

KARL SCHÜRING

auch als Geschäftsführer der
KMU Unternehmensberatung GmbH

48488 Emsbüren . Lange Str. 17 . Karl Schüring

Einschreiben mit Rückschein

Herrn Matthias Rudolph
RSB . Rheiner Siedlungsbau GmbH
Bonifatiusstraße 397
48429 Rheine

KOPIE

26.05.2017

Tätigkeit als Verwalter der Eigentümergeinschaft Lange Straße 17

Sehr geehrter Herr Rudolph,

Ihre Tätigkeit als Verwalter der Eigentümergeinschaft, auch unter Berücksichtigung Ihres Verhaltens als in einer Sozietät tätigen Rechtsanwalts, wirft weiterhin grundsätzliche Fragen auf und gibt umfänglich Anlass, eine wider die Interessen der Eigentümergeinschaft und auch eine rechtsmissbräuchlich verfolgte Verwaltungstätigkeit zu erkennen. Ihre Verhaltens- und Vorgehensweisen können nach meiner festen Überzeugung und meinen beruflichen Erfahrungen, auch mit Anwälten, wohl auch objektiv nicht mehr als noch zu dulden angesehen werden. Auch wenn es übrige Miteigentümerinnen und Miteigentümer nicht erkennen mögen oder . aus welchen Gründen auch immer . nicht erkennen wollen.

So lässt sich nach der letzten Eigentümerversammlung erneut an wenigen Tatsachen erklären, dass Ihr Verhalten und die Geschehnisse mit der Tätigkeit eines sorgfältig und redlich und nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung arbeitenden Verwalters unter Beachtung auch der anwaltlichen Berufsethik nicht zu vereinbaren sind.

Ausdrücklich anerkennend erwähnen möchte ich die Bemühungen meines Sohnes anlässlich der letzten Versammlung um ein besseres Verstehen und um angemessene Lösungen. Dass diesen Bemühungen dann mit unrichtigen, auch provozierenden und wohl erneut viel Ärger verursachenden Feststellungen im Protokoll gefolgt wird, ist nicht mehr nachvollziehbar. So ist wieder einmal ein Verhalten erkennbar, dem man nur mit fassungslosem Kopfschütteln begegnen kann . wenn man es denn verstehen kann und will. Ein Verhalten gegen meinen Sohn gerichtet, das ich als völlig unangemessen und daher als inakzeptabel mit allem Nachdruck zurückweise. Und ein so verursachter Ärger, der gegen meine Person und Familie insgesamt gerichtet ist, auch als Affront, verletzend und diskriminierend angesehen werden könnte.

Es ist im Sinne dieses Schreibens geboten, hier weitgehend alle Punkte vorzutragen, auch wenn sie wiederholt genannt werden.

- **Bestellung**

Dass Sie bereits zu Beginn Ihrer Hausverwaltertätigkeit auf eine rechtsmissbräuchliche Art und Weise Ihre Bestellung erlangt haben, sollte inzwischen zweifelsfrei so festgestellt werden können (vgl. BGH, Urteil vom 1. April 2011, Az.: V ZR 96/10, Landgericht Dortmund vom 14. Juni 2016, Az.: 1 S 455/15). Sie haben . dieses müssen Sie sich als Anwalt zu rechnen lassen . in Kenntnis der Rechtsprechung sich einer ~~Wiederwahl~~ bedient, offenkundig in der Hoffnung, der Richter möge hier in richterlicher Freiheit Ihrem Begehren folgen. Zurechnen lassen müssen Sie sich auch die Erwartung, dass der diesbezügliche Beschluss zur Wiederwahl dann von uns aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) angefochten werden musste. Dass der Richter dann den Beschluss als gültig erkannt hat, damit die Rechtsprechung des BGH unterlaufen wurde, konnte zumindest von uns so nicht erwartet werden (Kosten des Rechtsstreits: circa 15.000 Euro, davon allein für die zunächst ohne Legitimation von Ihnen verfolgte Widerklage circa 1.500 Euro und für die ~~Streithelfer~~ circa 7.500 Euro). Dieses Verhalten des Richters wirft zusätzliche Fragen auf, die leider gegen ein unbefangenes Verhalten im Richteramt sprechen, hier aber wohl . wie in Deutschland üblich . sich wird jedweder Aufklärung entziehen können.

- **Befangenheit und Interessenkollisionen als Hausverwalter**

Nur der Vollständigkeit halber bleibt noch zu erwähnen, dass Sie eine Bestellung zum Verwalter aufgrund von Befangenheit und Interessenkollisionen . die Hauptgründe für die Anfechtungen . hätten erst gar nicht anstreben dürfen. Dass dieser Umstand sich in Ihrer Tätigkeit widerspiegelt (Weigerung, vor Ihrer Verwaltertätigkeit erfolgte Beschlüsse in die Beschlussammlung aufzunehmen und in Ihrer Tätigkeit zu berücksichtigen), dürfte ebenfalls nicht zu bestreiten sein.

- **Ausschluss von der Eigentümerversammlung**

Auch nur der Vollständigkeit halber bleibt zu erinnern, dass Sie sich zwei Jahre lang nach den Möglichkeiten anwaltlicher Verzögerungstaktik bemüht haben, eine neue Eigentümerin von den Eigentümerversammlungen auszuschließen. Demzufolge müssen Sie sich erneut . und daher auch Vorsatz . vorwerfen lassen, diese neue Eigentümerin in der Eigentümerliste zur letzten Eigentümerversammlung erst gar nicht aufgeführt zu haben. Unter den gegebenen Umständen erneut ein wohl vorsätzlich erwirkter Affront gegen die neue Eigentümerin selbst, aber auch gegenüber dem der Familie zugehörigen Miteigentümer. Sie dennoch wider die Tatsachen im Protokoll feststellen lassen, alle Eigentümer seinen anwesend oder vertreten. Diese Feststellung trifft einfach nicht zu. Was wäre wohl, wenn gegen einen anderen Miteigentümer entsprechende Bestrebungen dokumentiert und damit nachweisbar laufen, ihn einfach zu ignorieren? Ein solches Verhalten ist nicht akzeptabel.

- **Nachweise von Vertretungsvollmachten**

Sie haben sich in der letzten Eigentümerversammlung Vertretungsvollmachten nicht vorlegen lassen, ja mit dem Weglassen der Miteigentümerin (zur Wohnung Nr. 12) in der Eigentümerliste sogar eine mögliche Vertretung dem Anschein nach abbilden lassen, auch hier ohne jeglichen Hinweis oder jegliche Nachfrage gegenüber dem diesbezüglichen Miteigentümer. In der Vergangenheit haben Sie sich in Bezug auf die Vertretung der neuen Eigentümerin (wie zuvor erwähnt) ganz anders verhalten. Ein Verwalter sollte bemüht sein, jeden Zweifel an vorhandenen Vollmachten mit der erforderlichen Neutralität und Gleichbehandlung auszuräumen und so die Feststellung der Beschlussfähigkeit zu protokollieren, was insbesondere für die vom Verwalter selbst wahrzunehmenden Vertretungsvollmachten gelten sollte. Auch insoweit kann der Anschein nicht trügen, dass möglicherweise auch zur

Versammlung am 27. April 2017 Vertretungsvollmachten nicht hätten vorgelegt werden können. Ein solches in diesem Fall wohl auch als vorsätzliche Unterlassung festzustellendes Verhalten gerade auch eines Anwalts kann wohl kaum den Grundsätzen einer ordnungsgemäß zu führenden Eigentümerversammlung entsprechen.

- **Beschlusssammlung**

Ebenso nicht zu bestreiten ist die Tatsache, dass Sie Ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Führung der Beschlusssammlung erst nachgekommen sind, nachdem diese Verletzung nachweisbar festgestellt wurde. Nur ein Indiz von vielen, dass insgesamt eine sich wiederholende Verletzung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung vorliegt.

- **Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrechte können bereits in der Teilungserklärung begründet werden oder nachträglich durch Vereinbarung zwischen allen Miteigentümern vereinbart werden. Werden Sondernutzungsrechte nachträglich vereinbart, entfaltet dieses gegenüber einem Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers (zum Beispiel Käufers) nur Wirkungen, wenn es im Grundbuch eingetragen ist. Die Teilungserklärung ist umfassend, also einschließlich der darin geregelten Sondernutzungsrechte, Grundlage einer Eigentümergemeinschaft und der Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuches; Gegenstand bereits dieser Eintragungen sind auch Sondernutzungsrechte. Einer Eintragung in Abteilung 2 des Grundbuches bedarf es im Wohnungseigentumsrecht . analog der für Wohngrundstücke geltenden historisch bedingten Rechtslage . nur, wenn ein solches Sondernutzungsrecht nicht bereits in der Teilungserklärung, sondern nachträglich vereinbart wird. Die Teilungserklärung ist Gegenstand eines jeden Kaufvertrages einschließlich aller darin enthaltenen Regelungen; einer darüber diesbezüglich hinausgehenden Aufklärung eines Rechtsnachfolgers bedarf es daher nicht. Wenn für die hier betroffene Eigentümergemeinschaft für zwei kleine streitgegenständliche Räume die Gerichte mangels Eintragung in Abteilung 2 ein Sondernutzungsrecht nicht haben anerkennen wollen, so widerspricht dieses Urteil der insoweit angewandten Rechtspraxis des Bundesgerichtshofes und auch der allgemeinen Darstellung in der Literatur und kann daher auf weitere Sondernutzungsrechte nicht übertragen werden. Aufgrund des niedrigen Streitwertes (nicht über 20.000 Euro) war eine Revision beim Bundesgerichtshof leider nicht möglich. Der diesbezügliche Rechtsstreit mag für Sie hohe Honorare generiert haben, zu Vorteilen für die von Ihnen vertretene Eigentümergemeinschaft haben diese von Ihnen ausgelösten Streitigkeiten nicht geführt (Kosten des Rechtsstreits: circa 6.000 Euro). Auch kann das Urteil nicht dazu führen, die Sondernutzungsrechte in einen Nachtrag zur Teilungserklärung unberücksichtigt zu lassen. Es mag juristische Ausmalungen geben . die tatsächlich (materiell) bestimmten und notariell beurkundeten Inhalte zu den Sondernutzungsrechten sind ausreichend bestimmt und nicht zu bestreiten. Ihre diesbezüglichen Informationen an die übrigen Eigentümer sind weder umfassend noch neutral noch rechtlich gesichert und können nur unbegründetes Begehren schüren . wohl auch eine Verletzung der Grundsätze von Treu und Glauben. Auch hat das Urteil des amtierenden Richters hier ebenfalls den Anschein von Befangenheit.

- **Vollstreckung eines nicht geurteilten Herausgabeanspruches**

In diesem Zusammenhang steht der sachfremde von Ihnen ausgelöste Beschluss in der letzten Versammlung zum Tagesordnungspunkt 6, mit dem Sie sich haben beauftragen lassen wollen, ein Urteil vollstrecken zu lassen. Ein Urteil, das es mit dem von Ihnen fälschlicherweise wiedergegebenen Inhalt gar nicht gibt. Sie mit der Wortwahl bereits in der Einladung, analog der ergänzend erfolgten Ausführungen in Ihren Schreiben, insoweit auch mit Halbwahrheiten die übrigen Eigentümer in die Irre geführt haben. Weder hat das Gericht

einen Herausgabeanspruch zu den streitbefangenen Räumen verfügt noch haben Sie geprüft oder (besser noch) prüfen lassen, ob die Türen zu den Räumen bis dato nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind respektive dem Urteilspruch entsprechen. Auch steht der Eigentümergeinschaft nicht zu, wider die Ausführungen im Urteil den Abstellraum räumen zu lassen. Sie haben es bewusst und vorsätzlich unterlassen, das Urteil nach seiner Bestimmung wiederzugeben und auf das vom Gericht ausdrücklich bestimmte, für jeden Miteigentümer geltende Mitbenutzungsrecht hinzuweisen. Nach meinem nochmaligen Einwand sahen Sie sich veranlasst, mit E-Mail-Schreiben vom 18. Mai 2017 zu bestätigen, dass hier keine Zwangsvollstreckung droht. Zunächst erneut mit einer Voraussetzung, die nicht dem Urteil entspricht, diese von Ihnen genannte Voraussetzung nochmals erneut richtigzustellen war. Eine Terminologie (Herausgabeanspruch) mag nach Ihrem Schreiben nicht so entscheidend sein, wenn sie aber in der Sache unwahr ist und wiederholt irreführend erwähnt wird, wird sie inakzeptabel. Das gilt insbesondere, wenn sie . insbesondere von einem Anwalt . wider besseres Wissen verwandt wird. Es hat auch hier den Anschein, dass erneut und wiederholt die Eigentümergeinschaft zu einem zweifelhaften Beschluss geführt werden soll. Warum dann also eine solche streitauslösende Maßnahme? Nur um erneut Honorar zugunsten der eigenen Anwaltskanzlei zu generieren, was auch frühere so ausgelöste Beschlüsse zur Folge hatten . ohne tatsächlichen Vorteil für die übrigen Miteigentümer?

- **Noch einmal: Vollstreckungsabsichten**

Der in dem Zusammenhang ergangene Beschluss ist also völlig unbegründet. Die von Ihnen vorgetragene Gründe liegen einfach nicht (mehr) vor. Ist der Beschluss aber ohne jeden Grund, warum wird er dann von Ihnen ausgelöst und von der Versammlung begehrt? Entsprechend dem bereits im Oktober letzten Jahres Ihnen zugestellten Schreiben (das Ihnen in der Versammlung offenkundig gar nicht bekannt war) hatten Sie die Verfügungsgewalt über beide Räume. Sie können mittels Generalschlüssel beide Türen öffnen (und sogar wieder verschließen!). Sie können die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Türen nach Ihren Vorstellungen mit entsprechenden Schließungen ausstatten, die einen jederzeitigen Zutritt zu den Räumen ermöglichen. Der Beklagte hat ein ihm auch gerichtlich zugesprochenes Mitbenutzungsrecht, auch ihm ist der Zugang zu den Räumen möglich zu halten. So ist auch ein Räumen des Abstellraumes, wozu Sie sich offenkundig beauftragen lassen wollten, nicht möglich. Alles verwendete Begriffe, die nicht den Regelungen und nicht den Urteilen entsprechen und daher für die übrigen Miteigentümer zumindest missverständlich sind.

- **Verhaltenskodex eines Anwalts**

Bezeichnend für Ihr Verhalten ist der protokollierte Beschluss zum Tagesordnungspunkt 6 auch insoweit, als er zumindest nach dem Protokoll mit dem Beschlussergebnis einstimmig ja angenommen wurde. Ob die Zustimmung tatsächlich einstimmig erfolgt ist, ist für einen Mehrheitsbeschluss unerheblich. Dennoch und gerade auch deswegen ist äußerst befremdlich, insbesondere für einen Anwalt, die Tatsache, dass Sie offenbar ohne jede weitere Rückfrage die Zustimmung von einem Miteigentümer hingenommen haben, der so einer Vollstreckungsmaßnahme gegen sich selbst zugestimmt haben soll. Sie haben einen Miteigentümer ohne jeden Hinweis darauf, ob er eine solche Stimmabgabe gegen seine eigenen Interessen tatsächlich verfolgt, faktisch in eine Falle laufen lassen. Eine solche gegen sich selbst gerichtete Zustimmung kann nur versehentlich erfolgt sein. Es wäre Aufgabe eines neutralen und redlichen Verwalters und insbesondere eines Anwalts gewesen, bei einem so handelnden Miteigentümer nachzufragen, ob eine solche Zustimmung tatsächlich gewollt ist; dieses ist dem Anschein nach nicht geschehen. Dieses ist . insbesondere für einen Anwalt . disqualifizierend, sowohl aus rechtlichen wie auch aus berufsethischen Gründen. Diese Tatsache allein lässt Schlussfolgerungen auf Ihr Grundverständnis zu, die allein zu

Konsequenzen führen sollten. Ein solches Verhalten ist abstoßend und kann wohl von niemanden akzeptiert werden. Ansonsten der Gemeinschaft durch ein solches Verhalten, in der Erwartung, die übrigen Eigentümer mögen es möglichst noch tolerieren, hoher Schaden zugefügt wird. Denn gerade ein solches Verhalten ist auch im Interesse der Öffentlichkeit und kann daher nicht im Verborgenen gehalten werden.

- **Abstimmungspraxis**

In diesem Zusammenhang bleibt auch Ihre Abstimmungspraxis zu erwähnen. Sie lassen in der Weise abstimmen, dass es für eine Zustimmung eines Handzeichens und damit eines ausdrücklichen diesbezüglich von allen Teilnehmern der Versammlung auch wahrnehmbaren Bekundens erst gar nicht bedarf. Sie schlussfolgern aus den ausbleibenden Reaktionen (Stillschweigen) zu den Fragen, ob jemand gegen den Beschluss stimmen oder sich enthalten möchte, dass ansonsten eine Zustimmung mit Ja erfolgt ist. Ein solches . rechtlich durchaus mögliches . Abstimmungsverhalten mag von Rechtsanwälten, vielleicht von Politikern, möglicherweise auch von (stillschweigend operierenden) Kaufleuten in ihrer beruflichen oder diesbezüglichen Tätigkeit angewendet werden können, wohl aber kaum von Laien und rechtlich nicht bewanderten Miteigentümern. Wer ein solches Abstimmungsverhalten praktiziert, um möglichst einfach zu einem vom Verwalter angestrebten Abstimmungsergebnis zu kommen, mag sich anwaltlicher Raffinesse rühmen% können, man könnte ein solches Verhalten wohl aber auch als eine Ausnutzung des dem Anwalt zugestandenen Vertrauens und mit einer Missachtung des jedem Eigentümer zustehenden Respekts, von Achtung und Würde verstehen.

- **Eigenmächtiges Handeln**

Besonders tragisch ist die Tatsache, dass Sie in der Vergangenheit eigenmächtig auch ohne entsprechende Legitimation durch die Eigentümergemeinschaft Klagen (Widerklagen) veranlasst haben und jetzt erneut einen streitbegründenden Beschluss haben fassen lassen, nicht nur in der Hoffnung auf mögliche Fehlurteile auch aufgrund offenkundig nicht ausreichender Qualifikationen bei den Richtern, sondern zudem die Kosten dieser Rechtsstreitigkeiten bewusst in die Höhe treiben (Streitverkündung). Und zwar ohne fairerweise zu prüfen, ob die übrigen Miteigentümer eine solche sStreitverkündung% als gerechtfertigt ansehen. Derartige Bestrebungen . sie mögen formalrechtlich möglich sein . können wohl auch als Missbrauch und Instrumentalisierung der Eigentümergemeinschaft, ja als rechtsmissbräuchlich angesehen werden. Wie dieses von Anwälten, die um eine redliche Berufsausübung bemüht sind . auch bestätigt wird. Es mag ein solches Verhalten den übrigen Eigentümern nicht als ein solches rechtsmissbräuchliches und hohes Honorar generierendes Verhalten verständlich oder zugänglich sein, das macht Ihr diesbezügliches Verhalten weder besser noch lässt es sich gerade für einen Anwalt rechtfertigen. Ob es Ihren Kollegen in der Anwaltskanzlei gefällt, mag diesen überlassen bleiben . sie mögen insoweit ebenfalls Immunität vorgeben wollen, wie es nach ihren eigenen Angaben für Sie gelten mag.

- **Gewerbliche Nutzung**

Auch zu den angeblich vorliegenden sausreichenden Gründen%für eine von den übrigen Eigentümern nicht zu dulden gewerbliche Nutzung sind Sie als Verwalter in der Versammlung jeden Nachweis schuldig geblieben. Von daher kann auch die verwandte Terminologie sowohl in der Einladung wie auch im Protokoll als unredlich bezeichnet werden. Sie wissen sehr wohl, dass die von Ihnen erwähnte Klingelschildbezeichnung nicht zu beanstanden ist. Eine nicht zulässige gewerbliche Nutzung ist weder erkennbar noch von den übrigen Eigentümern offensichtlich vorgetragen worden. Es gibt weder sausreichende Gründe% und von daher auch keinen Anspruch, eine nicht zulässige gewerbliche Nutzung zu unterlassen%.

Demzufolge wurde . wider Ihr eigentliches offensichtliches Ansinnen als Verwalter . auch ein Beschluss nicht gefasst. Das Risiko, in einem Anfechtungsverfahren zulasten der Eigentümergemeinschaft zu scheitern, war dann offensichtlich wohl doch nicht unerheblich. Mangels nicht gegebener Unzulässigkeit war einer entsprechenden Aufforderung, die gewerbliche Nutzung der Wohnung einzustellen, auch nicht nachzukommen . wie von Ihnen in nicht zu begründender Weise gefordert wurde. Die diesbezüglichen Ausführungen im Protokoll sind also völlig haltlos, inakzeptabel und irreführend, für einen Anwalt wohl auch beschämend.

- **Nichtberücksichtigung von Beschlüssen**

Nur der Vollständigkeit halber ist erneut zu erinnern: Sie sträuben sich als Verwalter seit Beginn Ihrer Bestellung, Beschlüsse vor Beginn Ihrer Bestellung, insbesondere den Beschluss vom 25. August 2011 (Übernahme von Kosten durch die Eigentümer auf der Langen Straße 19), in die Beschlusssammlung aufzunehmen und bei Ihrer Tätigkeit zu berücksichtigen . wohl zulasten der Eigentümergemeinschaft und ein Zeichen von Befangenheit und Interessenkollisionen.

- **Ständige Wiederholung von unberechtigten Vorwürfen**

Auch muss Ihrem andauernden Vorwurf widersprochen werden, ich hätte wider besseres Wissen ~~gegenmächtig~~ Änderungen in der Bauausführung vorgenommen. Dieser Vorwurf kann und soll offenkundig nur so verstanden werden, als seien diese Änderungen willkürlich und eigennützig erfolgt. Auch dieses Verhalten wider die Tatsachen könnte wohl ebenso als Versuch einer Diskriminierung und Ehrverletzung angesehen werden. Sie müssen sich als Verwalter sehr wohl das Wissen zurechnen lassen, dass es sich hier um bautechnisch erforderliche Änderungen handelt, wozu der Bauträger selbst nach den notariell beurkundeten Kaufverträgen ermächtigt worden war, auch die diesbezüglich erforderlichen Änderungen in der Teilungserklärung vorzunehmen, ohne weitere Zustimmung der Miteigentümer.

- **Irreführung durch unrealistische Nötigung mit Rückbau**

Ebenso unerträglich ist Ihr andauernd wiederholter Hinweis auf die Äußerung des Richters, jeder Eigentümer könnte den Rückbau der Immobilie entsprechend der Teilungserklärung (erste Baugenehmigung) verlangen. Diese letztlich rein theoretische Aussage des Richters beruht auf den dem Grundbuchamt vorliegenden Dokumenten. Auch für den Richter nicht erkennbar und daher unberücksichtigt geblieben sind dabei die weiter gehenden notariell beurkundeten Vereinbarungen, die seinerzeit den Bauträger zu erforderlichen Änderungen in der Bauausführung und auch zu entsprechenden Änderungen zu der Teilungserklärung bevollmächtigt haben. Ihre Halbwahrheiten und insoweit erfolgten Äußerungen sind unvollständig und von daher irreführend, eine bewusste Täuschung der übrigen Eigentümer. Keiner der Eigentümer wird einen Rückbau weder rechtlich fordern können noch tatsächlich wollen, niemand wird die damit verbundenen Kosten in sechsstelliger Höhe der Eigentümergemeinschaft anlasten können oder wollen, niemand wird eine so wohl erfolgte Vernichtung von Immobilienvermögen nur ansatzweise verstehen oder akzeptieren. Ihr diesbezügliches Vorbringen ist blanker Unsinn, Sie haben sich offensichtlich von Ihren juristischen Denkstrukturen übermächtigen lassen fern jeder Vernunft und an der Praxis orientierten Denkweise.

- **Bewusste Verzögerung eines Nachtrages zur Teilungserklärung**

Selbstverständlich ist ein Nachtrag zur Teilungserklärung erforderlich, dieses ist nie bestritten worden. Wenn dieser bisher nicht erfolgt ist, haben das die Verwalter zu vertreten. Es gibt gute Gründe, warum der Nachtrag bis zu der von der Bank verursachten Insolvenz durch den seinerzeitigen Bauträger noch nicht geschehen war.

- **Juristische Denkstrukturen wider die Gefahrenminderung**

Zur sFluchttür% bleibt darauf hinzuweisen, dass bei Bauabnahme eine nur in Fluchtrichtung zu öffnende Tür abgenommen wurde. Auf die Risiken einer jederzeit gegen die Fluchtrichtung offenen Tür wird nochmals hingewiesen. Wir weisen jede Verantwortung für eine jederzeit gegen die Fluchtrichtung offen gehaltene Tür ausdrücklich zurück. Insoweit liegt aber die Verantwortung bei der Eigentümergemeinschaft respektive beim Verwalter. Hier steht ein den Risiken entsprechendes Handeln einem juristisch vorbohrten Denken entgegen, das hier keinen Vorrang genießen kann, muss oder darf.

- **Erstattung von verauslagten Nebenkosten**

Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass Sie die Miteigentümergemeinschaft dem Anschein nach bisher über den Verbleib von rund 5.000 Euro Hausnebenkosten in Unkenntnis gelassen haben, die von einer jetzigen Miteigentümerin verauslagt wurden. Auch der aktuelle Stand des Bankkontos lässt den Anschein zu, dass die zu erstattenden Kosten auf dem Gemeinschaftskonto ruhen. Sie haben bisher keinen Willen gezeigt und es daher versäumt, diesen Sachverhalt umfassend aufzuklären.

- **Sonderumlage**

Auch eine Ihnen aus bestimmten Gründen zugestandene Sonderumlage beabsichtigten Sie ohne einen dazu erforderlichen Beschluss zurückzuhalten. Erst unsere wohl berechtigte Nachfrage führte dazu, dass Sie erst in der nächsten Versammlung . möglicherweise erst in einem Jahr . einen diesbezüglichen Beschluss anstreben.

- **Aufklärung**

Es fehlt vielfach und wiederholt an einer ausreichenden substantiellen Aufklärung zur Sach- und insbesondere zur Rechtslage, und zwar gegenüber allen Miteigentümern. Die Miteigentümer erfahren bereits in den Einladungen zu den Versammlungen täuschende und irreführende Bezeichnungen, die weder sachdienlich noch neutral oder wertfrei sind, sondern völlig unangebracht Emotionen fördern. Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer werden in den Versammlungen mit Halbwahrheiten und unvollständigen Informationen in ihren Bemühungen um vernünftige und dem Gemeinschaftssinn dienende Lösungen alleingelassen. Die Eigentümergemeinschaft wird mit dem offenkundigen Ziel, zu unnötigen Beschlüssen zu kommen, um Rechtsstreitigkeiten auszulösen und Honorarumsätze zu generieren . für sie ohne jeden praktischen Nutzen . , damit hohen Schaden verursachend, instrumentalisiert, ihr Vertrauen in eine anwaltliche Tätigkeit wird nachhaltig missbraucht.

- **Einschreiben**

Eigentlich nicht erwähnenswert, aber für ihr Verhalten bezeichnend und erklärend, ist der seit geraumer Zeit erfolgte Versand von Briefen an einen Miteigentümer per Einschreiben. Sie begründen diese Maßnahme damit, der Miteigentümer habe nach Ihrer so wohl zu verstehenden Ansicht wahrheitswidrig mitgeteilt, er habe einen bestimmten Brief nicht erhalten.

Dabei wissen Sie genau und Ihre Mitarbeiterin wird es Ihnen bestätigen können, dass der besagte Brief von Ihnen an die zutreffende Anschrift erst gar nicht versandt wurde, also den Miteigentümer gar nicht erreichen konnte.

Zu alledem stellt sich auch die Frage, wie Ihre Wahrnehmung von Verantwortung, wie ein solches Verhalten von Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, aber auch von Ihren Anwaltskolleginnen und -kollegen wahrgenommen werden; einer Vorbildfunktion kann dieses Verhalten wohl kaum dienen.

Fazit dieser umfänglichen Aufzählung (immerhin über zwanzig Punkte) zweifelhaften Verwalterverhaltens ist, dass Ihr Verhalten (und mangels diesbezüglicher Distanzierung auch das Verhalten zumindest sich damit identifizierender Miteigentümer) nach wie vor als äußerst befremdlich angesehen werden muss. Sie offensichtlich aus vielerlei Hinsicht, sowohl als Verwalter wie auch als Anwalt, mit dieser Aufgabe völlig überfordert sind. So bleibt leider zu schlussfolgern, dass Sie gegen einzelne Miteigentümer die juristischen Folterwerkzeuge aus der untersten Schublade Ihrer anwaltlichen Folterkammer anwenden. Und demzufolge bedarf es nicht einmal einer Abstimmung mit weiteren Miteigentümerinnen und Miteigentümern oder dem Beirat. Jeder Versuch, Ihre Verwaltertätigkeit auch nur ansatzweise zu tolerieren . von Zustimmung ganz zu schweigen . schadet einem selbst.

Gerade einem Fachanwalt sollte zugemutet werden können, dass er seine Verwaltertätigkeit fachlich qualifiziert, zunächst einmal auch objektiv und neutral ausführt, das aber ist nachweislich nicht der Fall. Der Arbeit des Verwalters mangelt es in vielfacher Hinsicht an einem sach- und vernunftorientierten Verhalten. Es kann und darf nicht sein, dass Beschlüsse Gerichtsverfahren und Verfahrenskosten zugunsten der Anwaltskanzlei des Verwalters wie auch seiner Berufskollegen auslösen, die weder für die Eigentümergemeinschaft noch für die übrigen Miteigentümer tatsächliche Vorteile bringen. Das Verhalten, insbesondere gegen den Geschäftsführer (der neuen Miteigentümerin) gerichtet mit entsprechenden Auswirkungen auf seine Familie, ist völlig inakzeptabel, es ist zudem diskriminierend, demütigend und auch ehrverletzend. Und es ist von daher nicht zumutbar, sollte eigentlich auch den übrigen Eigentümern zuwider sein . falls sie sich nicht blenden lassen.

Und es steht auch einem weiteren einvernehmlichen Zusammenwirken und dem Gemeinschaftssinn entgegen, so auch in Bezug auf begehrte Änderungen in der Teilungserklärung. Ihr bisheriges Handeln als Verwalter verhält sich somit auch diametral zu den Bestrebungen, zu einvernehmlichen Änderungen in der Teilungserklärung zu kommen, diese sind unter den gegebenen und primär wohl von Ihnen zu verantwortenden Umständen kaum vorstellbar. Es gibt wohl auch gute Gründe, sich gegen eine Änderung in der Nutzung des Erdgeschosses auszusprechen.

Alle diese von Ihnen zu verantwortenden Vorkommnisse und Verhaltensweisen unterlaufen jedwede Bemühungen um einvernehmliche Lösungen, darauf lässt auch weiteres, hier nicht erneut erwähntes Verhalten schließen. Ihr diesbezügliches viel Ärger verursachendes Verhalten und . falls es sich diese ebenfalls zurechnen lassen wollten . der übrigen Eigentümer steht einvernehmlichen Lösungen entgegen. Ein solches Verhalten sollte eigentlich den übrigen Miteigentümerinnen und Miteigentümern weder zugemutet noch von ihnen akzeptiert werden, mag es diesen . aus welchen Gründen auch immer . auch nicht einleuchten.

Es muss Eigentümern zugestanden werden, sich gegen von ihnen so empfundene inakzeptable Verhaltensweisen zu wehren, insbesondere wenn sie den Tatsachen entsprechen oder sachlichen Bezug aufweisen. Die sich wehrenden Eigentümer müssen sich auch nicht zurechnen

lassen, damit Ärger verursacht zu haben. Dieser Ärger wird ausgelöst durch die den sich wehrenden Eigentümern widerfahrenen Verhaltensweisen, die sich weitgehend wider die Vernunft und in der Sache auch unbegründet darstellen.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung liegt vor, wenn eine bestimmte Verwaltungsmaßnahme vernünftig, nützlich und wirtschaftlich ist sowie im Interesse aller Wohnungseigentümer liegt und billigem Ermessen entspricht. Nicht nur in diesem Sinne kann Ihre Tätigkeit als Verwalter wohl nicht als ordnungsgemäß angesehen werden. Auch wenn es die Miteigentümer . aus welchen Gründen auch immer . tolerieren oder akzeptieren mögen.

Ein solches Verhalten eines Verwalters kann auch als Verletzung der Sozialsphäre der angegriffenen Miteigentümer angesehen werden . und dies gilt auch für die übrigen Miteigentümer. Weil sich auch insoweit das Verhalten der übrigen Miteigentümer, nämlich eine mögliche Zustimmung, bei der Vielzahl der Verfehlungen in der Öffentlichkeit nicht wirklich nachvollziehbar erklären lässt. So sind die Geschehnisse und Verhaltensweisen auch von öffentlichem Interesse und es bleibt vorbehalten, auch den Inhalt dieses Schreibens umfänglich . wo und in welcher Art und Weise auch immer . in der Öffentlichkeit darzustellen, zu erläutern und zu verarbeiten.

So gibt Ihr Verhalten zum wiederholten Male Anlass zu diversen Beanstandungen, die auch in meiner Familie . vorsichtig ausgedrückt . eben sehr viel Ärger bereiten. Bei Ihrem bisherigen, aus meiner Sicht auch verletzenden Vorgehen auf der einen Seite, das . zumindest nach bisherigen Erkenntnissen . auch die übrigen Miteigentümer grundsätzlich mit zu verantworten haben, auch gegen meinen Sohn gerichtet, können auf der anderen Seite ernsthaft von uns irgendwelche Zugeständnisse wohl kaum erwartet werden. Dies ist sehr bedauerlich, den Ärger muss ich uns, weder als von meinem Sohn noch von mir verursacht, nicht zurechnen lassen. Man wird auch uns zugestehen müssen, dass wir uns eben gegen unnötigen Ärger, der mir und meiner Familie immer wieder erneut widerfährt, bewusst und vorsätzlich zugetragen wird, wehren. Auch unsere Interessen gewahrt werden, das ist bisher jedenfalls nicht der Fall.

Ihr Verhalten birgt zudem den Anschein in sich, dass damit einem von einer Insolvenz betroffenen Bürger und seiner Familie in dieser geschehenen und von mir so empfundenen abträglichen Art und Weise begegnet werden kann. Auch von daher fordert eine gewisse Selbstachtung, sich wider ein solches Verhalten und gegen eine diesbezügliche Verharmlosung derartiger Angriffe auf die Sozialsphäre zu wehren. Einem erkennbaren Verlust von ethischer und sozialer Empathie in der Ausübung beruflichen, auch in der Öffentlichkeit stehenden Wirkens ist entgegenzusteuern. Man mag meinen, unangenehmen Tatsachen mit einer gewissen Immunität begegnen zu können . ob eine solche Einstellung der eigenen Reputation und Empathie dient, darf wohl bezweifelt werden. Weiteres dazu auszuführen, soll uns erspart bleiben.

So begründen bereits einzelne Punkte, aber die genannten Punkte insgesamt nachhaltig und substantiell meine Forderung an Sie, sich unverzüglich,

spätestens bis zum 31. Mai 2017 zu einer einvernehmlichen Aufhebung

Ihrer Verwaltungstätigkeit respektive zur Aufhebung der Bestellung der Rheiner Siedlungsbau GmbH als Verwalterin zu erklären, um weiteren Schaden von der Eigentümergemeinschaft, möglicherweise auch von Ihrer Anwaltskanzlei, abzuwenden. Diese Forderung ist aufgrund der wiederholten und schwerwiegenden Verfehlungen . wie zuvor umfänglich vorgetragen . mehr als ausreichend begründet, von einer Verletzung berufsethischer und moralischer Grundsätze ganz zu schweigen, und von daher auch alternativlos.

Sie haben ein zerstörerisches Wirken zu verantworten, zudem zulasten der Eigentümergemeinschaft und insbesondere einzelner Eigentümer in unnötiger und rechtsmissbräuchlicher Art und

Weise Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von über 25.000 Euro ausgelöst, ohne nennenswerte Vorteile für die Eigentümergemeinschaft. Allein die Höhe der Kosten zeigt, wie Sie wider die Interessen der Eigentümergemeinschaft Ihre Ziele verfolgt haben, die offensichtlich mit den Zielen Ihrer Anwaltskanzlei konkludent sind. Eine gewisse (möglicherweise auch unterlassene) Mitwirkung und Mitverantwortung mag auch der Ihnen ansonsten umfänglich geschäftlich verbundenen Miteigentümerin Marlene Bußmann zugerechnet werden können.

Es wäre, zumindest gegenüber meiner Familie, wohl aber auch gegenüber einer redlichen Gesinnung einzelner Miteigentümerinnen und Miteigentümer, geradezu unverantwortlich, in Kenntnis der Ihre Tätigkeit bestimmenden Umstände und Entgleisungen eine solche Forderung nicht zu stellen. auch weil Gefahr in Verzug ist. Ja, es sollte Ihrer Reputation dienlich sein, wenn Sie den mit Rechtskosten belasteten Miteigentümern einen gewissen Ersatz des von Ihnen ausgelösten Schadens zukommen lassen.

Eine solche Initiative und eine solche Forderung sind äußerst bedauerlich, sicherlich auch für mich nicht angenehm, sie sind aber zur Vermeidung von weiterem Schaden zulasten der Eigentümergemeinschaft und auch zulasten meiner Familie nicht mehr zu umgehen. Bei allen von mir vorgetragenen Punkten handelt es sich um Tatsachen oder um einen sachbezogenen und daher begründeten Vortrag zu einem unqualifizierten Verhalten, das eine weitere Tätigkeit als Verwalter nicht mehr gestattet. Es mag nicht alles in einer juristisch denkbaren und wünschenswerten Terminologie vorgetragen worden sein; dieses aber tut der Sache und der wohl berechtigten Kritik an Ihrem Verhalten und der damit begründeten Forderung keinen Abbruch. Daran konnte auch unser Telefonat vom 19. Mai 2017 nichts mehr ändern; Sie haben es nicht verstanden, sich auch nur in einem einzigen Punkt für Ihr Fehlverhalten zu entschuldigen.

Gönnen Sie der Eigentümergemeinschaft einen wirklichen Neuanfang!

Karl Schüring, handelt auch für die
Miteigentümerin KMU Unternehmensberatung GmbH

gez. Karl Schüring