



www.ricseurope.eu/deutschland

# Mediation: Streiten – aber richtig

**Konfliktbewältigung.** Ein Gesetzentwurf untermauert die steigende Etablierung von Mediationsverfahren. RICS Deutschland qualifiziert Mediatoren eigens für die Immobilienbranche.

Thomas Wiegmann FRICS

Im Januar 2011 hat die Bundesregierung das vorgelegte „Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung“ verabschiedet. Ziel des Mediationsgesetzes ist die Etablierung der Mediation in Deutschland und damit Erreichung einer zukünftigen Entlastung des deutschen Gerichts- und Rechtswesens. Zudem soll es eine Auflage der Europäischen Union erfüllen, die vorsieht, eine europäische Mediationsrichtlinie bis Mai 2011 in nationales Recht umzuwandeln.

RICS Deutschland begrüßt das von der Bundesregierung geplante Mediationsgesetz als Schritt in die richtige Richtung. Hierdurch wird der Richtungswechsel zu einer konstruktiven Streitkultur weiter fundiert und erstmals die außergerichtliche und gerichtsinterne Mediation in Deutschland auf eine gesetzliche Grundlage gestellt.

Positiv hervorzuheben ist unter anderem, dass die im Zuge der Mediation abgeschlossene Vereinbarung laut Gesetzentwurf einfach und kostengünstig für vollstreckbar erklärt werden kann. Um die Vertraulichkeit des Mediationsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allgemeine Verschwiegenheitspflicht für

den Mediator vorgesehen. Kein Regelungsbedarf besteht im Hinblick auf die Verjährung. Denn die Verjährung sei laut Gesetzesbegründung bereits nach § 203 Satz 1 BGB gehemmt, wenn zwischen den Parteien Verhandlungen über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände schweben. Dabei ist zu bedenken, dass der verwendete Begriff der „schwebenden Verhandlung“ nicht klar definiert ist. Diese missliche Situation ist nach Auffassung der RICS zu vermeiden, ebenso wie eine klare Umgrenzung der Hemmung der Verjährung. So ist eine Nachlaufverjährung von drei Monaten bei komplexen Immobiliensachverhalten zu kurz.

## Eine Frage der Qualifikation

Was die Qualifikation des Mediators betrifft, sieht der Gesetzentwurf keine abschließende Reglementierung vor. Die Auswahl des Mediators sollte daher mit besonderer Sorgfalt erfolgen. Dabei stehen der deutschen Immobilienwirtschaft seit 2008 speziell ausgebildete „Business-Mediatoren RICS“ zur Verfügung. Konfliktparteien können, indem sie sich an die RICS Deutschland wenden, auf Immobilienexperten mit profundem Mediations-Know-how zurückgreifen, die über ein hohes Maß an Objektivität, Integrität und Neutralität verfügen. Gemeinsam mit EUCON hat die RICS Deutschland einen Pool von Mediatoren mit ausgewiesener Real-Estate-Kompetenz eingerichtet.

Immobilienwirtschaftliche Konflikte können nach Erfahrungen der RICS effizient, nachhaltig und mit einem hohen

## RICS Mediationsklausel

„Etwaige Schwierigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen nach dem Willen der Parteien gütlich durch Verhandlungen gelöst werden. Die Parteien verpflichten sich hiermit, zunächst den ernsthaften Versuch zu unternehmen, etwaige Meinungsunterschiede im Rahmen einer Wirtschaftsmediation beizulegen, um die Einleitung eines Rechtsstreits vor den ordentlichen Gerichten zu vermeiden. Die Wirtschaftsmediation beginnt mit einer schriftlichen Aufforderung einer Partei gegenüber der RICS Deutschland Ltd., Jung-hofstraße 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.“

Maß an Vertraulichkeit und Eigenverantwortung mittels qualifizierter Unterstützung durch einen externen und unabhängigen Mediator gelöst werden. Die Mediation birgt somit im Vergleich zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung entscheidende Vorteile, sowohl im nationalen als auch im internationalen Geschäftsverkehr.

Eine Mediation kann eingeleitet werden, wenn die Parteien sich einigen, vor einem Gerichtsentscheid durch einen außenstehenden Dritten zunächst selbst einen außergerichtlichen Lösungsweg einzuschlagen. Oder, wenn der einem Konflikt zugrunde liegende Vertrag eine Klausel über eine „alternative Konfliktlösung“ enthält. ←|



**Thomas Wiegmann FRICS**

ist Business Mediator RICS, Leiter der Professional Group Dispute Resolution der RICS Deutschland und Mitglied des Vorstandes von EUCON – Europäisches Institut für Conflict Management.