

Streitigkeiten mit Mietern nicht vor Gericht austragen, Business Mediatoren der RICS schlichten

Mieter gegen Vermieter, Vermieter gegen Mieter. Es gibt Situationen, da geht nichts mehr, da bleibt am Ende nur noch das Gericht. Falsch, Mediation heißt das Zauberwort. Prof. Dr. Winfried Schwatlo MRICS und Thomas Wiegmann MRICS sind Business Mediatoren der RICS. Sie beschreiben den neuen Weg des Schlichtens, der Mediation.



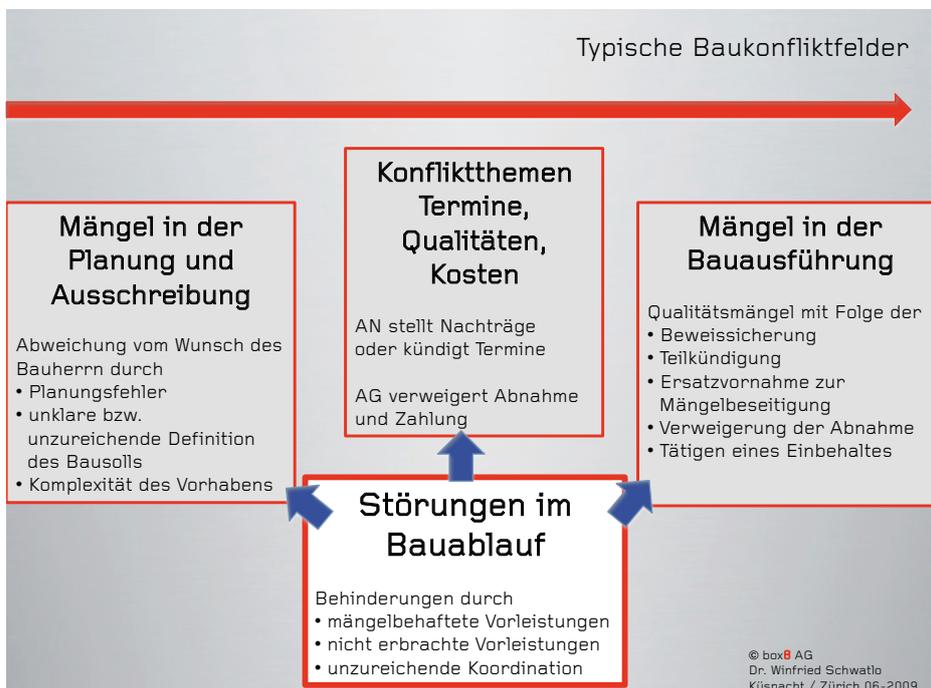
Konflikte entstehen klassischerweise, wenn zwei oder mehr Individuen oder auch Parteien mit unterschiedlichen subjektiven Ansichten und Interessen in Bezug auf eine Idee oder Sache aufeinander treffen. Zusätzlich können aber auch bei jedem Einzelnen weitere Konflikte in bzw. mit sich selbst entstehen, was das Problem unerkannt verkompliziert. Sofern sich ein Konflikt auf persönlich subjektive Differenzen richtet, ist eine Lösung oft Frage von Toleranz und Kompromissbereitschaft. In der

Immobilienwirtschaft verhält es sich oftmals komplizierter, weil diese durch ein hohes Maß an Komplexität von Geschäftsprozessen und eine regelmäßig große Anzahl involvierter Akteure geprägt ist. Hinter den meisten Konflikten stehen handfeste unternehmerische, wirtschaftliche oder persönliche Interessen. Unvollständige und lückenhafte vertragliche Grundlagen und deren individuelle Auslegung und Interpretationsmöglichkeit stellen weitere Treiber für Konflikte dar.

Typische Konfliktparteien und -ursachen aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis sind

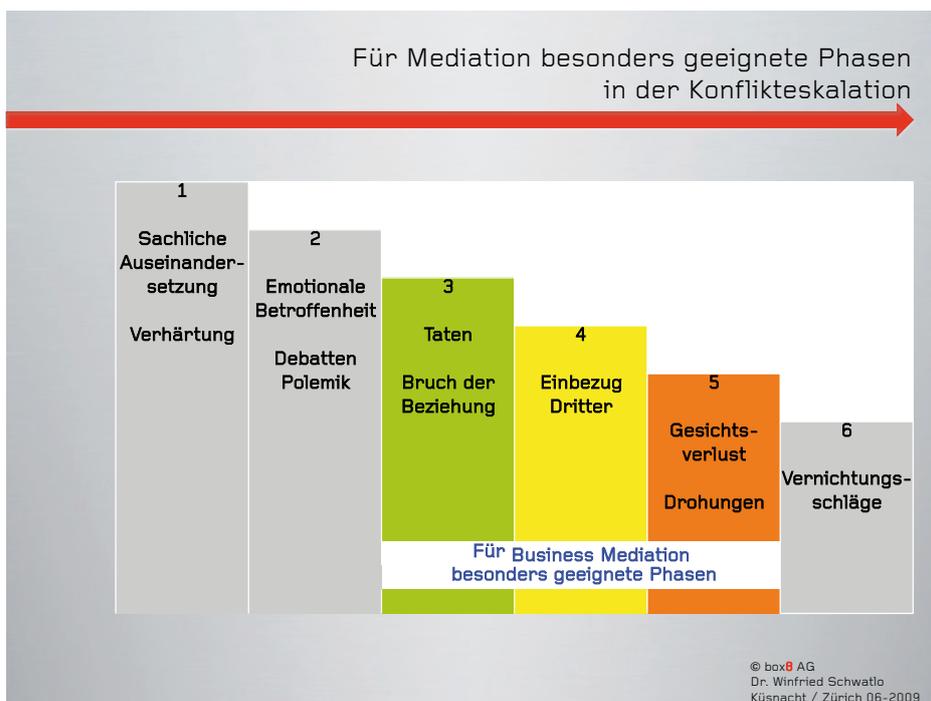
- Subjektive Auslegung bei Vertragslücken
- Konflikte zwischen Käufer und Verkäufer bei der Durchführung oder Abwicklung von Transaktionen
- Konflikte zwischen Investoren und Finanzierungspartnern (z. B. bei Nichteinhaltung von Covenants)
- Konflikte zwischen Mieter und Vermieter (bei langfristigen Mietverhältnissen)
- Streitigkeiten zwischen Bauvertragspartnern (siehe z. B. Abbildung Typische Baukonfliktfelder)
- Dispute bei Wertgutachten
- Innerbetriebliche Konflikte inter- und intrapersoneller Art

Prof. Dr. Winfried Schwatlo MRICS, Business Mediator RICS und Wirtschaftsmediator IHK, Diplom-Volkswirt und Dipl.-Sachverständiger DIA, ist neben seiner Vorstandstätigkeit bei der FOCUS REAL ESTATE AG, München derzeit Vorstandsmitglied und Head of Professional Group Dispute Resolution der RICS Deutschland. Er ist Mitinitiator der Fortbildung zum Business Mediator RICS für Österreich, Deutschland und die Schweiz. Er ist Lehrbeauftragter für Konfliktmanagement in der Finanz- und Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Er verfügt auch über die seltene praktische Erfahrung als Sachverständiger Mediator und Adjudicator www.box8.ch.



Thomas Wiegelmann MRICS, Business Mediator RICS, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs) verfügt über mehr als zehn Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft in verschiedenen Funktionen. Er ist Mitglied der Professional Group Dispute Resolution der Royal Institution of Chartered Surveyors Deutschland e.V. Thomas Wiegelmann bietet Beratungs- und Mediationsleistungen an, siehe www.vantagerealestate.ch.

Die oftmals unterschiedlichen Interessen einzelner Personen oder Gruppierungen führen dabei zu Frontenbildung und zu Friktionen in den zwischenmenschlichen Beziehungen. In der Folge wird die sachliche Ebene des Konfliktes verlassen und die Positionen der Betroffenen verhärten sich bzw. eskalieren (siehe auch Abbildung Für Mediation besonders geeignete Phasen in der Konflikteskalation). Im schlimmsten Fall kommt es sogar zu einem Bruch zwischen den Parteien. Spätestens hier wird die Schaden verursachende Ausuferung einer solchen Eskalationsspirale überdeutlich.



In der betrieblichen Praxis wird in derartigen Situationen bereits frühzeitig auf die rein formaljuristische Dimension des Konfliktes fokussiert. Damit bleiben alternative Lösungswege oftmals unberücksichtigt. Beinahe zwangsläufig führt dies zu langwierigen und kostspieligen Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang. Dabei wird die Chance auf außergerichtliche Einigungsoptionen nur unzureichend geklärt und es werden wertvolle Chancen vergeben, schnell und kostengünstig eine für beide Seiten praktikable Lösung zu finden. Um Sachprobleme effizient und nachhaltig zufrieden stellend zu lösen und gleichzeitig eine gute Beziehung zwischen den involvierten Konfliktparteien zu erhalten, bietet sich es sich an, bzw. ist es geboten, den Konflikt mittels qualifizierter Unterstützung durch einen Mediator zu lösen. Der Immobilienwirtschaft stehen hierfür speziell ausgebildete Business Mediatoren RICS zu Verfügung. Unter Mediation versteht man die freiwillige Erörterung eines Konfliktes zwischen Parteien (Medianten) deren Ziel es ist, mithilfe eines neutralen und unparteiischen Dritten ohne Entscheidungskompetenz (das ist dann der Mediator, insbesondere der Business Mediator RICS), zu einem einvernehmlichen, eigenverantwortlichen Ergebnis zu gelangen. Damit entscheiden die Parteien eigenverantwortlich, was behandelt wird und worüber verhandelt (Verhandlungsinhalt) wird. Dem Mediator obliegt die Aufgabe, den Verhandlungsablauf allparteilich zu führen und die Parteien zu unterstützen, ihre Interessen zu identifizieren und eine zukunftsorientierte Problemlösung zu erarbeiten. Der wesentliche Unterschied zum (Schieds-) Gerichtsverfahren ist es, dass der Mediator keine eigene Entscheidungskompetenz innehat, sondern die Parteien (Medianten) über das Ergebnis der Mediation eigenverantwortlich selbst weiter bestimmen. Durch die hohe Beteiligung der Parteien kann das Mediationsergebnis auf deren individuelle Interessen und Verpflichtungen zugeschnitten und somit persönlich wie auch wirtschaftlich sehr vorteilhaft sein. Gleichzeitig wird die Geschäftsbeziehung der Parteien regelmäßig wiederhergestellt oder sogar gefördert, da eine auf Bedürfnisse und Interessen ausgerichtete Mediation ein gegenseitiges Verständnis der Perspektive und Wahrnehmung des Konflikts durch die Parteien nachhaltig unterstützt.

Durch die hohe Beteiligung der Parteien kann das Mediationsergebnis auf deren individuelle Interessen und Verpflichtungen zugeschnitten und somit persönlich wie auch wirtschaftlich sehr vorteilhaft sein

Eine Mediation kann eingeleitet werden, wenn

- die Parteien darüber einkommen, vor einem Gerichtsentscheid durch einen außenstehenden Dritten zunächst selbst einen außergerichtlichen Lösungsweg einzuschlagen oder aber
- der einem Konflikt zugrunde liegende Vertrag eine Klausel betreffend einer alternativen Konfliktlösung enthält.

Besonders international agierende angelsächsische Unternehmen haben ihre Berührungspunkte betreffend der Einbeziehung eines neutralen Business Mediator RICS längst abgelegt. In England etwa ist dieser Konfliktbeilegungsversuch fast selbstverständlich. So wird die Royal Institution of Chartered Surveyors in Großbritannien für rund 10.000 Fälle pro Jahr zwecks Benennung eines Business Mediators oder Adjudicators für alternative Konfliktlösungsverfahren eingesetzt. Vor diesem Hintergrund wurde nun auch eine von der Royal Institution of Chartered Surveyors in Deutschland formulierte Klausel für die alternative Konfliktlösung festgesetzt.

Die Royal Institution of Chartered Surveyors in Großbritannien wird für rund 10.000 Fälle pro Jahr zwecks Benennung eines Business Mediators oder Adjudicators für alternative Konfliktlösungsverfahren eingesetzt

Die neue RICS Mediationsklausel für immobilienwirtschaftliche Verträge

„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 Einlei-

tung eines Rechtsstreites vor den ordentlichen Gerichten zu vermeiden. Die Wirtschaftsmediation beginnt mit einer schriftlichen Aufforderung einer Partei gegenüber der RICS Deutschland e.V. 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.“

Diese Klausel ist erprobt und hat in dieser einfachen Form für verschiedenste Vertragstypen (wie z. B. Projektentwicklungsverträge, Kauf- und Mietverträge, Dienstleisterverträge und Finanzierungsverträge) realistischen Umsetzbarkeitscharakter.

Aber nicht nur in der privaten Bauwirtschaft, auch im öffentlichen Bereich tauchen solche Probleme auf. Im Zweifel greifen die gleichen Mechanismen, die Prozesse sind aber oft noch komplexer und die Anzahl der betroffenen Parteien steigt zusätzlich (Beispiel: Mediation im öffentlichen Bereich).

Mediationsthemen im öffentlichen Bereich sind immer
Planungskonflikte vor der Ausführung !

Themen

- Wo soll die Mülldeponie hin?
- Wo darf die Mobilfunkantenne hin?
- Wie soll die Strassentrasse verlaufen?
- Wie sind die Umweltauswirkungen eines Projektes?
 - ➔ Lärm
 - ➔ Geruch
 - ➔ Landschaftsbild
 - ➔ Strahlung
 - ➔ Wertverlust
- Gerechtigkeit der Standortwahl
- Image der Kommune



© box8 AG
Dr. Winfried Schwatlo
Küsnacht / Zürich 06-2009

Beide Autoren sind Mitglied bei EUCON - Europäisches Institut für Conflict Management e.V. und arbeiten derzeit gemeinsam an einem internationalen Real Estate Konflikt im Bereich Adjudication. Basis dieses Mandates war eine vom britischen Vertragspartner initiierte RICS-Vertragsklausel.

Die Autoren vertreten die Auffassung, dass Konfliktlösungsprozesse in der immobilienwirtschaftlichen Praxis unbedingt von kompetenten Immobilienexperten begleitet werden sollten. Das steigert das notwendige a-priori-Vertrauen aller beteiligten Akteure. Um die häufig äußerst komplexen Streitigkeiten beizulegen, ist tiefes Branchen- und Produkt-Know-how, aber im Lösungsprozess dennoch absolute Objektivität, Integrität und Neutralität des Mediators wesentlich. Darauf werden Business Mediatoren RICS, wovon es in Deutschland inzwischen ein Dutzend Experten gibt, intensiv geschult. Bis Ende 2010 wird sich dieser Kreis vermutlich auf etwa 20 Personen mit solchen Qualifikationen erweitern.

Thomas Wiegelmann MRICS
Dr. Winfried Schwatlo MRICS