

Konfliktmanagementkongress 2006 am 08. 07. 2006 in Hannover

Protokoll des Forums 4 b „ Das Haus der Harmonie-gemeinsame Wege zur Mediation in Mietstreitigkeiten“

I. Protokoll der Vormittagsveranstaltung („Vermieter“)

Referat: Rechtsanwalt Dr. Hans Reinhold Horst, Vorsitzender des Landesverbandes Haus und Grund

Moderation: Holger Kuhlmann, Richter am Landgericht Braunschweig

Protokoll: Klaus von Tiling, Richter, Landgericht Hannover

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Teilnehmerinnen führte der Moderator in die Thematik ein und übergab sodann dem Referenten das Wort.

Dieser stellte die Idee einer Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. Mietstreitigkeiten seien einer Mediation im besonderen Maße zugänglich, da gerade in einem Dauerschuldverhältnis über den Streitgegenstand hinaus nach Lösungen gesucht werden müsse, da die Parteien meist weiterhin unter einem Dach zusammen leben müssten.

Unter Gegenüberstellung der Chancen einer Streitschlichtung auf der einen Seite und der Bedenken hiergegen bei Mietern und Vermietern auf der anderen Seite entwickelte der Referent sodann einen Katalog von Anforderungen, die eine Streitschlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten erfüllen müsse.

Dieser Katalog wurde sodann vom Moderator zur Diskussion gestellt. Er umfasste folgende Gesichtspunkte:

1. Qualifikation des Vorsitzenden
2. Vertretung durch Verbände
3. Keine Mehrkosten bei Scheitern
4. Prozesskostenhilfe
5. Private Gütestellen
6. Verjährungshemmung
7. Freiwilligkeit
8. Vollstreckbarkeit

In der anschließenden Diskussion machten sich zunächst mehrere Teilnehmer dafür stark, die Diskussion nicht auf das vom Referenten vorgestellte Modell einer Streitschlichtungsstelle zu verengen, sondern die Rahmenbedingungen und Chancen von Mediation in Mietsachen ohne Beschränkung auf dieses eine Modell offen zu diskutieren.

Vor diesem Hintergrund wurden sodann von den Teilnehmern neue Fragestellungen entwickelt und zur Diskussion gestellt.

Im einzelnen ging es um folgende Aspekte:

1. Sind neue gesetzliche Regelungen erforderlich, um die Mediation weiter zu fördern?
2. Sollte die Mediation ausschließlich gerichtlich verankert sein oder auch außergerichtlich stattfinden?
3. Sollte die Mediation dem gerichtlichen Verfahren vorgeschaltet sein?
4. Soll die Mediation mit einem vollstreckbaren Titel enden können?
5. Muss der Mediator ein Volljurist sein, insbesondere wenn Mediation mit einem vollstreckbaren Titel enden kann?
6. Wie sollte der Teilnehmerkreis einer Mediation bestimmt sein? Sollten Vertreter der Mieter- und Vermieterverbände teilnehmen dürfen? Sollten Rechtsanwälte teilnehmen dürfen?
7. Sollten bei Scheitern der Mediation die angefallenen Gebühren auf die Gerichtskosten angerechnet werden, so dass für die Beteiligten insgesamt keine Mehrkosten entstehen?
8. Sollte die Möglichkeit geschaffen werden, auch für das Mediationsverfahren Prozesskostenhilfe zu bekommen?
9. Sollte die Mediation auch in das Leistungsangebot der Rechtsschutzversicherungen aufgenommen werden?
10. Sollten auch private Gütestellen mit entsprechender staatlicher Lizenz Mediation betreiben dürfen (insbesondere auch mit Blick auf oben 4.)?
11. Sollte die Aufnahme eines Mediationsverfahrens die Verjährung hemmen?
12. Sollte das Mediationsverfahren freiwillig oder obligatorisch sein?
13. Ist es sinnvoll, eine Mediationsklausel in den Mietvertrag aufzunehmen?
14. Sollte die Mediation möglichst schon vor der juristischen Aufarbeitung ansetzen?

Über diese Fragestellungen wurde sodann abgestimmt und die Veranstaltung anschließend für die Mittagspause unterbrochen.

II. Protokoll der Nachmittagsveranstaltung

Nach der Mittagspause wurde der Teilnehmerkreis um die Teilnehmer des Forums 4 a, in dem am Vormittag zu dem gleichen Thema unter dem Blickwinkel der Mieter diskutiert worden war, erweitert.

Die Moderatorin dieses Forums, Frau Fughe vom Oberlandesgericht Celle, stellte zunächst die dort erarbeiteten Ergebnisse vor. Es sei im Forum unter drei Hauptaspekten diskutiert worden.

1. Chancen/ Risiken von außergerichtlicher Streitbeilegung/Mediation

Hierbei sei in der Diskussion deutlich geworden, dass die Erfahrungen mit Mediation überwiegend positiv seien. Für eine Mediation sei prinzipiell auch jeder Streitpunkt geeignet und keine Thematik von vorneherein auszuschließen. Nach den Erfahrungen der Teilnehmer bräute ein Mediationsverfahren auch keine nennenswerte Verzögerung des Verfahrens mit sich. Einer weitergehenden Verbreitung des Mediationsverfahrens stünde vor allem dessen geringer Bekanntheitsgrad in der Bevölkerung entgegen.

2. Rahmenbedingungen von außergerichtlicher Streitbeilegung/ Mediation

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen seien insbesondere die Anforderungen an die Person des Mediators erörtert worden sowie die Frage, ob Vertreter der Mieter- und Vermieterverbände in die Gespräche miteinbezogen werden sollten. Hinsichtlich der Person des Mediators sei einerseits zu bedenken gegeben worden, dass Fachkenntnisse die Akzeptanz des Mediators von Seiten der Parteien erhöhen würden, andererseits aber auch darauf hingewiesen worden, dass besondere Fachkenntnisse einer unbefangenen Herangehensweise an den Konflikt auch abträglich sein könnten. Hinsichtlich der Teilnahme von Verbandsvertretern sei problematisiert worden, dass dies zu einer Verhärtung der Fronten führen könne. Deren Teilnahme dürfe daher nur dann gestattet werden, wenn beide Parteien hiermit einverstanden seien.

3. Möglichkeiten der Förderung außergerichtlicher Streitbeilegung/ Mediation

Mediation könnte vor allem dadurch gefördert werden, dass sich die Interessenverbände von Mietern und Vermietern hierfür stark machen, z.B. durch entsprechende Hinweise auf ihrer Homepage im Internet. Die Aufnahme einer Mediationsklausel in den Mietvertrag sei hingegen nicht sinnvoll, da die Mediation hierdurch den Charakter der Freiwilligkeit verliere. Die Akzeptanz des Mediationsverfahrens würde aber erhöht werden, wenn die Rechtsschutzversicherer dieses in ihren Leistungskatalog aufnehmen würden. Weiterhin sei es wichtig, dass das Mediationsverfahren keine oder nur geringe zusätzliche Kosten verursache.

Anschließend stellte der Moderator des Forums 4 b die dort erarbeiteten und zur Abstimmung gestellten Thesen in ihrer abschließenden Fassung vor:

1. Mediator soll schon möglichst früh ansetzen und nicht erst im Gerichtsverfahren.
2. Mediator soll eine Person sein, die nicht unbedingt Volljurist sein muss.
3. Die Teilnahme am Mediationsverfahren soll freiwillig sein.
4. Im Mietvertrag soll eine Mediationsklausel vereinbart werden können.
5. An einer Mediation kann die Partei alleine teilnehmen, aber auch mit einem Rechtsanwalt oder Verbandsvertreter.
6. Im Mediationsverfahren soll auch ein vollstreckbarer Titel erreichbar sein.
7. Durch Mediationsverhandlungen soll die Verjährung gehemmt werden können.
8. Bei Scheitern der Mediationsbemühungen dürfen keine Mehrkosten entstehen, z.B. durch Anrechnung der Gebühren auf die Gebühren im gerichtlichen Verfahren

9. Die Mediation muss auch der bedürftigen Partei, z.B. durch Gewährung von Prozesskostenhilfe, ermöglicht werden.
10. Das Mediationsverfahren sollte auch von den Rechtsschutzversicherungen anerkannt werden.
11. Es sollte keine privaten Mediationsstellen geben, die Vereinbarungen titulieren können.

In der anschließenden Diskussion nahm zunächst die Frage der Kosten des Mediationsverfahrens breiten Raum ein. Die Vielfalt der hierbei angesprochenen Aspekte kann nur auszugsweise wiedergegeben werden:

Es wurde aus dem Teilnehmerkreis darauf hingewiesen, dass die Kosten ein wesentlicher Gesichtspunkt seien, da ein Mediationsverfahren nicht in Anspruch genommen werde, wenn im Falle des Scheiterns das Verfahren hierdurch insgesamt verteuert werde. Dem könne durch eine Anrechnung auf die später anfallenden Gerichtskosten Rechnung getragen werden. Hierzu wurde jedoch angemerkt, dass dann die Mediation voll zu Lasten der Staatskasse ginge, obwohl sie doch im Interesse der Parteien stattfände. Dies, so andere Teilnehmer, sei jedoch dadurch gerechtfertigt, dass durch die Mediation die Gerichte entlastet würden und der Staat hierdurch Kosten einsparen könne. Diese Einsparungsmöglichkeiten könnten möglicherweise auch bald anhand von zur Zeit laufenden Pilotprojekten von Rechtsschutzversicherungen genauer dargelegt und konkretisiert werden. Auf der anderen Seite sei zu bedenken, dass bei Kostenneutralität auch kein Erfolgsdruck für die Parteien bestehe und sich dies auf die Motivation der Parteien negativ auswirken könne. Für die Parteien sei das Mediationsverfahren auch dann attraktiv, wenn es mit zusätzlichen Kosten verbunden sei, da es immerhin die Chance biete, die erheblich höheren Kosten eines Rechtsstreites zu vermeiden.

Konsens konnte im Endeffekt dahingehend erzielt werden, dass die Einführung und Förderung von Mediation nicht an etwaigen Mehrkosten des Mediationsverfahrens scheitern dürfe. Im Übrigen solle durch Pilotprojekte die Möglichkeit von Kosten-/Nutzenanalysen geschaffen werden, um mit deren Ergebnissen der zur Zeit wahrscheinlich schwer durchsetzbaren Forderung nach Kostenneutralität des Mediationsverfahrens Nachdruck zu verleihen.

Im Anschluss an diese Erwägungen wurden die weiteren Thesen des Forums 4 b „Vermieter“ zur Diskussion gestellt, wobei sich auch das Forum 4 a „Mieter“ diesen Thesen überwiegend anschloss. Diskutiert wurde hierbei vor allem darüber, wie am Ende des Mediationsverfahrens ein vollstreckbarer Titel stehen könne, ob es hierzu der Beteiligung eines Volljuristen als Mediator bedürfe oder ob der Mediator, der kein Volljurist sei, die getroffene Vereinbarung von einem Richter titulieren lassen könne (vergleichbar der Regelung in § 278 Abs. 6 ZPO).

Abschließend wurde erörtert, wie man die Akzeptanz der Mediation in Mietsachen erhöhen könne. Die Vertreter des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, und des Landesverbandes Niedersachsen Haus und Grund, Dr. Hans Reinhold Horst, erklärten hierzu, dass ihre Verbände sich für eine Förderung der Mediation stark machen würden. Aus dem Teilnehmerkreis

wurde angemerkt, dass hierzu insbesondere die Veröffentlichung von positiven Beispielen gelungener Mediation, z.B. in den Mitgliederzeitschriften der beiden Verbände, förderlich sein könnte.