

SEMINAR

Was Wohnungseigentümer zum Verwaltervertrag wissen sollten

Steht einer Wohnungseigentümergeinschaft (kurz: WEG) ein Wechsel der Verwaltung bevor, so gibt es viele Dinge zu beachten. Grundlegendes Wissen über eine strukturierte Vorgehensweise bei der Neubestellung sowie den Verwaltervertrag helfen, Fehler mit schwerwiegenden Folgen zu vermeiden. Im Rahmen der bundesweiten Veranstaltungsreihe „Runder Tisch für Wohnungseigentümer“ des Verbraucherschutzesverbandes Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) werden die wichtigsten Punkte, die Wohnungseigentümer diesbezüglich kennen sollten, am Dienstag, 4. Juni, von 18 bis 20 Uhr näher beleuchtet. Zu hören ist unter anderem ein Fachvortrag von Rechtsanwältin Beate Heilmann. Sie klärt auf über die Bestellung einer neuen Verwaltung von der Einholung der Angebote, über die Auswahlkriterien bis hin zur Entscheidung und rechtssicheren Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Worauf vertraglich (insbesondere bei der Definition der Rechte und Pflichten des Verwalters und bei den Vergütungsregelungen) zu achten ist und welche Stolperfallen in Haftungsfragen und unwirksamen Klauseln stecken, wird ebenfalls geklärt. Egal, ob als Vereinsmitglied oder als Gast – alle Teilnehmer sind nach Angaben des Verbandes willkommen. Die Teilnahme an den Fachvorträgen ist kostenpflichtig: Mitglieder zahlen 15 Euro, Nicht-Mitglieder 25 Euro (vor Ort bar zu entrichten). **Bü.**

— Um Anmeldung wird gebeten (Veranstaltung Nr. 3179): Online, per E-Mail oder telefonisch unter: 0228 - 30 41 26 70, Veranstaltungsort: Internationales Handelszentrum Berlin (IHZ), Friedrichstraße 95, 10117 Berlin (Raum 729)

BUCHTIPP

Rundum-Service für private Kleinvermieter

Wie sieht eine korrekte Nebenkostenabrechnung aus? Welche Regelungen gelten bei den Schönheitsreparaturen? Was kann man tun, wenn der Mieter die Miete nicht bezahlt? Diese und viele weiteren Fragen klärt die Stiftung Warentest in ihrem neuen Ratgeber, dem Vermieter-Set, das in dieser Woche erschienen ist.

Kleinvermieter sind meist juristische Laien. Das Vermieter-Set ist deshalb mit seinem Rundum-Service äußerst hilfreich: Von der Mietersuche bis zum Auszug wird alles einfach und übersichtlich erklärt. Mehr noch: Vermieter bekommen gleich die passenden Formulare und Verträge zum Herausstreifen und Ausfüllen an die Hand. Vom Mietvertrag bis zur Kündigung, dem Übergabeprotokoll oder der Nebenkostenabrechnung ist alles dabei. Ein zusätzlicher Service sind selbstrechnernde Formulare zum Herunterladen. Gerade bei Nebenkostenabrechnung ist das eine große Hilfe.

Alle wichtigen Fragen werden leicht verständlich und trotzdem rechtssicher beantwortet. Die Autoren Alexander Bredeck und Markus Willkomm sind Fachanwälte für Miet- und Wohnungsrecht. Rechtlich dürfen die Leser also auf der sicheren Seite stehen und für alle Eventualitäten bestens gerüstet sein.

Bestellt werden kann das Buch online unter www.test.de/vermieterset. **Bü.**



— Alexander Bredeck, Markus Willkomm: **Das Vermieter-Set**. 176 Seiten, Format: 21 x 29,7 cm, Stiftung Warentest 2019, 16,90 EUR ISBN: 978-3-747100-53-0

Um Gesamtinteressen geht es nur am Rande

Defizite bei der politischen Steuerung verhindern notwendige Entscheidungen im Wohnungsbau

VON HANS-LIUDGER DIENEL

Wie kommt es, dass wir in unserem demokratischen Gemeinwesen wichtige, notwendige Entscheidungen im Interesse der Gesamtgesellschaft nicht oder nicht schnell genug fällen können? Ein Beispiel für diese Schwäche unseres Steuerungssystems ist der für das wachsende Berlin viel zu langsame Wohnungsneubau. Zwar ist breit akzeptiert, dass wir mehr Wohnungsbau brauchen, aber konkret vor Ort stoßen Entscheidungen für den Wohnungsbau auf Widerstand (vgl. auch „Die ganze Miete“ im Tagesspiegel vom 12. Mai 2019).

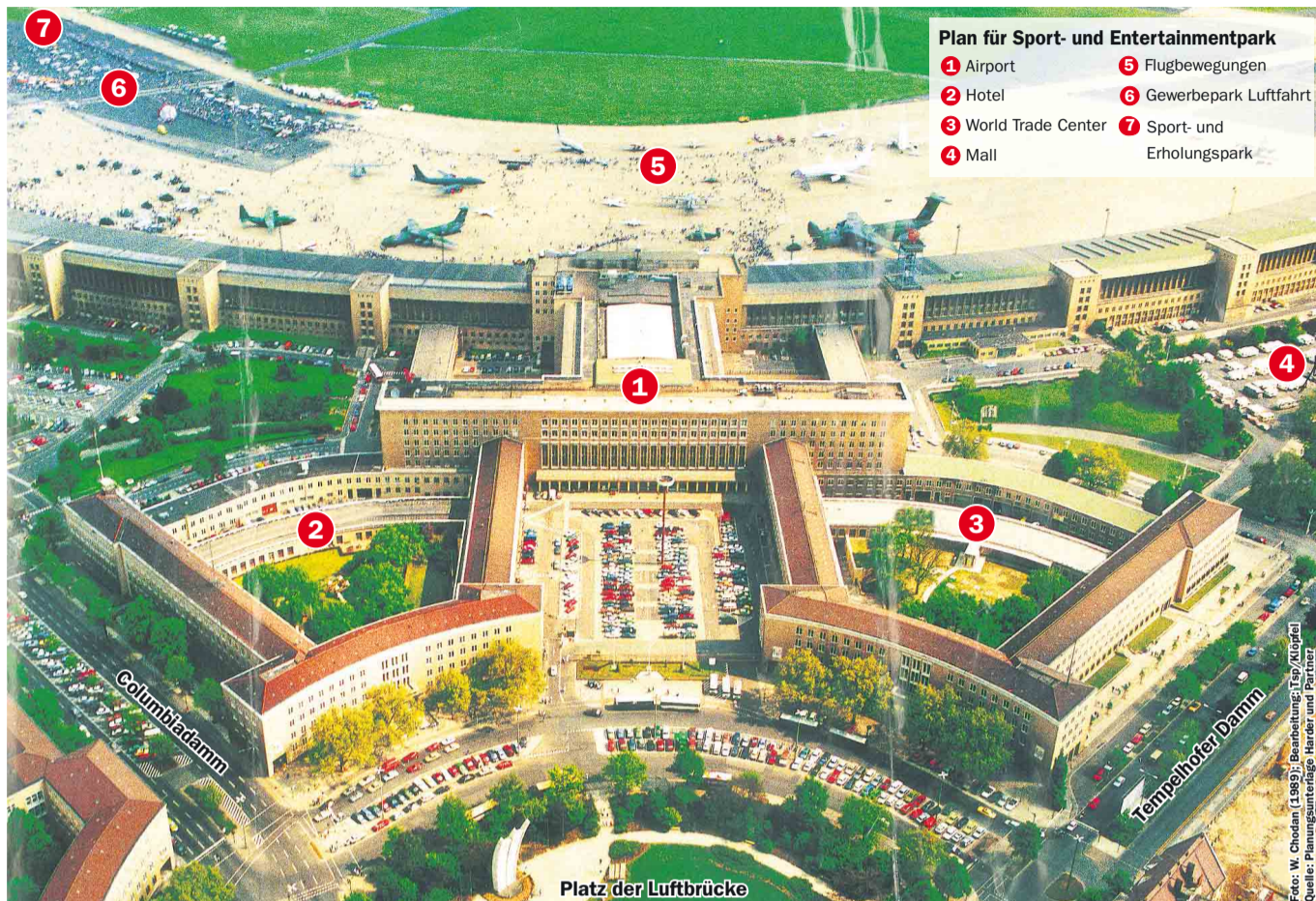
Wohnungsbau erfordert fast immer die Bereitschaft zu schwierigen, konfliktuösen Entscheidungen über die Vergabe und Nutzung von Flächen. Doch solche Entscheidungen gelten als „heiße Kartoffeln“, die von Parlament und Verwaltung gern verschoben werden, und zwar aus gutem Grund: weil in einer parlamentarischen Demokratie nur summativ abgestimmt wird, über die ganze Legislatur. Die Gewählten müssen in einer Wahl viele Minderheiten einsammeln, um am Ende eine Mehrheit zu haben. Daher ist es so schwer vor einer Wahl solche konfliktuösen Entscheidungen zu fällen. Zu groß die Gefahr, dass eine Minderheit frustriert wurde und deren Stimmen am Ende bei der summativen Abstimmung fehlen. Grausamkeiten, so die machiavellistische Regel, sollten am besten kurz nach einer Wahl beschlossen und umgesetzt werden, in der Hoffnung, dass die Bürger/innen dies bis zur nächsten Wahl vergessen haben, oder die positiven Effekte der Entscheidung inzwischen deutlich geworden sind. Doch irgendwo ist immer Wahl.

Hier kommt die partizipative, deliberative und direkte Demokratie ins Spiel. Mit der deliberativen Demokratie ist informelle Bürgerbeteiligung gemeint, die gesprächsweise Suche nach dem Allgemeinen Besten. Sie kann der parlamentarischen Demokratie helfen, konfliktuöse Probleme einer Entscheidung zuzuführen und zu kollektiv bindenden Entscheidungen zu kommen. Die direkte Demokratie bezeichnet dagegen Volksabstim-

Bürgerräte befördern Partizipationsprozesse

mungen in Bürgerentscheiden und Volksentscheiden. Die deliberative Demokratie hat zwar meist nur empfehlenden Charakter, doch können diese Empfehlungen die Entscheidungen der Gewählten stützen und ihnen zusätzliche Legitimität geben. Auch Bürger- und Volksentscheide können der parlamentarischen Demokratie helfen, indem sie konfliktuöse Probleme einer Entscheidung zuführen.

Doch leider ist die Zusammenarbeit von deliberativer, direkter und parlamentarischer Demokratie selten. Viel häufiger haben Volksabstimmungen, also Bürgerbegehren auf lokaler Ebene und Volksbegehren auf Landesebene die Funktion, die jeweils Regierenden in ihre Schranken zu weisen. Natürlich ist diese gegenseitige Kontrollfunktion sinnvoll. Doch führt dies dazu, dass sich die direkte, deliberative und parlamentarische Demokratie oft als Gegenüber, ja als Gegner erleben.



Ein Plan von vielen. Projektentwickler Joachim Martin Herden legte Mitte der 2000er Jahre ein Konzept für eine Teilnutzung des Flughafens Tempelhof für den Leistungs- und Breitensport vor. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg fand das gut. Berlins damaliger Senatsbaudirektor Hans Stimmann schrieb Herden damals: „Leitschnur für die

zukünftige Entwicklung des Gebietes ist weiterhin das Nutzungskonzept mit dem sog. „Wiesenmeer“. Zur Konkretisierung der jeweiligen Nutzungen sowie den Chancen für ihre Umsetzung ist in meinem Haus eine Steuerungsgruppe unter Beteiligung des Bezirkes und des Bundes eingerichtet worden, als deren Ergebnis ein weiter entwickelter Masterplan ge-

Ein Beispiel für das sehr wechselvolle mehr Gegen- als Miteinander von parlamentarischer, direkter und partizipativer, deliberativer Demokratie sind die Entscheidungen zur Zukunft des Tempelhofer Felds. Blicken wir zurück auf den Entscheidungsgang: Schon im Jahr 1998 hatte die Landesregierung (Senatsverwaltung) einen Plan zum Ende des Flugbetriebs und Umbau des Flughafens in einen Landschaftspark vorgestellt. Im Jahr 2007 organisierte sie einen Online-Dialog zu diesen Planungen und schrieb einen landschaftsarchitektonischen Wettbewerb für das Flughafengelände aus. Bei der Pressekonferenz am 5. März 2008 verkündete die damalige Senatsbaudirektorin Lüscher, man sei „heute in einem frühen, aber inzwischen bereits sehr konkreten Stadium der Entwicklung, wir wissen, was auf dem Tempelhofer Feld entstehen soll: Es wird insgesamt fünf, durch ihre jeweilige Nutzung definierte Teilräume geben“. Doch gegen diese Pläne der Senatsverwaltung zur Schließung des Flugbetriebs auf dem Flughafen Tempelhof und den Umbau zu einer Parklandschaft mit Randwohnbebauung unter dem Namen „Tempelhofer Freiheit“ wandte sich ein Volksbegehren, welches am 27.4.2008 nur knapp scheiterte. Zwar hatten 36,1 Prozent aller Wahlberechtigten abgestimmt und davon 60,1 Prozent für die Fortsetzung des Flugbetriebs votiert, doch waren das nur 21,7 Prozent aller Wahlberechtigten, und damit 3,3 Prozent weniger als das Quorum von 25 Prozent (aller Wahlberechtigten). Der Flugbe-

trieb wurde konsequenterweise am 30. Oktober 2008 eingestellt und das Feld im Mai 2010 für die Öffentlichkeit freigegeben. Es wird seither kräftig genutzt. Das für die Berliner euphorische Erlebnis des „Wiesenmeers“ wurde aber leider nicht für eine ergebnisoffene bürgerschaftliche Planung genutzt. Anstatt nach dem gescheiterten Volksbegehren eine breite, ergebnisoffene Bürgerbeteiligung zur Nutzung des ehemaligen Flughafengeländes zu organisieren, offerierte die Senatsverwaltung weiterhin eine Reihe von kleinteiligen Partizipationsangeboten.

Dazu gehörten drei Bürgergespräche im Sommer 2012 mit Bürger/innen aus den angrenzenden Bezirken, ein Jugendworkshop im Mai 2013 zur Planung künftiger Spielplätze auf dem Feld, seit August 2013 der Nutzerbeirat Parklandschaft mit 30 Mitgliedern verschiedener Nutzergruppen und im November 2013 drei Planungszellen mit 69 im Zufall ausgewählten Bürgergutachter/innen zur Planung des Bildungsquartiers am Tempelhofer Damm. Die grundlegende Frage zu stellen, ob es überhaupt eine (Randwohn-)Bebauung auf dem Tempelhofer Feld geben solle, ham dan den Bürger/innen aber nicht gestellt. In einem deliberativen Verfahren mit sachlicher Abwägung aller Gesichtspunkte hätte man vermutlich eine Mehrheit dafür bekommen, den es ist offensichtlich: Berlin braucht mehr Wohnraum. Die recht konkreten Partizipationsangebote zum Feintuning der Planung gingen an dem bürgerschaftlich immer stärker artikulierten Wunsch nach einer völli-

gen Offenhaltung des gesamten Feldes vorbei. Die Pläne der Senatsverwaltung zur Nachnutzung des Feldes gerieten daher zunehmend in die Kritik. Die Stimmung schaukelte sich hoch, so dass ein Volksbegehren unter dem Namen „100% Tempelhof“ am 25. Mai 2014 gegen die Pläne der Senatsverwaltung erfolgreich war: Die Wahlbeteiligung war mit knapp 47 Prozent deutlich höher als beim Volksbegehren von 2008. 64 Prozent stimmten zu, das waren 30 Prozent der Wahlberechtigten. Diese Entscheidung wurde am 25. Juni 2014 als Volksgesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes umgesetzt.

Diese Entscheidung speiste sich aus einem durchaus emotionalen Widerstand gegen die Planungen der Regierung. Doch mit der Entscheidung war nun die Randbebauung ausgeschlossen und nicht nur das. Sogar die dringend benötigte Erweiterung des muslimischen Friedhofs am Columbiadamm musste nun unterbleiben.

Das Beispiel zeigt: die deliberative Bürgerbeteiligung ist von der Regierung nicht für die ergebnisoffene Beteiligung genutzt worden, die direkte Demokratie (Volksabstimmung) wandte sich zweimal gegen die Entscheidungen der Regierung. Das gilt leider allgemein. Ein großer Teil der Bürger- und Volksentscheide sind „Abwatsch-Abstimmungen“ gegen die jeweils Regierenden. Das ist im Sinne von „checks and balances“ durchaus eine sinnvolle Funktion in der Demokratie. Doch was wir vor allem brauchen, ist eine bessere Zusammenarbeit partizipativer, direkt-demokratischer und parlamentarischer Demokratie für das Zustandekommen notwendiger Entscheidungen im Gesamtinteresse.

schon wird. In diesen Prozess wird auch die Öffentlichkeit einbezogen und im Sinne eines öffentlichen Dialoges wird voraussichtlich im Sommer (2006, d. Red.) ein offenes Diskussionspodium eingesetzt werden.“ Die öffentliche Diskussion ging bekanntlich so schief, wie sie nur schief gehen konnte: Die Steuerung hatte offenkundig versagt. **Bü.**

Hier hilft der Blick nach Irland weiter. Dort sind seit kurzem Bürgerräte, die aus im Zufall ausgewählten Bürger/innen und aus gewählten Abgeordneten bestehen, eingeführt worden, die Problemen einer Entscheidung zugeführt haben, die zuvor vom parlamentarischen System allein jahrzehntelang vertagt worden sind, etwa die Entscheidung zu Abtreibungen und zur gleichgeschlechtlichen Ehe. Ähnliche Bürgerräte sind mit Erfolg auch in Ostbelgien eingeführt worden. Es ist deshalb ein Glücksfall, dass auch in Deutschland die Protagonisten von direkter, deliberativer und parlamentarischer Demokratie aufeinander zugehen und sowohl Bürger/innen, wie auch Abgeordnete eingeladen haben, in gemeinsamen Bürgerräten über die bessere Zusammenarbeit nachzudenken und institutionalisierte Kooperationen für das Zustandekommen kollektiv bindender Entscheidungen zu entwickeln (Siehe: www.mehr-demokratie.de/buerger-rat/). Dann werden wir hoffentlich auch notwendige Entscheidungen im Wohnungsbau sachorientierter fällen und zügiger umsetzen können.

— Hans-Liudger Diemel ist Professor für Arbeitslehre, Technik und Partizipation an der Technischen Universität Berlin und Geschäftsführer des nexus Instituts für Kooperationsmanagement, das als neutraler Durchführungsträger Bürgerbeteiligungsprojekte begleitet (www.nexusinstitut.de).