

Koalitionsbildung vor der Eigentümer-Versammlung - der beste Weg, um gute Ziele zu erreichen

Einzelkämpfer haben zwar in amerikanischen Filmen oder TV-Serien Erfolg und sind dann die Helden. Doch nie wird dies in vergleichbarer Weise in einer Versammlung der Wohnungseigentümer gelingen. Das Drehbuch bei solchen Zusammenkünften wird anders geschrieben. Dort stehen um gemeinschaftliche vernünftige Dinge bemühte, rechtschaffene und selbst im Detail sachkundige Einzelpersonen auf verlorenem Posten. Denn dort steht der Einzelkämpfer einer Übermacht gegenüber, bestehend aus Verwalter, geladenen Fachleuten, häufig den Beiräten und einer Gruppe von Eigentümern, die befürchten, dass es Nachteile geben könnte, sich der Verwalter- und häufig dessen deckungsgleicher Beiratsmeinung zu widersetzen. Da drückt man sich lieber weg, senkt den Kopf statt Zivilcourage zu zeigen und die wirtschaftlich vernünftige Meinung eines Einzelkämpfers zu verteidigen.

Jedem Eigentümer sollte von vornherein klar sein, dass seine Interessen sich häufig nicht mit denen des Verwalters, eines anwesenden Architekten, Ingenieurs, Heizungs-, Aufzugs- oder Fensteranbieters decken. Der Verwalter hofft eventuell auf das in seinem Verwaltervertrag vereinbarte Sonderhonorar für jede Instandhaltung oder Modernisierung. Die anderen hoffen auf einen Großauftrag, der sie finanziell weiterbringt. Es liegt nun einmal in der Natur der Sache, dass jeder dieser Personen die Argumente finden wird und vorbringt, die für sein persönliches Anliegen am zweckmäßigsten sind.

So wird selbst der gut vorbereitete Einzeleigentümer der Argumentationsvielfalt der personellen Übermacht unterlegen sein. Hinzu kommt noch, dass dem einzelnen Eigentümer schon nicht die ausreichende Redezeit gewährt wird, auf alle Pro-Geldausgabe-Argumente angemessen erwidern zu können.

Deshalb muss man schon vor der Versammlung an der Bildung einer Interessengemeinschaft arbeiten, die in der Versammlung den eigenen Vortrag ergänzt und im richtigen Moment mit passenden Worten unterstützt. Da reichen oft schon wenige Worte wie:

“Ein sehr guter Einwand, den hier Herr Huber brachte. Ich darf dazu noch Folgendes aus meiner Erfahrung aus einer anderen WEG ergänzen, in der ich auch Eigentümer bin“
Und ein weiterer Koalitionspartner ergänzt dann: *“Das sind sehr wichtige neue zusätzliche Punkte von Frau Gärtner, die den Vorschlag von Herrn Huber besonders wertvoll machen.“*

Solch eine **“Koalition der sachlichen Vernunft“** bildet man am besten durch persönliche vorangegangene Ansprachen der anderen Eigentümer, ob sie dies oder jenes genauso sehen. Guter nachbarschaftlicher Kontakt während des ganzen Jahres ist eine gute Basis, dass einem im rechten Moment zugehört und man mit seinen Ansichten ernst genommen wird. Die große Politik sollte hier das Vorbild sein. **Netzwerke innerhalb einer Gemeinschaft bilden**, das ist eine Kunst, die es für Wohnungseigentümer zu üben gilt.

Eine gute Wirkung in der Versammlung kann bereits eine noch kleine Koalition erreichen, wenn sie als solche nicht zu erkennen ist. Eigentümer mit den gleichen Zielen sollten sich deshalb nie zusammensetzen, sondern im Versammlungssaal einzeln so verteilen, dass sie von allen Seiten gut gehört werden können. Sonst wird die Absicht schnell erkannt und dann heißt es oft: *“Schon wieder diese Störergruppe! Jetzt reicht's. Weiter machen!“*

Die Bildung einer Koalition macht Mühe, lohnt sich aber immer - auch wenn sie anfänglich noch klein ist. Ziel der Arbeit sollte im zweiten Anlauf die Bildung eines Minderheiten-Quorums sein, das dann auch selbst Versammlungen verlangen kann. Dann kann z.B. beantragt werden, vorangegangene nachteilige Beschlüsse wieder aufzuheben. Wer bei der Suche nach

Interessenspartnern erfolglos bleibt, sollte prüfen, ob er mit seinen Wünschen richtig liegt, also koalitionsfähig ist.

Wichtig ist, sich nur auf die größeren Angelegenheiten zu konzentrieren und nicht bei jeder Kleinigkeit mitreden zu wollen. Geht man diesen Weg mit System und Hartnäckigkeit, so werden gerichtliche Klagen überflüssig. Auch gute Ziele werden nur mit einer Mehrheit an Zustimmungen erreicht!