

Christoph C. Paul

Mediation einer Eigentümergeinschaft

Fallbericht. Zur Einbeziehung von Experten

»Wollen wir uns nicht alle ein großes Haus kaufen und nicht nur zusammen am Theater arbeiten sondern auch zusammen wohnen?« Mit dieser Frage begann bei einer Premierenfeier in den 1970er Jahren das gemeinsame Projekt, eine geräumige, baufällige Villa für insgesamt sieben Parteien zu renovieren. Im Lauf der Zeit führten veränderte Lebensbedingungen und offiziell nicht genehmigte Baumaßnahmen zu einem Konflikt, der zu eskalieren drohte. Die koordinierte Zusammenarbeit zwischen Mediator und Experten führte zu einer für alle Konfliktparteien akzeptierten Lösung. Wie sich der Mediator das notwendige Fachwissen zunutze machen konnte, wird hier anschaulich dargestellt.

Karrieren und Baumaßnahmen

Bei Bezug einer Villa teilten sich vier Paare und drei Einzelpersonen die vorhandenen Wohnungen untereinander auf. Die drei Erdgeschosswohnungen wurden den drei Singles zugeordnet. Die vier Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss bezogen die vier Paare. Die noch unausgebauten, über das allgemeine Treppenhaus erreichbaren Dachflächen wurden den Wohnungen im 2. OG zugewiesen. Es erfolgte eine Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum nebst Bildung gesonderter Grundbuchblätter.

In der Teilungserklärung wurden die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Hauses entsprechend den Quadratmetern der jeweiligen Wohnungen verteilt – die unausgebauten Dachflächen wurden nicht berücksichtigt. In der Eigentümersammlung bekam jede Wohnung eine Stimme.

Mit den Jahren veränderte sich vieles: Einige der Eigentümer machten Karriere, Kinder wurden geboren, wuchsen heran und verließen nach Jahren wieder die Wohnungen ihrer Eltern. Drei Eigentümer zogen weg und verkauften ihre

Wohnungen, der Ehemann einer Eigentümerin im 2. OG starb. Das Paar der anderen Wohnung im 2. OG trennte sich. Die Ehefrau zog aus und nach einigen Jahren zog die neue Partnerin des Ehemannes ein.

Auch hinsichtlich der Baulichkeiten gab es Änderungen: Die Eigentümerin der Erdgeschosswohnung erweiterte den Gartenzugang von einer Treppe in den Garten bis hin zu einer geräumigen Terrasse. Die beiden Eigentümer der Wohnungen im 2. OG bauten peu à peu die über ihren Wohnungen liegenden

Dachflächen zu richtigen Wohnräumen aus. Eine dieser Dachgeschossflächen wurde sogar über eine innen liegende Treppe mit der Wohnung verbunden. Alle diese Baumaßnahmen wurden ohne Baugenehmigung vollzogen und von den Miteigentümern geduldet.

Der Weg in die Mediation

Die getrennt lebende Ehefrau verlangte von dem im 2. OG zurückgebliebenen Ehemann einen Ausgleich für ihre hälftige Wohnung, die dieser nur mit einem Bankkredit leisten konnte. Die Bank stellte bei Prüfung der Finanzierung fest, dass die tatsächlichen Baulichkeiten mit den Eintragungen im Grundbuch nicht stimmig waren. Außerdem verweigerten die Eigentümer der fünf Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. OG die Zustimmung zu den Wohngeldabrechnungen. Die Wohnungen im 2. OG wurden immer noch nach dem ursprünglichen Verteilungsschlüssel ohne Berücksichtigung der inzwischen ausgebauten Dachflächen abgerechnet, was als ungerecht empfunden wurde. Anwälte wurden eingeschaltet, es gab zunehmend aggressiven Schriftverkehr und wegen fehlender Baugenehmigung für den Ausbau der Dachflächen und den Terrassenanbau wurde mit der Einschaltung der Bauaufsicht gedroht. Um eine weitere Eskalation zu vermeiden, regte die Verwalterin der Eigentümergemeinschaft eine Mediation an. Ich erhielt den Auftrag zur Beilegung der Streitigkeiten sowie zur Erarbeitung einer Änderung der Teilungserklärung. Meine Vergütung sollte von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.

Biografie einer Hausgemeinschaft

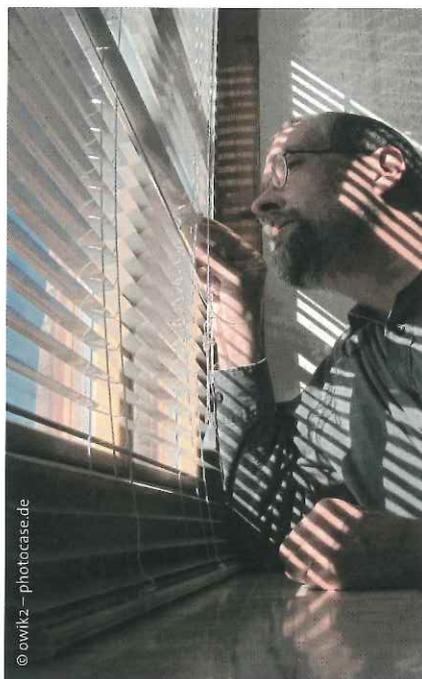
Es erschien ratsam, mit allen Beteiligten Einzelgespräche zu führen. Eine Eigentümerin bestand darauf, von ihrem Anwalt begleitet zu werden. Eine weitere Eigentümerin verzichtete auf die Möglichkeit zu einem Einzelgespräch.

Neben den bereits bekannten und mir von der Verwalterin geschilderten Grundlagen wurde das hinter dem Konflikt verborgene Beziehungsgeflecht deutlich. Die ursprüngliche Euphorie des gemeinsamen Projektes mit dem gesellschaftspolitischen Ansatz der

Gleichwertigkeit aller Eigentümer hatte bald Risse bekommen; eine der Eigentümerinnen hatte eine große Karriere gemacht und wurde von anderen dafür beneidet, eine andere war die beste Freundin der ausgezogenen Ehefrau und teilte deren Verbitterung über den im Hause verbliebenen Ehemann. Die neu hinzugekommenen Käufer wurden nie in die Hausgemeinschaft integriert. Mir wurde von versteckten und offenen Anfeindungen berichtet.

Die beiden Eigentümer der Wohnungen im 2. OG wünschten die Legitimation der Ausbauten des Daches und den Anschluss der Dachwohnungen an die Zentralheizung. Alle anderen fünf Wohnungseigentümer verlangten dafür einen finanziellen Ausgleich, bemessen an dem Zuwachs an Wohnraum und dem dadurch hinzugewonnenen Verkehrswert der Wohnungen. Und immer wieder wurden die von den jeweiligen Anwälten erhobenen juristischen Bedenken gegen den Fortbestand der aktuellen Regelung betont.

Die neuen Eigentümer machten sich außerdem Sorgen um die Statik des Hauses im Hinblick auf die ungenehmigten Ausbauten im Dach. Und dann gab es eine große Unzufriedenheit der fünf unteren Wohnungseigentümer bezüglich der Verteilung der Betriebskosten. Sie weigerten sich strikt, die Abrechnungen



© owik12 - photocase.de

der letzten beiden Jahre zu genehmigen, solange nicht ein neuer Verteilungsschlüssel gefunden werde.

Zu der ersten gemeinsamen Sitzung kam eine der Eigentümerinnen wieder in Begleitung ihres Anwalts. Es wurde geklärt war, dass dieser lediglich eine beobachtende Rolle einnehmen wollte.

Ich berichtete von dem, was ich in den Einzelgesprächen erfahren hatte und bat bei Bedarf um Korrektur. Die von mir in der Zusammenfassung genannte mangelnde Integration der neu hinzugekommenen Eigentümer durch die ursprüngliche Hausgemeinschaft war den Alteigentümern sichtbar peinlich, was ich als positives Zeichen deutete. Nach einem langen und ausführlichen Bericht begann ich auf dem Flipchart mit der Themensammlung, die insgesamt drei Blätter füllte. Nach einer Pause schlug ich vor, die Themen nach vier Gruppen zu ordnen:

- Gruppe 1
»Kosten und Kostenverteilung«
- Gruppe 2
»Rechtliche Fragestellungen«
- Gruppe 3
»Bauliche Fragestellungen« und
- Gruppe 4
»Beziehung der Eigentümer zueinander«.

Gemeinsam mit den Beteiligten schrieb ich hinter sämtliche Themen auf den Flipcharts die Ziffern 1, 2, 3 oder 4.

Rechtliche und bauliche Fragestellungen

Bezüglich der Themen »Rechtliche Fragestellungen« und »Bauliche Fragestellungen« bat ich um Vorschläge, wie die Beteiligten damit umgehen und wie das notwendige Fachwissen in die Mediation eingebracht werden könne. Zwei Eigentümer boten an, dass ihre Anwälte deren Expertise einbringen könnten. Dem wurde wegen deren Parteilichkeit heftig widersprochen.

Ob ich als Anwalt und Notar nicht die notwendigen juristischen Hinweise geben könne? Nach einem Dank für das in mich gesetzte Vertrauen beschrieb ich

noch einmal meine Rolle als unparteiischer Mittler – ganz abgesehen davon, dass ich nicht über die notwendigen Spezialkenntnisse im Baurecht verfüge, wäre meine Tätigkeit als Mediator mit der juristischen Dienstleistung unvereinbar. Die Mehrheit wollte einen unabhängigen Experten beauftragen, der in der Mediation zu den anstehenden Fragen mündlich Auskunft geben sollte. Am Flipchart sammelte ich die Kriterien für die Auswahl dieses Experten: Fachkunde, Kenntnisse im Baurecht und im Wohnungseigentumsrecht, kurzfristige Verfügbarkeit und Klärung des Honorars. Ich wurde gebeten, innerhalb von einer Woche zwei AnwältInnen vorzuschlagen. Die Auswahl der Experten wollten die Beteiligten untereinander abstimmen. Die an die Experten zu stellenden Fragen sollte ich bündeln und weiterleiten.

Bei der Verteilung des Honorars für den Experten wurden die unterschiedlichen Interessen wieder deutlich: Der bisherige Verteilungsschlüssel wurde als ungerecht bezeichnet; außerdem seien doch die beiden Eigentümer der Wohnungen im 2. OG (nebst Dachräumen) und die Eigentümerin mit dem illegalen Treppen- und Terrassenbau die Verursacher dieser Kosten. Ich schlug vor, die Kosten zunächst nach Anzahl der Wohnungen zu verteilen, also jede Einheit 1/7, und später im Rahmen einer Gesamtregelung eine abschließende Verteilung vorzunehmen. Damit waren alle einverstanden. Bezüglich der baulichen Fragestellungen wurde die Beauftragung einer von mir vorgeschlagenen Architektin vereinbart, die auch die Fragen der Statik berücksichtigen und die notwendigen Bauanträge stellen kann.

Experten in der Mediation

Schon nach etwa einer Woche nannte mir der in Scheidung lebende Eigentümer die beiden ausgewählten ExpertInnen: ein Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und die von mir vorgeschlagene Architektin. Die zügige Einigung der Beteiligten wertete ich als gutes Omen und leitete die inzwischen bei mir eingegangenen Fragen an den Anwalt weiter. Die Architektin begann gleichzeitig mit



der Bestandsaufnahme der baulichen Situation des Hauses. Beide baten um eine Bearbeitungszeit von vier Wochen.

Beide ExpertInnen kamen zum nächsten Mediationstermin. Die baulichen Fragen hatten rechtliche Implikationen und umgekehrt. Der Anwalt und die Architektin hatten sich darauf verständigt, dass mit der Baubeschreibung begonnen werden solle. Das Ergebnis war ernüchternd: Der Ausbau der Dachräume hätte nicht ohne Baugenehmigung erfolgen dürfen, der Einbau der Dachfenster und ebenso die Veränderung der Treppe mit Schaffung einer Terrasse seien illegal. Wenn das Bauamt davon erfahre, drohe mit großer Wahrscheinlichkeit die Verpflichtung zum Rückbau. Als besonders problematisch wurde die Innentreppe von der einen Wohnung im 2. OG ins Dach beschrieben, da die Eingriffe in die Statik des Hauses nicht sachgerecht seien – da helfe auch keine nachträgliche Legalisierung, sondern nur ein kompletter, fachgerechter Neubau.

Ebenso ernüchternd war die Expertise des Juristen: Wenn das Bauamt von den Bauten erfahre, dann drohe wegen der statischen Mängel sogar die Räumung des ganzen Hauses. Der Rückbau der Dachfenster sei von allen Eigentümern zu verantworten, ebenso der Terrassenanbau.

Nach einigen hitzigen Äußerungen, wer ihnen das alles »eingebrockt« habe,

bat ich beide ExpertInnen, mögliche Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Die mögliche nachträgliche Legalisierung der Bauarbeiten durch das Bauamt wurde erörtert. Die Tatsache, dass die Sanierung und die Umbauten von allen geduldet worden waren, war nicht ausreichend. Es bedarf zur Wirksamkeit der baulichen Veränderungen einer einstimmigen Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft mit anschließender Änderung der Teilungserklärung und Eintragungen ins Grundbuch.

An dieser Stelle wurden wieder die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer sichtbar. Der Ausbau der Dachflächen und deren Umwandlung in Wohnraum waren für alle vorstellbar, sofern dies fachgerecht geschehe; in diesem Zusammenhang müsse aber ein finanzieller Ausgleich gegenüber allen Eigentümern erfolgen. Der Bau der Terrasse sei hingegen mit einer Verkleinerung des Gartens verbunden und werde nicht hingenommen. Dagegen konterte die Eigentümerin der betroffenen Wohnung, dass sie dem Ausbau der Dachräume nur zustimme, wenn man ihr die Terrasse mit Treppe lasse.

Am Ende dieser Sitzung wurde die Architektin gebeten, einen Kostenrahmen für die notwendigen Arbeiten zur Legalisierung der bereits erfolgten Erweiterungen zu erstellen. Ergänzend regten die beiden Eigentümer der Wohnungen im 2. OG an, man solle doch bei dieser Gele-

genheit die Heizungsanlage erneuern und dahingehend erweitern, dass auch die Dachwohnungen versorgt werden können. Um Kostenvorschläge wollten sie sich selbst kümmern.

Auf dem Weg zu einer Lösung

Es vergingen einige Wochen, bis die Pläne der Architektin und die Kostenvorschläge vorlagen. Die Komplettsanierung der Treppe zwischen dem 2. OG und den darüber liegenden Dachräumen unter Gewährleistung der Statik war aufwendig und teuer, die Kosten für die weiteren Arbeiten wie das Schaffen neuer Baupläne, die Antragstellungen beim Bauamt dagegen recht überschaubar. Die Eigentümer der Wohnungen im 2. OG hatten für die Komplettsanierung und Erweiterung der Heizungsanlage ebenfalls einen Kostenvorschlag vorgelegt.

Bei unserem nächsten Treffen bestand zu den Themen »Rechtliche Fragestellungen« sowie »Bauliche Fragestellungen« kein Klärungsbedarf mehr. Die beiden Expertinnen hatten offenbar alle Fragen befriedigend beantwortet. Jetzt konnten wir uns den verbliebenen Themen »Kosten und Kostenverteilung« sowie »Beziehung der Eigentümer zueinander« widmen. Wir begannen mit den Kosten und ich fasste zusammen, worum es im Einzelnen ging:

- Änderung der Kostenverteilung
- Offene Wohngeld- und Betriebskostenabrechnungen
- Kosten für die (nachzuholenden) Baugenehmigungen
- Architektenhonorar
- Anwaltshonorar
- Kosten der Mediation
- Notar- und Grundbuchkosten
- Abriss und Neubau der Treppe 2. OG/Dach
- Heizungsanlage / Sanierung und Erweiterung ins Dach
- Kosten für Rückbau der Terrasse

Mit dem Thema »Änderung der Kostenverteilung« ging die Veränderung der Miteigentumsanteile einher. Die Eigentümer der Wohnungen im 2. OG waren bereit, die neu geschaffenen Wohnflächen im Dach bei der Kostenverteilung

zu berücksichtigen. Mit diesem positiven Signal entspannte sich die Situation sichtbar. Es blieb aber die Forderung einiger Miteigentümer, die Schaffung des Mehrwertes durch den Ausbau des Daches müsse allen Eigentümern zugutekommen; es solle dafür eine Ausgleichszahlung erfolgen.

»Und wer hat den Ausbau bezahlt? Wollt Ihr Euch daran nachträglich beteiligen?« – damit konterten die Eigentümer aus dem 2. OG.

Ich bat, dies in Zahlen zu fassen, was tatsächlich für den Dachausbau aufgewendet worden sei. An dieser Stelle machte einer der Eigentümer aus dem 1. OG den Vorschlag, er sei grundsätzlich damit einverstanden, dass die Eigentümer des 2. OG einen Gewinn machen würden – sie hätten auch die Kosten für den Ausbau getragen. Wenn jetzt die weiteren Kosten für die nachträgliche Legitimierung der Baumaßnahmen übernommen würden, dann sei er zufrieden. Ein anderer Eigentümer aus dem Erdgeschoss legte nach: Dazu würden auch die Anwalts- und Architektenkosten zählen und ebenso die Kosten für die Erweiterung der Heizungsanlage. Bei dem Thema Heizungsanlage wurde es wieder lebhafter; die Erweiterung sei tatsächlich ausschließlich im Interesse des 2. OG bzw. des Daches. Aber die Anlage sei insgesamt störanfällig und ökologisch fragwürdig. Ich bat zu überlegen, ob es hier einen Verteilungsschlüssel geben könnte,



welcher Teil der Kosten der Erweiterung und welcher der Sanierung zuzurechnen sei. Die Schätzungen schwankten je nach Interessenlage.

Der in Trennung lebende Ehemann, der dringend an einer zügigen Regelung interessiert war, machte einen Vorschlag: Er werde mit der Eigentümerin der anderen Wohnung im 2. OG die Kosten der nachzuholenden Baugenehmigung, die Architekten- und Anwaltskosten und die hälftigen Kosten der Heizungsanlage übernehmen, wenn damit alles geklärt sei. Diese Eigentümerin, die ja auch noch die teure Neugestaltung der Innentreppe zu stemmen hatte, schluckte bei diesem Vorschlag, sagte dann aber kleinlaut zu.

Ich hielt dieses Zwischenergebnis auf dem Flipchart fest. Da meldete sich die Eigentümerin aus der Erdgeschosswohnung: Sie sei nur bereit, diese Kostenregelung zu tragen, wenn man ihr die Terrasse lasse; sie sei auch bereit, die Kosten für die nachträgliche Legitimation und die Beseitigung der von der Architektin festgestellten Mängel zu übernehmen, mehr aber nicht.

Die übrigen Eigentümer, offenbar entlastet durch das bisherige Ergebnis, stimmten diesem Vorschlag zu.

Offen waren noch die Wohngeld- und Betriebskostenabrechnungen der letzten beiden Jahre, die Kosten der Mediation sowie die Notar- und Grundbuchkosten. Die Beteiligten einigten sich recht zügig dahingehend, dass die Abrechnungen den neuen Gegebenheiten (unter Einbeziehung des Daches als Wohnfläche) folgen sollten – und damit sollten die Mediations-, Notar- und Grundbuchkosten auch diesem Verteilungsschlüssel folgen.

Nun fehlte noch das Thema »Beziehung der Eigentümer zueinander«. Im Interesse einer nachhaltigen Beilegung der Konflikte innerhalb der Gemeinschaft bat ich um Stimmen, wie die Beteiligten sich diesem Thema widmen wollten. Bis auf eine Miteigentümerin waren alle der Meinung, dass man dieses Thema vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt bearbeiten solle. Zunächst waren alle Beteiligten mit dem Erreich-

ten zufrieden und wünschten die möglichst baldige Erarbeitung einer Abschlussvereinbarung.

Änderung der Teilungserklärung

Der als Experte hinzugezogene Anwalt hatte schon darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Teilungserklärung notwendig sei. Dieser muss eine Abgeschlossenheitsentscheidung des Bezirksamtes mit den veränderten baulichen Verhältnissen vorausgehen, was von der Architektin zu veranlassen war. Ich skizzierte die Grundlagen dafür, von den zusätzlichen Wohnflächen im Dach, der Schaffung zwei neuer, abgeschlossener Wohnungen, der Terrasse mit Zuweisung als Sondernutzungsfläche für die Wohnung im Erdgeschoss und der Veränderung der Miteigentumsanteile im Hinblick auf die Abrechnungen der Wohngelder und Betriebskosten. Offen war noch die notwendige Veränderung des Stimmrechtes – die Eigentümer der Wohnungen im 2. OG hatten nun jeweils 2 Wohnungen, eine im 2. OG und eine im Dach, aber wie bisher nur eine Stimme. Ich schlug vor, allen Wohnungen jeweils zwei Stimmen zu geben. Sollte einer der Eigentümer im 2. OG seine Dachgeschosswohnung verkaufen, hätte er zwei Stimmen zur Verteilung auf diese beiden Einheiten. Der Stimmenzuwachs gefiel allen – auch insofern bestand Einigkeit.

Wir verabredeten, dass zunächst die nachträgliche Legitimierung der Baumaßnahmen und die Abgeschlossenheitsbescheinigung abgewartet werden sollte. Dann sollte ich unter Bezugnahme auf diese Unterlagen in meiner Rolle als Notar die Änderung der Teilungserklärung entwerfen und allen Beteiligten den Entwurf zusenden.

Fazit

Sieben ausgesprochen individualistische Parteien waren eine große Herausforderung für mich als Mediator. Manchmal hätte ich mir eine Co-MediatorIn an meiner Seite zur Entlastung gewünscht. Die unterschiedlichen Biografien, ausgehend von einem gemeinsamen Projekt, und die Parallelen zur gesellschaftlichen Veränderung von den 1970er Jahren bis heute, waren von Beginn bis zur Lösungsfindung bestimmend. Alle Beteiligten konnten vehement für ihre Interessen und Bedürfnisse eintreten, waren andererseits offen für praxisorientierte Lösungen. Beeindruckend war der pragmatische Umgang der Beteiligten mit den juristischen und baurechtlichen Fragestellungen durch eine sorgfältige Einbeziehung von Experten. Die Möglichkeit, bei der Auswahl der Experten mitzuwirken, sowie die gute Vor- und Nachbereitung von deren Einbeziehung haben nicht nur zur Beilegung des Kon-

fliktes sondern auch zur nachhaltigen Befriedigung beigetragen.

Etwa ein halbes Jahr nach der letzten Mediationsitzung wurde die Änderung der Teilungserklärung in ausgesprochen entspannter Stimmung bei mir beurkundet. Das Thema »Beziehung der Eigentümer zueinander« war zu meiner Überraschung völlig in den Hintergrund getreten; zur nachhaltigen Konfliktbeilegung wäre die Bearbeitung dieses Beziehungsthemas sicherlich hilfreich. Vielleicht – so meine Hoffnung – hat die transformatorische Kraft des Mediationsverfahrens en passant zu einer Verbesserung der Beziehungen der Beteiligten beigetragen.



Christoph C. Paul
Rechtsanwalt – Notar – Mediator
(BAFM)
E-Mail: paul@paul-partner.eu

Anzeige

SOUVERÄN & GELASSEN

IN KONFLIKTEN
VERMITTELN.



zweischt.akademie

WIR QUALIFIZIEREN SIE:

- **Klärungshilfe für Mediator/innen I mit Christian Prior**
Seminar (2-Personen-Konflikte):
17.–18.12.2015
- **Dynamic Facilitation mit Dr. Matthias zur Bonsen**
Seminar: 17.–19.02.2016
- **21. Ausbildung in Wirtschaftsmediation**
Ausbildungsstart: 21.04.2016
Infoabend: 19.02.2016, 18:00–19:30h

Infomaterial kostenlos anfordern:
dialog@zweischt.de

www.zweischt.de