

Austarieren statt Prozessieren

MEDIATION I ■ Mit einer Mediation lassen sich Gerichtsprozesse vermeiden und Zeit und Kosten sparen. Das ist die erhellende Erkenntnis eines langwierigen und kostspieligen Rechtsstreits – mit einem glücklichen Ende.

Von Knud Hartung



FOTO: ARGE IMMO

Knud Hartung

Ein Neubaugesamt in bester Lage. Im Jahr 2006 erwirbt eine Fondsgesellschaft 7.000 Quadratmeter Büroflächen – 153 Baumängel inklusive. Ansprüche in Höhe von 558.000 Euro stehen im

Raum. Der neue Eigentümer und Betreiber pocht fristgerecht auf die Haftung der Bauherren: Gewährleistungsschaden. Gutachten folgen. Der Projektentwickler bietet der Gegenseite 19.000 Euro.

Der Rechtsstreit beginnt. Allein auf Seiten der Anspruchsgegner sind zwanzig Anwälte aktiv. Die Fronten verhärten sich. Die Gerichts- und Anwaltskosten schnellen in die Höhe. Allmählich reift die Erkenntnis: Entweder die Parteien einigen sich oder die Kosten steigen ins Unermessliche. Hinzu kommt: Das Urteil eines Richters schafft vollendete Tatsachen.

Nach zweieinhalb Jahren Gerichtsprozess steht fest: Die Beteiligten setzen sich an einen Tisch. Denn beide Seiten streben eine Lösung an, die sie selbst beeinflussen können und die sie glimpflich aus der Misere befreit. Ein Mediator vermittelt.

Aus erfolgreichen Mediationen resultieren schriftliche Vereinbarungen, die rechtswirksam sind – immerhin in 80 Prozent der Fälle. Auch der Gesetzgeber hat den Wert der außergerichtlichen

Konfliktklärung inzwischen erkannt und im Juli 2012 das Mediationsgesetz verabschiedet. Das Ziel ist es, in Deutschland eine konstruktive Streitkultur zu fördern und Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Klare, aber vielversprechende Empfehlung

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland entwickelte deshalb eine Mediationsklausel. Die Empfehlung des Verbandes ist so klar wie vielversprechend: Geschäftspartner bekennen sich bereits bei Vertragsschluss dazu, eine Mediation rechtlichen Schritten vorzuziehen, sollte es einmal knirschen.

Projektentwickler, Betreiber, Bauträger oder Vermieter tun also gut daran, ihre Konfliktkompetenz zu stärken. Zum einen sind sie somit selbst in der Lage, deeskalierend zu agieren, wenn es brennt. Das ist sowohl bei Disputen mit Geschäftspartnern, als auch bei Spannungen im eigenen Betrieb hilfreich. Zum anderen tragen mehr qualifizierte Mediatoren dazu bei, ein neues Konfliktbewusstsein zu fördern und schließlich wirksam Mediationen durchzuführen. Deshalb bildet die RICS Deutschland seit 2008 Mediatoren für die Immobilienwirtschaft aus. In diesem Kontext kooperiert sie mit Eucon Europäisches Institut für Conflict Management e. V.

RICS MEDIATIONSKLAUSEL ■

„Etwaige Schwierigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen nach dem Willen der Parteien gütlich durch Verhandlungen gelöst werden. Die Parteien verpflichten sich daher hiermit, zunächst den ernsthaften Versuch zu unternehmen, etwaige Meinungsunterschiede im Rahmen einer Wirtschaftsmediation beizulegen, um die Einleitung eines Rechtsstreites vor den ordentlichen Gerichten zu vermeiden. Die Wirtschaftsmediation beginnt mit einer schriftlichen Aufforderung einer Partei gegenüber der RICS Deutschland Ltd., Junghofstraße 26, 60311 Frankfurt am Main, eine Wirtschaftsmediation einzuleiten. Durch diese Regelung ist keine Partei gehindert, ein gerichtliches Eilverfahren, insbesondere ein Arrest- oder einstweiliges Verfügungsverfahren durchzuführen.“

Die Voraussetzung für eine Mediation ist, dass beide Seiten freiwillig übereinkommen und die Gespräche ergebnisoffen beginnen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, werden aus Gegnern Verhandlungspartner, die Verantwortung für das Ergebnis der Auseinandersetzung übernehmen. Mediationen fördern gegenseitiges Verständnis und Kommunikation, die Kontrahenten können sich anschließend noch in die Augen schauen. Gerichtsurteile dagegen zerschlagen häufig Porzellan und sind zudem öffentlich, Mediationen laufen vertraulich ab.

Konflikte in der Immobilienwirtschaft sind komplex und mit hohen finanziellen Risiken verbunden. Nicht trotzdem, sondern gerade deshalb sollte die Branche Mediation zum Standard erheben.

Es ist nie zu spät

Das beweist auch das Ausgangsbeispiel: Drei Tage à sechs Stunden Gespräche unter der Regie eines Mediators lösen einen zähen und kostspieligen Prozess ab. Man einigt sich schließlich auf eine Zahlung von 300.000 Euro, um die Baumängel abzugelten. Große Erleichterung nach drei Jahren Hin und Her. „I have learned my lesson“, würde der Angelsachse sagen. II

Knud Hartung, Inhaber der Arge Immo in München, ist Wirtschaftsmediator Eucon und Mitglied in der Professional Group Dispute Resolution der RICS Deutschland.