

## **Konfliktmanagement-Kongress 2006**

### **Forum 2:**

Gemeinsam passen wir in dieses ehrenwerte Haus!

Möglichkeiten und Chancen einer Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten

Referent: Dr. Dieter Hildebrandt, Rechtsanwalt, Göttingen

### **Ergebnisse des Forums:**

- 1.** Eine Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ist eine Alternative zum streitigen Gerichtsverfahren bei Amtsgerichten, insbesondere in Fällen der Vertragsgestaltung und zukunftsorientierten Behebung von Leistungsstörungen im Mietverhältnis. Die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten sollte "Niedersächsische Gütestelle für Mietstreitigkeiten" heißen.
- 2.** Träger der Gütestelle können die Akteure der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen sein. Es bietet sich die Mitgliedschaft des Deutschen Mieterbund Niedersachsen und Bremen e.V., des Landesverbandes Haus + Grund Niedersachsen e.V., selbstständige Ortsvereine von Mietervereinen oder Haus + Grund-Vereinen und dem Verband VdW Niedersachsen-Bremen e.V. an.
- 3.** Die Rechtsform der Gütestelle könnte ein eigener eingetragener Verein mit einem geschäftsführenden Vorstand, einer Mitgliederversammlung, einem Beirat, der die Schlichter beruft und den freiberuflichen Schlichtern bilden. Dazu müsste ein neuer, ggf. gemeinnütziger Verein gegründet werden oder aber es können vorhandene Strukturen, wie zum Beispiel Konsens e.V. genutzt werden.
- 4.** Zu den organisatorischen Voraussetzungen gehört eine zentrale Geschäftsstelle. Als Beispiel dient hierzu die Niedersächsische Bauschlichtungsstelle.

Die Geschäftsstelle sollte örtlich getrennt von den Trägervereinen sein. Insoweit gibt es ein weiteres Beispiel in Hannover, der MEA e.V., dessen Träger Haus + Grund Hannover und Mieterverein u.a. sind.

Die Gütestelle sollte im Sinne von § 794 Abs. 1 Ziffer 1 ZPO anerkannt sein. Der Geschäftsstellenleiter soll in der Lage sein, gemäß § 797a Abs. 4 ZPO die Vollstreckungsklausel für Vergleiche zu erteilen.

Der Beirat beruft geeignete örtliche Schlichter. Er formuliert Qualitätsanforderungen und ein Weiterbildungsgebot. Für den Schlichter ist die Befähigung zum Richteramt anzustreben.

Seitens der Mitgliedsverbände findet eine intensive Werbung zu Gunsten der Gütestelle statt. Die Gütestelle ist jedoch offen für jedermann. Das Verfahren vor der Gütestelle soll freiwillig mit der Möglichkeit des jederzeitigen Ausstiegs sein. Die Verfahrensordnung kann auf bekannte Verfahrensordnungen, wie zum Beispiel die SO-Bau der Arbeitsgemeinschaft Baurecht im Deutschen Anwaltsverein, insbesondere bezüglich des Teils I - Allgemeine Bestimmungen und Teil II - Die Schlichtung, genutzt werden.

Der Schlichter soll keine Entscheidung treffen, vielmehr als neutraler Dritter die Verhandlung objektivieren und strukturieren und gefundene Ergebnisse formulieren. Ziel ist die

Vereinbarung von Vertragsänderungen oder Konkretisierungen. Im Falle der Einigung auf eine Geldzahlung ist ein vollstreckbarer Titel anzustreben.

Der Antrag ist an die Gütestelle zu richten. Diese stellt den Antrag, dem Antragsgegner zu mit der Aufforderung mitzuteilen, ob das Verfahren vor der Gütestelle geführt werden soll. Wird dem zugestimmt und damit auch der hälftigen Kostentragungspflicht, sucht die Gütestelle einen Schlichter vor Ort, der unbefangen sein muss, aus. Die Schlichtung selbst sollte vor Ort in der Mietwohnung oder in unmittelbarer Nähe hierzu erfolgen.

Die Einbeziehung anderer Beteiligter, z.B. Mitmieter im Haus soll möglich sein.

Erforderliche, notwendige Sachverhaltsaufklärungen durch Sachverständigenbeurteilung ist Vereinbarungssache zwischen den Verfahrensbeteiligten.

Vor der Gütestelle sind nicht nur Rechtsanwälte zugelassen, sondern insbesondere auch die Verbandsjuristen der Mitgliedsverbände.

#### **5. Kosten:**

Die Kosten der anwaltlichen Vertretung oder Vertretung durch einen Vereinsjustiziar trägt jede Partei selbst. Für Rechtsanwälte kommt hier RVG VV 2303 (Geschäftsgebühr) 1,5 nach § 13 RVG und RVG VV 1000 (Einigungsgebühr) 1,5 nach § 18 RVG in Betracht.

Die Kosten der Verbandsjustiziere können die angeschlossenen Vereine ggf. durch Mischkalkulation als günstiges Dienstleistungsangebot für ihre Mitglieder präsentieren.

Der Schlichter erhält eine Pauschale. Diese wird von beiden Verfahrensbeteiligten je zur Hälfte getragen. Die Pauschale kann in Orientierung an § 12 der Schlichtungsordnung der Rechtsanwaltskammer Braunschweig, Niedersächsische Rechtspflege 2002, Seite 106,

zum Beispiel 150,00 EUR betragen. Die Verwaltungskosten der Geschäftsstelle werden von den Mitgliedsbeiträgen des Trägervereins bedeckt. Der Umstand, dass die Gütestelle für jedermann offen steht, führt dazu, dass eine Fixkostenpauschale für die Anhängigmachung des Verfahrens kalkuliert sein muss, damit nicht organisierte Mitglieder an den Grundkosten beteiligt werden können (Gütestellengrundgebühr).

Die Gütestelle bietet für die Vereine die Möglichkeit der Mitgliederbindung. Beraterwechsel werden vermieden. Eine zeitnahe Streitschlichtung wird möglich.

Mit Rechtsschutzversicherern sollten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden, damit diese auch die Verfahrenskosten vor der Gütestelle mit übernehmen.

Die Niedersächsische Gütestelle für Mietstreitigkeiten sollte staatsnahe Logos tragen.