

Wie eine Klage vermieden werden kann

Eine Sache vor Gericht zu klären, sollte immer die allerletzte Möglichkeit bleiben. Vorher sind grundsätzlich alle anderen Möglichkeiten zur Klagevermeidung auszuschöpfen, denn die beste Klage ist stets die, die nicht erhoben wird. Selbst mit guten Sachargumenten gibt es bisher keine Garantie, dass ein Richter diesen Argumenten in seinem Urteil folgt. Er hat auch die Argumente der Gegenseite zu berücksichtigen. Und wie die ausfallen werden, ist nur zum Teil voraussehbar. Ferner hat die Auswertung von vielen Urteilen gezeigt, dass eine nicht unerhebliche Anzahl davon nicht nachvollziehbar sind (siehe dazu u.a. www.urteils-check.de).

Eine Klage vermeiden mit einem vorherigen sachlichen Gespräch

Grundregel für ein konstruktives Gespräch zur Klage-Vermeidung ist, dass es zeitlich unmittelbar nach dem aufgetretenen Problem erfolgt und auf keinen Fall den Charakter einer "Generalabrechnung über angestaute Fälle" der Vergangenheit haben sollte. Das Gespräch sollte deshalb zunächst gesucht werden, da nur bei ihm Meinungen und Gegenmeinungen unmittelbar ausgetauscht und gewürdigt werden können. Das Gespräch sollte nicht mit Vorwürfen oder Unterstellungen eingeleitet werden, sondern mit Äußerungen, die eine positive Gesprächsatmosphäre gewährleisten.

Sinnvoll ist, wenn man sich vor dem Gespräch Stichpunkte notiert über den Inhalt einer positiven Einleitung, das Thema des Gesprächs und das Ziel, welches man erreichen will. Das Gespräch sollte grundsätzlich mit Rücksicht auf den anderen Gesprächsteilnehmer (Verwalter, die Miteigentümer, Beiräte) so kurz und sachlich, wie nur möglich, gehalten werden.

Wird im Gespräch nicht das gewünschte Ziel erreicht, so endet das Gespräch mit der Bitte gegenüber dem anderen Teilnehmern, die Sache nochmals wohlwollend in Ihrem Sinne zu prüfen und heute noch nichts zu entscheiden (z.B. Vertagung auf die nächste Eigentümer-Versammlung oder auf ein 2. Gespräch im Verwalterbüro), wozu man zur Vorbereitung nochmals eine kurze schriftliche Zusammenfassung ankündigt.

Viele streitige Angelegenheiten lassen sich durch vernünftige Gespräche zufriedenstellend regeln, wenn dabei das Interesse jeder Seite gewürdigt und berücksichtigt wird.

Eine Klage vermeiden mit einem sachlichen Schreiben

Sofern das Gespräch den gewünschten Erfolg nicht bringt oder sich der Eindruck verfestigt, dass ein Gespräch mit der anderen Seite sinnlos ist, so folgt das kurz gehaltene Schreiben, in dem der Sachverhalt vorgetragen wird und möglichst sofort eine Lösung des Problems vorgeschlagen wird. Positive Ergebnisse sind besser dann zu erreichen, wenn der andere nicht mehr nachdenken sondern nur noch zustimmen muss.

Auf keinen Fall sollte das erste Schreiben bereits eine Fristsetzung für die Antwort enthalten, außer eine Fristeinholung wäre aus wichtigen Gründen unerlässlich (z.B. Klagefrist nach § 46 WEG muss beachtet werden).

Das Erinnerungsschreiben mit Terminwunsch für Antwort

Nun ist es häufig so, dass gerade Hausverwaltungen mit einer Vielzahl von Schreiben gerade dann konfrontiert werden, wenn es zeitlich besonders ungünstig ist und deshalb die Antwort ungebührlich lange ausbleibt. Ebenso gibt es leider viele

Hausverwaltungen, die auf freundlich gehaltene Schreiben nicht reagieren. In beiden Fällen, ist nach einer gewissen Zeitdauer an die Antwort zu erinnern. Dabei sollte das erste Schreiben nochmals in Kopie beigefügt und dem Empfänger ein Terminwunsch genannt werden.

Erinnerungsschreiben mit Fristsetzung und Ankündigung einer Konsequenz

Viele Eigentümer machen den Fehler, nach einer gewissen Zeit, auf die Antwort auf ihr Schreiben zu verzichten. Erfolgt dies, so wird der betreffende Eigentümer nicht mehr ernst genommen. Deshalb sollte jeder auf einer Antwort auf sein berechtigtes Anliegen bestehen. Dies erfolgt dann durch ein Erinnerungsschreiben mit Fristsetzung für die Antwort bzw. Erledigung und der Ankündigung einer Konsequenz (z.B. Beschwerde beim Verwalterverband, Rundschreiben an andere Eigentümer oder die Klageandrohung).

Es kommt nämlich immer noch häufig vor, dass sich Verwalter weigern, Eigentümern Individualrechte wie Einsicht in Unterlagen zu gewähren oder Kopien von Angeboten, Abrechnungsunterlagen, Anwesenheitslisten oder Vollmachten von Versammlungen auszuhändigen. Sofern Sie noch das Pech haben sollten, sich mit solchen Hausverwaltern auseinandersetzen zu müssen, sollte nach der vergeblichen letzten gütlichen Aufforderung unmittelbar die Klage folgen.

Eine Klage vermeiden mit der Klageankündigung in der Versammlung

Es kommt häufig vor, dass auf Vorschlag der Verwaltung und der Beiräte die Mehrheit der Eigentümer in den Eigentümersammlungen Beschlüsse fassen, mit denen Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und Gesetze missachtet werden. Um dies zu verhindern, hilft manchmal die vorherige Ankündigung in der Versammlung, einen derartigen Beschluss sofort gerichtlich anzufechten, sollte er zustande kommen.

Eine solche Ankündigung sollte mit einer sachlichen Begründung verbunden werden, damit die Eigentümer später dem anfechtenden Eigentümer deshalb keine Vorwürfe mehr machen können. Gelegentlich ist durch solch ein Vorgehen eine andere Beschlussfassung im gewünschten Sinne durchaus noch möglich.

Ein Beispiel:

Bei einem Verwalter wurden durch Gerichtsbeschluss für die beiden vergangenen Jahre die Entlastungen aufgehoben, da Regressansprüche gegen ihn nicht ausgeschlossen werden können. Der Beirat schlägt den Verwalter trotzdem zur Wiederwahl für weitere 5 Jahre vor. Hier sollten Sie vor der betreffenden Beschlussfassung die anwesenden Eigentümer darauf hinweisen, dass die Wiederwahl nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen dürfte und eventuelle Schadenersatzansprüche gegenüber dem bisherigen Verwalter schwer durchsetzbar sein werden, wenn er wiedergewählt wird. Aus diesen Gründen kündigen Sie dann an, dass Sie einen Beschluss zur Wiederwahl auf jeden Fall anfechten. Die Versammlung solle sich also überlegen, ob eine Wiederwahl deshalb sinnvoll sei.

Mediation, Streitschlichtung und Schiedsgericht

Eine weitere Alternative, eine Klage zu vermeiden wäre der Versuch, über einen Mediator oder eine Streitschlichtung zu einer Problemlösung zu kommen, die beide Streitparteien akzeptieren können - **also zwei Gewinner hinterlässt.**

Hinweis:

Kann trotz allem eine Klage nicht vermieden werden, so sollte diese gut vorbereitet und das Kostenrisiko und Streitwert bestmöglich beeinflusst werden.

Dazu gibt es ein Manuskript der BEIRATS-Akademie für 10,- €, das zu bestellen ist bei: Hausgeld-Vergleich e.V, Gehrestalstr. 8, 91224 Pommelsbrunn, Tel.: 09154/1602