



Um was geht es in der Aktion „Genug geklagt“?

- Streitschlichtungsstellen gibt es bereits für Versicherungen, Banken und andere Branchen. Die EU schreibt die Einführung solcher Stellen für alle Wirtschaftsbereiche vor, und zwar für Konflikte von Verbrauchern **mit Unternehmen**. Das soll in Deutschland mit dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) umgesetzt werden. Verbraucher und Unternehmen sollen die Schlichtungsstelle einvernehmlich anrufen. Vorteilhaft ist die Schlichtung für beide Seiten, weil sie im Gegensatz zum Gang vor Gericht Ärger, Zeit und bares Geld spart.
- Wohnungseigentümer und WEGs gelten als Verbraucher, müssten also vom neuen Gesetz profitieren. Sie sind nach unserer Meinung sogar besonders schutzwürdige Verbraucher, weil es für einzelne Miteigentümer wegen der Gruppensituation schwieriger als für „normale“ Vertragspartner von Unternehmen ist, ihre Verbraucherrechte durchzusetzen.
- Nach dem derzeitigen Gesetzentwurf können die Besitzer von 9 Mio Eigentumswohnungen die Schlichtung zwar in einigen, aber bei weitem nicht in allen Fällen nutzen.
- Im seit dem 27. Mai vorliegenden Gesetzesentwurf wird ein wichtiges Problem sogar explizit ausgeklammert: „Nicht erfasst sind zum Beispiel Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer. Hierbei handelt es sich nicht um eine Streitigkeit aus einem Verbrauchervertrag.“ (Quelle: VSBG-E zu § 4 Abs. 1, Seite 64). Unsere Kritik: Diese Aussage stiftet Verwirrung. Ziel einer Schlichtung in diesen Fällen ist nicht die Überprüfung der Gültigkeit und Wirksamkeit eines Beschlusses, sondern die Beilegung eines Streits über den Anspruch bzw. die Leistung, die dem Beschluss zugrunde liegt. Mit dem Schlichtungsergebnis nach VSBG können sich Wohnungseigentümer eine Expertenmeinung und eine einvernehmliche Lösung mit dem Unternehmen einholen, die dann in den Willensbildungsprozess mit der WEG eingebracht werden muss. Ggf. kann dann ein neuer Beschluss in der folgenden Eigentümersversammlung gefasst werden.

Was fordert WiE im Interesse aller Wohnungseigentümer?

Mit einer bundesweiten Unterschriftenaktion unter dem Leitsatz „Genug geklagt!“ fordert WiE die Verbesserung des Gesetzentwurfes:

1. Schlichtung auch für Konflikte über WEG-Beschlüsse zu Verträgen mit Unternehmen

Es muss zugelassen werden, dass einzelne Wohnungseigentümer bei **allen** sie betreffenden Konflikten aus Verbraucherverträgen eine Schlichtung beantragen können.

Dazu muss die im Gesetzentwurf auf S. 64 aufgeführte Erläuterung gestrichen und eine Unterbrechung der Frist für eine gerichtliche Beschlussanfechtung ins WEGesetz aufgenommen werden. Das heißt: Im Falle einer laufenden Schlichtung muss die Frist von einem Monat für eine gerichtliche Beschlussanfechtung für die Zeit der Schlichtung unterbrochen werden. Sonst wäre es nicht mehr möglich, nach einer erfolglosen Schlichtung noch den Gerichtsweg einzuschlagen, weil das WEGesetz noch keine vorgeschaltete Schlichtung kennt. Bitte beachten: Schlichtung bedeutet in diesen Fällen nicht, die Gültigkeit und Wirksamkeit des Beschlusses zu überprüfen, s.o.

2. Aufbau von Fach-Schlichtungsstellen (oder Fach-Schlichtungsabteilungen) mit juristischen Schlichtern, die im schwierigen WEG-Recht Fachkompetenz vorweisen können. Aufgrund der besonderen Sach- und Rechtslage ist eine Verfahrensordnung für Streitbeilegungsverfahren im Bereich des Wohnungseigentums erforderlich. WiE erklärt seine Bereitschaft, bei der Erarbeitung einer Verfahrensordnung mitzuwirken.



Warum profitieren alle Beteiligten von der außergerichtlichen Streitbeilegung?

Alle sparen **Geld**, weil ...

- die Streitbeilegung für Verbraucher kostenlos oder gegen eine geringe Schutzgebühr erfolgen soll,
- sie für Verwalter und andere Unternehmen nach aktuellem Stand nicht mehr als 290 € kosten soll und eine längerfristige Zusammenarbeit mit ihren Auftraggebern – den Wohnungseigentümern – möglich macht.

Alle sparen **Zeit**, weil

- der Schlichtungsvorschlag bis zu 90 Tage nach Eingang der Beschwerde vorliegen soll.

Alle sparen **Ärger**, weil ...

- Recht gesprochen wird, Missverständnisse geklärt und Sachverhalte klargestellt werden,
- dabei eine Lösung gesucht wird, die von allen Beteiligten akzeptiert werden kann,
- „Gegner“ sich weiterhin in die Augen schauen und vielleicht sogar wieder gut zusammenarbeiten und zusammen wohnen können,
- der Weg vor Gericht nicht verschlossen ist, wenn es doch zu keiner Lösung kommt, und
- auf diese Weise langjährige Probleme endlich angegangen und gelöst werden können.

Für wen sind Streitbeilegungsverfahren geeignet bzw. von Vorteil?

Für Wohnungseigentümer bei Konflikten

- mit dem Verwalter der WEG oder ihrer vermieteten Wohnung und
- mit Handwerkern, Bauträgern und Dienstleistern, die in ihrem Auftrag in ihrer eigenen Wohnung arbeiten, wenn es also um das Sondereigentum geht.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei Streitigkeiten mit

- dem Verwalter und
- Handwerkern oder Dienstleistern, die für die WEG arbeiten.

Für Verwalter, die

- eine einvernehmliche Lösung für ein Problem suchen und so die Zusammenarbeit mit einzelnen Wohnungseigentümern erleichtern und Vertrauen schaffen wollen oder
- im Auftrag der WEG Streitigkeiten mit Unternehmen zu klären haben.

Sie haben gerade keine Probleme und keine Streitigkeiten?

Denken Sie an den Fall, dass es doch dazu kommt! Wenn Menschen zusammen arbeiten, entscheiden oder handeln, können immer Spannungen und Konflikte entstehen. Entscheidend ist es, Konflikte nicht zu vermeiden, sondern konstruktiv auszutragen. Gerade für Wohnungseigentümer ist es dann sehr hilfreich, wenn eine anerkannte Institution die Schlichtung schwieriger Probleme übernehmen kann.

Sie haben schon eine Rechtsschutzversicherung?

Schlichtung kann einem Gerichtsweg vorgeschaltet werden. Die Nutzung der Rechtsschutzversicherung sollte teuren, gravierenden Fällen vorbehalten bleiben, zumal Sie die Versicherung nicht unbegrenzt einsetzen können. Schlichtungen können nachhaltiger wirken als ein Gerichtsurteil.