

48488 Emsbüren . Lange Str. 17 . Karl Schüring

Offener Brief

An übrige Miteigentümer*)
der Eigentümergemeinschaft

Emsbüren, Lange Straße 17

12.06.2017

Hausverwalter als Schmarotzer im Wohnungseigentumsrecht Verletzungen von Verhaltensgrundsätzen und der Sozialsphäre

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer,

das honorargieriger und äußerst schädigende und auch verletzende Verhalten des zurzeit tätigen Hausverwalters und Rechtsanwalts Matthias Rudolph ist offensichtlich bisher von den übrigen Miteigentümern noch nicht erkannt worden. Das auch von den Richtern offensichtlich nur mit äußerster Verwunderung wahrgenommene Verhalten kann nicht auf sich beruhen, es ist weiterzuverfolgen, auch wenn die dazu vereinnahmten übrigen Miteigentümer es (noch) nicht wahrhaben wollen. Das in einer gewissen **Rattenfänger-Mentalität** erfolgte Vorgehen blendet offenbar noch viele Miteigentümer.

Ein solches Verhalten eines Anwalts könnte wohl auch als das eines **Schmarotzers im Wohnungseigentumsrecht** bezeichnet werden. Es ist an Niederträchtigkeit kaum noch zu überbieten, weil es auch von Laien kaum verstanden werden kann und man es auch gern immunisieren möchte. Und dies gilt auch für Miteigentümer, die sich nicht ausdrücklich davon distanzieren.

Und um es gleich vorwegzusagen: Derartige begründete Meinungsäußerungen und Beschuldigungen dienen nicht der Verleumdung oder Verächtlichmachung oder der Anschwärzung eines Verantwortlichen (oder gegebenenfalls auch einer Gemeinschaft), wie es einem zunächst vorkommen mag, sie dienen vielmehr dem öffentlichen Interesse, auch gegebenenfalls dem Beweise, damit man weiß, um wen es geht (so auch der Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. November 2006, Az.: VI ZR 259/05). Es gibt keinen vernünftigen Grund, diese Meinungsäußerungen und Beschuldigungen abzulehnen; im Gegenteil, sie dienen der Aufklärung und der Prävention. Und sie dienen so auch der Reputation unredlich angegriffener Bürgerinnen und Bürger und vereinnahmter Miteigentümer.

Es zeigt sich leider weiterhin, wie auch zu den bisherigen diesbezüglichen Themen, eine offenkundig fehlende Gesprächsbereitschaft der übrigen Miteigentümer. Leider gibt es keine Anzeichen dafür, dass sie sich diesbezüglich eine Vereinnahmung aufgrund von Nichtwissen ó was durchaus verständlich wäre ó zugestehen wollen. So bleibt leider nur noch die Möglichkeit, den Sachverhalt in einem offenen Brief (im Internet) vorzutragen. Denn mit alledem ist auch ein öffentliches Interesse gegeben. Diese so nur mögliche Vorgehensweise bedauere ich sehr, sie ist jedoch aufgrund des schwerwiegenden Vorfalls und der Dringlichkeit nach meiner Meinung und Überzeugung unbedingt geboten, auch um weiteren rechtsmissbräuchlichen Schaden abzuwenden.

*) Mit Miteigentümer sind auch Miteigentümerinnen gemeint, soweit sich aus dem Inhalt nichts anderes ergibt.

Die Tatsache und Erkenntnis, dass nicht immer die Vernunft und das Bestreben um objektive Lösungen, die auch eine Gleichbehandlung beinhalten, das Verhalten der Menschen bestimmen, führt zu der Schlussfolgerung, dass unvernünftige und damit ausgrenzende, unnötigerweise auch schadensverursachende und verletzende Verhaltensweisen geschehen. Auf welche auch immer vorhandenen Gründe diese Verhaltensweisen zurückzuführen sind, sie be- oder verhindern zwangsläufig auch das soziale Miteinander und das gesellschaftliche Zusammenleben. Umso mehr ist es gerechtfertigt, nach objektiven und in der Sache möglichen Maßstäben zu suchen, angetroffene Verhaltensweisen als sachlich nicht zu begründen verständlich darzustellen, Damit Einsicht erfolgen kann, um letztlich doch zu an der Vernunft orientierten Lösungen zu kommen.

Die **Gleichbehandlung** ist ein solcher allgemein anerkannter Grundsatz. Ebenso sollte gelten, dass eine Gleichbehandlung auch den Grundsatz zur **Neutralität** voraussetzt und damit ein Bestreben um **Objektivität**. Also alle möglichen oder auch nur denkbaren Hinderungsgründe und insoweit eine Beteiligung damit auch nur dem Anschein nach belasteter Personen sollte vermieden werden. Weiter sollte als Grundsatz die **Schadensminderungspflicht** gelten. Dass also niemandem Schaden zugefügt wird, wenn ein solcher Schaden vermeidbar ist. Oder ein Schaden lediglich verursacht wird, um diesen anderen Menschen zuzufügen, ohne dass damit berechnete und tatsächliche Vorteile erlangt werden. Gerade diesen Grundsatz hat der zurzeit tätige Verwalter in einer völlig inakzeptablen Art und Weise nachhaltig verletzt.

Werden diese Grundsätze als allgemeingültig anerkannt, so kann man diese als gegenseitigen Anspruch und auch als Anspruch gegen Dritte gelten lassen.

Es soll hier versucht werden, die Verhaltensweisen und Geschehnisse in der hier behandelten Verwaltungstätigkeit in hoffentlich verständlicher Weise zu erklären.

- Wahl/Wiederwahl Rheiner Siedlungsbau wider die Neutralität

So hat der zurzeit tätige Verwalter sich bestellen lassen, obwohl umfänglich Befangenheit und Interessenkollisionen bestehen und auch vorgetragen wurden. Der Verwalter, der auch als Rechtsanwalt tätig ist, hat damit im Wissen, dass er damit insbesondere auch die ethischen Verhaltensgrundsätze eines Anwalts missachtet, gehandelt. Er hat sich zudem im Wissen, dass er damit auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unterläuft, als Verwalter wiederwählen lassen. Das Wissen, gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes seine Wiederwahl zu begehren, muss er sich als Anwalt zurechnen lassen. Ein Begehren in der Hoffnung (oder auch in einer dem Anschein nach möglichen unter Juristen kollegialen Erwartung), dass das Gericht dieses Begehren toleriert. Das entsprechende, wohl eher rechtswidrige Urteil des Richters am Amtsgericht Lingen, das die Wiederwahl zwar bestätigt hat, konnte so nicht erwartet werden.

Der Verwalter mag für sich diesen Erfolg als gerichtlich zugestanden proklamieren wollen, dies kann jedoch der Gemeinschaft aufgrund der zweifelsfrei bestehenden Gefahr einer Ungleichbehandlung, bedingt auch durch Befangenheit und Interessenkollisionen und wohl so mögliche und auch erfolgte Vorteilsnahmen, nicht dienlich sein. Das gesamte Verfahren hat dann rund 15.000 Euro (!) Rechtskosten verursacht, um Umstände zu schaffen, die nachhaltig die **Grundsätze von Objektivität und Neutralität verletzen**, zum Schaden der Eigentümergemeinschaft.

- Streitverkündungen wider die Schadensminderungspflicht

Sollte Ihnen als Miteigentümer der Begriff „Streitverkündung“ nicht bekannt sein (weil er Ihnen bis dahin auch nicht bekannt sein musste), so nehmen Sie diese Unkenntnis vielleicht doch als Beweis, dass Sie darüber vom Hausverwalter, der ja auch Rechtsanwalt ist, nicht informiert wurden. Diese hohen Verfahrenskosten zur Wahl des neuen Verwalters wurden etwa zur

Hälfte durch sogenannte „Streitverkündungen“ verursacht. In Verbindung mit der Wahl des Verwalters Matthias Rudolph (Rheiner Siedlungsbau GmbH) haben beide Verwalter (Matthias Rudolph, Dieter van der Zee) zu den erfolgten Gerichtsverhandlungen der Eigentümergemeinschaft den Streit in eigener Sache verkündet oder verkünden lassen, was offensichtlich auch eine Verwunderung der Richter ausgelöst hat.

Haben Sie also tatsächlich davon gewusst und es auch so verstanden, dass Ihre eigenen Verwalter Ihnen als Miteigentümer einen Rechtsstreit verkündet haben? Ist Ihnen diese Streitverkündung erklärt worden und haben Sie diese Streitverkündung verstanden oder sogar akzeptiert? Oder ist es Ihnen völlig egal, wenn Miteigentümern ohne vernünftigen Grund von Ihren Verwaltern das Geld aus der Tasche gezogen wird?

Eine solche hohe Kosten verursachende Streitverkündung wäre nur dann gerechtfertigt, wenn die Eigentümergemeinschaft im Falle eines verlorenen Rechtsstreits Schadensersatzansprüche gegen die Verwalter hätten einklagen können. Ein solcher Anspruch kann aber zu Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ernsthaft kaum erhoben werden, weil die Verwalter die Beschlüsse selbst gar nicht gefasst haben, also gar nicht Partei sind. Den Verwaltern ist demzufolge vorzuwerfen, dass sie dazu die Eigentümergemeinschaft wohl erst gar nicht angehört haben, die Eigentümer einen Schadensersatzanspruch rechtlich auch hätten gar nicht begründen können. Sie insoweit eigenmächtig gehandelt haben, was aus berufsethischen Gründen für einen Anwalt absolut verwerflich ist. **So kann diese honorarträchtige Streitverkündung nur dazu dienen, den angegriffenen Miteigentümern das Geld aus der Tasche zu ziehen, insoweit völlig unnötigen Schaden zu verursachen, ohne dass auch nur irgendwelche zu rechtfertigenden Vorteile für die Eigentümergemeinschaft zu erlangen waren.** Zudem hat der Verwalter den dadurch zwischen den Miteigentümern entstehenden Ärger billigend in Kauf genommen. Wer will einem solchen Verwalterverhalten tatsächlich und vernünftigerweise zustimmen wollen?

- Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes:

Der Verwalter hat unter **Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes** Beschlüsse fassen lassen, die zwangsläufig anzufechten waren, weil sie auch dem tatsächlichen zugrunde liegenden Inhalt der Vereinbarungen (Teilungserklärung) widersprechen. Dem Beweise zugänglich ist zu alledem die Tatsache, dass das verwerfliche Verhalten des Verwalters primär gegen bestimmte Miteigentümer erfolgt. Während ein Abstellraum im Gemeinschaftseigentum in der Größe von circa drei Quadratmetern durch einen in der Sache zweifelhaften Beschlussgrund begehrt wird, wird eine andere Eigentümerin mit einer höheren Nutzung von zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen von jeglichem diesbezüglichen Begehren verschont. Die völlig unnötigen Verfahrenskosten belaufen sich auf rund 6.000 Euro. Einen solchen **Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz** bestätigt auch der Bundesgerichtshof in einem vergleichbaren Fall (Urteil vom 20. November 2012, Az.: V ZR 234/11).

Die Tatsache, dass eine sinnvolle Mitnutzung der streitbefangenen Räume (Abstellraum von circa drei Quadratmetern, Fluchtflur) praktisch nicht notwendig und wohl auch so gut wie ernsthaft nicht möglich oder gewollt war, zeigen die Gespräche der letzten Versammlung. So wird jetzt angeboten, diese Räume dem Sondereigentum des angegriffenen Miteigentümers zuzuordnen. Diese Tatsache bestätigt eindrucksvoll das rechtliche Begehren des Verwalters (Honorar) wider den eigentlichen Inhalt des gerichtlichen Verfahrens.

Ein weiterer gravierender Fall von **Ungleichbehandlung** zeigt sich in der Tatsache, dass es dem Rechtsanwalt als Verwalter gelungen war, eine neue Miteigentümerin von der Eigentümerversammlung über zwei Jahre auszuschließen. **Inzwischen wird diese Miteigentümerin so auch hier die Tatsache, dass vorsätzlich in der Eigentümerliste zur Versammlung erst gar nicht mehr aufgeführt.** Mit dieser fehlenden Eigentümerin in der Eigentümerliste wird zudem

eine dem Anschein nach mögliche Vertretungsvollmacht abgebildet, ohne dass dies durch eine entsprechende Nachfrage oder Vollmacht abgeklärt wird ó auch ein absolut unredliches Verhalten eines Anwalts.

Ich bin hier nur in wesentlichen Punkten auf das Verhalten des Verwalters eingegangen, Weiteres dazu kann dem im Internet veröffentlichten Schreiben an den Verwalter entnommen werden, das in über zwanzig Punkten ein Fehlverhalten erklärt. Auf einen kurzen Hinweis hin sende ich es den Miteigentümern auch gerne zu. Aus dem nach meiner festen Überzeugung völlig inakzeptablen Fehlverhalten des Verwalters Matthias Rudolph beschreibe ich hier nur beispielhaft, aber zweifelsfrei wahre und wohl auch äußerst negative Sachverhalte, die ich hier hoffentlich verständlich erklärt habe.

Die Rechtsstreitigkeiten haben der Eigentümergemeinschaft keinerlei Vorteile gebracht. Bestimmte Miteigentümer mögen dennoch ein solches Verhalten gewollt haben oder zumindest tolerieren wollen, es ist weder zu rechtfertigen noch als ein vernünftiges Verhalten zu erkennen; von daher ist es völlig inakzeptabel, auch gegen die Interessen der Gemeinschaft und einem angemessenen Zusammenleben nicht dienlich. Zumindes ist der zurzeit tätige Verwalter Auslöser und Verantwortlicher dieser Entwicklung.

So lässt nach meiner Meinung und Überzeugung das Verhalten des Verwalters Matthias Rudolph, wie es sich erneut auch in der letzten Eigentümerversammlung gezeigt hat, keine weitere Duldung zu. Das Verhalten ist als Instrumentalisierung einer Eigentümergemeinschaft anzusehen, möglicherweise auch unterstützt durch eine ihm geschäftlich verbundene Miteigentümerin.

Der Verwalter bedient sich der Eigentümergemeinschaft, indem er ein ihm offensichtlich entgegengebrachtes Vertrauen als Rechtsanwalt missbraucht, um Beschlüsse zu erwirken, die nicht der Eigentümergemeinschaft dienen, sondern lediglich zugunsten seiner Anwaltskanzlei und kollegialen Anwälten hohe Honorare generieren. Dabei ignoriert er allgemeine Grundsätze und auch Rechtsgrundsätze, wie zum Beispiel **den Gleichbehandlungsgrundsatz oder auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes**. Dieses einseitige, wohl verachtenswerte Vorgehen, verbunden mit einer vorsätzlichen Ungleichbehandlung und Ignoranz von Miteigentümern, verletzt nicht nur die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, schadet nicht nur der Eigentümergemeinschaft, sondern greift nachhaltig auch die Sozialsphäre der betroffenen Miteigentümer und ihrer Familien an. Es ist ein Verhalten eines Hausverwalters und Rechtsanwalts, das allen sozialen Grundsätzen und Gepflogenheiten widerspricht und von daher aufgrund des Wirkens in der Öffentlichkeit auch von öffentlichem Interesse ist.

Aufgrund dieser entwürdigenden Missachtung und Misshandlung der Eigentümer und der objektiv festzustellenden schwerwiegenden Verfehlungen ist das Verhalten des Verwalters selbst dann nicht zu rechtfertigen oder zu dulden, wenn es von Miteigentümern ó aus welchen Gründen auch immer ó mitgetragen werden sollte.

Es ist eklatant verwerflich, weil in dem Verhalten der angegriffenen Miteigentümer keinerlei Grund zu erkennen ist ó falls es für ein solches abträgliches Verhalten überhaupt einen Grund geben kann. Und es ist insbesondere auch sozial verwerflich, weil es den Anschein birgt, dass ein solches Vorgehen aufgrund der Tatsache erfolgt, dass für den Vater eines angegriffenen Miteigentümers vor rund sechs Jahren die Volksbank ein rechtsmissbräuchliches Insolvenzverfahren beantragt hat.

Inzwischen ist aus Kreisen der Eigentümergemeinschaft zu vernehmen, dass man sich nicht direkt betroffen fühlt, obwohl man den streitbegründenden und sehr viel Ärger verursachenden Beschlüssen zugestimmt hat. Die übrigen Miteigentümer werden sich schon entscheiden müssen, ob sie das Verhalten des Verwalters für sich gelten lassen.

Ich habe den Verwalter mit Schreiben vom 26. Mai 2017 gebeten, sich bis zum 31. Mai 2017 zu einer einvernehmlichen Aufhebung seiner Tätigkeit für die Eigentümergemeinschaft Lange Straße 17 zu erklären. Mangels einer jeglichen Reaktion habe ich das Schreiben am Folgetag ins Internet gestellt.

Meine Intention beruht auf der Tatsache, dass der Verwalter Matthias Rudolph die Eigentümergemeinschaft willkürlich, wiederholt und nachhaltig für Zwecke der Generierung von Anwalts- und Gerichtskosten instrumentalisiert und damit einzelnen Miteigentümern, aber auch der Eigentümergemeinschaft hohen Schaden zugefügt hat. Dabei wird die Pflege der Immobilie selbst eher vernachlässigt. Ein solcher bereits durchaus schwerwiegender Vorwurf wird zudem bekräftigt durch den Anschein, Miteigentümer würden ein solches Verhalten dulden oder sogar fordern und akzeptieren. Mir bekannte Äußerungen einzelner Miteigentümer haben eher den Anschein, dass sie mit ihrer Stimme den vom Verwalter angeregten und begehrten Beschlüssen folgen, um eine gewisse Übereinstimmung (vermeintliches Harmoniebedürfnis) zu demonstrieren, ohne die tatsächlichen und rechtlichen Hintergründe verstanden zu haben und ohne die Folgen ihrer Beschlüsse zu erkennen. Ja, die tatsächlichen und rechtlichen Hintergründe ihnen wohl durch den Verwalter auch nicht erklärt werden.

Ich will es an dieser Stelle bei den hier thematisierten Sachverhalten belassen, weitere verachtenswerte Verhaltensweisen können meinem vorgenannten Schreiben an den Verwalter entnommen werden. Ich will ein solches, dem Anschein nach auch für die Miteigentümer mögliches Verhalten diesen nicht zurechnen wollen. Immer noch davon ausgehend, dass sie das Fehlverhalten der Verwalter zumindest nunmehr erkennen mögen und ebenfalls eine unverzügliche Auflösung der Zusammenarbeit anstreben.

Es wäre, zumindest gegenüber meiner Familie, wohl aber auch gegenüber einer redlichen Gesinnung einzelner Miteigentümer, geradezu unverantwortlich, in Kenntnis der ó gelinde gesagt ó Unregelmäßigkeiten und Zumutungen des Verwalters diese ein nachhaltiges Fehlverhalten eines Hausverwalters und Anwalts beweisenden Tatsachen zu verschweigen. Auf ein solches Verwalterverhalten kann eine Gemeinschaft nicht aufgebaut werden.

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.

Ein solcher Verwalter und ihm bislang ó möglicherweise in Unkenntnis der Sach- und Rechtslage ó zustimmende Miteigentümer entziehen einer Eigentümergemeinschaft alle Grundlagen eines einvernehmlichen Zusammenwirkens. Es werden Streitigkeiten geschürt und es wird viel Ärger verursacht. Diese Folgen können mangels entsprechenden Verhaltens keinesfalls den angegriffenen Miteigentümern angelastet werden, ihnen kann unangemessenes Verhalten nicht ansatzweise nachgesagt werden. Demzufolge ist das Verhalten des Verwalters (und gegebenenfalls auch das Verhalten der zustimmenden Miteigentümer) willkürlich, ehrverletzend und auch demütigend, und zwar auch gegenüber allen redlich denkenden Miteigentümern. **Zu weiteren Erklärungen und Gesprächen stehe ich den Miteigentümern gern zur Verfügung.**

Die Eigentümergemeinschaft mag ebenso wie der Beirat erkennen, dass Änderungen in der Verwaltungstätigkeit unverzüglich anzustreben sind. Gönnen Sie der Eigentümergemeinschaft einen wirklichen Neuanfang!

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karl Schüring