

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Anfragen an die Redaktion

Anfragen sind an die Redaktion zu richten. Anschrift: Burkhard Treese, Mersch 7, 59174 Kamen. Sie werden von fachkundigen Mitarbeitern des BDS beantwortet und falls sie von allgemeinem Interesse sind, an dieser Stelle veröffentlicht.

Schiedsman S. aus F. fragt sich, ob er ein Ordnungsgeld festsetzen kann.

Er schreibt:

»Ich habe schon wieder eine Frage, die ich mit den mir vorliegenden Unterlagen nicht schlüssig beantworten kann.

Am 17.06. erhielt ich einen schriftlichen Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens. Es geht um Schadenersatzansprüche in Höhe von 40.000 Euro. Der Schaden soll entstanden sein, als beim Abriss eines Hauses und daraus resultierender Planierungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück auf dem Grundstück der Antragstellerin zwei etwa 100 Jahre alte Eichen, die in etwa zwei Meter Entfernung zur Grundstücksgrenze standen (keine Grenzbäume), in ihrer Standfestigkeit so beeinträchtigt wurden, dass sie bei einem Gewittersturm am 16.06. umstürzten und auf das Grundstück der Antragstellerin fielen. Am 20.06. wurden Antragstellerin und Antragsgegnerin geladen zur Verhandlung am 08.07. Heute rief

mich die Antragsgegnerin an und sagte, sie werde nicht kommen, da sie noch nicht Eigentümerin sei und noch nicht im Grundbuch eingetragen sei, weil der notarielle Kaufvertrag bis zum Eingang der Genehmigungserklärung der vertretenen Vertragspartei schwebend unwirksam sei. Nach den mir vorliegenden Unterlagen erteilte die Antragsgegnerin Anfang April den Abrissauftrag, der in der Zeit vom 26.04. – 29.04. erfüllt wurde. Die Antragsgegnerin bestritt während des heutigen Telefonats einen ursächlichen Zusammenhang zwischen den Abrissarbeiten und dem Umstürzen der Bäume während des Gewittersturmes, bei dem es zu Spitzenböen von 79 km/h gekommen war. Ich erläuterte der Antragsgegnerin, dass der vorgetragene Sachverhalt sie nicht von der Erscheinungspflicht zur Verhandlung am 08.07. entbinde. Auf diesen Hinweis reagierte die AG mit den Worten: »Ich werde nicht kommen« und beendete das Telefonat durch Auflegen. Über das Telefonat habe ich eine Aktennotiz angefertigt.

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Nun meine Frage: Muss ich unter diesen Umständen bei Nichterscheinen der Antragsgegnerin ein Ordnungsgeld festsetzen? Kann die Tatsache, dass die Antragsgegnerin nicht Eigentümerin ist als Hinderungsgrund akzeptiert werden?

Ich werde der Antragstellerin bei Nichterscheinen der Antragsgegnerin eine Erfolglosigkeitsbescheinigung ausstellen.

Für eine baldige Antwort wäre ich dankbar.

Aus der Antwort

So, dann will ich Ihnen sofort Antwort geben. Damit sind Sie für die am 8.7. anstehende Verhandlung hoffentlich gut vorbereitet.

Zunächst muss geprüft werden, ob die Antragsgegnerin in irgendeiner Form die Anspruchsgegnerin eines Verfahrens und damit auch als spätere Beklagte eines Gerichtsverfahrens in Betracht kommt:

1. Nach dem Sachverhalt hat die Antragsgegnerin die Abriss- und Planierungsarbeiten in Auftrag gegeben. Als solche trifft sie auch die Sorgfalts-

pfligt, dass Arbeiten nur so ausgeführt werden, dass niemand geschädigt wird. Nach Meinung der Antragstellerin sind diese Arbeiten der Grund für den Verlust der Standfestigkeit der Eichen. Eventuell wurde ihnen auch ein gewisser Windschutz durch das alte Gebäude gegeben, der nach dem Abriss nicht mehr vorhanden war. Auch hier wären die Arbeiten ursächlich für den späteren Schaden. Erstes Ergebnis, die Antragsgegnerin käme als Partei in Frage.

2. Im notariellen Kaufvertrag könnte geregelt sein, dass der Antragsgegnerin erlaubt wird, schon auf dem Grundstück zu arbeiten. Dafür spricht viel. Zumal auch ein gewisser Zeitablauf eine Rolle spielt, weil für den Vertrag noch eine Genehmigungserklärung eingehen muss. Auch ergibt sich, dass die Antragsgegnerin die richtige Ansprechpartnerin ist. Der bisherige oder Noch-Eigentümer wird sicherlich sagen: »Ich habe alles übergeben. Damit habe ich nichts mehr zu tun.«
3. Selbst wenn der Kaufvertrag noch schwebend unwirksam sein sollte, weil noch eine Genehmigung nicht eingegangen ist, hilft das der Antragsgegnerin nicht unbedingt. Die Geneh-

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



mung kann so sein, dass der Kaufvertrag erst ab Eingang der Genehmigung gilt. Dies ist aber unwahrscheinlich, weil die Antragsgegnerin schon auf dem Grundstück schaltet und waltet. Das spricht dafür, dass die Genehmigung rückwirkend gilt. Das bedeutet, dass rechtliche Wirkungen auch rechtlich früher eintreten können.

Also, an der grundsätzlichen Eigenschaft der Antragsgegnerin als Partei und Beteiligte des Streits besteht kein Zweifel.

Fraglich ist aber, ob die Sache eine obligatorische Streitschlichtung im Sinne des Niedersächsischen Schlichtungsgesetzes (NSchIG) oder ein fakultatives (freiwilliges) Schlichtungsverfahren in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist.

Das Umstürzen von Bäumen auf andere Grundstücke, weil ihnen die Standfestigkeit genommen wurde, fällt nicht unter die im Niedersächsischen Schlichtungsgesetz aufgeführten Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). In § 1 Abs. 2 NSchIG finden sich nur die §§ 906, 910, 911 und 923 BGB.

Im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz findet sich auch keine Regelung für diesen Schadensfall.

Demnach spricht alles dafür, dass die Angelegenheit kein Verfahren der Obligatorik ist.

Nun zu Ihren Fragen:

1. § 23 des Niedersächsischen Gesetzes über gemeindliche Schiedsämter (NSchÄG) regelt: »Erscheint eine Partei unentschuldigt nicht zu dem Termin oder entfernt sie sich unentschuldigt vor dem Schluss der Schlichtungsverhandlung, setzt die Schiedsperson durch Bescheid ein Ordnungsgeld ... fest.« Durch die Formulierung »setzt fest« ist geregelt, dass Sie als Schiedsperson kein Ermessen haben, ob Sie ein Ordnungsgeld festsetzen oder nicht. Also setzen Sie im Fall des Ausbleibens der Antragsgegnerin ein Ordnungsgeld fest. Im Wege der Beschwerde mag die Antragsgegnerin dann ihre Argumente, warum sie nicht erscheinen will, durch das Amtsgericht prüfen lassen.
2. Nur nebenbei bemerkt. Durch ihr Verhalten, im Termin nicht zu erscheinen

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



und gar nicht erst das Gespräch mit der Gegenseite zu versuchen, macht sie den besten Start in eine neue Freundschaft in der Nachbarschaft. So macht man sich Freunde, egal, ob die Antragsgegnerin nun letztlich haften muss oder nicht.

3. Die Tatsache, dass die Antragsgegnerin zurzeit noch nicht als Eigentümerin eingetragen ist, kann nicht als Hinderungsgrund angesehen werden. Oben ist dargelegt, dass die Antragsgegnerin als Haftende in Frage kommt, die die Arbeiten in Auftrag gegeben hat.
4. Ob Sie eine Erfolglosigkeitsbescheinigung ausstellen oder nicht, will ich Ihnen überlassen. Für eine künftige Klage vor dem Landgericht (Streitwert 40.000 Euro) schadet sie nicht. Macht andererseits deutlich, dass die Antragstellerin an einer gütlichen Einigung interessiert war. Meiner Meinung nach ist aber die Erfolglosigkeitsbescheinigung nicht erforderlich, wie ich schon ausgeführt habe.

Viel Erfolg bei der Verhandlung. Übrigens liegt das Prozessrisiko bei 40.000 Euro und zwei Urteilen in zwei Instanzen bei 13.970 Euro. Beim Schiedsmann ist die Einigung

preiswerter.

Schiedsmann L. fragt nach der »Form« einer Anfrage an die Redaktion und wie er sich bei älteren Menschen verhalten soll.

Er fragt:

»Liebes BDS-Redaktions Team,

...neben der Schiedsmanns-Tätigkeit gibt es auch genügend »Tür- und Angelfälle«. Seit einiger Zeit beschäftigt mich ein besonderes Verhalten, vornehmlich bei gehobenen Jahrgängen und ich frage mich, ob das ein Grund ist, diesen Beitrag als »Frage an die Redaktion« zu senden?

Ich würde mich freuen, wenn Sie mich auch über die Form einer Anfrage informieren, damit ich »Diese« zukünftig wahren kann.

Liebe Grüße an das BDS-Redaktions-Team
A. L. Schiedsmann.

Meine Frage an die Redaktion:

Als Schiedsmann bekommt man auch eine Menge »Tür- und Angelfälle«. Dabei ist mir aufgefallen, dass vornehmlich »Ältere Per-

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



sonen« sich merkwürdig verhalten, es ist nichts Gravierendes, es sind nur Kleinigkeiten wie eine Stunde zu früh kommen oder zweimal nach derselben Sache fragen oder nochmals vorsprechen, um die bereits behandelte Sache erneut vorzutragen.

Könnte es sich hier um eine leichte »Altersdemenz« handeln? Da stellt sich die Frage, wie verhält sich ein Schiedsmann, wenn aus einem harmlosen »Tür- und Angelfall« ein Schlichtungs- Antrag wird?

Aus der Antwort

Sehr geehrter Herr L.

Es gibt überhaupt keine »Form«, in der Anfragen an mich oder die Redaktion zu richten sind. Meist sind es Briefe, Mails, Faxe oder Anrufe, die dann in die Form einer Anfrage gebracht werden.

Nun zu Ihrer Frage:

Ich denke, dass in der Frage eigentlich zwei Komplexe stecken.

Einmal das Problem des Älterwerdens erfasst nicht nur die Gesellschaft mit vielen Vor- und Nachteilen. Eine Vergesslichkeit kann

bei vielen Menschen schon ab 50 Jahren beginnen, ohne dass es »krankhaft« wird. Es ist einfach Teil des Älterwerdens. Selbst wenn Sie als Schiedsperson – als medizinischer Laie – stärkere Anzeichen feststellen sollten, werden Sie die genügende Geduld aufbringen, diesen Menschen zu helfen. Manchmal hilft die Frage, ob es jemanden gibt, der diesen Menschen unterstützt/begleitet. Man wird nicht unbedingt direkt fragen müssen, ob schon ein Betreuer bestellt ist.

Etwas anderes scheint mir zu sein, wenn aus einem »Tür- und Angelfall« ein formelles Verfahren hervorgehen sollte. Da sind die Parteien im Gespräch mit der Schiedsperson darauf gekommen, dass nur der in einem formellen Verfahren geschlossene Vergleich auch notfalls vollstreckbar ist.

Da wird in einem solchen Fall einfach der Vordruck V1 ausgefüllt, der Vorschuss gezahlt, Termin bestimmt und in der Verhandlung die gefundene Lösung ordentlich protokolliert. Noch die Abrechnung gefertigt und alle Seiten sind zufrieden.