

Mediationsgesetz hilft der Branche

Unklare Details / Von Jörn Stobbe, Winfried Schwatlo und Thomas Wiegelmann

FRANKFURT, 10. Februar. Im Juli vergangenen Jahres hat das Justizministerium den Referentenentwurf für das lang erwartete Mediationsgesetz präsentiert. Es hat das Ziel, Gerichte zu entlasten und Kosten zu minimieren. Konfliktpotential ist ein konstitutives Element der Immobilienwirtschaft. Dies liegt begründet in der Komplexität der Geschäftsprozesse, der hohen Anzahl von involvierten Parteien und den vergleichsweise hohen finanziellen Größenordnungen. Generell befürwortet deshalb RICS Deutschland das geplante Mediationsgesetz als Schritt in die richtige Richtung.

Der Referentenentwurf verlangt, dass Mediatoren einer Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegen. Er stellt klar, dass in einem dem Mediationsverfahren möglicherweise nachfolgenden Gerichtsprozess keine von den Parteien während der Mediation getroffenen Aussagen offengelegt werden dürfen. Schließlich verlangt der Entwurf, dass der Mediator unparteiisch sein und alle Umstände, die seine Unabhängigkeit und Neutralität beeinträchtigen könnten, offenlegen muss.

Die Ergebnisse der Mediation sollen durch ein Amtsgericht oder einen Notar für vollstreckbar erklärt werden können. Damit wird die Etablierung der Mediation in Deutschland endgültig eingeleitet und verleiht der Vereinbarung die unabdingbare Nachhaltigkeit. Die RICS regt jedoch an, zudem eine Mediationsklausel im Ursprungsvertrag festzuhalten, die besagt, dass beide Parteien – falls eine Vereinbarung durch Mediation gefunden wird – diese für vollstreckbar erklären.

Der Gesetzesentwurf sieht noch keine Reglementierung im Zugang der Mediatorität vor. Die Qualitätssicherung würde damit weiterhin über den Markt erfolgen. Hier besteht einerseits das Risiko, dass die Akzeptanz der Mediation durch die niedrige Markteintrittsbarriere sinkt. Andererseits dürften Konfliktparteien darauf achten, die wichtige Funktion des Mediators mit einer besonders kompetenten Persönlichkeit zu besetzen.

Laut Gesetzesbegründung bedarf es keiner expliziten Regelung der Verjährungshemmung während des Mediationsverfahrens. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sei die Verjährung während „schwebender Verhandlungen“ zwischen den Parteien gehemmt, und die Mediation sei eine solche Verhandlung. Der Anspruch, über den verhandelt wird, verjähre frühestens drei Monate nach Ende der Hemmung. Diese Rechtslage wird den Bedürfnissen der Praxis in zwei Punkten noch nicht gerecht.

Zum einen ist der vom Gesetz verwendete Begriff der „schwebenden Verhandlung“ nicht klar umrissen. Im Einzelfall ist unklar, wann eine Verhandlung noch schwebt und wann die Verhandlung – weil zum Beispiel eine Partei auf ein Schreiben der anderen nicht antwortet – eingeschlagen ist. Für den Gläubiger, der die Verjährung seines Anspruchs befürchten muss, ist schwer abschätzbar, wann die Verjährung noch durch Verhandlungen gehemmt ist. Diese Unsicherheit besteht auch bei einem Mediationsverfahren, falls dieses nicht zügig verläuft. Gleiches gilt, wenn eine Partei das Mediationsverfahren zwar nicht offiziell beendet, aber die Gespräche einschlagen lässt.

Zum anderen endet die Verjährung nach Paragraph 203 im Bürgerlichen Gesetzbuch frühestens drei Monate nach dem Ende der Hemmung. Scheitert zum Beispiel eine kurz vor dem Auslaufen der Verjährung initiierte Mediation, bleiben dem Gläubiger drei Monate, um andere verjährungshemmende Maßnahmen wie die Einleitung eines streitigen Verfahrens vor Gericht zu initiieren. Bei umfangreichen Sachverhalten wie im Immobilienrecht sind drei Monate eine kurze Zeit.

Daher dürfte der kurze Lauf der Nachlaufverjährung von drei Monaten zu einem ungewollten Nebeneffekt führen: Der Gläubiger wird oftmals rein vorsichtshalber für den Fall, dass die Mediation scheitern sollte, schon die Vorbereitung des streitigen Verfahrens in Auftrag geben. Mediation soll kostengünstiger sein als die Durchführung eines streitigen Verfahrens. Damit ginge der positive Teilergebnis der Kosteneffizienz verloren. Auch die Einigungsfreudigkeit der Parteien wird untergraben, denn wer schon Mittel in die Vorbereitung des streitigen Verfahrens investiert hat, wird den Streitweg leichter beschreiten. Der Gesetzgeber sollte die missliche Lage vermeiden und die Hemmung der Verjährung während der Mediation klar umgrenzen.

Jörn Stobbe ist Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland sowie Partner der Anwaltskanzlei Clifford Chance, Winfried Schwatlo ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland und Professor für Konfliktmanagement in der Immobilienwirtschaft, Thomas Wiegelmann ist Mitglied des Vorstandes von Eucon Europäisches Institut für Conflict Management.