bezirk des Gerichts vertreten lassen. Und welche

Freiheiten sich Richter nehmen, Urteile des Bundesgerichtshofes gefällig zu ignorieren. Wer diese Umstände erkennt, auch bei der nur geringen Anzahl der hier dargelegten Fälle, wird sich dem Anschein eines solchen Verhaltens der Richter nicht entziehen können.

Verhalten der übrigen Miteigentümer unerklärlich

Die Ausführungen zu den Rechtsstreitigkeiten lassen sich so zusammenfassen, dass ein solches Verhalten eines Verwalters, der insbesondere auch als Rechtsanwalt tätig ist ó mag er auch gegen Rechte nicht verstoßen haben ó, einer Eigentümergemeinschaft und den einzelnen Miteigentümern nicht zuzumuten ist, ja den Interessen und dem zu wünschenden Einvernehmen der Eigentümergemeinschaft massiv entgegenwirkt. Rechtsanwälte als Verwalter so Gesetzeslücken, Rechtsfallen und im Einzelfall auch richterliches Wohlgefallen nutzen. Dazu die Eigentümer und auch die Beiräte einer Eigentümergemeinschaft für ihre Zwecke instrumentalisieren, um Rechtsstreitigkeiten zu zündeln, die sie zu Honoraren zugunsten ihrer Kanzlei oder zugunsten ihrer Anwaltskollegen zu vergolden verstehen. Und ihnen dabei das menschlich allgemein zu erwartende Verhalten in der Gesellschaft, aber eben auch in einer Eigentümergemeinschaft und des Beirats entgegenkommt, ob nun mit Nichtwissen, ob rein emotional oder durch Ausgrenzungsverhalten begründet ó wie sich ein solches Verhalten auch immer erklären lässt.

Jedenfalls werden sich die Miteigentümer der hier angesprochenen Eigentümergemeinschaft von den hier vorgetragenen, nach meiner Überzeugung rechtsmissbräuchlichen und zu missbilligenden Vorgängen und Verhaltensweisen nur noch dann distanzieren können, wenn sie eine Trennung von dem zurzeit tätigen Verwalter anstreben und verlangen, dies ausdrücklich und nachhaltig so in der Eigentümerversammlung auch bekunden und beschließen.

2. Rechtsstreit: Kauf eines Eigentumsanteils

Der Sachverhalt

In dem ersten Rechtsstreit ging es also um den Verkauf beziehungsweise **Kauf eines Eigentumsanteils** an der Wohnung Nr. 12 zwischen Mitgliedern meiner Familie. Ziel war es, mir als Bauherrn und früherem Eigentümer dann als Vertreter der Käuferin Mitsprache und Einfluss auf die ausufernde Verwaltungstätigkeit zu ermöglichen ó auch aufgrund mir zuzugestehender Erfahrungen und auch gewisser rechtlicher Kenntnisse. Der Kaufvertrag wurde am 6. August 2013 geschlossen.

Ordnungsgemäß war dazu beim Verwalter zu beantragen, die Zustimmung zu erteilen. Dieser verweigerte die Zustimmung und trug dazu diverse Hinderungsgründe und auch bestimmte Forderungen an das künftige Verhalten der Käuferin vor.

Hinderungsgründe, die angeblich gegen den Erwerb durch die Käuferin sprechen. Diese Hinderungsgründe und auch die Forderungen ó darauf wird gleich noch näher einzugehen sein ó waren in diesem Zusammenhang für eine Zustimmungsverweigerung völlig unerheblich.

So hatte die Eigentümerversammlung dann selbst zu entscheiden. Mit einer §Problematisierungó trug der Verwalter zu dem Tagesordnungspunkt vor. Ob er die Rechtslage, die zweifelsfrei eine Zustimmung forderte, entsprechend erklärt hat, muss bezweifelt werden. Jedenfalls hatte er am 18. Dezember 2013 sein Ziel mit dem Beschluss erreicht, wonach bei einer Ja-Stimme und zwei Enthaltungen die Zustimmung durch die Eigentümerversammlung verweigert wurde.

Nicht nur die rechtlich nicht mögliche Zustimmungsverweigerung wurde vom Verwalter durchgesetzt, sondern mit diesem Beschluss auch die Möglichkeit, erste Honorare für seine Anwaltskollegen zu generieren. Dazu wohl die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich zu instrumentalisieren ó auch auf ein solches Verwalterverhalten wird später noch verstärkt einzugehen sein.

Mit einem weiteren Beschluss wurde an diesem Tage ein Beirat gewählt, auch darauf wird noch einzugehen sein.

So blieb dem Verkäufer aus unserer Familie nichts anderes übrig, als die Zustimmung per Gericht zu erwirken und dazu eine sogenannte Anfechtung des Beschlusses vorzunehmen. Innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung wurde dann fristgerecht am 10. Januar 2014 beim zuständigen Amtsgericht Lingen durch den Verkäufer gegen die übrigen Wohnungseigentümer Klage eingereicht und beantragt, den auf der Eigentümerversammlung vom 18. Dezember 2013 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären. Sämtliche bisher vom Verwalter vorgetragenen Gründe wurden in der Klageschrift zurückgewiesen.

Die dazu erforderliche Klageerwiderung nutzte der Verwalter ó weniger die Eigentümerinnen und Eigentümer, davon ist jedenfalls auszugehen ó dazu, einen umfangreichen Katalog von Beschuldigungen und Diskreditierungen gegen mich als früheren Bauherrn und Verwalter dem Gericht vorzutragen. Obwohl ich gar nicht der Käufer in dieser Sache war, also bereits von daher die Vorwürfe neben dem Gegenstand des Rechtsstreit lagen. Vorgetragen wurde, dass ich mich šin die Eigentümergemeinschaft nicht einfügen würdeó ó obwohl ich bereits völlig problemlos seit Anfang 2011, also seit drei Jahren, dort wohnte.

Vorgetragen wurde, dass ich mich drei Jahre nach der ersten Bestellung nicht erneut habe wählen lassen und ich meine Verwaltungstätigkeit daher ohne entsprechende Legitimation fortgesetzt habe. Dem Verwalter und wohl auch dem Anwalt war offenbar nicht bekannt, dass die erste Ernennung zum Verwalter nach der seinerzeitigen Rechtslage tatsächlich noch für fünf Jahre erfolgen konnte. Dann wurde vorgetragen, ich hätte den Austausch von Messinstrumenten verweigert, auch diese Behauptung konnte der Zeuge vor Gericht nicht bestätigen. Der Kauf des Wohnungsanteils solle nur dazu dienen, šUnregelmäßigkeiten aus der Vergangenheit zu vertuschen und in Zukunft Unruhe in die Wohnungseigentümergemeinschaft zu bringenó ó so der Vortrag des Anwalts in der Klageerwiderung, insgesamt sieben Seiten lang. Weiteres kann ich Ihnen als Leser ersparen, zum einen ging es immer nur um Vorwürfe gegen meine Person ó die eigentlich gar nicht beteiligt war ó, zum anderen waren diese

Vorwürfe, welchem Kopf sie auch immer entsprungen sind, ohne irgendwelche Auswirkungen auf die Eigentümergemeinschaft geblieben, insofern hatte es ó wie gesagt ó keinerlei Beanstandungen oder šUnruhenó gegeben. Der Verwalter trug dann später in einem anderen Zusammenhang vor, diese Beschuldigungen gegen mich, die ich teilweise auch als Deformationen, Beleidigungen und Ehrverletzungen ansehen konnte, habe er gar nicht zu vertreten, sie wären vielmehr den Eigentümern selbst zuzuschreiben. Haben die Eigentümer etwa selbst dem Anwalt die Argumente vorgegeben?

Gegen die Käuferin selbst war aber und wurde auch nichts vorgetragen, was sie persönlich zu verantworten gehabt hätte und die Zustimmungsverweigerung hätte begründen können.

Und obwohl meine frühere Tätigkeit als Verwalter von 2007 bis einschließlich 2010 zu keinerlei Beanstandungen durch die Eigentümer geführt hatte, wurden diverse angebliche Mängel in meiner Tätigkeit gesehen und vorgetragen, bei denen es sich eher um rein formale Dinge handeln sollte, die aber zu keinerlei Nachteilen für die Eigentümer geführt hatten. Ganz im Gegenteil, den Eigentümern war in all den Jahren zum Vorteil gelangt, dass viele Kosten und Leistungen (von der Hausmeistertätigkeit bis hin zur Hausgeldabrechnung) weitgehend nicht in die Hausgeldabrechnung einbezogen wurden, den Eigentümern und Bewohnern dadurch jährlich Vorteile in Höhe von rund 500 Euro Hauskosten (je nach Größe der Wohnungen) zugekommen waren. In Relation dazu waren die aufgeführten šMängeló unwesentlich und wirtschaftlich völlig unerheblich.

So trug zunächst Rechtsanwalt Hans-Peter Schmidt (Kanzlei RechtEffizient) vor, wohl die Ergebnisse seines Gesprächs mit dem Verwalter Dieter van der Zee, eher nicht abgestimmt mit der von ihm vertretenen Eigentümergemeinschaft. Rechtsanwalt Hans-Peter Schmidt war allerdings befangen, wie sich dann im weiteren Verlauf herausstellte. Er hatte seinerzeit Kaufverträge zu dieser Immobilie als Notar beurkundet und war daher an der weiteren anwaltlichen Tätigkeit in dieser Sache gehindert.

So wurde das Mandat von Rechtsanwalt Daniel Halver übernommen. Jetzt wurde der Vorwurf vorgetragen, ich hätte als Bauherr zur ur-

sprünglichen Baugenehmigung sbauliche Veränderungen vorgenommen, die Aufteilung des Spitzbodens und der Wohnungen sei geändert worden. Das ist zunächst so richtig, die Änderungen waren nicht willkürlich, sondern aus bautechnischen Gründen aufgrund des Höhenbedarfs des Aufzuges zwingend erforderlich. Nur aufgrund dieser zwingenden Gründe hat das Bauamt eine Nachtragsbaugenehmigung dazu erteilt.

Auch wurde eine diesbezüglich noch anzupassende Teilungserklärung bemängelt. Diese Änderung war aber bewusst zurückgestellt worden und sollte im Zusammenhang mit dem zweiten Bauabschnitt erfolgen ó der leider aber durch das zweifelhafte Vorgehen der Volksbank mit Zustimmung des Bürgermeisters verhindert wurde.

Die von den übrigen Eigentümern verweigerte Zustimmung zum Verkauf ging wohl auf einen entsprechenden Einfluss des Verwalters zurück, dem meine künftige Anwesenheit in den Eigentümerversammlungen und damit zu erwartende kritische Begleitung seiner Tätigkeit nicht gefallen konnte. Die diesbezüglichen Bestrebungen des Verwalters Dieter van der Zee (Voss Immobilien GmbH) konnten zwar rechtlich keinen Erfolg haben, für die Verweigerung der Zustimmung gab es keinerlei tatsächliche und auch gerichtsfeste Gründe. Aber ó wie gesagt ó die Eigentümergemeinschaft konnte gegeneinander aufgewiegelt werden und es konnten kollegial Anwaltskosten generiert werden.

Das Urteil

Im Namen des Volkes hat das Amtsgericht Lingen mit **Urteil vom 28. November 2014** den am 18. Dezember 2013 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung für ungültig erklärt. Die Beklagten (übrige Eigentümer) wurden verurteilt, die Zustimmung zum Kauf des Wohnungsanteils zu erteilen. Die Kosten des Rechtsstreits hätten die Beklagten (die übrigen Miteigentümer) zu tragen. Alles das erfolgte 16 Monate nach dem Kaufvertrag vom 6. August 2013 ó so laufen Gerichtsverfahren in Deutschland. Damit war es den Verwaltern gelungen, mich zunächst einmal 16 Monate von einer Begleitung ihrer Verwaltungstätigkeit fernzuhalten.

Das Fazit

Dieser Rechtsstreit hat für die den Beschluss zu verantwortenden Miteigentümer keinerlei Vor- oder Nachteile bringen können ó sieht man einmal von einem dann neuen Mitglied der Eigentümerversammlung ab. Der Beschluss zur Zustimmungsverweigerung war weder tatsächlich noch rechtlich zu begründen. Er wurde gefasst, ausschließlich um davon betroffene Personen anzugreifen und vorsätzlich zu schädigen. Und diese Beschlüsse, vom seinerzeitigen Verwalter so erwirkt, konnten nur Honorarumsätze der mandatierten Rechtsanwälte generieren. Will man dem auch als Anwalt tätigen Verwalter entsprechende Rechtskenntnisse zuschreiben, könnte man auch Vorsatz wider die Interessen der von ihm Vertretenen und damit möglicherweise auch einen Schadensersatzanspruch für die Kosten des Rechtsstreits begründen.

Die Teilnahme an den Eigentümerversammlungen setzte allerdings die Eintragung der neuen Eigentümerin im Grundbuch voraus, dies wusste der nachfolgende Verwalter (auch er ist ja Anwalt, dazu gleich mehr) dann auch weiterhin zu verzögern, sodass zwischen dem Kaufvertrag und der Eintragung im Grundbuch am 26. August 2015 rund zwei Jahre vergangen waren ó solange konnte er sich meine Mitwirkung vom Halse halten. Wie wollen die übrigen Eigentümer ein solches Verhalten ihres Verwalters wider die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nur rechtfertigen?

3. Rechtsstreit: Wahl eines neuen Verwalters

Der Sachverhalt

In dem folgenden Rechtsstreit (Amtsgericht Nr. 43/15) ging es gegen die übrigen Eigentümer um die Zustimmung zur **Abrechnung der Hauskosten** für das Jahr 2013, dazu um die **Entlastung des Verwalters**, und es ging um die **Wahl eines neuen Verwalters**.

Der bisherige Verwalter (der Voss Immobilien GmbH) war zurückgetreten. Durch welche Kontakte auch immer, wurde als neue Verwalterin die Rheiner Siedlungsbau GmbH (RSB), vertreten durch Matthias Rudolph, der auch als Rechtsanwalt in einer Anwaltskanzlei tätig ist,

vorgeschlagen. Damit wurde eine für Marlene Bußmann umfänglich tätige Verwalterin bestellt, die auch hier Miteigentümerin ist. Von daher waren Befangenheit und Interessenkollisionen gegeben, diese wurden in der Eigentümerversammlung auch vorgetragen. Dennoch haben die **Eigentümer am 18. Dezember 2014 mit entsprechendem Beschluss** die RSB zur Verwalterin ab dem 1. Januar 2015 bestellt; dieser Verwalter ist auch heute noch tätig.

Die Abrechnung der Hauskosten für 2013 war mangelhaft, es waren Kosten in die Verteilung aufgenommen worden, die nicht von der Eigentümergemeinschaft zu tragen waren.

Infolge eines starken Regens war Oberflächenwasser vom Nachbargrundstück aufgrund einer unzureichenden Kanalisation in die Tiefgarage des hier behandelten Gebäudes und damit auch in den Aufzugschacht geflossen. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks waren verpflichtet worden, für eine ausreichende Kanalisation zu sorgen, durch die das Oberflächenwasser beider Grundstücke in die öffentliche Kanalisation hätte abfließen können. Diesen Verpflichtungen war man offensichtlich nicht nachgekommen. Von daher waren die Eigentümer des Nachbargrundstücks nach unserer Auffassung schadensersatzpflichtig. Nun verhält es sich aber so ó wie bereits erwähnt ó, dass Marlene Bußmann zu diesen Eigentümern auf dem Nachbargrundstück gehört, der Verwalter hätte also gegen deren Interesse handeln müssen. Das ist offenkundig unterblieben. Mit der Anfechtung der für jeden Miteigentümer belastenden Kosten war also eigentlich allen gedient. Es musste nämlich davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer über diesen Sachverhalt nicht oder zumindest unzureichend informiert worden waren. Also waren die Anfechtung der Abrechnung 2013 und auch die insoweit ergangene Entlastung eigentlich doch zugunsten der Eigentümergemeinschaft insgesamt erfolgt, oder? Die Anfechtung des Beschlusses war so dann auch nicht gegen die Miteigentümer, sondern faktisch gegen den Verwalter gerichtet ó und gegen die Interessen der Eigentümerin einer Immobilie auf dem Nachbargrundstück.

Der tätige Verwalter hat dann allerdings gegen die Anfechtung vorgetragen. Das Urteil erging insoweit zugunsten der den Beschluss gefassten Mehrheit der Miteigentümer, obwohl in

der Sache diesen nicht dienlich und ó wie gesagt ó für diese eigentlich nicht zu übernehmende Kosten verursachend. So hat der Verwalter Beschlüsse zu seinen Gunsten erwirkt ó aber zulasten der gesamten Miteigentümer, zu deren Gunsten wiederum angenommen werden kann, dass sie die Sach- und Rechtslage gar nicht vollends verstanden haben.

Denn dann könnten die Entscheidung und das Verhalten der übrigen Eigentümer nur so verstanden werden, dass sie dem hier sich wehrenden Miteigentümer aus meiner Familie in unsachlicher und ungerechtfertigter Weise bewusst und vorsätzlich Schaden zufügen wollten ó und dazu sogar selbst einen Schaden in Kauf nehmen. Ein Verhalten, das wohl nach gesundem Menschenverstand einem normalen und einvernehmlichen Miteinander absolut widerspricht.

Die Wahl eines neuen Verwalters setzt nach der geltenden Rechtsprechung voraus, dass der scheidende Verwalter mindestens drei alternativ wählbare Verwalter vorstellt mit dazu umfänglichen Informationen über deren Tätigkeit. Diese Informationen wurden nicht gegeben und somit der Eigentümerversammlung vorenthalten, sie wurden über die Rechtslage wohl auch nicht informiert.

Die (übrigen) Eigentümer, von Marlene Bußmann einmal abgesehen, mögen nur der Einfachheit halber der Wahl der RSB zugestimmt haben. Neben den rechtlichen Unzulänglichkeiten erlaubt aber, so zumindest eine Meinung in der Eigentümerversammlung, auch die Interessenkollision keine Wahl der RSB. Diese Umstände ignorierend, wurde dennoch die Wahl der RSB beschlossen und, was eigentlich unter diesen Umständen von einem Anwalt nicht akzeptiert werden kann, hat dieser in Vertretung der RSB die rechtlich anfechtbare Wahl angenommen. So konnte er bereits durch seine erste Entscheidung einen Rechtsstreit zündeln und damit ein erstes Honorar seiner Anwaltskanzlei in Aussicht stellen. So geschah es dann auch. Der Beschluss wurde angefochten.

Das Urteil des Amtsgerichts

Im Namen des Volkes hat das Amtsgericht Lingen mit Urteil vom 9. Juni 2015 die Wahl des

neuen Verwalters für ungültig erklärt, der Beschluss entsprach nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Im Übrigen aber wurden ó wider Erwarten ó die Anfechtungen der Beschlüsse zur Hausgeldabrechnung und zur Entlastung der Verwalterin abgewiesen.

Das Berufungsverfahren

Das Berufungsverfahren in Sachen Abrechnung und Entlastung lässt sich relativ schnell abhandeln. Zunächst stellte der Richter fest, dass im Wesentlichen nur der Vortrag der ersten Instanz berücksichtigt wird, neue Argumente bleiben unerheblich. Im Weiteren schloss er sich den Ausführungen seines Kollegen (Amtsgericht) an, sodass eine Änderung des Urteils nicht zu erwarten war.

Die übrigen Eigentümer hatten dann zur Neuwahl des Verwalters Widerklage eingereicht. Es war nicht absolut sicher, ob der Richter der Widerklage möglicherweise wird stattgeben können, er die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert hätte. Diese Möglichkeit war zu vermeiden, sodass uns nichts anderes übrig blieb, als die von uns eingelegte Berufung zurückzunehmen, damit war auch die Widerklage gegenstandslos.

Das Fazit

Sowohl die Beschlüsse zu den Hauskosten wie auch zur Entlastung des Verwalters waren unnötig, beide Beschlüsse haben für die Eigentümergemeinschaft keinerlei Vorteile bewirkt, ganz im Gegenteil, sie haben der Eigentümergemeinschaft jegliche Regressmöglichkeiten entzogen, insbesondere auch nach einem Ausscheiden des bis dahin verantwortlichen Verwalters. Derartige nur im Interesse des Verwalters der Eigentümergemeinschaft abgerungene völlig unnötige Beschlüsse können einer Eigentümergemeinschaft nur Schaden zufügen. Sie haben möglicherweise die Kosten einer Anfechtung zu tragen zu Beschlüssen, die ihnen nicht abverlangt werden können und somit im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung auch nicht abverlangt werden sollten. Dies mögen die übrigen Eigentümer vielleicht nicht erkennen wollen, auch wie sie einem ihnen aufgedrängten Irrtum (Wahl des Verwalters) erlegen sind. Die Tatsachen und Folgen ändern sich

dadurch aber wohl nicht ó es sollte im Interesse aller eine Lehre für die Zukunft sein.

4. Rechtsstreit: Herausgabe von Räumen, Aufrechnung

Der Sachverhalt

So ging es dann in einem weiteren Rechtsstreit (Amtsgericht Nr. 490/15) um eine zunächst im vorhergehenden Verfahren eingereichte sogenannte Widerklage. Diese Widerklage war vom vorhergehenden Verfahren abzutrennen, weil hier nicht die übrigen Eigentümer als Widerkläger auftreten konnten, sondern nur die Eigentümergemeinschaft insgesamt. Dieser verfahrenstechnische Unterschied war dem Fachanwalt der übrigen Eigentümer offensichtlich nicht bekannt. In diesem abgetrennten Verfahren trat also nunmehr die Eigentümergemeinschaft als Klägerin auf, es ging ihr um die **šHerausgabe** von bestimmten Räumen, darunter ein nur unseren Wohnungen dienender kleiner Fluchtflur und ein Abstellraum mit durchgehender Dachschräge von nur 3,6 Quadratmeter Grundfläche.

Für ein solches Mitbenutzungsrecht wird dann ein Beschluss gefasst, der einen Rechtsstreit auslösen muss und Kosten von rund 6.000 Euro verursacht. Ein Beschluss, der einer Vereinbarung zu unseren Gunsten in der Teilungserklärung widerspricht, die es für uns zu verteidigen gilt. Es für die übrigen Miteigentümer gegebenenfalls lediglich um eine Mitbenutzung in einer Größe geht, die für jede Eigentumseinheit ó sie werden es errechnet haben ó nur 0,3 Quadratmeter beträgt. Wem nutzt ein solcher Rechtsstreit wirklich ó außer der Anwaltskanzlei des Verwalters? Weder vor dem Beschluss noch nach dem Urteil wurde von jemandem begehrt, diese für den Verwalter wieder zugänglichen Räume aufzusuchen oder zu benutzen.

Und es ging in dem Verfahren um die Abweisung einer **Aufrechnung** aufgrund einer von uns geltend gemachten Gegenforderung.

Es bleibt zunächst festzustellen, dass es für diese Widerklage, eingereicht am 11. März 2015, wie auch für die erweiterte Klage, eingereicht am 7. Mai 2015, für den Verwalter und ebenso für die mandatierten Rechtsanwälte **keine Legitimation** durch die Eigentümerversammlung gegeben hat.

Es gibt bis dahin keinen Beschluss der Eigentümerversammlung, der ein solches Vorgehen genehmigt oder rechtfertigt. Der Verwalter ist hier ohne Beschlussfassung und damit ohne Auftrag, somit eigenmächtig tätig geworden. Erst am 5. Juni 2015 hat dann die Eigentümerversammlung das Vorgehen des Verwalters in Bezug auf die Herausgabe bestimmter Räume und zu unserem Aufrechnungsbegehren durch Beschluss legitimiert. Nicht legitimiert wurde die gerichtliche Durchsetzung der Sonderumlage (Liquiditätsumlage). Leider hat das Gericht diese Umstände völlig ignoriert, obwohl diese angebliche Legitimation durch unseren Anwalt ausdrücklich bestritten wurde ó für das Verhalten des Verwalters und das unbefriedigende Verhalten des Gerichts selbsterklärend.

So zeigt auch dieser Sachverhalt, dass der Verwalter weitgehend eigenmächtig handelt. Der Verwalter die Meinung der Eigentümerversammlung insgesamt für sein Vorgehen nicht für wichtig hält, möglicherweise sich lediglich mit seiner Hauptkundin Marlene Bußmann abstimmt. Auch dieses Verhalten ist wohl kaum im Sinne der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung ó darauf wird später noch umfanglicher einzugehen sein.

Zur Aufrechnung hatten wir die von mir als seinerzeitigem Verwalter im Jahre 2011 verauslagten Hauskosten in Höhe von rund 5.000 Euro angemeldet. Diese Hauskosten hatte der Insolvenzverwalter vereinnahmt, jedoch nicht an mich weitergeleitet. Obwohl er mir die Hausverwaltung ausdrücklich überlassen hatte, die ich dann aber aufgrund der ausbleibenden Weiterleitung der Hauskosten nach wenigen Monaten aufgegeben habe. So verblieben uns zu unseren Lasten die verauslagten Hauskosten. Ob die Eigentümer oder die tätigen Hausverwalter diese Hauskosten vom Insolvenzverwalter verlangt und diese möglicherweise auch erhalten haben, ist uns nicht bekannt. Der Eigentümerversammlung sind meines Wissens bis heute keine Kontoauszüge vorgelegt wurden.

Wir haben gegen den Insolvenzverwalter keinerlei Rechtsanspruch, den hat nur die Eigentümergemeinschaft auf Rückzahlung der insoweit nicht ordnungsgemäß verwandten Hauskosten. So können wir uns nur an die Eigentümergemein-

schaft wenden, diese aber ignoriert unseren Anspruch. Daher hatten wir Aufrechnung mit von uns zu zahlenden Hauskosten erklärt. Zum Urteil später.

Die Herausgabe der von uns immerhin seit Fertigstellung des Gebäudes ohne jede Beanstandung genutzten Räume beruht auf einer Regelung (Vereinbarung) in der Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung beinhaltet die Aufteilung in Sondereigentumseinheiten (Wohnungen) und weitere Nutzungsrechte (Flure, Keller, Hauszugang usw.). In der Immobilie befinden sich mehrere Räume, die nicht zu den Sondereigentumseinheiten und nicht zur Nutzung durch deren Eigentümer zur Verfügung stehen. Für diese nicht den Miteigentümern zustehenden Nutzungsrechte war dem seinerzeitigen Bauherrn (Bauträger) das Nutzungsrecht durch eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung überlassen worden. Alle Käufer von Eigentumseinheiten haben dem mit dem Kaufvertrag vereinbarten Nutzungsrecht ausdrücklich zugestimmt. Dieses Nutzungsrecht kann nach der Teilungserklärung auch auf andere Miteigentümer übertragen werden, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf.

Jetzt muss ich etwas zum Inhalt des Grundbuches sagen. Dort ist in der sogenannten §Abteilung 1ó ein Hinweis eingetragen, dass Sondernutzungsrechte bestehen. Nicht eingetragen war diese Regelung in §Abteilung 2ó des Grundbuches, diese Seite (Abteilung) des Grundbuches enthält mögliche Belastungen des Grundeigentums. Ob diese Eintragung in Abteilung 2 bereits zum Zeitpunkt der Urkunde tatsächlich erforderlich war, konnte nicht geklärt werden. Jedenfalls forderte das Gericht heute, dass für eine rechtliche Wirkung einer solchen Nutzungsregelung eine Eintragung (zusätzlich) in Abteilung 2 zu erfolgen hat ó wohl eher eine mehr formelle juristische Forderung mit aber eben gravierenden Auswirkungen (formelles Recht geht in Deutschland vor materielles Recht ó auch wider die Gerechtigkeit).

Jedenfalls hat ó wie zuvor bereits einmal erwähnt ó dann später der Richter des Landgerichts Aurich im Urteil darauf hingewiesen, dass šnur diese Ermächtigung in der Teilungserklärung enthalten istó, die Eintragung auch in Abteilung 2 zu veranlassen. Diese Ermächtigung wurde aber eben seinerzeit vom Notar nicht umgesetzt. Ob

die Eintragung auch damals schon zwingend erforderlich war, konnte leider nicht geklärt werden. Auch nicht mit einer Revision beim Bundesgerichtshof, da der Streitwert in diesem Verfahren nicht über 20.000 Euro lag. Aufgrund des Verhaltens des Notars muss eine solche Eintragungspflicht für den damaligen Zeitpunkt eher verneint werden.

Hier haben wir also den Fall, dass eine schriftliche Vereinbarung, die möglicherweise seinerzeit auch wirksam war, aufgrund einer möglicherweise geänderten Rechtsprechung formell unwirksam ist.

Nichtdestotrotz bleibt festzustellen, dass die Miteigentümer jetzt entgegen ihrer schriftlichen notariellen Zustimmung im Kaufvertrag sich ein Nutzungsrecht zurechnen lassen wollen, dessen wirtschaftlicher Wert nicht Inhalt des Kaufvertrages ihrer Eigentumseinheiten war, sie also über dieses wirtschaftliche Nutzungsrecht (das mit über 30.000 Euro bewertet werden kann) verfügen wollen. Hinzu kommt, dass keiner der Miteigentümer diese Räume weder bezahlt hat noch dieser Räume bedürfen, sie also durch die Nichtbenutzung keinerlei Einschränkung, geschweige denn Schaden erleiden.

Das Urteil

Nach dem Urteil des Amtsgerichts vom 27. Oktober 2015 wollte das Gericht uns aufgrund der fehlenden Eintragung in Abteilung 2 des Grundbuches kein Recht auf eine alleinige Nutzung der beiden (kleinen) Räume zugestehen, obwohl diese Räume wirtschaftlich und nach den von allen anerkannten Regelungen nicht der Eigentümergemeinschaft zugerechnet werden können. So verhält sich Recht in Deutschland, dem formellen Recht wird Vorrang eingeräumt, die berechtigten wirtschaftlichen Folgen sind für den Rechtsstaat im Einzelfall unerheblich. Eine solche rechtliche Handhabung kann nicht gerecht sein, muss Unzufriedenheit schüren.

Bei einer solchen formellen Auslegung bleiben die tatsächlichen wirtschaftlichen Gegebenheiten in Deutschland unerheblich und unberücksichtigt. Wenn die dadurch ungerecht Bevorteilten auch noch mit Unterstützung ihrer rechtlichen Vertretung sich dieses formellen Rechts bedienen ó was ethisch und moralisch völlig inakzeptabel

ist ó, werden Feindseligkeiten geschürt, werden Gemeinschaften auseinanderdividiert.

Wenn der Richter auf das seinerzeit bestehende Recht auf Eintragung in die Abteilung 2 des Grundbuches hingewiesen hat, so sollte diese Eintragung ó deren Zustimmung des Bundesgerichtshofes ebenfalls aus formellen Gründen nicht erlangt werden kann ó auch jetzt noch erfolgen können. Dazu kann die Zustimmung der Miteigentümer zu einem entsprechenden Antrag zu einer neuen Teilungserklärung der insoweit zurzeit Nutzungsberechtigten auf Eintragung in Abteilung 2 des Grundbuches erwartet werden, analog ihrer bereits gegebenen Unterschrift unter dem Kaufvertrag.

Zur Aufrechnung der Gegenforderung in Höhe von rund 5.000 Euro mit fälligen Hauskosten kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass diese Gegenforderung nicht ausreichend begründet sei. Das Gericht hat zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts weder einen Hinweis gegeben noch weiteren anwaltlichen Vortrag zugestanden, eine Zeugenvernehmung hat es ebenfalls nicht gegeben. Richterliche Freiheiten lassen auf diesem Wege offensichtlich auch richterliche Arbeit einsparen ó wider die materielle Gerechtigkeit.

Das Fazit

Die Entscheidungen des Richters mögen juristisch nachvollziehbar und rechtlich möglich sein, der Sache dienlich sind sie nicht. Auch gibt es den Anschein eines befangenen Verhaltens des Richters in Bezug auf bestimmte Prozessteilnehmer. Zunächst hätten bei einem objektiven Aufklärungswillen beide Entscheidungen auch anders ausgehen können. Das Sondernutzungsrecht hätte bei Anerkennung eines insoweit ausreichenden Hinweises in Abteilung 1 des Grundbuches auch als wirksam erkannt werden können; im Zweifel hätte der Richter auf die Möglichkeit einer Revision beim Bundesgerichtshof hinweisen können. Im Berufungsverfahren wurde aus dem §Herausgabeanspruch lediglich die Auflage, die Türen zu den genutzten Räumen offen zu lassen. Denn eine §Herausgabe der diesbezüglichen Räume, wie beantragt war, ist nicht möglich, da jedem Miteigentümer, also auch uns, ein Mitbenutzungsrecht verbleibt (0,3 Quadratmeter).

Zu der Aufrechnung hätte der Richter im Interesse der Sache einen Hinweis auf weiter gehenden beweisführenden Vortrag geben können.

Das Urteil des Richters kann nicht befriedigen. Unabhängig davon besteht unser berechtigtes materielles respektive wirtschaftliches Interesse in beiden Punkten fort. Die insoweit beteiligten Eigentümer schulden uns nach wie vor Hausnebenkosten in Höhe von rund 5.000 Euro. Und die Eigentümergemeinschaft schuldet uns das von jedem einzelnen Käufer ausdrücklich anerkannte Nutzungsrecht gemäß Teilungserklärung. Jetzt aber fordern wir, die dazu erforderliche Zustimmung zur Eintragung dieses Nutzungsrechtes in Abteilung 2 des Grundbuches zu geben, wie es der Richter des Berufungsgerichts Aurich für den Bauträger auch zugestanden hat.

Zum besseren Verständnis sei vergleichsweise erklärt, dass es keinem Vermieter von gewerblichen Räumen trotz seiner Eigentümereigenschaft möglich ist, die wirtschaftliche Nutzung der gewerblichen Räume durch einen Mieter diesem jederzeit wieder zu entziehen. Ähnlich ist auch hier der Sachverhalt, nur dass es hierzu nach jetziger Rechtslage einer bestimmten Eintragung auch in Abteilung 2 des Grundbuches bedarf. Wirtschaftlich gesehen gibt es keinen Unterschied, auch wenn einzelne Miteigentümer und Miteigentümerinnen das so nicht erkennen wollen. Es obliegt der Miteigentümergemeinschaft, diesem formalen Mangel abzuhelpfen.

Ansonsten ist das Berufungsgericht dem Urteil des Amtsgerichts in kollegialer Weise gefolgt, es hat unseren Antrag auf eine Revision beim Bundesgerichtshof (wie leider üblich) nicht zugelassen. Aufgrund des niedrigen Streitwertes sollte auch eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof keinen Erfolg haben können.

Es bleibt auch für diesen Fall festzustellen, dass hier Beschlüsse zu Rechtsstreitigkeiten haben führen müssen, diese Beschlüsse nicht erforderlich waren, diese der Eigentümergemeinschaft tatsächlich auch nicht gedient haben, sondern lediglich zu Honorarumsätzen der beteiligten Anwälte geführt haben. Es hat den dringenden Anschein, dass der tätige Verwalter diese streitauslösenden Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft erwirkt und die Gemeinschaft im Nichtwissen ausgenutzt und instrumentalisiert hat, um für

seine Kanzlei und für seine Anwaltskollegen Honorarumsätze zu generieren und uns vorsätzlich zu schädigen. Diese Frage stellt sich wohl für alle Miteigentümer, will man nur eine gewisse Einsicht in solche Möglichkeiten und Denkstrukturen gelten lassen.

5. Rechtsstreit: Erneute Wahl eines neuen Verwalters, Sonderumlage

Der Sachverhalt

In diesem Verfahren (Amtsgericht Nr. 545/15) ging es um eine **erneute Wahl eines neuen Verwalters**. Wie bereits vorgetragen, war der Beschluss vom 18. Dezember 2014 zur Wahl der Rheiner Siedlungsbau GmbH (RSB) als Verwalterin vom Gericht für ungültig erklärt worden, das Urteil sollte am 9. Juni 2015 verkündet werden. Weiter ging es um eine vom Verwalter begehrte §Liquiditätsumlage in Höhe von 10.000 Euro.

Nun hat es aber der Verwalter Matthias Rudolph (RSB) verstanden zu versuchen, die ihm durch Urteil drohende Aufhebung seiner Bestellung zu unterlaufen. Drei Tage vor der zu erwartenden Urteilsverkündung ließ der Verwalter die Eigentümerversammlung den Beschluss vom 18. Dezember 2014 wiederholen. Ohne auch hier die vom Bundesgerichtshof geforderten Unterlagen und Informationen zu drei alternativ möglichen Verwaltern beizubringen. Die für eine Wahl eines neuen Verwalters im ersten Verfahren fehlenden Voraussetzungen wurden zweifelsfrei auch in der Eigentümerversammlung am 6. Juni 2015 nicht erfüllt. Von daher war davon auszugehen, dass eine erneute Anfechtung dieses Beschlusses zur erneuten Wahl der RSB ebenfalls Erfolg haben sollte ó Motiv für die Anfechtung war nach wie vor die bestehende Interessenkollision. Diese erneute Wahl eines neuen Verwalters war als Bestätigung der ungültigen Wahl rückwirkend zum 1. Januar 2015 gedacht.

Bedenken unsererseits gab es auch aus folgendem Grund: Sollte das Gericht diese erneute Wiederwahl eines neuen Verwalters für rechtens erkennen, würde es damit einem Verwalter ermöglichen, für eine zunächst ungültige Wahl durch eine Wiederholung unter gleichen Umständen Gültigkeit zu erlangen. Damit aber wird die

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unterlaufen. Auch von daher waren wir uns sicher, diese Anfechtung der erneuten (zweiten) Wahl der RSB zur Verwalterin mit Erfolg zu führen.

Jetzt aber hatten wir die Rechnung ohne den Richter gemacht. Die richterliche Freiheit hat den Richter offenkundig dazu bewogen, für diese erneute Wahl die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu ignorieren. Der Richter mutete den Miteigentümern, die eine solche erneute Anfechtung betreiben, jetzt zu, sie selbst hätten ja für ausreichende Informationen zu alternativ möglichen Verwaltern sorgen können, wenn sie dieses für erforderlich halten. Mit einer solchen Rechtsauslegung konnten wir nicht rechnen, sie ist bei einer nach der Rechtsprechung orientierten Entscheidung nicht nachvollziehbar ó es muss also für das Gericht andere Gründe gegeben haben, so dem Anschein nach eine Befangenheit des Richters nicht auszuschließen ist.

Diese Rechtsauslegung unterläuft die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes; sie ist auch nicht im Interesse von Wohnungseigentümern insgesamt, insbesondere wenn sie auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vertrauen.

Zum Beschluss über eine vom Verwalter begehrte §Liquiditätsumlage bleibt noch zu erwähnen, dass nach der geltenden Rechtsprechung das Erfordernis einer Liquiditätsumlage detailliert begründet werden muss. Es muss also eine detaillierte Aufstellung der voraussichtlich anfallenden Kosten vorgelegt werden, auch um der Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit zu geben, eventuell dazu auch Änderungsvorschläge einzubringen. Diese Rechtslage ist unseres Erachtens auch verständlich und nachvollziehbar. Es können nicht einzelne Miteigentümer, die finanziell vielleicht besser gestellt sind, über ein so kostenintensives Vorgehen entscheiden. Von daher ist eben nicht nachvollziehbar, dass das Gericht diese berechnete Interessenlage auch einzelner Miteigentümer ignoriert und eine pauschale Begründung des Verwalters für ausreichend hält. Zum Verhalten des Richters im Weiteren noch zusätzliche Anmerkungen. Nur am Rande sei vermerkt, dass die Eigentümergemeinschaft bis heute, immerhin über zwei Jahre, keinerlei Informationen über die tatsächlich angefallenen Kosten in Bezug auf die §Liquiditätsumlage erhalten hat.

Das Urteil

Im Namen des Volkes hat das Gericht mit Urteil vom 10. November 2015 in beiden strittigen Fällen unsere Klage abgewiesen. Die erneute Wiederwahl wie auch die Liquiditätsumlage waren nach der Rechtsauslegung des Gerichts rechtens. Auch das Berufungsverfahren hat hier nicht zum Erfolg geführt. Das Berufungsgericht hat die Entscheidungen des Gerichts als §fehlerfrei angenommen, ohne Verhandlung dann am 16. März 2016 unsere Berufung ó nach unserer Meinung in kollegialer Weise ó zurückgewiesen.

Das Fazit

Die Entscheidungen des Amtsgerichts sind nicht nachvollziehbar. Die Entscheidungen entsprechen nicht der aktuellen Rechtsprechung und konnten von uns so nicht erwartet werden. Die Möglichkeit, dass eine Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes von einem Verwalter unterlaufen wird, um so seine eigene Bestellung zu erlangen, kann nicht im Interesse von Eigentümergemeinschaften sein. Auch die Auffassung des Gerichts zur Liquiditätsumlage kann nicht geteilt werden, das Begehren des Verwalters war entgegen der Auffassung des Gerichts zweifelsfrei nicht ausreichend bestimmt und entsprach daher nicht den gesetzlichen Anforderungen (§ 27 Abs. 2 Nr 3. WEG). Auch bei diesen so nicht zu erwartenden Entscheidungen geht es um die allgemeinen Rechte von Wohnungseigentümern, nicht ausschließlich um ein Rechtsbegehren der hier betroffenen und den Beschluss anfechtenden Miteigentümer ó wohl aber geht es um einen Schutz von Minderheiten. Auch dieser Rechtsstreit mag im Interesse des Verwalters und eines Honorarbegehrens von Anwälten gelegen haben. Im Interesse der Eigentümergemeinschaft ó und nur um deren Interesse geht es eigentlich ó war dieser Rechtsstreit und waren die zu klärenden Fragen wohl nicht.

6. Privatklage ó nicht aber gegen Juristen?

Der Sachverhalt

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erlaubt, auch noch kurz auf ein von ihm selbst vor

Gericht (in einem vorhergehenden Zivilprozess) vorgetragenes Verhalten des Verwalters Dieter van der Zee (auch Rechtsanwalt) einzugehen. Dieser hatte vor Gericht (in einem Zivilverfahren) ausgesagt, er sei in bestimmte Räume hineingegangen. Diese Räume aber von uns benutzt wurden, er hatte sich damit wohl auch selbst beschuldigt. Er ist nach seiner Aussage nicht nur hineingegangen, er hatte auch Fotos von den von uns dort abgestellten Gegenständen angefertigt und diese Fotos dem Gericht vorgelegt. Dieses Wissen um die erfolgte Nutzung durch uns muss er sich zweifelsfrei zurechnen lassen, er hatte angeblich auch von einer Miteigentümerin davon erfahren.

Dieses Verhalten konnte aufgrund der vom Beschuldigten selbst vorgetragenen Tatbestände dann wohl als Hausfriedensbruch angesehen werden. Das gesamte Verhalten des Verwalters und eine befürchtete Wiederholung dieses Vorfalls führten dann dazu, dass ich Strafanzeige gestellt habe. Neben dem Vorwurf Hausfriedensbruch wurden auch verschiedene Verleumdungstatbestände vorgetragen ó so jedenfalls aus meiner Sicht begründet.

Eine solche Strafanzeige verlangt zunächst ein vor einem örtlichen Schlichter durchzuführendes Schlichtungsgespräch. Dabei läuft ein Laie Gefahr, dass angenommen wird, ein Rechtsanwalt (hier als Verwalter tätig) würde schon wissen, was er tut. Das Schlichtungsgespräch hatte jedenfalls keinen Erfolg, der Verwalter beharrte jetzt darauf, dass er die Räume zwar geöffnet, aber nicht betreten habe. Dann aber waren seine Aussagen vor Gericht wohl unwahr gewesen.

Das Urteil

Das Urteil des Richters am Amtsgericht Lingen kam zu dem Ergebnis, dass die Beschuldigungen haltlos seien. Es sei nicht nachgewiesen worden, dass der Beschuldigte die Räume tatsächlich

betreten habe. Diese Feststellung des Richters ignoriert die im Verfahren vorgetragene Tatsache, dass der Beschuldigte selbst das Betreten der Räume vor Gericht ausgesagt hat. Diese Tatsache wurde vom Richter einfach nicht beachtet und ignoriert, für das Urteil war dieser nachweislich gegebene Tatbestand nicht existent, er wurde in der Urteilsbegründung nicht erwähnt. Die hier zum Sachverhalt vorgetragenen Wahrheiten sind jederzeit auch nach Aktenlage des Gerichts dem Beweise zugänglich. Zu den Vorwürfen in Bezug auf die Verleumdungstatbestände konnten diese nicht eindeutig dem Verwalter zugerechnet werden, es sei nicht auszuschließen, dass diese den vertretenen Eigentümern möglicherweise auch selbst zuzuschreiben seien. Haben die Eigentümer gegenüber dem Rechtsanwalt selbst Tatbestände erklärt, die den Anschein einer Verleumdung tragen?

Das Fazit

Auch diese Gerichtsentscheidung zeigt die šrichterlichen Freiheitenñ. Es werden Sachverhalte dem gewünschten und gefälligen Urteil angepasst, nicht umgekehrt. Dem so beabsichtigten Urteil widersprechende Tatsachen werden in der Urteilsbegründung nicht erwähnt. So erscheint das Urteil in sich schlüssig und für Dritte verständlich und nachvollziehbar. Und es dürfte in dem hier behandelten Fall auch dem als Verwalter tätigen juristischen Kollegen, einem Rechtsanwalt, gefallen. Dagegen eine weitere Instanz anzurufen, mag verfahrensrechtlich möglich sein, aber kollegiales Verhalten unter Juristen endet nicht in der ersten Instanz. Diese Zustände ó sie prägen zwar hier die Rechtsprechung ó sind für den Normalbürger kaum denkbar, auch nicht zugänglich, solange er davon nicht unmittelbar betroffen ist.

IV. Rechtsstaat, Gesetzeslücken und Rechtsmissbrauch

Die in diesem Bericht beschriebenen Zustände sind eingebettet in bestehende politische, rechtliche und gesellschaftliche Strukturen, die

Ursache für allgemein vernehmbare Unruhe und Zukunftsängste sind. Daher werde ich mich in die-

sem Abschnitt in der gebotenen Kürze mit den Irrwegen der elitären politischen und gesellschaftlichen Gruppen beschäftigen, die sich die rechtsstaatlichen und marktwirtschaftlichen Gegebenheiten und einen gesellschaftlichen Verhaltenskodex zunutze machen und damit die Ruhe als erste Bürgerpflicht deklarieren. Ein Zustand, der inzwischen zulasten der Mehrheit der Bevölkerung geht, soweit sie nicht in Armut leben, sich an der Grenze einer nur bedingt noch vorhandenen gesicherten (wirtschaftlichen) Existenz befinden ó dabei werden Unwissenheit und Schwarmverhalten ausgenutzt und missbraucht.

Rechtsstaat und Meinungsäußerungsfreiheit

Alle Staatsgewalt (und damit auch alle staatliche Macht) geht vom Volke aus. Wie aber übt das Volk Macht und Gewalt aus und gegen wen? Mit šVolkō sind wohl alle Bürgerinnen und Bürger der Bundesrepublik Deutschland gemeint, und zwar als Gemeinschaft ó nicht jeder Einzelne als Ausübender von Macht und Gewalt. Unmittelbares gewalttätiges Handeln kann damit also nicht gemeint sein, ebenso wenig gemeinschaftliches gewalttätiges Handeln. Es handelt sich also gar nicht um eine unmittelbar, direkt ausgeübte Gewalt. Das Volk bestimmt vielmehr Vertreter und diese geben wiederum bestimmten Menschen das Recht (das Gesetz, die gesetzliche Macht), Gewalt gegen Einzelne oder gegen Gruppen des Volkes auszuüben. Diese so bestimmten Menschen bestimmen über die Anwendung von šrechtsstaatlicherō Gewalt im Volk, in dem Fall gegen das Volk (von dem die Macht ausgeht). Die tatsächliche Anwendung von Gewalt geschieht also nicht durch das Volk, sondern geht angeblich nur von ihm aus.

Ist aber šdas Volkō damit auch für die tatsächlich im Einzelfall gegen sich selbst auch ausgeübte Gewalt verantwortlich? Ist das Volk für diesbezüglich wirkende Gesetze, für alles das, was šim Namen des Volkesō ge- und verurteilt wird, unmittelbar verantwortlich? Wirkt mittelbar ausgehende Gewalt des Volkes unmittelbar zurück? Ist das Volk für das, was seine Vertreter, was die Politiker tun oder mehr lassen, unmittelbar verantwortlich? Hat das Volk nicht nur die Politiker, die es wählt, verdient, sondern auch deren Tun und Unterlassen? Darf und muss das Volk aufgrund einer (nur)

von ihm ausgehenden, nur mittelbar bewirkten Gewalt sich eine unmittelbar rückwirkende Verantwortung für das Tun und Unterlassen der gewählten Vertreter zurechnen lassen, mit der wohl vermeintlichen Schlussfolgerung, es dürfe das Tun und Unterlassen nicht kritisieren oder gar ablehnen?

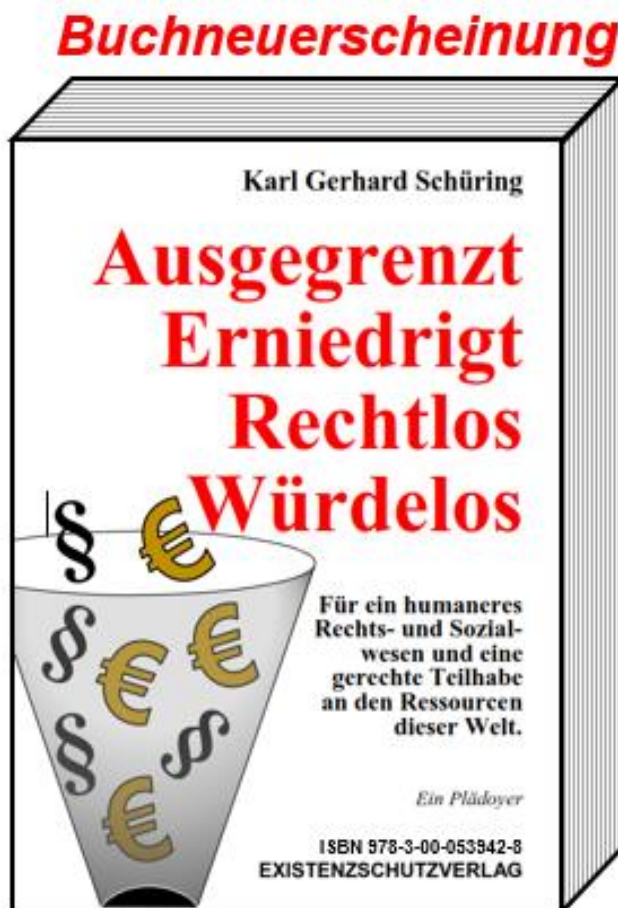
Ist so dem politischen Wirken der Politiker zuzugestehen, dem Wirken der für die Gesetzgebung und für Gesetze Verantwortlichen, dem Wirken nicht zuletzt der Richter, ihr Wirken als šim Namen des Volkesō geschehen zu deklarieren? Ist zu konstatieren, sie alle seien für ihr Handeln letztlich nicht unmittelbar selbst verantwortlich, sondern das Volk? Mit dem Argument, die gewählten Vertreter seien auch nur Menschen und auch von daher sei das Volk verantwortlich und dürfe das Tun und Lassen oder die Ergebnisse davon nicht kritisieren. Es habe nicht nur die Vertreter, die es gewählt hat, verdient, sondern auch die Ergebnisse ihres Wirkens? Nein, das kann nicht sein, eine solche Logik ist weder nachvollziehbar noch demokratisch noch rechtsstaatlich noch menschenwürdig.

Donald Trump tut sich schwer ó als auf einem als demokratisch bezeichneten Weg gewählter und so auch nur mittelbar bestimmter Präsident ó, kritische Meinungsäußerungen gegen sein Verhalten und gegen seine Politik zu dulden. Aber handelt er nicht analog einem Verhalten auch bestimmter Personen in Deutschland, ebenfalls gewählt und bestimmt auf einem als demokratisch bezeichneten Weg? Nehmen nicht auch die Richter für sich in Anspruch, Kritik an ihren Urteilen nicht akzeptieren zu müssen? Und gilt das nicht auch für viele in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft Verantwortliche? So ist zum Beispiel der Emsbürener Bürgermeister der Meinung und lässt dieses durch den Landkreis Emsland mitteilen, er sei ein šdemokratisch legitimierter Bürgermeister der Gemeinde Emsbürenō, um damit die Zensur einer Anzeige im Mitteilungsblatt zu rechtfertigen und diese Anzeige damit zu verhindern. In der Anzeige werden zwar sozialkritische Attribute verwandt, die insoweit nicht nachvollziehbar er auf sich selbst bezieht.

Zurück zum Rechtsstaat und den rechtsstaatlichen Regelungen, die wir Gesetze nennen. Unbestritten ist, dass dieser auch noch so hochgelobte

Rechtsstaat nicht alles und alle möglichen Sachverhalte und Lebenssituationen regeln kann und muss. Es den das Recht schaffenden Vertretern nicht gelingt und auch wohl nicht gelingen kann, umfassende und auch fehlerfreie Gesetze zu schaffen. Es den Richtern nicht gelingt und gelingen kann, umfassende und fehlerfreie Urteile (Recht) zu sprechen. Das Volk also von daher mit den Unzulänglichkeiten auskommen und sich abfinden muss, wohl aber nur sehr bedingt.

Wo aber ó aus welchen Gründen auch immer ó Recht und Gesetz nicht abschließend genügen können, sie auch Mängel, Fehler, Unzulänglichkeiten, auch Unerträglichkeiten, ja auch Widerspruch und Rechtsfallen aufweisen können und auch aufweisen, kann auch demzufolge nicht er-



wartet werden, dass sich das Volk widerstandslos dem fügt. Insbesondere, wenn Grundrechte berührt werden, deren Achtung und Beachtung es keiner Gesetze bedarf, auch wenn sie in den Gesetzen zumindest teilweise normiert sind. Zu diesen unmittelbaren Grundrechten gehören das unantastbare Recht auf Menschenwürde wie auch das ó auch daraus resultierende ó Recht auf Meinungsäußerungsfreiheit. Dazu gehört auch das Recht auf

Nutzung von Eigentum, hier aber im Sinne einer dem Gemeinwohl nicht widersprechenden Nutzung (Eigentum verpflichtet).

So bleibt die Meinungsäußerung auch dann das wirksame Instrument, menschenwürdiges Handeln einzufordern, wenn Gesetze und das gesprochene Recht nicht reichen können oder tatsächlich im Einzelfall nicht reichen. Und dies gilt insbesondere auch für die Rechtsprechung, soweit sie Gesetz und Recht nur im Wege der Auslegung folgen kann, weil das Gesetz (oder die vorhandene Rechtsprechung) im Einzelfall nicht kongruent (deckungsgleich) ist. Gerade aber Rechtsauslegung kann nicht ein ausschließliches Recht der Richter sein, auch wenn sie es dem allgemeinen Volk nicht zugestehen wollen.

Und Meinungsäußerungsfreiheit gilt nicht nur als Recht, sondern hat in einer Demokratie und in einem Rechtsstaat auch Verpflichtendes. Dies gilt insbesondere für die Medien, für diese ergibt sich aus dem Recht auf Meinungsäußerungs- und Pressefreiheit unmittelbar die Pflicht, mit allen dazu zu verwendenden Ansprüchen dem Volk zu berichten, umfassend Meinungen kundzutun, auch wenn es den sogenannten Eliten oder den wirtschaftlich verbundenen Unternehmen und Institutionen (höchst) unangenehm ist. Und dies gilt analog auch für kirchliche und christliche Einrichtungen und deren Vertreter. Diese meiden ansonsten die Schwachen der Gesellschaft, um sich so mit diesen nicht identifizieren zu müssen, insbesondere wenn sie sich auch noch zur Wehr setzen und anklagen, was den Ausgegrenzten vielfach nicht mehr zugestanden wird.

Soweit Denken, Handeln, Tun und Unterlassen mit Vernunft, nach ethischen und moralischen Grundsätzen, eben menschenwürdig erfolgen, sollte dies auch den Menschen (der Öffentlichkeit) grundsätzlich zugänglich sein ó es mag im Einzelfall Ausnahmen geben. Dabei soll in keiner Weise in Zweifel gezogen werden, dass die Privatsphäre zu achten ist. Aber ebenso zweifelsfrei muss gelten, dass der Anspruch auf ein vertrauliches Verhalten nicht dazu dienen kann, Verhaltensweisen im Verborgenen halten zu wollen, welche Menschen angreifen, sie rechtsmissbräuchlich behandeln, dabei Menschen in ihrer Sozialsphäre verletzt werden, deren Sozialgefüge in unnötiger Weise Schaden leidet.

Einem solchen menschenunwürdigen Verhalten kann oft mit geltendem Recht nicht entgegen gewirkt werden. Dann kann normiertes Recht nicht zur Anwendung kommen, sondern Menschenrecht. So bedarf die Meinungsäußerungsfreiheit (wie eben auch die Menschenwürde) keiner rechtlichen Normierung, sie gilt zuvörderst und unmittelbar für jeden einzelnen Menschen. Und sie gilt gegen jedermann ó von die Privatsphäre belastenden Äußerungen (sogenannte Schmähkritik) einmal abgesehen. Und sie gilt insbesondere für in der Gesellschaft und in der Öffentlichkeit stehende Personen für alles auch die Sozialsphäre betreffenden Denken, für deren Handeln und Entscheidungen. Dem Tätigwerden in der Öffentlichkeit ist ó um diese der Einfachheit halber negativ abzugrenzen ó alles zuzuordnen, was nicht in der Privatsphäre geschieht, also in der Familie oder im ansonsten privaten Umfeld (Verwandtschaft, Freundeskreis usw.). Alles andere ist ó wie bereits gesagt ó zumindest der Sozialsphäre zuzuordnen und kann, insbesondere bei einer auch nur scheinbaren Verletzung (so auch der BGH), der Gesellschaft, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Und dies gilt grundsätzlich umfassend für Geschehnisse und Sachverhalte, die einer grundsätzlich öffentlich stattzufindenden gerichtlichen Auseinandersetzung zugänglich gemacht werden ó dies gilt dann wohl auch für bis dahin vertraulich behandelte oder zu behandelnde Geschehnisse und Sachverhalte.

Aus alledem ergibt sich für den hier exemplarisch behandelten Fall der hier angesprochenen Eigentümergemeinschaft für die betroffenen und angegriffenen Miteigentümer das Recht, ihre Meinungen zu äußern und dazu die erforderlichen Sachverhalte vorzutragen ó auch wenn es den Miteigentümern wie auch den Verwaltern unangenehm sein mag. Die angegriffenen Miteigentümer nehmen damit das ihnen zustehende Grundrecht, in diesem Fall das ihnen zustehende Minderheitenrecht, wie auch die ihnen zustehenden Schutzbedürfnisse wahr. Soweit einzelne Miteigentümer sich mit den im Wesentlichen wohl durch die bisher tätigen Verwalter, aber auch durch (wortführende) Miteigentümer zu verantwortenden Vorgehensweisen nicht identifizieren wollen, mögen sie sich davon ausdrücklich distanzieren.

Bei den in diesem Bericht exemplarisch verwendeten Sachverhalten und Verhaltensweisen,

bei diesen Umständen aus der tagtäglichen Praxis handelt es sich sicherlich nicht um Einzelfälle, sie geben wohl auch ein allgemein in der Öffentlichkeit und Gesellschaft wahrgenommenes Bild wieder. Die Menschen sind völlig zu Recht beunruhigt, auch wenn es viele Politiker und auch Besergestellte in der Gesellschaft nicht wahrhaben wollen. Die Mehrheit der Gesellschaft schaut besorgt in die Zukunft ó nicht nur in materieller Hinsicht. Die Entwicklungen sind umfänglich von Werteverlusten, vom Verlust an Tugenden und Vernunft, von auch dadurch bedingter materieller Vereinnahmung zugunsten weniger geprägt, was zulasten der Mehrheit, zulasten der Gerechtigkeit geht.

Und was immer mehr Menschen spüren, auch wenn sie sich nicht entsprechend artikulieren können oder wollen. Aber die Menschen werden sich zu wehren wissen, die Symptome sind umfänglich zu erkennen ó auch wenn sie gern als ideologisch und emotional bedingt wohl in unverantwortlicher Weise von den meinungsbildenden elitären Gruppen abgetan werden. Die Revolution mag nicht unmittelbar bevorstehen, aber die diese Revolution verursachenden Umstände ernähren bereits umfänglich die diesbezüglich im Rechtsstaat Tätigen, insbesondere die stetig und unverhältnismäßig stark anwachsende Anzahl der Anwälte. Wohl nicht ein Ergebnis eines qualifiziert und kompetent arbeitenden Rechtsstaats, dessen Gesetzgeber und Politiker, wohl eher eine Folge eines völlig entgleisten Rechtsstaats, des Denkens und Handelns der darin handelnden oder nicht handelnden Vertreter und der dafür Verantwortlichen.

Gesetzeslücken und Rechtsfallen

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass es in unserem Rechtsstaat eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen gibt, die von Gesetzeslücken oder auch Rechtsfallen nur so durchsät sind. Das gilt offenkundig ó wie bereits zu Beginn vorgetragen ó insbesondere für das Verbraucherinsolvenzrecht, für das Sozialrecht, aber eben wohl auch in einem ganz erheblichen Umfang für das Wohnungseigentumsrecht. Diese Zustände werden von den politisch Verantwortlichen weitgehend im Verborgenen gehalten, sind aber auch den nicht betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und auch vielen Anwälten, auch Fachanwälten, meist

nicht bekannt. Zumindest, solange sie davon nicht berührt werden, nicht darunter leiden müssen. Und der Normalbürger sich überhaupt nicht vorstellen kann, dass es solche Gesetzeslücken und Rechtsfallen überhaupt gibt.

Und Richter, Anwälte und Insolvenzverwalter diese Instrumente rigoros zu ihren Gunsten nutzen, zulasten der gerade betroffenen Bürger. Und die betroffenen Bürger sich nicht dagegen wehren können, auch weil ihnen dazu die finanziellen Mittel fehlen. Recht in Deutschland bekommt nur der, der auch die Wege zum Recht hin bezahlen kann, um zum Recht zu kommen. Und dann muss ihm noch die richterliche Freiheit gesonnen sein, auch das ist nicht sehr selten eben nicht der Fall.

Redliche Anwälte, die es auch noch gibt und mit denen ich mich dankenswerterweise auch unterhalten kann, wissen um diese Gesetzeslücken. Aber um die Gesetzeslücken und Rechtsfallen wissen eben auch weniger redliche Anwälte und ihre Lobbyisten, sie verstehen es vorzüglich, diese rechtlichen Unzulänglichkeiten und Unwägbarkeiten aufrechtzuerhalten, denn sie lassen sich für den Berufsstand der Anwälte und Insolvenzverwalter vergolden.

Neustart

Lassen Sie mich zu der Situation eines Insolvenzlers noch ein paar Informationen vortragen, die den meisten Bürgerinnen und Bürgern, den insoweit nicht betroffenen, ebenso weitgehend nicht bekannt sind, ja vielfach nicht für möglich gehalten werden. Insolvenzler ó und das mag auch anderen ähnlich angegriffenen Bürgern so ergehen ó werden in ihrem sozialen Umfeld (wie auch die vorstehenden Ausführungen umfänglich zeigen) einem ausgrenzenden Verhalten ausgesetzt, eben nicht nur in passiver den Kontakt vermeidender Weise, sondern sie werden auch aktiv mit auch unbegründeten und willkürlichen Vorwürfen übersät. So auch in Gerichtsverfahren von gegnerischen Anwälten und damit in der Öffentlichkeit. Diesen Verhaltensweisen müssen sich auch Angehörige aussetzen.

Alles das sind Tatsachen, die einen šNeustartó, wie er nach einer Verbraucherinsolvenz von der Politik und dem Gesetzgeber gern proklamiert wird, nur ganz vereinzelt möglich machen. So finden sich leitende Mitarbeiter oder Vertragspartner,

die völlig unverschuldet und jenseits ihrer beruflichen Tätigkeit einem Insolvenzverfahren ausgesetzt sind, sogar in den Auskünften der Unternehmen, für die sie tätig sind, wieder. Diese Mitarbeiter werden dort mit einem Hinweis auf ein Insolvenzverfahren namentlich genannt. Und so ist dann die Folge, dass es letztlich ó wie auch immer von einem Arbeitgeber begründet wird ó es zur Beendigung der Zusammenarbeit kommt. In einem solchen Fall ist diese Person nicht nur unverschuldet einem Insolvenzverfahren ausgesetzt und einem Insolvenzverwalter ausgeliefert, sondern ihr wird auch die berufliche Zukunft verwehrt. Ähnlich geht es vielen Unternehmern, vielen wie auch immer Selbstständigen und auch Freiberuflern, darunter auch viele Ärzte. Das ist Deutschland Anfang des 21. Jahrhunderts ó und wie gut geht es uns wirklich?

Rechtsmissbrauch als Foltermethode

In einem Rechtsstaat lassen sich nicht alle Lebensumstände abschließend regeln. Viele Gesetze sind nicht nur unzureichend, sondern können auch gegen ihren eigentlichen Zweck und damit gegen Menschen verwandt werden. Dies gilt für viele Rechtsanwälte, wenn sie die Gesetzeslücken als Rechtsfallen missbrauchen, die Instrumente ihrer anwaltlichen Folterkammer nutzen, um damit Honorare zu generieren und damit diese Gesetzeslücken für sich vergolden können. Und dies gilt für Richter in ihren richterlichen Freiheiten. Richter können bei bestimmten Sachverhalten, die nicht ausdrücklich oder ausreichend bestimmt gesetzlich geregelt sind ó und dazu bieten die Lebensumstände umfängliche Möglichkeiten ó, sozusagen frei nach Schnauze šRechtó sprechen, die von den beteiligten Parteien, auf welcher Seite sie sich gerade befinden mögen, so nicht voraussehen sind, auch weder in der Sache noch rechtlich so erwartet werden müssen. So können sie praktisch willkürlich oder nach Gefälligkeit entscheiden, mal zugunsten der Mehrheit gegen Minderheiten, auch gegen deren eigentlich berechnete Schutzbedürfnisse.

Richter können Parteien in Güteverhandlungen vor dem eigentlichen Verfahren wissentlich und vorsätzlich zu Vergleichen führen, mit hohen sechs- und noch höherstelligen Belastungen auch zulasten der Partei, die im weiteren Verlauf des

Rechtsstreits nach der Sach- und Rechtslage zweifelsfrei ein Urteil zu ihren Gunsten hätte erwarten können. Vorsätzlich mit dem Ziel, den Rechtsstreit durch Vergleich zu beenden. Damit ersparen sie sich ein Urteil und ó was für sie wohl noch wichtiger ist ó die Überprüfung des Urteils in einer weiteren Instanz, sie ersparen dort den Kollegen viel Arbeit und dass sie möglicherweise auch anders urteilen.

Dass dabei Parteien auch existenzbedrohende Vereinbarungen eingehen, ist ihnen völlig gleichgültig. Und die beteiligten Rechtsanwälte stehen solchen Verfahren hilflos gegenüber. Sie mögen zwar die Rechtslage kennen, aber eben nicht die mögliche richterliche Willkür. So geht bei einem Vergleich das ihnen zustehende Honorar zwar zu Lasten des eigenen Mandanten, aber auch das wird den meisten Anwälten letztlich gleichgültig sein ó sie sind ja nicht Partei.

Und dabei kommt den Anwälten und Richtern aufgrund ihrer gesellschaftlichen Stellung ó und das in einem insoweit nur vermeintlichen Rechtsstaat ó weitgehend ein gesellschaftliches Ansehen zugute. Die Gesellschaft und Öffentlichkeit zollt

ihnen auch mit Nichtwissen richtiges Verhalten und richtige Entscheidungen zu. Auf dieses psychologisch erklärbare Verhalten von Menschen (Machtstreben, Geltungsbedürfnis, narzisstisch geprägtes Handeln, Ausgrenzungsverhalten, Erniedrigungen, Schwarmverhalten usw.) kann ich hier nicht näher eingehen, die meisten Leser werden wissen, was ich meine. Weiter gehende Erläuterungen finden Sie auch in meinen Büchern. Aber menschlich so zwar vorstellbare Verhaltensweisen sind zutiefst inakzeptabel und wohl auch verachtenswert. Es sind nicht nur mögliche Verhaltensweisen der Menschen allgemein, sondern sie sind in besonderer Weise auch bei den sich als intelligent erkennenden Menschen vorhanden. Menschen, die Verantwortung in der Gesellschaft und Öffentlichkeit tragen, die sich als politische Vertreter anbieten, angeblich für alle von ihnen vertretene Bürgerinnen und Bürger tätig sind. Angeblich, weil sie dies ihren Wählern zum Wahltag zu vermitteln versuchen. Nicht nur am Aschermittwoch ist alles vorbei, das gilt analog auch für den Wahltag, sehr weitgehend für die dazu erfolgten Darbietungen und Erklärungen der Politiker.

V. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

Missachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung

Das Vorgehen der Verwalter (Rechtanwälte) mag zwar nicht rechtswidrig sein, es ist aber nach meiner Überzeugung ein rechtsmissbräuchliches Handeln und wider die eigentlichen Interessen einer Eigentümergemeinschaft. Ein Missbrauch der Rechtsnormen und der insoweit rechtsstaatlich noch verbleibenden Freiheiten, die eben nicht missbraucht werden dürfen und nicht missbraucht werden können. Es verstößt gegen die Grundsätze von Treu und Glauben und auch gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Nachdem auch eine nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlussammlung festgestellt wurde, nach wie vor Befangenheit und Interessenkollisionen die Tätigkeit des Verwalters beeinflussen und bestimmen, die Eigentümerversammlung unzu-

reichend über Entwicklungen und rechtliche Regelungen informiert wird, auch keine Unparteilichkeit und Neutralität gegeben ist, insgesamt die Verwaltung nach meiner Überzeugung erhebliche Unzulänglichkeiten, ja Unerträglichkeiten aufweist, sollte die Eigentümergemeinschaft unverzüglich eine Beendigung der jetzigen Verwaltertätigkeit anstreben, wie von mir bereits einmal beantragt.

So ist die Tätigkeit des Verwalters von folgenden Arbeitsmethoden und Folterinstrumenten gekennzeichnet:

- keine pflichtgemäße Führung der Beschlussammlung
- Unverhältnismäßigkeiten und Schikanen gegenüber einzelnen Miteigentümern
- Ungleichbehandlung der Miteigentümer bei gleichen Sachverhalten

- bestehende Befangenheit in der Beauftragung seiner Anwaltskanzlei in der Vertretung der übrigen Miteigentümer beziehungsweise der Eigentümergemeinschaft (gegen deren Mitglieder gerichtet)
- keine ausreichende Aufklärung der Eigentümergemeinschaft in den zu beachtenden Rechtsfragen, den Risiken und Folgen möglicher Entscheidungen zulasten der Eigentümergemeinschaft oder einzelner Miteigentümer
- keine Aufklärung über die Kontoführung trotz begehrteter Sonderumlagen (Liquidität)
- keine Aktivlegitimation zur Führung von Rechtsstreitigkeiten (Widerklagen)
- keine Einbindung der Eigentümerversammlung zum Einsatz von Streithelfern (willkürliche Aufblähung von Rechtskosten)
- keine Neutralität zum materiell berechtigten Dauernutzungsrecht
- Drohgebärden zur Durchsetzung seiner Vorstellungen und der Vorstellungen bestimmter Miteigentümer
- Verhaltensweisen wider die Interessen der Gemeinschaft auf ein einvernehmliches, den getroffenen Vereinbarungen entsprechendes und für alle weitgehend auch akzeptables Miteinander

Wer über 25.000 Euro Kosten für Rechtsstreitigkeiten auslöst, wird nicht für sich proklamieren können, ein rechtschaffender, redlicher und der Gemeinschaft dienlicher Hausverwalter zu sein. Wer mag etwas anderes behaupten wollen?

Die Miteigentümer werden sich in dem Fall eine umfängliche Zustimmung und Mitverantwortung zu dem Verhalten des Verwalters zu rechnen lassen müssen ó falls sie sich nicht davon ausdrücklich distanzieren.

Lassen Sie mich zur Bestellung des Beirats noch etwas ergänzen. Die Bestellung eines Beirats macht sicherlich in größeren Eigentümergemeinschaften Sinn. Je größer die Eigentümergemeinschaft, umso eher wird man auch Miteigentümer finden, die sich ein gewisses Fachwissen in dem sehr komplizierten Wohnungseigentumsrecht zurechnen lassen oder werden aneignen können.

In kleineren Eigentümergemeinschaften (wie hier mit etwa zehn Beteiligten) sollte es möglich sein, dass sämtliche auch vom Verwalter beizubringenden Informationen unmittelbar der Eigentümergemeinschaft insgesamt vorgelegt und erklärt werden. In einem solchen Fall besteht ansonsten die Gefahr, dass die Beiratsmitglieder auch aufgrund ihres in der Regel nur unzureichenden Wissens im Wohnungseigentumsrecht vom Verwalter, insbesondere wenn es sich um einen Rechtsanwalt handelt, ebenfalls vereinnahmt und instrumentalisiert werden. So hat es auch hier den Anschein, dass der Verwalter den Beirat nutzt, um seine Absichten, Vorgehensweisen und Informationen zunächst über den Beirat zu filtern, weitgehend die Zustimmung des Beirats zu erreichen, um dann die zu behandelnden Themen in der Eigentümerversammlung sozusagen einfach durchzuwinken. Es könnten ganz erhebliche Zweifel bestehen, ob in einem solchen Fall, wie er sich hier darstellt, die Eigentümergemeinschaft über alle Belange vollumfänglich informiert wird.

Namentliche Nennung

Da die hier geschilderten Umstände allesamt Gegenstand öffentlicher Gerichtsverfahren waren, bestehen keinerlei Bedenken, die Miteigentümer namentlich zu nennen, sie haben sich mit ihrem Verhalten und ihrer Rechtsauffassung der Öffentlichkeit gestellt und auch zu stellen. Dennoch will ich mich auf die Miteigentümer beschränken, die ihre Eigentumseinheiten (Wohnungen) zur Vermietung auch allgemein in der Öffentlichkeit anbieten.

So da sind Marlene Bußmann (auch Eigentümerin einer Immobilie auf dem Nachbargrundstück), Huelya Gören, Christoph Enking, Kerstin Kohle (geb. Mülder), Hubert Nienhaus und Friedbert Keen, Hans Räkers.

Analog gilt diese Namensnennung auch für Anwaltskanzleien und Anwälte, die in diesen Streitigkeiten als Vertreter der Parteien, aber auch als sogenannte Streithelfer für Streitverkündende tätig waren und sind.

- **Rechtsanwalt Jörn Faulhaber** von der Anwaltskanzlei Brockmeier, Bietmann, Faulhaber, Rudolph, Rheine/Emsbüren (Kanzlei des Verwalters Matthias Rudolph), als anwaltliche

Vertretung der übrigen Eigentümer/Eigentümergeinschaft

- **Rechtsanwalt Hans-Peter Schmidt** von der KANZLEI RECHTEFFIZIENT, René Varelmann, Martin Maubach, Hans-Heino Beimesche, Hans-Peter Schmidt, Julia Kaufhold, Lingen, als anwaltliche Vertretung der übrigen Miteigentümer
- **Rechtsanwalt Daniel Halver** von der Anwaltskanzlei Robert Koop, Cäcilia Schröer, Daniel Halver, Susanne Reinholtz, Ute Bruining-Niemann, Elke Schiedeck, Lingen, als anwaltliche Vertretung der übrigen Miteigentümer
- **Rechtsanwältin Elisabeth Holt-Pool** von der Anwaltskanzlei Bernd Rosken, Hubert Wintermann, Elisabeth Holt-Pool, Ludger Schlütken, Dieter Feltrup, Barbara Klein, Stephan Wintermann, Lingen, tätig für die §Streitverkündeteõ Voss Immobilien GmbH
- **Rechtsanwalt Robert Burmeister** von der Anwaltskanzlei Dr. Laumann, Alfs & Kollegen, Rheine, tätig für die §Streitverkündeteõ Rheiner Siedlungsbau GmbH

Ich kann für alle hier genannten Anwälte und Anwaltskanzleien, insbesondere soweit sie hier im Wohnungseigentumsrecht tätig waren und sind, keine Empfehlung aussprechen, eher von einer Mandatierung der hier tätigen Anwaltschaft dringend abraten.

Nicht empfehlen kann ich die als Verwalterin bisher tätigen Gesellschaften, so die **VOSS Immobilien GmbH**, Emsbüren, vertreten durch den auch als Rechtsanwalt tätigen **Dieter van der Zee**, wie auch die **Rheiner Siedlungsbau GmbH**, Rheine/Emsbüren, vertreten durch den auch als Rechtsanwalt tätigen **Matthias Rudolph**. Hier tätige Richter lohnt es sich nicht zu nennen, sie kennen nur das von ihnen selbst geschaffene Recht. Ob sie sich dabei dem Gesetz unterwerfen, ist zu bezweifeln, was wohl auch für die Rechtsprechung ihrer Kollegen gilt, wo auch immer sie geurteilt haben. Denn die ihnen eingeräumte richterliche Freiheit ist letztlich Grundlage ihres individuellen Rechts ó ob damit auch Gerechtigkeit im Sinne des Volkes angestrebt wird, in dessen Namen sie zu urteilen vorgeben, darf nach ihrer Ansicht wohl eigentlich nicht einmal bezweifelt werden ó ein Anspruch, der einem aufgeklärten Volk wohl kaum beizubringen ist.

Die Kosten der Rechtsstreitigkeiten

Diese Zusammenfassung wäre unvollständig, ohne noch einmal auf die Verfahrenskosten einzugehen. Wer bisher das Verhalten des noch tätigen Verwalters ó und auch einzelner dem Verwalter wohlgesonnener Miteigentümer ó für nachvollziehbar und für šnormalõ gehalten hat, sollte spätestens in Kenntnis der Höhe der entstandenen Kosten eine absolute Entgleisung der Vorgehensweisen und eine Unverhältnismäßigkeit erkennen können ó will man zumindest eine gewisse Vernunft und Neutralität für sich gelten lassen.

Die Kosten der gerichtlichen Auseinandersetzungen belaufen sich auf über 25.000 Euro, davon rund 3.800 Euro Gerichtskosten und rund 7.000 Euro (!) für die sogenannten §Streithelferõ, also von Rechtsanwälten, die nicht für die übrigen Eigentümer tätig waren, sondern deren sich die Verwalter eigenmächtig bedient haben. Das bedeutet, dass wir uns so gleich drei Gegenanwälten gegenübersehen mit entsprechender Aufblähung der Kosten im Falle eines Unterliegens.

Will man auch nur ein gewisses ethisches Anwaltsverhalten gelten lassen, so sind diese Streitverkündungen völlig haltlos und unter den hier gegebenen Umständen verachtenswert ó ein reines Abzocken der hier angegriffenen Partei.

So erlaubt unser Rechtsstaat den Anwälten, Rechtskosten zu generieren und Rechtsstreitigkeiten für sich mit Honorarumsätzen zu vergolden. Eigentlich wider alle Berufsethik und wider eine ordnungsgemäße Verwaltung ó aber Nichtwissen vieler Eigentümer erlaubt offensichtlich sehr freizügiges Handeln der Rechtsanwälte.

Die gesamten Rechtsstreitigkeiten haben aber nicht den übrigen Eigentümern als Partei gedient, sondern ausschließlich der Verwalterin (RSB) der Eigentümergemeinschaft in ihrem Bemühen, Honorar zu generieren. Ein solches Verhalten, derartige streitbegründende Beschlüsse zu erwirken, kann nicht eine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne eines vernünftigen Miteinanders sein.

So werden die Interessen der Eigentümergemeinschaft unterlaufen und die Eigentümergemeinschaft wird für Zwecke der Generierung von Honorarumsätzen instrumentalisiert und miss-

braucht ó und das alles wird (noch) mit Nichtwissen und einem so nicht gerechtfertigten Harmoniebedürfnis toleriert.

Das Selber-schuld-Phänomen

Auch zu diesen Rechtsstreitigkeiten im Wohnungseigentumsrecht gilt das Selber-schuld-Phänomen offenbar ebenso wie bei Insolvenzverfahren. Die Rechtsstreitigkeiten wären bei einem Vernunftverhalten alle vermeidbar gewesen. Wir haben sie nicht gewollt, sie waren aufgrund von streitauslösenden Beschlüssen der Eigentümersammlung, bewirkt und ausgelöst von den Verwaltern, zwingend zum Schutz unserer Eigentumsrechte erforderlich. So ist šviel Geld verbrannt worden, wie es der zurzeit tätige Verwalter verlauten lässt. Aber nicht, weil die Rechtsstreitigkeiten von uns gewollt wurden, sondern weil die Verwalter dazu die Grundlagen geschaffen und damit das verbrannte Geld gezündelt haben.

Wir unsere Rechte dann aufgrund der ansonsten rechtlich wirksam werdenden Beschlüsse zwangsläufig gerichtlich geltend machen mussten. Dass das Ergebnis ihres Zündelns primär Honorarumsätze waren, kann wohl als offensichtliches Motiv ihres Handelns gesehen werden. Denn irgendwelche tatsächlichen und berechtigten Vorteile für die Eigentümergemeinschaft sind mit den von ihnen ausgelösten Beschlüssen nicht bewirkt worden ó auch wenn richterliche Freiheiten Entscheidungen zu ihren Gunsten haben ausfallen lassen.

Und das Selber-schuld-Phänomen zulasten bestimmter Miteigentümer führt dazu, dass sich die übrigen Miteigentümer selbst für schuldlos halten. Ob sich die angegriffenen Miteigentümer tatsächlich die sie belastenden Beschlüsse zurechnen lassen müssen und damit selbst zu verantworten oder gar selbst verschuldet haben, ist sehr weitgehend für die übrigen Eigentümer, insbesondere für den tätigen Verwalter, unerheblich. Die übrigen Eigentümer vertrauen blind auf anwaltliches Wissen, auf die Justiz, eigenes Nichtwissen kann täuschen und so auch zum Schutz des eigenen Verhaltens missbraucht werden ó solange es einem nicht selber schadet.

Hat ein Rechtsanwalt gesprochen und ist ein šSchuldiger, erst einmal gefunden und bestimmt,

hat das Gericht ein Urteil gesprochen, kann man sich doch wohl jede Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt oder dem Verhalten des Verwalters sparen ó oder vielleicht doch nicht? Bevor bei einem selbst auch noch Zweifel aufkommen, möglicherweise auch berechtigte Zweifel ó ein wohl eher naives Denken und Verhalten. Und man damit möglicherweise dem Verwalter, der ja Rechtsanwalt ist, und auch den Wortführern in der Eigentümersammlung widerspricht ó da ist bedenkenlose Zustimmung respektive Schwarmverhalten angesagt; bloß keine abweichenden Meinungen aufkommen lassen. Dass den Eigentümern in einem Rechtsstaat die Schulden auch dann verbleiben, wenn das Gericht lediglich die rechtliche Durchsetzbarkeit verneint, kann man dann wohl ignorieren ó auch wenn eine solche Einstellung ethisch und moralisch (möglicherweise auch nach christlichem Denken) wohl eher verwerflich ist. Da ist einem die eigene Reputation unwichtig, es kommt ja nichts an die Öffentlichkeit ó wohl unabhängig davon eine selbsterklärende und auch entblößende Selbsttäuschung.

Schlussbemerkung

Die in diesem Bericht nur beispielhaft geschilderten Zustände sind so oder ähnlich keine Einzelfälle, wie man vielleicht zur Begründung des eigenen Desinteresses und zur eigenen Beruhigung meinen könnte. Sie sind umfänglich vorhanden, belasten und beunruhigen Millionen von Menschen in unserem Lande. Diese Zustände, die Verniedlichung und Schönfärberei durch die elitären politischen und gesellschaftlichen Gruppen, die Bessergestellten der Gesellschaft, die eigentlich nur eine Minderheit sind, beunruhigen nicht nur immer mehr Bürger, sondern werden auch von vielen Intellektuellen geteilt ó wie jeder weiß, der die Medien und die Literatur aufmerksam verfolgt.

Wenn auch politisch anders motiviert, wäre ein Aufruf šMit brennender Sorge, analog der am heutigen Tage (14. März 2017), des Schreibens dieser Zeilen, vor 80 Jahren durch Papst PIUS XI. veröffentlichten Enzyklika dringend anzuraten und geboten. Es ist sicherlich nicht alles schlecht, aber vieles ist in Demokratie, Rechtsstaat und Marktwirtschaft längst aus den Fugen geraten, zulasten von Millionen von Menschen. Und diese

Umstände verleiten immer mehr Menschen, sich dieser Entgleisungen zu bedienen und sich daran zu bereichern. Es fehlt wohl nicht nur an sozialer, sondern mehr noch an tiefgründiger philosophischer Intelligenz, von Intellekt ganz zu schweigen, um die Zukunft auch zugunsten der nächsten Generationen gerecht, solidarisch und menschenwürdig gestalten zu können.

Abschließend zu dem hier exemplarisch behandelten Fall die Feststellung, dass die Verwaltungstätigkeit in dieser Eigentümergemeinschaft, wider alle Berufsethik, wohl in die unterste Schublade anwaltlicher Tätigkeiten gehört ó wie es vielfach auch für Insolvenzverwalter gilt. Ich kann für alle Leser nur hoffen, dass sie davon verschont bleiben und sich dagegen auch wehren

können. Ob es die übrigen Eigentümer dieser Gemeinschaft erkennen werden und zu einem Neuanfang bereit sind, bleibt abzuwarten. Dem tätigen Verwalter werden diese Erkenntnisse wohl nicht kommen wollen, mit ihm wird ein Neuanfang nicht möglich sein.

Zu guter Letzt möchte ich mich bei allen Lesern bedanken, welches Motiv sie auch immer zum Lesen bewogen hat. Wenn Sie Anmerkungen oder weitere Fragen haben, sich möglicherweise in einer vergleichbaren Situation befinden, lassen Sie es mich bitte wissen und schreiben Sie mir.

Karl Schüring

Inhalt

I. Vorwort	3
<i>Verwalterbestellung rechtswidrig</i>	4
<i>Die Honorar-Exzesse eines Rechtsanwalts</i>	5
<i>Keine Änderungen, keine Meinung?</i>	7
<i>Beunruhigende Zustände</i>	9
<i>Anwälte und ihre Begehungen</i>	10
II. Einführung	10
<i>Warum dieser Bericht anstatt Gesprächen?</i>	11
<i>Die Entgleisungen des Verwalters Matthias Rudolph</i>	12
<i>Missbrauchte Streithelfer</i>	14
<i>Was dieser Bericht auch noch zeigt</i>	15
<i>Insolvenzler sind selber schuld</i>	15
<i>Insolvenz und die gesellschaftlichen Folgen</i>	16
<i>Ursachen und Wirkungen</i>	17
<i>Erklärende Begriffe und Bezeichnungen</i>	18
<i>Was bewegt die übrigen Eigentümer?</i>	20
III. Die Rechtsstreitigkeiten	21
1. Gestohlene Honorare	21
<i>Der Verwalter und die übrigen Miteigentümer</i>	21
<i>Unnötige Beschlüsse und Urteile</i>	22
<i>Verhalten der übrigen Miteigentümer unerklärlich</i>	24
2. Rechtsstreit: Kauf eines Eigentumsanteils	24
<i>Der Sachverhalt</i>	24
<i>Das Urteil</i>	26
<i>Das Fazit</i>	26
3. Rechtsstreit: Wahl eines neuen Verwalters	26
<i>Der Sachverhalt</i>	26
<i>Das Urteil des Amtsgerichts</i>	27
<i>Das Berufungsverfahren</i>	28
<i>Das Fazit</i>	28
4. Rechtsstreit: Herausgabe von Räumen, Aufrechnung	28
<i>Der Sachverhalt</i>	28
<i>Das Urteil</i>	30
<i>Das Fazit</i>	30
5. Rechtsstreit: Erneute Wahl eines neuen Verwalters, Sonderumlage	31
<i>Der Sachverhalt</i>	31
<i>Das Urteil</i>	32
<i>Das Fazit</i>	32
6. Privatklage ó nicht aber gegen Juristen?	32
<i>Der Sachverhalt</i>	32
<i>Das Urteil</i>	33
<i>Das Fazit</i>	33
IV. Rechtsstaat, Gesetzeslücken und Rechtsmissbrauch	33
<i>Rechtsstaat und Meinungsäußerungsfreiheit</i>	34
<i>Gesetzeslücken und Rechtsfallen</i>	36

<i>Neustart</i>	37
<i>Rechtsmissbrauch als Foltermethode</i>	37
V. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen	38
<i>Missachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung</i>	38
<i>Namentliche Nennung</i>	39
<i>Die Kosten der Rechtsstreitigkeiten</i>	40
<i>Das Selber-schuld-Phänomen</i>	41
<i>Schlussbemerkung</i>	41