

**Arbeitsgemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergebände in Nordrhein-Westfalen**
Deutscher Siedlerbund Landesverband NRW
Landesverband Freier Wohnungsunternehmen NRW e.V.
Ring Deutscher Makler Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Lütticher Str. 1-3, 50674 Köln

Nordparksiedlung 2, 40474 Düsseldorf

Poppelsdorfer Allee 82, 53115 Bonn

Bismarckstr. 9 50672 Köln

Herrn Gunther Sieg
 Vorsitzender des Rechtsausschusses
 Landtag NRW
 Platz des Landtags 1

per Fax 02 11 / 88 42 258

40221 Düsseldorf



29. Februar 2000

**Gesetzentwurf der Landesregierung zur Regelung der außergerichtlichen Streitschlichtung
in Nordrhein-Westfalen (Gütestellen- und Schlichtungsgesetz – GüSchIG NRW -**

**Gesetz zur Ausführung von § 15a des Gesetzes betreffend die Einführung der
Zivilprozessordnung (Ausführungsgesetz zu § 15a EGZPO AG § 15a EGZPO)**

Sehr geehrter Herr Sieg,

wir beziehen uns auf das Schreiben des Justizministeriums vom 24.01.2000, Aktenzeichen 3180 II B.25, mit dem uns die wesentlichen Änderungen des o.a. Entwurfs aufgrund der Stellungnahmen mitgeteilt wurden. Mit Bedauern haben wir zur Kenntnis genommen, dass keine Verbände der Wohnungswirtschaft zur Anhörung vor dem Rechtsausschuss am 15. März 2000 eingeladen sind. Allein die Arbeitsgemeinschaft der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Nordrhein-Westfalen mit ihren Landesverbänden ist im Rahmen ihrer rechtsberatenden Tätigkeit für mehr als 200 000 Mitglieder ausgesprochen erfolgreich bei ihren Bemühungen um eine außergerichtliche Streitbeilegung, vor allem bei mietrechtlichen und nachbarrechtlichen Streitigkeiten, so dass unsere Erfahrungen sicherlich nutzbringend in die Anhörung hätten einfließen können.

Grundsätzlich sprechen wir uns für die Einführung eines obligatorischen Schlichtungs-verfahrens aus. Die erklärte Absicht der Landesregierung, die Amtsgerichte in Zivilsachen zu entlasten, begrüßen wir.

Der Gesetzgeber sollte jedoch darauf verzichten, eine obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung für Streitigkeiten im Wohnraummietrecht einzuführen. Unseres Erachtens wird die obligatorische Streitschlichtung den speziellen Problemen beim Wohnraummietrecht nicht gerecht. Die Rechtsbereiche, bei denen eine außergerichtliche Streitschlichtung bekannt und erfolgreich ist, unterscheiden sich wesentlich vom Mietrecht. Ein großer Teil des Konflikt-potentials entsteht bei einem Wohnraummietverhältnis in Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrages. Erst bei Vertragsende besinnen sich die Parteien häufig darauf, welche Ansprüche ihnen gegeneinander denn noch zustehen können.

Auf Seiten des Vermieters sind es vorwiegend solche wegen unterlassener fälliger Schönheits-reparaturen, Beschädigung der Mietsache, ihre Rückgabe in einem nicht vertragsgemäßen Zustand. Demgegenüber machen Mieter evtl. Ersatzansprüche wegen Verwendung auf die Mietsache oder Wegnahmeansprüche und Zweifel an Betriebskostenabrechnungen geltend.

Grosse Probleme mit der Sach- und Rechtslage sehen wir insbesondere im letztgenannten Bereich. Streit um Betriebskosten lässt sich kaum schlichten. Denn zum einen entsteht die Problematik im folgenden Jahr bei der neuen Betriebskostenabrechnung erneut. Zu anderen betrifft die Betriebskostenabrechnung nicht nur einen Mieter, sondern grundsätzlich auch die anderen Parteien in einem Mietshaus.

Die unterzeichnenden Verbände halten insbesondere aus folgenden Gründen eine Anwendung der Vorschriften der obligatorischen Streitschlichtung auf Streitigkeiten im Wohnraummietrecht und Nachbarrecht für unzweckmässig:

1. In der Einführung eines obligatorischen Schlichtungsverfahrens sehen wir nicht die Möglichkeit, staatliche Justiz auch kostenmässig zu entlasten. Bei der Justiz verbleiben Aufgaben wie z.B. die Feststellung der Eignung der Schlichter, die Dienstaufsicht über die Gütestellen und die evtl. Zwangsbetreibung anfallender Gebühren, wodurch ein Entlastungseffekt nicht zu erwarten ist.

Die nach einem Schlichtungsverfahren zu den Gerichten gelangenden Fälle werden voraussichtlich die Richter intensiver beschäftigen, so dass hier ein zusätzlicher Aufwand entstehen wird.

Mit der Einführung eines obligatorischen Schlichtungsverfahrens werden lediglich Verfahren und auch Kosten von der Justiz auf den personell nicht gerüsteten Schlichtungsapparat verlagert, ohne dass tatsächlich ein Einsparungseffekt eintritt. Im Gesetzentwurf geht man von der Annahme aus, dass sich für die mehr als 1.200 Schiedspersonen allenfalls eine durchschnittliche Belastung von 50 Verfahren ergeben. (Drucks. 12/4614 Seite 3 F). tatsächlich lässt sich den vom Justizministerium NRW für 1996 veröffentlichten Zahlen entnehmen, dass die Zahl der Schiedspersonen kontinuierlich abgenommen hat. Im genannten Jahr gab es noch 1.296 Schiedspersonen. Demgegenüber ist die Zahl der Verfahren gestiegen. Nach der Justizstatistik wurden 1998 insgesamt 382.937 Verfahren erledigt. Von diesen hatten 40,6 % einen Streitwert bis 1.500 DM (155.472 Verfahren). Das heisst, dass bei einem Streitwert bis zu 1.200 DM mit wenigstens 140.000 Verfahren für die obligatorische Streitschlichtung zukünftig zu rechnen ist. Gleichbleibende Zahlen bei den Schiedspersonen vorausgesetzt wird jeder Schiedsman und jede Schiedsfrau nicht 50, sondern mehr als 100 Fälle pro Jahr abwickeln müssen.

2. Die gesetzlichen Regelungen sowohl des Mietrechtes als auch des Nachbarrechtes sind derart komplex und kompliziert, dass eine Übertragung der Schlichtungsaufgabe auf die Schiedsleute bedenklich ist. Aufgrund der Erfahrungen im Zusammenhang mit Nachbarschaftsstreitigkeiten, wo die Erfolgsquote von Schlichtungen eher gering ist, gehen wir davon aus, dass die erforderliche Qualifikation und Eignung bei diesen angedachten Schlichtern nicht gegeben ist.

Aufgrund der insoweit fehlenden Autorität ist davon auszugehen, dass erwünschte Vergleiche in entsprechenden Schlichtungsverfahren nicht im erforderlichen Umfang geschlossen werden können.

3. Im Falle des Scheiterns von Schlichtungsverfahren wird die Durchsetzung von berechtigten Ansprüchen unzumutbar verlängert. Dies bedeutet für die Gläubiger zusätzliche Kosten und weitere Vermögensverluste.
4. Für den "faulen" zahlungsunwilligen Schuldner wird ein neues, für den Gläubiger unzumutbares Verzögerungspotential eröffnet. Es ist zu befürchten, dass Gläubiger aufgrund mangelnder Sanktionsmöglichkeiten bei der Durchsetzung ihrer berechtigten Ansprüche resignieren. Diese Gefahr besteht „erst recht“ nach dem Regierungsentwurf vom 18. Januar 2000, wenn auf eine Sanktionierung der Säumnis verzichtet werden soll. „Clever“ Gläubiger werden das umgehen und gleich den erlaubten Weg ins Mahnverfahren beschreiten.

5. Aufgrund der dargestellten Probleme bei den obligatorischen Schlichtungsverfahren gehen wir davon aus, dass eine Flucht in das Mahnverfahren erfolgen wird, so dass sich die Justiz nach wie vor mit den Fällen, die ausgelagert werden sollten, befassen muss.

Die Einführung qualitativ gut arbeitender Schlichtungsstellen bedingt zwangsläufig eine Verteuerung und Verzögerung der Konfliktlösung bei Anrufung des Zivilgerichts. Schließlich mangelt es, wie die bisherigen Erfahrungen zeigen, auch an der Akzeptanz durch die Parteien.

In diesem Zusammenhang ist besonders darauf hinzuweisen, dass ein wesentlicher Beitrag bei der Vermeidung und Lösung mietrechtlicher Streitigkeiten auf Seiten der Vermieter von den *Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereinen*, und auf Seiten der Mieter von den *Mietervereinen* geleistet wird. Sie haben die besondere Nähe zum Vermieter bzw. Mieter und verfügen über die notwendige sachliche Kompetenz für eine Beratung. Sie führen bereits bei Streitigkeiten jährlich in Tausenden von Beratungsfällen „außergerichtliche Schlichtungen“ durch. Bei ihnen fehlt auch das zwingende wirtschaftliche Interesse an einer anschließenden Prozessführung. Eines dürfte jedoch sicher sein: ein Amtsrichter ist auf Grund seiner fachlichen Kompetenz und staatlichen Autorität die geeignete Persönlichkeit, zwischen streitenden Parteien einen Vergleich herbeizuführen. Dabei sollte es auch bleiben. Für im Streit befindliche Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümer oder benachbarte Grundeigentümer dürfte deshalb eine zusätzliche vorgegerichtliche Instanz zu unzumutbarer Mehrbelastung führen.

Der Gesetzgeber sollte darauf verzichten, eine obligatorische außergerichtliche Streit-schlichtung für Streitigkeiten im Wohnraummietrecht einzuführen. Wegen der speziellen Sach- und Rechtslage ist dieses Gebiet hierzu nicht geeignet.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Unterzeichner – per Adresse ARBEITSGEMEINSCHAFT DER HAUS-, WOHNUNGS-UND GRUNDEIGENTÜMERVERBÄNDE NORDRHEIN-WESTFALEN – jederzeit gern zur Verfügung.

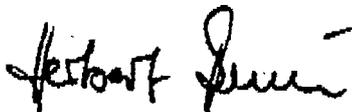
Mit freundlichen Grüßen

**ARBEITSGEMEINSCHAFT DER HAUS-, WOHNUNGS-UND
GRUNDEIGENTÜMERVERBÄNDE NORDRHEIN-WESTFALEN**

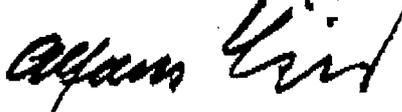


Fr.Jr. Dr. Johann Eckhoff

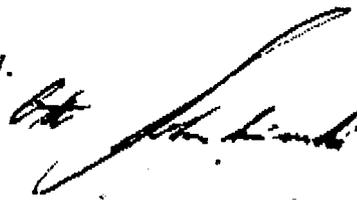
DEUTSCHER SIEDLERBUND - LANDESVERBAND NRW E.V.



Herbert Braun



Alfons Löseke



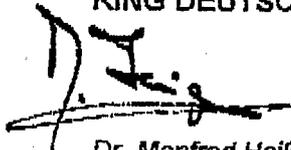
Otto Golombiewski

LANDESVERBAND FREIER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NRW E.V.



Bernd Runkel

RING DEUTSCHER MAKLER LANDESVERBAND NORDHEIN-WESTFALEN E.V.



Dr. Manfred Heiß