

Wir sehen uns vor Gericht!



Obwohl Mediation & Co. viele Vorteile bieten, wählt die Immobilienbranche am liebsten den harten Rechtsweg.

Bild: Fotolia.de/ArTo

Fast 124.000 bei Gericht anhängige Baustreitigkeiten wurden im vergangenen Jahr vom Statistischen Bundesamt in Deutschland gezählt. Drei Jahre zuvor hatte die Zahl noch weniger als die Hälfte betragen. Die Kosten, die den Unternehmen durch die Gerichtsverfahren entstehen, sind gigantisch und ließen sich durch außergerichtliche Formen der Streitbeilegung wie Mediation oder Adjudikation deutlich reduzieren. Doch die Immobilienbranche streitet sich lieber weiter nach der herkömmlichen Art und Weise.

Nach Berechnungen von Claus Jürgen Diederichs, Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender des Projektmanagementunternehmens DU Diederichs, würde schon bei einer außergerichtlichen Beilegung von 30% aller Baustreitigkeiten in Deutschland jährlich insgesamt 1 Mrd. Euro an Kosten eingespart, die sonst im Rahmen des Verfahrens

anfallen würden. Zählt man dagegen noch die Kosten dazu, die durch die mittelbaren Folgen des Verfahrens wie z.B. lange Baustopps entstehen hinzu, schätzt Diederichs die Gesamtkosten ungleich höher.

Auch Matthias Sundermeier, Projektmanager bei der auf PPP-Projekte spezialisierten Goldbeck Public Partner, kam bei einem Forschungsprojekt an der Technischen Universität zu deutlichen Ergebnissen. Demnach liegt der Anteil an den Kosten beider Streitparteien, der sich im Falle eines erfolgreichen Urteils nicht auf die Gegenseite abwälzen lässt, bei einem Streitwert von 3 Mio. Euro bei etwa einem Drittel. „Ist der Streitwert geringer, fällt der Anteil sogar noch höher aus“, sagt Sundermeier. Unter anderem muss man den Kostenfaktor der im Unternehmen für die Streitigkeit anfallenden Arbeitsstunden seiner Mitarbeiter beachten. Auch Kosten für die Beratung durch den Anwalt oder für Sachverständigengutachten, die außerhalb des eigentlichen Verfahrens anfallen, muss der Gewinner des Rechtsstreits häufig selbst zahlen.

Nach Empfehlung Sundermeiers sollte man sich deshalb gut überlegen, wie früh man mit der Ausarbeitung einer Klage beginnt. Bei den erheblichen Nachteilen, die ein Gerichtsverfahren somit für beide Parteien bringt, müsste der Run auf die kostengünstigeren Verfahren der außergerichtlichen Streitbeilegung groß sein.

Dies ist aber in der Immobilienwirtschaft noch immer nicht der Fall. „Die Situation ist leider nach wie vor nicht so, wie man es sich wünschen könnte“, sagt Rechtsanwalt Horst Franke, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Baurecht und Partner der Frankfurter Kanzlei HFK. Nach seiner Beobachtung sind Schiedsgerichtsverfahren zwar im Kommen und auch die Adjudikation erfreut sich größerer Beliebtheit, zu Mediationsverfahren kommt es dagegen weiterhin eher selten. Die Mediation ist die sanfteste Form der Streitbeilegung. Dabei versucht ein Dritter, mit den Parteien eine Lösung zu finden. Er hat dabei allerdings keine eigene Entscheidungsbefugnis. Gerade dieser Punkt wird häufig kritisiert. *Weiter auf Seite 13*

FORTSETZUNG VON SEITE 1

Wir sehen uns vor Gericht!

Rechtsanwalt und Notar Klaus Beine, Partner der Kanzlei Buse Heberer Fromm, sieht die Mediation als eher ungeeignet für das Immobiliengeschäft an: „Sie kommt aus dem amerikanischen Familienrecht und es fehlt ihr an einem Entscheider.“ Im Rahmen einer klassischen Mediation werde versucht, eine Art „Wohlfühlatmosphäre“ zu schaffen, in der die Parteien angeleitet werden, eine eigene Entscheidung zu finden. Dies mache bei den Big Playern der Branche keinen Sinn. „Diese wollen von einem Dritten wissen, wo sie stehen, wie ihre Chancen und Risiken sind, ohne ein Gericht bemühen zu müssen.“ Laut Beine landen etwa 10% der Fälle von Buse Heberer Fromm vor Gericht, 2% bis 3% werden durch Schiedsverfahren und Mediation entschieden. In den restlichen Fällen einigten sich die Parteien untereinander. „Die Mandanten sind am Ende sehr gut in der Lage, gegebenenfalls mit Hilfe ihrer Anwälte die Rechtslage, den Zeit- und Arbeitsaufwand unter Berücksichtigung der weiteren Zusammenarbeit realistisch einzuschätzen“, sagt Beine.

Durch Mediation langfristige Geschäftsbeziehungen retten

Business-Mediator Thomas Wiegelmann, Leiter der Professional Group der RICS Deutschland, die sich mit dem Thema Dispute-Resolution in der Immobilienwirtschaft befasst, hält das Mediationsverfahren



Fast 124.000 Baustreitigkeiten musste die deutsche Justiz (hier das Wiesbadener Justizzentrum) im vergangenen Jahr abarbeiten.

Bild: law

dagegen durchaus für die Immobilienbranche geeignet, z.B. wenn es darum geht, Streitigkeiten in langfristigen Mietverhältnissen einvernehmlich zu lösen. Dies ist ihm bereits in mehreren Fällen gelungen. In einem Fall wollte etwa ein Büromieter schnell aus seinem Mietvertrag raus, was der Vermieter

nicht zulassen wollte. Im Mediationsverfahren gelang es dann aber, einen Nachmieter zu finden, sodass kein finanzieller Schaden entstand. Nach Wiegelmanns Meinung lassen sich 75% bis 80% der Fälle einvernehmlich durch Mediation lösen, ein Erfahrungswert, den er mit vielen seiner Kollegen teilt. Die Professional Group der RICS hat 2009 eine Mediationsklausel vorgestellt, die in verschiedenste Verträge mit Immobilienbezug aufgenommen werden kann. Darin verpflichten sich die Vertragspartner, nicht gleich zu Gericht zu gehen, sondern den Streit erst privat und vertraulich unter professioneller Begleitung lösen zu wollen.

Eine Mediationsklausel nimmt auch Rechtsanwalt Jörn Stobbe, Partner bei der Kanzlei Clifford Chance, gerne in Verträge auf. Stobbe setzt große Hoffnungen in das geplante Mediationsgesetz, das sich derzeit in der letzten Lesung befindet und voraussichtlich im Frühjahr 2012 in Kraft tritt. Dieses ermöglicht es – anders als beispielsweise in England – zwar nicht, die Streitparteien ausdrücklich zur Mediation zu verpflichten, aber der Richter kann dann den Parteien eine Mediation zumindest vorschlagen. „In der Praxis wird der Richter die Parteien aber streng anschauen und sagen: So, Sie beide machen jetzt eine schöne Mediation. Natürlich kann dann eine waghalsige Partei noch widersprechen“, sagt Stobbe.

Martin Jung, Vorsitzender des Verbands der Baumediatoren, bringt noch ins Spiel, dass viele Mediatoren Fachkenntnisse aus

der Immobilienbranche mitbringen, die von Vorteil sind, wenn es darum geht, komplexe Fälle zu lösen. Zudem lasse sich in der gemeinsamen Mediation besser entscheiden als vor Gericht, ob noch dritte Parteien in das Verfahren hineingeholt werden sollen und wie man allgemein Dritten gegenüber auftritt.

Volker M. Kaiser-Klan, vorsitzender Richter und Mediator am Landgericht Frankfurt am Main, hält die Mediation ebenfalls gut für komplexe Baustreitigkeiten geeignet. „Die Alternative ist, dass man sich von einer Teilstreitigkeit mühsam zur nächsten hangelt“, sagt Kaiser-Klan. Der Richter bedauert, dass es gegen die Mediation noch viele Vorbehalte gibt: „Die Leute sind es nicht gewohnt, dass es keinen Entscheider gibt.“ Zudem wüssten sie oft nicht, was mit dem Verfahren auf sie zukommt. Der Richter weist zudem darauf, dass die gerichtliche Mediation kostenfrei ist. Kaiser-Klan ist es gelungen, eine Baustreitigkeit, die sich bereits Jahre vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht Frankfurt abgespielt hatte, innerhalb von zwei Mediationsterminen zu lösen, indem zwischen dem insolventen Bauunternehmen und dem Gläubiger ein Betrag ausgehandelt wurde, mit dem beide Parteien leben konnten. Vorbehalte gegen die Mediation stellt Kaiser-Klan bei der Anwaltschaft fest, die an einem Mediationsverfahren weniger verdient.

Moritz Lembcke von der Kanzlei Oberthür und Partner ist zwar Rechtsanwalt, aber

gleichzeitig auch Mediator und berichtet ebenfalls von Widerständen vieler Anwaltskollegen gegen Mediation & Co. „Die Parteien finden das richtig gut, aber wenn der Anwalt den Vertrag sieht, sagt er, das machen wir nicht.“ Dabei lassen sich laut Lembcke im Rahmen der außergerichtlichen Streitbeilegung im Gegensatz zum Gerichtsverfahren oft maßgeschneiderte Lösungen finden, z.B. indem man Teilprobleme der Streitsache in ein Mediationsverfahren gibt, andere Fragen dagegen in ein Adjudikationsverfahren. Dann reffen nicht die Parteien die Entscheidung, sondern – vorläufig verbindlich – der Adjudikator. Dessen Entscheidung kann dann noch von einem Gericht überprüft werden.

Adjudikation beschleunigt die Streitlösung

Vorteil der Adjudikation ist die hohe Geschwindigkeit, die auch viel Kosten ersparen kann. So berichtet Lembcke von einem Verfahren, in dem sich ein Hotelinvestor und ein Bauunternehmen gegenüber saßen. Streitsache war eine gerissene Bodenplatte. Der Auftragnehmer wollte dies nicht zahlen, weil er meinte, der Auftraggeber habe die Platte nicht genug vor Frost geschützt. Der Adjudikator fand heraus, dass der Fehler in der Betonrezeptur lag. Wäre der Fall in ein mehrere Jahre dauerndes Gerichtsverfahren gegeben worden, hätte sich der Fehler erst viel später herausgestellt und das Hotelgebäude eventuell abgerissen werden müssen.

Ein Fan der Adjudikation ist auch stellvertretender RICS-Vorstand Winfried Schwatlo, nach dessen Erfahrung 85% der durch dieses Verfahren entschiedenen Fälle nicht angefochten werden. Eine gute Eignung attestiert Schwatlo dem Verfahren auch für grenzüberschreitende Streitfälle. In der Focus Real Estate, in der Schwatlo Aufsichtsratsvorsitzender ist, sind neben ihm auch der Vorstand und die Hausjuristin Mediatoren. Dies bietet laut Schwatlo Vorteile im täglichen Geschäft, weil die Geschäftspartner das Unternehmen dadurch als kooperativ und wenig streitlustig einschätzen. Seine Erfahrungen als Immobilienwirtschaftsprofessor lassen Schwatlo darauf hoffen, dass sich der Nachwuchs der Immobilienbranche interessierter an der außergerichtlichen Streitbeilegung zeigt: „Der Nachwuchs hat das Bedürfnis, moderner zu agieren.“ Vielleicht kommen die alternativen Verfahren dann doch zur Bedeutung, die sie haben sollten. (law)

Bitte beachten Sie zum Thema auch das Interview „IVD-Ombudsmann will verbindlich schlichten können“ auf dieser Seite unten.

Beilegung von Baustreitigkeiten:

Alternativen zum Gerichtsweg

Mediation

Bei der Mediation versuchen die Streitparteien, unterstützt durch einen Mediator, eigenverantwortlich und einvernehmlich eine Problemlösung zu erarbeiten. Der Mediator ist für die Durchführung des Verfahrens verantwortlich und sollte neben baurechtlichen Kompetenzen idealerweise auch über technische Kenntnisse verfügen. Er hat keine eigene Streitentscheidungsbefugnis. Die Mediation eignet sich besonders für Fälle, in denen es den Parteien darum geht, trotz des Streits eine langfristige Geschäftsbeziehung aufrechtzuerhalten.

Schlichtung

Die Schlichtung läuft ähnlich ab wie eine Mediation, allerdings hat der Schlichter je nach Vertrag oft mehr Kompetenzen als ein Mediator und darf sich z.B. bei Baustreitigkeiten ein eigenes Bild von der Baustelle verschaffen. Größter Unterschied zur Mediation ist aber der Ausgang des Verfahrens: Der Schlichter fällt einen Schlichtspruch. Dieser ist aber nur verbindlich, wenn nicht eine Partei widerspricht.

Adjudikation

Im Rahmen der aus dem anglo-amerikanischen Rechtsraum stammenden Adjudikation geht es darum, möglichst schnell eine Entscheidung herbeizuführen. Dazu einigen sich die Streitparteien auf einen Adjudikator, der selbst die Umstände des Streits ermitteln kann und dann eine Entscheidung trifft, diese ist aber nur vorläufig verbindlich. Das heißt, sie kann vor einem Schiedsgericht oder öffentlichen Gericht angefochten werden.

Schiedsgericht

Mit der Entscheidung, ihren Fall einem Schiedsgericht vorzutragen, schließen die Parteien den ordentlichen Rechtsweg zu den öffentlichen Gerichten aus. Das Verfahren läuft ähnlich ab wie ein normales Gerichtsverfahren: Der Kläger muss eine Klageschrift einreichen, der Schiedsrichter die Befähigung zum Richteramt besitzen und sein Urteil ist verbindlich. Doch das Verfahren hat einige Vorteile: So ist es oft schneller, findet unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt und es müssen keine Anwälte beteiligt sein. (law)