

Konfliktmanagement Kongress 2006

8. Juli 2006

Forum 1 „Und seid Ihr nicht willig ...!“

Obligatorische Streitschlichtung bei Mietkonflikten – eine Lösung!?

Referent: Serge Loode, Rechtsanwalt, Düsseldorf Research Assistant,
Australian Center for Peace and Conflict, University of Queensland,
Brisbane (Australien)

Moderator: Antonius Fahnemann, Präsident des Landgerichts Osnabrück

Protokoll: Christian Caesar, Landgericht Hannover

I. Allgemeines

Herr Loode schilderte zunächst umfassend das in Queensland (Australien) von der Residential Tenancies Authority (RTA) betriebene obligatorische Streitschlichtungsverfahren in Mietsachen. Durch die eng mit Mieter-, Vermieter- und Maklerorganisationen zusammen arbeitende RTA wird u. a. ein Schlichtungsservice (Dispute Resolution Service) unterhalten, bei dessen Durchführung sowohl die Möglichkeiten des Internets als auch insbesondere des Telefons intensiv genutzt werden.

Die gesetzlichen Grundlagen (Residential Tenancies Authority 1994 Act (Qld) und Residential Services (Accommodation) Act 2002 (Qld)) sehen ein 2-Phasen-Modell zur Konfliktlösung von Mietstreitigkeiten vor. Bei nicht dringenden Streitigkeiten muss zunächst die obligatorische Schlichtung durch die RTA in Anspruch genommen werden, bevor ein Antrag beim Small Claims Tribunal auf gerichtliche Entscheidung eingereicht werden kann.

Bei der RTA handelt es sich um eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, die die Mietkautionen für Wohnraummiete verwaltet. Die Vermieter sind verpflichtet, die Mietkaution an die RTA zu überweisen. Die RTA finanziert sich dadurch, dass sie die Zinsen der verwalteten Mietkautionen vereinnahmt. Eine Rückzahlung der Mietkaution wird von der RTA nur dann vorgenommen, wenn Vermieter und Mieter

sich einigen und ein entsprechendes Formular unterzeichnen oder wenn das Small Claims Tribunal beim Amtsgericht ein Urteil über die Verteilung der Kautions fällt. Small Claims Tribunals sind bei den Amtsgerichten eingerichtet und können alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5.000,00 AUD entscheiden. Die dort geführten Verfahren sind kurz und werden in den meisten Fällen von einem erfahrenen Amtsrichter geführt, der das Verfahren ohne Ortstermin oder strengen Beweis führt, wobei anwaltliche Vertretung unzulässig ist. Die Entscheidung kann in den meisten Fällen nicht weiter überprüft werden.

Die obligatorische Streitschlichtung durch die RTA wird von insgesamt etwa 25 Mitarbeitern durchgeführt. In den meisten Fällen erfolgt dies mittels der sogenannten Telefon-Shuttle-Verhandlung. Dabei tritt der Schlichter telefonisch nacheinander mit den Parteien in Kontakt, um auf diese Weise eine Einigung herbeizuführen. Auch andere technische Möglichkeiten wie etwa die Nutzung von Fax oder E-Mail werden insbesondere zur Informationsübermittlung genutzt. Daneben gibt es auch die Möglichkeit, Telefonkonferenzen oder persönliche Konferenzen durchzuführen.

Die spezielle Ausbildung für diese Tätigkeit erfolgt in insgesamt drei mehrtägigen Kursen. Dabei erfolgt keine rechtliche Ausbildung; die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen werden während der Tätigkeit erworben. Regelmäßig verfügen die Mitarbeiter der RTA über eine Vorausbildung in einem anderen Bereich.

Hervorzuheben ist, dass es sich bei diesem Modell nicht um die Durchführung einer Mediation, sondern einer Schlichtung handelt, bei der der Schlichter auch beratend in bezug auf den Disput auftritt, Lösungsvorschläge unterbreitet und die Parteien zum Abschluss eines Vergleichs auffordern kann.

II. Der Telefon-Shuttle-Prozess

Die häufigste Form der Streitschlichtung erfolgt mittels des Telefon-Shuttle-Prozesses.

1. Dieser beginnt mit dem Antrag einer Partei (Partei A) auf Schlichtung.

Daran schließt sich das erste Telefonat des Schlichters mit Partei A an. In der Eröffnungsrede erklärt der Schlichter das Verfahren, die Vertraulichkeit, seine Rolle und die Alternativen. Der Schlichter erläutert, dass es sich um einen vertraulichen Prozess handelt, dessen Ergebnis erst bei Abschluss des Verfahrens bindende Wirkung entfaltet, und dass es sich um ein offenes, interessenbasiertes System handelt.

Nach der Eröffnungsrede der Partei A und deren Zusammenfassung durch den Schlichter führt der Schlichter zusammen mit der Partei A eine Interessenidentifikation durch und erstellt gemeinsam ein Programm für die Schlichtung. Nach Exploration und Verhandlung der einzelnen Programmpunkte erfolgt dann eine Aufklärung über die rechtlichen Gegebenheiten durch den Schlichter und ein Realitäts-Check. Das Gespräch endet mit der Erstellung eines Angebots an Partei B.

In einem zweiten Telefonat mit Partei B folgt der Eröffnungsrede des Schlichters ebenfalls die Eröffnungsrede der Partei B und deren Zusammenfassung durch den Schlichter, die Interessenidentifikation und gemeinsame Erstellung eines Programms für die Schlichtung und die Exploration der einzelnen Programmpunkte. Sodann übermittelt der Schlichter das Angebot und die Interessen der Partei A, klärt auch hier über die rechtlichen Gegebenheiten auf und führt einen Realitäts-Check durch. Nach weiterer Verhandlung erfolgt gegebenenfalls die Formulierung eines Vergleichs.

In einem dritten Telefonat mit Partei A wird dann im Idealfall das Einverständnis zum Vergleich eingeholt. Je nach Fallkonstellation erfolgt natürlich auch eine erneute Kontaktaufnahme mit den Parteien. Abschließend formuliert normalerweise der Schlichter die Vergleichsklauseln und bespricht sie mit den Parteien. Anschließend versendet er die Vergleichsformulare an beide Parteien und setzt ihnen eine Frist zur Rücksendung. Ein bindender Vertrag kommt erst zustande, wenn beide Parteien die Formulare fristgemäß und unterschrieben zurückgesandt haben. Ist der Prozess beendet, schließt der Schlichter den Fall ab und gibt bei Kautionsstreitigkeiten die Auszahlung an die Parteien frei. Da bei der RTA Unterschriftenproben der Parteien hinterlegt sind und die RTA eng mit Zahlstellen der Post zusammen arbeitet, kann die Auszahlung der Kautionssumme binnen Stunden durchgeführt werden.

2. Bei dem Telefon-Shuttle-Prozess ist die Herstellung einer Brücke für Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter die wichtigste Aufgabe der Schlichter. Mit Einverständnis der Parteien übermittelt der Schlichter streitrelevante Unterlagen an die andere Partei, wodurch oftmals schon Streitigkeiten – etwa durch die Übersendung der Rechnung eines Handwerkers an einen Mieter – geschlichtet werden können. Um das Verfahren zu beschleunigen, werden Fristen und Zeitpläne kurz gehalten. Hat der Schlichter den Eindruck, dass eine Partei das Verfahren verzögert, so kann er eine kurze Frist setzen und bei Ablauf der Frist das Ende der Schlichtung androhen, so dass danach dann nur noch das Gerichtsverfahren bleibt.

III. Prozessuale Besonderheiten des Schlichtungsverfahrens durch die RTA

Die Service-Angebote der RTA stehen den Parteien kostenfrei zur Verfügung.

Die Schlichtung ist vertraulich. Die erörterten Inhalte können nicht als Beweis vor dem Small Claims Tribunal oder anderen Gerichten verwandt werden. Die Schlichter genießen richterliche Immunität.

In Kautionsstreitigkeiten und nicht dringenden Mietstreitigkeiten ist die Teilnahme am Schlichtungsprozess obligatorisch. Dabei ist jedoch hervorzuheben, dass das Verfahren selbst freiwillig ist, so dass jede Partei das Verfahren beenden kann. Wenn eine Partei die Teilnahme verweigert oder die Parteien keine Einigung erzielen, kann die andere Partei einen Antrag beim Small Claims Tribunal auf gerichtliche Entscheidung stellen. Die Kosten hierfür belaufen sich je nach Streitwert auf 13,00 bis 75,00 AUD.

In verschiedenen Fällen können die Parteien direkt einen Antrag beim Small Claims Tribunal stellen, ohne dass die Schlichtung obligatorisch ist. Diese Ausnahmen liegen insbesondere vor in den Fällen von Räumungsanträgen, Beschädigungen des Mietobjektes oder von Eigentum des Mieters, Personenschäden, Störungen des Hausfriedens oder bei wiederholten Verstößen gegen die Bestimmungen des Mietvertrages.

IV. Vor- und Nachteile des Schlichtungsmodells der RTA

Herr Loode schilderte die Vorteile des Schlichtungsmodells der RTA. So seien 2004 nur 18,3 % aller Streitigkeiten nach erfolgloser Schlichtung vor Gericht gegangen. Ferner sei eine hohe Zufriedenheit der Klienten festzustellen. Die Schlichter seien aktiv in Bezug auf rechtlichen Rat und kreative Lösungsvorschläge beteiligt. Schließlich erfordere die Schlichtung per Telefon nur minimalen Zeit- und Kostenaufwand für die Parteien. Zu den Schwachpunkten des Modells zählte er, dass oftmals nicht genügend Gelegenheit bestehe, die Interessen der Parteien vollständig auszuloten und zu befriedigen. Auch träten transformative Effekte der Mediation in den Hintergrund. Die Streitkultur der Parteien werde nur selten verbessert. So nutzten die in Mietstreitigkeiten häufig beteiligten Makler den Service der RTA vermehrt zur eigenen Arbeitserleichterung, statt selbst nach Konfliktlösungen zu suchen. Durch die staatliche Verwaltung der Mietkautionen werde die Privatautonomie geschwächt. Die Kosten des Systems trügen die Mieter, die keine Zinsen für die gezahlten Kauttionen erhalten.

Als Fazit führte Herr Loode aus, dass erfolgreiche obligatorische Schlichtungsmodelle für Mietstreitigkeiten praktisch durchführbar sind. Dies setze u. a. eine gesetzliche Grundlage, ein solides Finanzierungsmodell und eine professionelle Schlichtung durch in Mediation und Kommunikation ausgebildete Schlichter voraus.

V. Diskussion

In der sich anschließenden Diskussion wurde erörtert, ob das Modell der RTA auch in Deutschland umgesetzt werden kann.

Als Ergebnis der sich anschließenden, kontroversen Diskussion lassen sich folgende Überlegungen festhalten:

Die Durchführung der Schlichtung sollte einer Stelle obliegen, bei der ein akzeptierter, neutraler Rat zu erlangen ist. Ein entsprechendes Instrumentarium muss dafür bereit gestellt werden.

Eine solche konsensuale Schlichtung sollte durch in Mediation und Kommunikation qualifiziert ausgebildete, hauptamtliche Mitarbeiter erfolgen, um hierdurch die Qualität der Schlichtung sicherzustellen. Ferner erscheint es sinnvoll, dass der Schlichter über Erfahrungen im Mietrecht verfügt, ohne dass eine juristische Ausbildung erforderlich ist.

Es sollte sich um ein niederschwelliges Angebot handeln. Dies setzt voraus, dass die Kosten des Verfahrens relativ gering sein sollten. Dies erfordert gegebenenfalls eine staatliche Finanzierung, wenn nicht alternative Finanzierungsmodelle, z. B. auch durch Stiftungen, in Betracht kommen.

Die Frage, ob eine Akzeptanz eines solchen Streitschlichtungsmodells ohne Zwang erreicht werden kann, ist eher zu verneinen. Allenfalls bei sehr hohen Gerichtskosten wäre die Akzeptanz eines nicht obligatorischen Verfahrens zu erzielen, wobei es sich dann allerdings hierbei um einen indirekten, wirtschaftlichen Zwang handelt.

Obligatorisch sollte die Schlichtung nur bei niedrigen Streitwerten bis allenfalls 1.000,00 € sein. Die mit diesem Schlichtungsverfahren verbundenen Abstriche können bei solchen Bagatellstreitigkeiten hingenommen werden.

Auch die telefonische Streitschlichtung kann ein sinnvolles Modell sein. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses Modell für den Schlichter aufwendiger sein kann und dass der Schlichtungsprozess eingeschränkt ist. Andererseits kann ein eventuelles Ungleichgewicht der Parteien durch die telefonische Streitschlichtung besser durch den Schlichter ausgeglichen werden.