

*Geben Sie der Wahrheit
und Vernunft eine Chance.*

**Rechtsanwalt verschuldet
anfechtbare Beschlüsse**

*Gegen Ausgrenzung
und Erniedrigung.*

Missbrauch einer Eigentümergeinschaft

**Werden Rechtsstreitigkeiten nur zur Erzielung von Honorarumsätzen
zugunsten der eigenen Anwaltskanzlei entfacht?**

Seit seiner Tätigkeit als Verwalter einer Immobilie in Emsbüren kommen immer wieder erhebliche Zweifel an einer redlichen Tätigkeit des auch als Hausverwalter tätigen Rechtsanwalts Matthias Rudolph auf. Eine umfängliche Missachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung konnte immer wieder festgestellt werden. Es besteht ein dringender und wohl auch begründeter Verdacht, dass eine solche juristisch animierte und motivierte Verwaltungertätigkeit dazu missbraucht wird, für die eigene Anwaltskanzlei und auch für Anwaltskollegen anderer Kanzleien Honorare zu generieren. Werden hier als Verwalter Feuer in Eigentümergeinschaften gelegt, um sie dann selbst respektive mit der eigenen Anwaltskanzlei löschen zu können? Ein solches narzisstisches und die Eigentümergeinschaft schädigendes Verhalten eines Verwalters und Rechtsanwalts ist völlig inakzeptabel. Aufgrund des einem Rechtsanwalt zugestandenem Vertrauens nur schwer vorstellbar – und rechtlich kaum angreifbar.

Den meisten Miteigentümern und juristischen Laien will man dabei Unwissenheit und ein gewisses Bedürfnis nach einer einvernehmlich zusammenlebenden Gemeinschaft zurechnen wollen, wenn sie dieses eigentlich verachtenswerte Verhalten des Verwalters billigen. Unter diesen Umständen ist es verschiedenen Miteigentümern aber nicht mehr zumutbar, die Eigentümerversammlung noch zu besuchen und sich einem Verwalterverhalten auszusetzen, das man wohl auch als juristische Vergewaltigung, ja als verbrecherisches Handeln bezeichnen könnte. Zumal der Verwalter für Zweifel und berechtigt vorgetragene Mängel an der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung für sich eine umfängliche Immunisierung proklamiert. Von daher ist auch eine sehr kritische Sprache in der Beurteilung angebracht. Ein solches Verhalten widerspricht jeglicher Neutralität und Objektivität, jedem Anspruch auf Unbefangenheit und Minder-

heitenschutz, jeder Vernunft. Darauf und auf eine den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechende Verwaltungertätigkeit hat jeder Miteigentümer einen unabdingbaren Anspruch. Dieser Anspruch wird vom Verwalter – und, soweit sie sich davon nicht distanzieren, auch von den übrigen Eigentümern – nachhaltig und vorwiegend missachtet.

Der Rechtsanwalt Matthias Rudolph ist als Geschäftsführer der Rheiner Siedlungsbau GmbH tätig und in dieser Funktion auch Verwalter der Immobilie. Und er ist eben auch als Gesellschafter der Anwaltskanzlei Brockmeier Bietmann Faulhaber Rudolph Partnerschaftsgesellschaft mbH, Rechtsanwälte und Notare, tätig mit Sitz in Rheine und auch einem Standort in Emsbüren.

Bereits in den letzten Jahren waren die Beschlüsse der Eigentümerversammlung wiederholt anfechtbar. Von einer objektiven, unbefangenen und neutralen Verwaltungertätigkeit kann hier keine Rede sein. Vielmehr werden die Grundlagen für Rechtsstreitigkeiten geschaffen. Wobei selbst die Urteile berechnete Zweifel aufkommen lassen, da wider geltendes und anzuwendendes Gesetz und Recht einfach zugunsten der Mehrzahl der Eigentümer geurteilt wurde. Was auch den Verdacht auf Rechtsbeugung aufkommen lässt.

Auch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz zwingend notwendige ordnungsgemäße Führung der Beschlussammlung war nicht gegeben. Und Differenzen in der Buchhaltung bleiben unbeantwortet. Das Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 12. April 2018 weist erneut eine Verletzung und Missachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung und Versammlung auf. Bereits die Einladung zur Versammlung ist nicht ausreichend aussagekräftig.

Ausweislich des Protokolls war die Feststellung der Beschlussfähigkeit unzureichend. Weder die Anzahl der vertretenen Eigentumsanteile war korrekt ermittelt worden, noch reicht die bereits insoweit fehlerhafte Feststellung der Beschlussfähigkeit für die getroffenen Beschlüsse aus.

Die in der Einladung genannten Bankbestände zu Beginn und zum Ende des Berichtsjahres kön-

nen durch nur teilweise wiedergegebene Geldbewegungen (Ausgaben) nicht nachvollzogen werden. Ergänzt man die Angaben um die eigentlich nach dem Wirtschaftsplan vereinnahmten Gelder, so ergibt sich ein vierstelliger Fehlbetrag. Es muss bezweifelt werden, dass dem Beirat und auch der Eigentümerversammlung umfängliche Informationen, auch zu den Differenzen aus dem Vorjahr, vorgelegt wurden. Insoweit gibt es auch sachliche Gründe, die eine Anfechtung der Beschlüsse grundsätzlich möglich machen. Auch sind aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit Zweifel angebracht, inwieweit der Beirat ausreichend qualifiziert ist, die Geldbewegungen nachvollziehen und kompetent prüfen zu können. Zumal der Beirat sich weiterer Aufklärung enthält und damit die missbräuchliche Arbeit des Verwalters – soweit überhaupt erkennbar – offensichtlich billigt.

Aber auch das Protokoll selbst weist einen wesentlichen Mangel auf, der für sich gesehen alle Beschlüsse anfechtbar macht. Die vom Gesetzgeber geforderte Unterschrift eines Eigentümers, der möglichst neutral und unbefangenen den ordnungsgemäßen Ablauf der Eigentümerversammlung und dazu das entsprechende Protokoll bestätigen soll, fehlt. Der Gesetzgeber fordert – unabhängig von den Unterschriften des Leiters und Schriftführers der Versammlung und gegebenenfalls auch des Beirats – die Unterschrift einer weiteren Person aus dem Kreise der anwesenden Eigentümer. Ein als Beirat unterzeichnender Eigentümer kann diese Unterschrift nicht leisten, da er damit auch seine eigene Beiratstätigkeit beurteilen und absegnen würde. Eine solche Unterschrift entzieht sich der vom Gesetzgeber geforderten Kontrollfunktion eines anwesenden Miteigentümers.

Alle diese hier vorgetragenen Punkte sollten einem als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätigen Verwalter geläufig sein. Er sollte in der Lage und auch willens sein, formelle Fehler, die eine Anfechtbarkeit der Beschlüsse begründen könnten, tunlichst zu vermeiden. Genau das Gegenteil scheint hier der Fall zu sein. Damit muss er sich insoweit auch eine verbrecherische Verwaltertätigkeit anlasten lassen, die ihn – eine gewisse Redlichkeit und Berufsethik während – eigentlich zur sofortigen Aufgabe seiner Tätigkeit bewegen sollte.

Den hier insoweit untätigen und diesen Umstand billigenden Miteigentümern mag man eine gewisse Unwissenheit zugestehen wollen; dies aber entschuldigt nicht auf Dauer ein entsprechendes Verhalten. Insbesondere zulasten bestimmter Miteigentümer, für die ein solches unredliches und

wohl auch missbräuchliches Verhalten nicht zumutbar sein kann und darf.

Es kann nicht das Ziel einer Eigentümergemeinschaft sein, in unredlicher Weise Rechtsstreitigkeiten herbeizuführen, wobei die Urteile aufgrund einer ambivalenten Rechtsprechung auch noch zweifelhaft sind. Und zu alledem diese gerichtlichen Ergebnisse tatsächlich offenkundig gar nicht begehrt werden. Somit die angezettelten völlig unnötigen gerichtlichen Auseinandersetzungen lediglich dem Streit dienen und hohe Kosten verursachen. Vornehmlich zugunsten der Honorare der Anwaltskanzlei des Verwalters, wie dieses auch in der Vergangenheit der Fall war.

Zudem blockieren die Verhaltensweisen des Verwalters und der hier maßgeblichen Einfluss ausübenden Miteigentümer weitere wichtige Entscheidungen. Eine solche verstärkte Einflussnahme muss sich insbesondere die Miteigentümerin Marlene Bußmann anlasten lassen, die umfänglich Immobilienvermögen in der Verwaltung des auch hier tätigen Verwalters (Rechtsanwalts) vorhält und von daher sich umfängliches Wissen in der Hausverwaltung zurechnen lassen muss. So werden lediglich die Interessen einzelner bestimmter Miteigentümer verfolgt, während die Interessen anderer bestimmter Miteigentümer nachhaltig ignoriert werden. Eine völlig inakzeptable Missachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, wodurch ansonsten mögliche Regelungen, auch zur Nutzung bestimmter Sondereigentumsanteile, nachhaltig be- und verhindert werden.

Leider wurden und werden wiederholte Gesprächsangebote zur Verbesserung der Gesamtsituation wohl von bestimmten Miteigentümern respektive vom Beirat verweigert. Von daher und auch aufgrund einer Verletzung der Sozialsphäre der betroffenen Miteigentümer ist jetzt diese Möglichkeit einer öffentlichen Meinungsäußerung leider begründet und auch erforderlich. Denn ein „Weiter so“ darf es nicht geben und ist für bestimmte Miteigentümer nicht länger zumutbar. Das gilt auch für diesbezügliche Rechtsstreitigkeiten, die im Wesentlichen nur dem Streit und der Honorarkasse des auch als Rechtsanwalt tätigen Verwalters dienen können.

Als Bauherr der Immobilie besteht für den Autor dieses Berichts ein nachhaltiges Interesse an einer allen Miteigentümern dienenden Verwaltung. Es bleibt nach wie vor zu wünschen und zu hoffen, dass es zu einer baldigen Verbesserung der Situation unter Berücksichtigung der Interessen aller Miteigentümer kommen wird.

Karl Schüring