

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

Moderatorin: Ute Weißenborn, Richterin am Landgericht Hannover

Protokoll

Der Referent stellte zunächst anhand einer Übersicht seine Ideen und Vorstellungen zur Gestaltung einer Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten vor.

Im zweiten Teil des Forums wurden die Inhalte des ersten Teils nochmals an konkreten Thesen diskutiert.

Da sich die Inhalte der beiden Teile stark überschneiden, werden diese zusammengefasst dargestellt.

1. Alternative zu den Gerichten ?

Der Referent stellte dar, dass eine Schlichtungsstelle eine echte Alternative zum streitigen Gerichtsverfahren bei Amtsgerichten sei. Dies gelte insbesondere für Fälle der Vertragsgestaltung und zukunftsorientierten Behebung von Leistungsstörungen im Mietverhältnis. Gerade bei Auslegungsschwierigkeiten und Fehlern in bestehenden Verträgen habe die Schlichtungsstelle im Gegensatz zum Gericht die Möglichkeit zur Änderung dieser Verträge. Dies gelte auch für den Fall der Vertragsanpassung in Folge geänderter Rechtsprechung.

Auf die Nachfrage, inwieweit angesichts bestehender Mieterverbände etc. für eine solche Schlichtungsstelle überhaupt noch Bedarf sei, erklärte der Referent, dass der Mieterverein 91% der eigenen Streitfälle und Haus und Grund 81% der eigenen Streitfälle ohne gerichtliche Hilfe klären könnte. Dennoch gäbe es pro Jahr ca. 300.000 Mietstreitigkeiten bei den Amtsgerichten; ca. 35.000 allein in Niedersachsen. 2/3 dieser Fälle seien für ein Schlichtungsverfahren geeignet.

Ein Besucher gab zu Bedenken, ob die Tätigkeiten der Schlichtungsstelle sich nicht mit denen eines Schiedsmannes überschneiden würden. Der Referent wandte ein, dass Schiedsmänner ehrenamtlich tätig seien und nicht über die erforderliche Qualifikation verfügen würden.

2. Träger der Schlichtungsstelle

a. Akteure der Wohnungswirtschaft

Als mögliche Träger einer Schlichtungsstelle nannte der Referent die Akteure der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen (Der Deutsche Mieterbund Bremen und Niedersachsen e.V., der Landesverband Haus und Grund Niedersachsen e.V., selbstständige Ortsvereine von Haus und Grund und der Verband VdW Niedersachsen-Bremen e.V.). Die Beteiligung der Akteure der Wohnungswirtschaft habe einen sehr hohen Stellenwert, da nur diese die Schlichtungsstelle entsprechend bewerben könnten. Dies sei zwingende Voraussetzung, um zu einer grossen Anerkennung in der Bevölkerung zu führen. Nur bei entsprechendem Bekanntheitsgrad sei es einer Schlichtungsstelle möglich, wirkungsvoll zu arbeiten. Für die Träger der Wohnungswirtschaft sei dies ebenfalls interessant, da sie die Schlichtungsstelle als zusätzlichen Service für ihre Mitglieder anbieten könnten.

b. Rechtsform

Als mögliche Rechtsform einer zu erschaffenden Schlichtungsstelle schlug der Referent einen Verein (Beispiel: MEA e.V. Hannover) oder eine GmbH vor. Bevorzugt wurde jedoch die Rechtsform des Vereins, unter anderem auch, da die Möglichkeit besteht, den Aspekt der Gemeinnützigkeit besser als bei einer GmbH zu integrieren. Auch könne dieser Spendenbescheinigungen erteilen.

Als Name wurde „Niedersächsische Gütestelle für Mietstreitigkeiten e.V.“ erwogen.

c. Struktur

Die Schlichtungsstelle sollte aus einem Vorstand, den Mitgliedern, einem Beirat und den Schlichtern bestehen. Die Schlichter sollten vom Beirat berufen werden.

3. Organisatorische Voraussetzungen

a. zentrale Geschäftsstelle

Die Organisation sollte nach den Vorstellungen des Referenten durch eine zentrale Geschäftsstelle geprägt sein. Hier sollten die „Fälle“ auflaufen und dann an die örtlichen Schlichter verteilt werden. Wichtig sei weiterhin, dass die Schlichtungsstelle als Gütestelle anerkannt sei, damit sie in der Lage sei, einen Titel zu schaffen. Dies sei z.B. bei der niedersächsischen Bauschlichtungsstelle nicht der Fall, worin auch deren Misserfolg begründet sei. Auf die Frage nach dem Sitz dieser Geschäftsstelle schlug der Referent vor, dass diese nicht bei den bestehenden Organisationen (Mieterverein, Justiz...) angesiedelt werden sollte.

b. örtliche Schlichter

Die Schlichter sollten Ortsnähe zu den Streitfällen aufweisen. Dadurch seien sie in der Lage, auf lokale Besonderheiten (örtlicher Mietspiegel) geeignet zu reagieren und es sei die Möglichkeit eines klärenden Ortstermins gegeben.

Die Schlichter sollten als Qualifikation die Befähigung zum Richteramt aufweisen. Auf Nachfrage stellte der Referent klar, dass nicht nur Richter oder Rechtsanwälte in Betracht kämen. Entscheidend sei eine geeignete, möglichst hohe Qualifikation, um gerade am Anfang eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung zu erreichen. Für den Beginn sei es von daher ggf. vorteilhaft, wenn Richter zu Schlichtern berufen werden würden. Demgegenüber wurde kritisiert, dass die Gefahr bestünde, dass der Richter auch später für das streitige Verfahren zuständig sei. Die Moderatorin äusserte, dass dies ggf. regelbar sei und der Punkt der Qualitätssicherung Vorrang haben müsse.

Auf weitere Nachfrage wurde erörtert, dass der Schlichter jedoch nicht aus dem Mieter- oder Vermieterverband kommen sollte, um nicht den Anschein der Befangenheit zu erwecken.

c. Rolle der Akteure der Mietwirtschaft

Nochmals wies der Referent auf die Wichtigkeit des Bewerbens der Schlichtungsstelle durch die entsprechenden Verbände hin. Diese hätten ihrerseits die Möglichkeit, Sonderkonditionen für ihre Mitglieder anzubieten. Um dies zu gewährleisten sollte sichergestellt sein, dass die Justiziere der Verbände berechtigt seien, vor der Schlichtungsstelle aufzutreten. Dies würde die Attraktivität für die Akteure der Mietwirtschaft erhöhen, da die Fälle dann in einer Hand bleiben könnten. Auch könnte der Justiziar von den Verbänden als Sonderkondition bezahlt werden. Die Erforderlichkeit eines Rechtsanwalts würde nur überflüssige Kosten verursachen.

d. offen für jedermann

Trotz der starken Rolle der Akteure der Mietwirtschaft sollte sichergestellt sein, dass die Schlichtungsstelle für jedermann zugänglich sei. Der Mieter, der nicht in einem Verband organisiert sei, könne dann alleine oder mit einem Rechtsanwalt bei der Schlichtungsstelle auftreten.

4. Verfahren

a. Ortstermin

Der Referent wies aus seiner praktischen Erfahrung auf die Wichtigkeit eines Ortstermins hin. In einem Ortstermin könnten viele Streitigkeiten schnell geklärt werden und eine langwierige Beweisaufnahme in einem gerichtlichen Verfahren würde entbehrlich. Hier sei eine Chance zu einer schnellen Einigung gegeben. Weiterhin läge hierin ein Vorteil gegenüber dem

gerichtlichen Verfahren, da nach Ansicht des Referenten Gerichte nur zögerlich Ortstermine anberaumen würden. Die Schlichtung sollte daher vor Ort oder in einem zweistufigen Verfahren mit einem Ortstermin zu Beginn durchgeführt werden.

b. Einbeziehung Dritter

Nach den Vorstellungen des Referenten sollte die Einbeziehung neutraler Dritter (z.B. Mitmieter im Haus) möglich sein. Dies solle auch für die Einbeziehung von Sachverständigen gelten. Ein Teilnehmer wies auf die Wichtigkeit des Sachverständigen hin, da er Bedenken anmeldete, ob der Schlichter im Ortstermin z.B. die Ursache einer Schimmelbildung erkennen könne. Der Referent schlug darauf vor, dass es problemlos sei, einen Sachverständigen gleich zum Ortstermin mitzunehmen. Hier läge auch eine grosse Chance des Schlichtungsverfahrens, da häufig die mündliche Stellungnahme des Sachverständigen vor Ort ausreichend sei und die Parteien so auf ein zeit- und kostenintensives Gutachten verzichten könnte. Ein Teilnehmer wandte ein, dass Probleme in einer umfassenden Nebenkostenabrechnung so nicht gelöst werden könnten. Der Referent wies darauf hin, dass nicht alle Fallgestaltungen für eine Schlichtung geeignet seien.

c. Rolle des Schlichters/Schaffung eines Titels

Der Schlichter sollte keine Entscheidung treffen, sondern als neutraler Dritter die Verhandlungen objektivieren und strukturieren und gefundene Ergebnisse formulieren. Ziel sei die Vereinbarung von Vertragsänderungen oder Konkretisierungen. Für den Fall der Einigung zu einer Zahlung sollte ein vollstreckbarer Titel i.S.d. § 797a ZPO angestrebt werden. Der Referent wies auch auf § 797 a IV ZPO hin, wonach es sogar möglich wäre, die Schlichtungsstellen zur Erteilung der Vollstreckungsklausel zu ermächtigen. Damit wäre eine Beteiligung der Justizverwaltung nicht mehr erforderlich.

d. Verwertbarkeit des Streitstoffes im späteren Gerichtsverfahren

Lebhaft diskutiert wurde die Frage, ob und in welcher Form der Streitstoff des Schlichtungsverfahrens in einem späteren Gerichtsverfahren verwertbar sei. Die Moderatorin gab zu bedenken, es könne zu merkwürdigen Ergebnissen kommen, wenn z.B. ein Mieter im Schlichtungsverfahren zugebe, er habe den Mietzins nicht gezahlt und nun im gerichtlichen Verfahren Erfüllung behaupte. Der Referent schlug vor, dass die Parteien die Möglichkeit haben müssten, diese Frage vor Beginn des Schlichtungsverfahrens zu regeln. Denkbar sei z.B., dass zunächst nur der Schlichter aussageberechtigt sei. Einigkeit bestand, dass dieser Frage ggf. zu viel Bedeutung beigemessen werde, da die Schlichtungsstelle ohne den guten Willen der Parteien sowieso nicht arbeiten könne.

f. Freiwilligkeit und jederzeitiger Ausstieg

Der Referent betonte die Wichtigkeit der Freiwilligkeit und die Möglichkeit des jederzeitigen Ausstiegs. Auf Nachfrage nach einer zwingend vorgeschalteten Schlichtung gab der Referent an, dass Modelle der obligatorischen Schlichtung sich nicht bewährt hätten. Ohne den Willen zur Einigung sei diese auch nicht zu erzielen.

g. Vertretungsrecht

Nochmals wies der Referent auf die Notwendigkeit der Vertretung durch die Justiziare hin. Dies sei zwingend erforderlich, um die Schlichtungsstelle für die Mieter- und Vermieterorganisationen attraktiv zu machen.

5. Kosten

a. Anwälte

Der Vorschlag des Referenten, dass jede Partei die Kosten ihres Vertreters grds. selbst tragen solle, fand breite Zustimmung. Eine anderweitige Regelung zwischen den Parteien, z.B. in eindeutigen Fällen, sollte aber möglich sein. Das Verfahren sei auch für Anwälte interessant, da sie bei einer Einigung 3,0 Gebühren verdienen würden.

b. Schlichter

Problematisch war die Frage der Vergütung des Schlichters. Der Referent schlug entsprechend § 12 der Schlichtungsordnung der Rechtsanwaltskammer Braunschweig eine Pauschale von 150,-€ vor, wobei er von einem durchschnittlichen Arbeitsaufwand von zwei Stunden ausging. Die Moderatorin wandte ein, dass sich dann ein Problem bzgl. der Qualitätssicherung der Schlichter ergeben könne. Dem stimmte der Referent zu, gab jedoch zu bedenken, dass bei der Bauschlichtungsstelle 450,-€ verlangt werden würden, was einer der Gründe sei, warum diese nicht wie erhofft arbeiten würde. Den Bedenken der Moderatorin wurde aus dem Besucherraum zugestimmt, insbesondere, da Anwälte ca. 175,-€ die Stunde verdienen würden. Dem wurde entgegengehalten, dass wenn der Schlichter die Sache nur des Geldes wegen betreiben würde und auch noch nach Stunden bezahlt würde (Gefahr der Streckung), die Schlichtungsstelle nicht funktionieren würde. Der Referent hielt auch für einen Rechtsanwalt 75,-€ pro Stunde für attraktiv, da keine weiteren Kosten für den Rechtsanwalt entstehen würden.

c. Geschäftsstelle

Der Referent schlug eine Finanzierung der Geschäftsstelle durch die Mitglieder vor. Nichtmitglieder sollten eine Gebühr bezahlen. Dem wurde entgegengehalten das es aus Neutralitätsgründen besser sei, wenn alle Parteien eine Gebühr bezahlen würden. Die

Mitglieder könnten diese Gebühr ihren Mitgliedern dann „intern“ erstatten. Dadurch werde die Neutralität der Schlichtungsstelle nach aussen besser gewahrt.

d. PKH

Erörtert wurde das Problem des Prozesskostenhilfe für ein Schlichtungsverfahren. Diese müsste wiederum von einer staatlichen Stelle bewilligt werden, was eigentlich vermieden werden sollte.

6. Fazit/Aussichten

a. Fazit

Als Fazit kann gezogen werden, dass Einigkeit über die Erforderlichkeit der Einrichtung einer Schlichtungsstelle bestand. Auch über die unter Ziff. 1-5 behandelten Fragen bestand im Ergebnis bis auf Kleinigkeiten Konsens.

Die Möglichkeit, eine Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten einzurichten, besteht sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht. Auch die Chancen auf eine erfolgreiche Arbeit der Schlichtungsstelle stehen, insbesondere bei einer Beteiligung der Akteure der Mietwirtschaft und hoher Qualifikation der Schlichter, gut.

b. Aussichten

Die Moderatorin warf zum Ende noch die Frage auf, wie der Prozess zur Errichtung einer Schlichtungsstelle in Gang gebracht werden könne. Der Referent antwortete, dass zum einen die Ministerin angesprochen werden müsse. Dafür müssten in erster Linie die Verbände aktiv werden.

Anlagen:

Skizze

Thesenblatt

Ri Fredrich