

3. Konfliktmanagement – Kongress am 8. Juli 2006 in Hannover Außergerichtliche Streitschlichtung im Mietrecht

Forum 4: Das Haus der Harmonie – gemeinsame Wege zur Mediation in Mietstreitigkeiten,

Verfasser: Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, geschäftsführender Vorstand und Vorsitzender Landesverbands Haus & Grund Niedersachsen

Thesen:

1. Ziel einer Mietschlichtungsstelle ist es, Konflikte schneller und zu geringeren Kosten als vor Gericht zu erledigen. Zugleich soll die Art der Regelung für die soziale Beziehung der Parteien weniger belastend sein als ein Prozess. Dies ist gerade für weiter andauernde Mietverhältnisse von hoher Bedeutung. Das Mietrecht als Massenrecht sowie als gesetzlich geregelter Vertragstyp eines Dauerschuldverhältnisses benötigt eine besondere Rechtsbefriedigungsfunktion. Mietschlichtungsstellen müssen daher
 - den Rechtsfrieden fördern, der in Dauerschuldverhältnissen wie der Miete eine besondere Bedeutung hat,
 - die Gerichte entlasten,
 - die Verfahren verkürzen,
 - für die streitbetroffenen Parteien kosten- und arbeitssparend eine Vergleichsregelung zum Ergebnis haben, die die Funktion eines gerichtlichen Titels besitzt.
2. Mietrechtliche Konflikte entstehen vor allem während des laufenden Mietverhältnisses, anlässlich seiner Beendigung und nach Abwicklung. Während des laufenden Mietverhältnisses sind vor allem Konflikte um rückständige Mieten oder Nebenkosten, Mängel der Mietsache, störendes Verhalten einer Mietpartei oder um Mieterhöhungsverlangen zu unterscheiden. Auch Renovierungsfragen und einhergehende reklamierte Besichtigungsrechte von Vermietern sind Thema.

Schon wegen des Interesses eines Mieters am Erhalt seiner Wohnung als Lebensmittelpunkt und als Kern seiner Privatsphäre, aber auch wegen der komplizierten mietrechtlichen Kündigungsregeln mit eingreifendem Mieterschutz führt die Beendigung des Mietverhältnisses häufig zu großem Konfliktpotential.

In der Abwicklungsphase des Mietvertrages kommt es ebenfalls zu einer Vielzahl von Streitigkeiten. Auf Seiten des Vermieters werden Ansprüche wegen unterlassener Renovierungsarbeiten, Beschädigungen der Mietsache und ihrer Rückgabe in einem nicht vertragsgemäßen Zustand geltend gemacht. Der Mieter begehrt Rückzahlung der bei Vertragsbeginn geleisteten Kautions bzw. zuviel entrichteter

Nebenkostenvorauszahlung. Er stellt Ersatzansprüche wegen Verwendung auf die Mietsache oder macht Wegnahmerechte geltend.

3. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die gegenüber dem vorgerichtlichen Schlichtungsgedanken bisweilen geäußerte Euphorie in der Praxis stark gedämpft wurde. Sie zeigt, dass Mietschlichtungsstellen bislang nur wenig in Anspruch genommen worden sind. Als Gründe für die geringe Inanspruchnahme der Stellen werden diskutiert:
 - Streitigkeiten um Kündigung, also um das „ob“ eines Mietverhältnisses, sind wegen des starken Interessengegensatzes nicht für außergerichtliche Streitbeilegungen geeignet. Offener ist die Eignung von Fragen des „wie“ in einem Mietverhältnis (Mieterhöhung, Nebenkosten, Renovierung, Mängel).
 - Die Mietschlichtungsstellen sind trotz ihrer Öffentlichkeitsarbeit zu wenig bekannt, insbesondere unter Anwälten. Auch bei der Rechtsberatung der Trägervereine hätte mehr auf die Schlichtungsstellen hingewiesen werden müssen.
 - Die Anwaltsgebühren bei den Mietschlichtungsstellen sind zu niedrig, um sie gegenüber dem Gericht zu bevorzugen. Andererseits ist das Schlichtungsverfahren auch weniger arbeitsaufwendig.
 - Für rechtsschutzversicherte Mieter und Vermieter sind Schlichtungsverfahren möglicherweise nicht interessant, weil nur die Kosten für das Gericht oder ein Schiedsverfahren erstattet werden. Andererseits kostet eine Einigung vor der Mietschlichtungsstelle nicht viel und ist zudem schneller und unter Umständen effektiver als das Gericht.¹
4. Die dargelegten Gründe erweisen sich aus Sicht des Vermieters als nur sehr eingeschränkt zutreffend. Die Erfahrung von Haus & Grund zeigt vielmehr folgende Gründe für die geringe Inanspruchnahme der wenigen bekannten Mietschlichtungsstellen:
 - a) Viele der genannten Konfliktpotentiale sind einer Schlichtung nicht zugänglich. So ist z. B. entweder ein Zahlungsanspruch gegeben oder er ist es nicht. Bei den wirtschaftlichen Positionen von Mieter und Vermieter wird keine Partei so ohne weiteres zahlen oder sich mit einem Forderungsminus zufriedengeben. Auch lässt sich kaum darüber verhandeln, ob eine Kündigung wirksam ist oder nicht. Der Mieter, der sich gegen eine Kündigung wehrt, wird die Wohnung als privaten Lebensmittelpunkt und Kern seiner Privatsphäre mit ihrem sozialen Umfeld ohnehin behalten wollen. Der gesetzlich verankerte Mieterschutz bietet hierfür gute Chancen. Der Vermieter wird seine Kündigungsgründe aus persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht relativieren können und wollen. Im übrigen: Ein „bisschen Kündigung“ gibt es nicht. Entweder der Mietvertrag ist beendet, oder er ist es nicht.

¹ Vergleiche den Endbericht im Auftrag des Bundesjustizministeriums der Justiz „Sekundäranalyse der Literatur zur außergerichtlichen Streitbeilegung“, Februar 1999, Seite 32

Auch in der Abwicklungsphase des Mietverhältnisses stehen die Parteien unter dem Druck der zügigen Vertragsabwicklung. Der Vermieter ist gehalten, den Verzugsschaden so gering wie möglich zu halten, um einerseits seiner Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB) zu genügen und um andererseits zügig möglichst nahtlos weitervermieten zu können. Wirtschaftlich ist er im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung auf eine Kostendeckung, bzw. auf einen Ertrag angewiesen.

- b) Vergeht längere Zeit nach Rückgabe der Mietsache, dann lassen sich Schadensursache und Verschulden in der Regel nicht mehr feststellen. Dem Bedürfnis nach zügiger Vertragsabwicklung liegt die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB von nur 6 Monaten zugrunde. Sie hat einen weiten Anwendungsbereich. Die Verlängerung der Verjährungsfrist oder ein begrenztes Hinausschieben der Fälligkeit der von der Vorschrift erfassten Ansprüche kann nur als einvernehmlich erzieltetes Ergebnis einer Verhandlung zwischen den Parteien zustande kommen (vergleiche zum Beginn der kurzen Verjährungsfrist bereits bei Rückgabe der Mietsache unabhängig von der Beendigung des Mietvertrage: BGH, Urteil vom 15.03.2006 – VIII ZR 123/05, u. v.).

Will der Vermieter nach Rückgabe der Mietsache die Verjährung seiner Ersatzansprüche vermeiden, dann muss er grundsätzlich prozessual handeln. Nur dann wird der Ablauf der Verjährung gehemmt (§ 204 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 7 BGB).

Eine Hemmung durch Einschaltung der Schlichtungsstelle (§ 204 Abs. 1 Nr. 4 BGB) setzt voraus, dass sie von der Landesjustizverwaltung als Gütestelle anerkannt ist. Dies trifft bei Mietschlichtungsstellen in der Regel nicht zu.

Dem Vermieter ist im Zuge einer kostendeckenden Immobilienbewirtschaftung an einer möglichst zügigen Anschlussvermietung gelegen.

Den Mieter trifft aufgrund seiner von § 548 Abs. 2 BGB erfassten Ansprüche mit 6-monatiger Verjährung seit Beendigung des Mietverhältnisses die selbe Interessenlage.

- c) Zwar unterliegt es keinem Zweifel, dass die Kosten eines vorgerichtlichen Schlichtungsverfahrens weitaus günstiger als die eines streitig geführten Gerichtsverfahrens durch alle in Betracht kommenden Instanzen sind, doch ergibt sich eine Verteuerung, wenn die vorgerichtliche Streitschlichtung fehlschlägt und ein nachfolgendes Gerichtsverfahren notwendig bleibt.
- d) Bei der komplizierten Struktur des Mietrechts müssen Mietschlichtungsstellen mit qualifiziertem Fachpersonal besetzt sein. Es gibt kaum eine andere Rechtsmaterie, die in der Beratung eine so detaillierte Kenntnis der umfangreichen Rechtsprechung voraussetzt, wie z. B. das Wohnraummietrecht. Hinzu kommen die bisweilen komplizierten gesetzlichen Vorschriften. Die genaue Kenntnis der Rechtslage ist unerlässlich. Die Parteien müssen wissen, auf was sie sich bei der einvernehmlichen Lösung eines Konflikts einlassen. Dies kann nur beurteilt werden, wenn man seine eigene Rechtsposition einschließlich aller prozessualen Chancen und Risiken genau kennt und einschätzen kann.

Es kommt hinzu, dass eine spezielle Schulung als Schlichter und Mediator notwendig ist, damit sich die Schlichtungsstelle tatsächlich auch in ihrer Erfolgsprognose, also in der Chance einer Einigung von gerichtlichen Strukturen unterscheiden kann.

Ferner stellt sich bei der Einschaltung von Mietschlichtungsstellen die Frage nach der Akzeptanz durch die Mietparteien. Anders als im Familienrecht, wo schon im Interesse gemeinsamer Kinder das Bedürfnis besteht, gewisse Bindungen aufrecht zu erhalten, sind Vermieter und Mieter nicht mehr an Bindungen irgendwelcher Art interessiert. Jede Verzögerung wird als unangenehm empfunden. Die wenigen Fälle, in denen Mietschlichtungsstellen bereits vorhanden sind, unterstreichen die mangelnde Akzeptanz durch geringe Inanspruchnahme.

Schließlich ist es aus dem bisher Gesagten nur folgerichtig, wenn auch die Rechtsanwaltschaft sich speziell im Bereich des Mietrechts grundsätzlich skeptisch gegenüber den Möglichkeiten der Schlichtung verhält, und auf nicht immer ausreichende Kompetenzen des Personals, mangelnde Autorität und fehlende Entscheidungsmöglichkeiten hinweist. Ohne in diesem Zusammenhang eine – immer falsche – Pauschalbewertung abzugeben, geben die gemachten Erfahrungen mit Mietschlichtungsstellen in der Praxis dieser Einschätzung leider häufig Recht.

5. Gleichwohl soll der Schlichtungsgedanke im Mietrecht nicht verworfen werden. Im Gegenteil spricht die nottuende Rechtsbefriedigungsfunktion des Mietrechts als Massenrecht mit dem Charakter eines Dauerschuldenverhältnisses für eine Betonung des außergerichtlichen Schlichtungsgedankens. Gerade in Schlichtungsverfahren besteht die Möglichkeit, über den eigentlichen Streit Anlass hinaus eine Bereinigung der Vertragsstörungen herbeizuführen. In der Folge lassen sich Streitigkeiten regeln, weitere Streitigkeiten vermeiden, was insgesamt einen zusätzlichen Aspekt der Förderung des Rechtsfriedens und der Entlastung der Gerichte haben kann.
6. Damit dieser wirtschafts- und rechtspolitisch gewünschte Effekt eintreten kann, müssen Mietschlichtungsstellen folgende Qualitätskriterien erfüllen:
 - a) Qualitätsstandards sind durch entsprechende juristische Qualifikationen bei der Besetzung der Schlichtungsstelle sicher zu stellen. Sie muss paritätisch durch die Verbände der Mieterinnen und Mieter und ebenso durch die Verbände der Vermieterinnen und Vermieter besetzt werden. Die Mietschlichtungsstelle muss von einem Vorsitzenden geleitet werden, der die Befähigung zum Richteramt hat und „neutral“ ist.
 - b) Vertreter von Mieter- und Vermieterverbänden müssen ihre Mitglieder vor den Mietschlichtungsstellen vertreten dürfen. Eine solche Vertretungsbefugnis ist durch bundesgesetzliche Regelung abzusichern.

- c) Verfahrensdauer und Verfahrenskosten müssen so schlank bleiben, dass sich eine streitige Auseinandersetzung auch bei Fehlschlagen der Mietschlichtung insgesamt nicht verteuert.
- d) Die Frage der Inanspruchnahme von Prozesskostenhilfe für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger ist auch im Schlichtungsverfahren positiv zu klären.
- e) Bei der Zulassung von Gütestellen durch die Landesjustizverwaltungen müssen neben öffentlich-rechtlichen Trägerschaften auch „Initiativen auf privatrechtlicher Basis“ eine Möglichkeit zum Tätigwerden gegeben werden, sobald z. B. durch eine Besetzung mit Vertretern von Haus & Grund sowie den Deutschen Mieterbund die erforderlichen Qualitätsstandards nachgewiesen werden. Die Erfüllung der notwendigen öffentlichen Aufgaben kann im Wege der Beleihung sichergestellt werden. Unter diesen Vorgaben kann ein kontrollierter Wettbewerb unter verschiedenen Modellen zugelassen werden.
- f) Den Verhandlungen vor der Mietschlichtungsstelle muss durch ausdrückliche gesetzliche Klarstellung verjährungshemmende Wirkung zukommen, dem gefundenen Schlichtungsvergleich die Wirkung eines gerichtlichen Titels.
- g) Das Verfahren der Mietschlichtungsstelle muss freiwillig sein und bleiben. Eine zwangsweise außergerichtliche obligatorische Streitschlichtung nach dem Vorbild von § 15 a EGZPO ist abzulehnen, um die Akzeptanz der Mietschlichtungsstelle nicht zu gefährden. Es muss den Parteien überlassen bleiben zu beurteilen, ob sie sich eine „Verzögerung“ durch ein vorgeschaltetes Mietschlichtungsverfahren in der Sache leisten können. Dieses Interesse wird für beide Parteien – Vermieter und Mieter – gesehen: Wie bereits dargelegt, ist dem Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen an einer möglichst nahtlosen und wieder unstreitig funktionierenden Anschlussvermietung gelegen. Auch der Mieter will seine Verpflichtungen und Ansprüche aus dem Mietverhältnis insbesondere im Beendigungsfalle schnell geklärt wissen, da auch er durch den Abschluss eines Mietvertrags über die neue Wohnung wirtschaftlich belastet ist.
- h) Eine bundesweit einheitliche Regelung ist anzustreben, deren Sinnhaftigkeit vor in einem Feldversuch geklärt werden sollte.

*Dr. Hans Reinold Horst
Rechtsanwalt
Verbandsvorsitzender*