

# Was tun, wenn es beim Immobilienkauf zum Konflikt kommt?

Alles könnte so schön sein. Der notarielle Kaufvertrag ist beurkundet. Da zeigen sich Mängel an der vermeintlichen Traumimmobilie: Der Keller ist feucht, die Garage hat keine Baugenehmigung und steht zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück ... Nach Ansicht der Käufer hat der Verkäufer arglistig über diese Mängel getäuscht und soll Schadensersatz leisten. Der Verkäufer bestreitet das und beruft sich auf den umfassenden Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen im Kaufvertrag. Der Streit ist da.

In der Arena der klassischen Konfliktsituation stehen sich nun Verkäufer und Käufer gegenüber. Jeder hat sich einen Anwalt genommen. Böse Briefe werden gewechselt. Miteinander spricht man nicht mehr. Alles läuft über die Anwälte. Eine Seite leitet ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren ein, um durch ein Sachverständigengutachten festzustellen, ob Mängel vorliegen und was es kostet, diese zu beseitigen. Die andere Seite kann sich nicht dagegen wehren, dass dieses Verfahren

durchgeführt wird. Der Konflikt lässt sich nicht vermeiden. Es dauert Monate, bis das Gutachten vorliegt. Dann folgt das meist langwierige Hauptsacheverfahren. In der Regel vor dem Landgericht, was bedeutet, dass man zwingend einen Anwalt beauftragen muss. Das kostet Geld, Zeit und Nerven. Und es bedeutet Streit. Streit, den viele nicht führen wollen.

Konflikte produktiv zu bewältigen, fällt vielen Menschen schwer. Die Schwierigkeiten liegen in der eigenen Haltung (manche Menschen sind sehr konfliktscheu, andere sehr streitlustig), der eigenen Einstellung, aber auch im Prozess der Auseinandersetzung, der gerade in einem gerichtlichen Verfahren sehr starr ist. Feste Rollen, die den Parteien vorgegeben sind, machen alles nur noch schlimmer und heizen den Streit an. In der Gerichtsverhandlung kommt man nicht zu Wort. Wird nicht gehört. Der eigene Anwalt erklärt, dass das, was man in der Verhandlung unbedingt sagen will, rechtlich irrelevant ist (für den Betroffenen aber sehr wichtig), vielleicht sogar schädlich für das Prozessziel. Es geht immer nur um Sachfragen und deren rechtliche Bewertung. Keiner interessiert sich dafür, dass man sich wahnsinnig auf das Haus gefreut hat und nun genauso wahnsinnig enttäuscht ist.

die rechtlichen Aspekte der Auseinandersetzung. Es gibt einen Gewinner und einen Verlierer. Wer gewinnt oder verliert hängt oft von rein prozessualen Fragen ab.

Als Kläger muss man die Tatsachen, auf die die Klage gestützt wird, beweisen. Wie soll das gehen, wenn man nichts schriftlich hat und keine Zeugen für Gespräche? Man verliert, weil man die Beweise nicht hat. Oder weil Zeugen sich nicht erinnern. Als gerecht wird das Urteil dann nicht empfunden, auch wenn Recht gesprochen wurde.

Ist der Instanzenzug ausgeschöpft, beendet das juristische Ergebnis also oft nur den Prozess. Der Streit ist damit aber nicht unbedingt beendet. Die Parteien werden sich fragen, ob es nicht noch andere Mängel und Sachfragen gibt, die in diesem Rechtsstreit noch gar nicht Thema waren, so dass der weiter schwelende Streit in einem neuen Verfahren fortgesetzt werden kann (was wieder Geld, Zeit und Nerven kostet und am Ende auch wieder nur ein Urteil bringt). Rechtsfrieden – der Instanzenzug ist erschöpft – und echter Frieden sind also nicht identisch und das gerichtliche Verfahren führt oft nicht zu einer Lösung. Eine Lösung kann aber mit Hilfe von speziell ausgebildeten Mediatoren gesucht werden. Ein Mediator ist eine unabhängige und neutrale Person ohne Entscheidungsbefugnis, die die Parteien durch die Mediation führt (§ 1 Mediationsgesetz). Ideal wäre

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Versicherungsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin, Mediatorin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

es, wenn ein solches Gespräch schon stattfindet, bevor eine gerichtliche Auseinandersetzung begonnen wurde. Aber auch später – in jedem Stadium des Verfahrens – lohnt sich der Versuch!

Die Gerichte bieten zwar von sich aus eine sogenannte Güterverhandlung an – immer direkt vor der mündlichen Verhandlung. Das ist aber keine Mediation, weil immer noch die Spielregeln des Gerichtsverfahrens gelten und dadurch ein offenes Gespräch blockiert wird. Meistens reicht auch die vom Gericht eingeplane Zeit nicht aus, weil gleich im Anschluss die mündliche Verhandlung stattfinden soll, wenn man sich nicht einigt, und die nächsten Prozessparteien schon auf dem Flur warten. Ein weiterer Nachteil ist, dass diese Güterverhandlung mit dem Richter stattfindet, der über den Rechtsstreit entscheiden wird. Wirklich offen und ohne Zeitdruck reden kann man also nicht. Alternativ dazu bieten die für unsere Region zuständigen Landgerichte Bremen und Stade eine Güterverhandlung bei einem Mediator an, wenn ein Rechtsstreit schon anhängig ist. In der

gerichtlichen Mediation haben die Parteien mehr Zeit und der Güterrichter entscheidet später nicht den Streit, falls man sich nicht einigt.

Bei der Mediation geht es nicht darum, einen Kompromiss zu finden, sondern einen Konsens. Die Idee dahinter ist: Der Kompromiss lässt leicht zwei Verlierer zurück, während der Konsens zwei Gewinner erzeugen kann. Das kann mit dem Verfahren der Mediation sehr gut funktionieren. Vor einem Prozessverfahren, aber auch wenn der Rechtsstreit schon läuft. Bei einem vom Gericht bestellten Mediator oder bei einem Mediator, auf den sich die Parteien einigen. In einem offenen, vertraulichen Gespräch können die Parteien mit Hilfe des Mediators, der das Verfahren der Mediation beherrscht, versuchen, Lösungen zu finden, die auf Verstehen basieren und die gesamte Komplexität des Falles berücksichtigen. Lösungen, die vollständig und nachhaltig sind. Es gibt immer eine Lösung. Probieren Sie es aus! ☺

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht, [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)



Vereidigter Sachverständiger  
**Joachim Donner**

### Eine Frage der Wertschätzung

Für Käufer wie Verkäufer ist es unerlässlich, den tatsächlichen Verkehrswert eines Objektes sicher einschätzen zu können.

- **Verkehrswertgutachten**
- **gutachterliche Wertermittlungen**
- **Bewertung von Immobilienvermögen in Familienrechtsangelegenheiten, Erb- und Vermögensauseinandersetzungen**
- **Beratung bei Verkauf oder Kauf einer Immobilie**



Von der IHK Bremerhaven öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

In den Rüschen 3a | 27607 Langen  
Tel: 04743-91 38 33 | Mobil: 0170-24 58 78 4  
[www.sachverstaendiger-donner.de](http://www.sachverstaendiger-donner.de)

**Besuchen Sie uns im ImmoShop!**  
**Dienstag bis Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr**  
**Georgstraße 6, 27570 Bremerhaven**

# HEYEN ELEKTROTECHNIK Dorum

Habichtstr. 28  
27639 Wurster Nordseeküste

Tel. 0 47 42 - 25 33 80  
Fax 0 47 42 - 25 31 97  
[info@heyen-elektro.de](mailto:info@heyen-elektro.de)

[www.heyen-elektro.de](http://www.heyen-elektro.de)



Elektroinstallation  
Schaltanlagenbau  
Automatisierungstechnik  
Energie- und Gebäudetechnik  
Maschinen- und Antriebstechnik



Wir können nur gut.



Die beste Auswahl!

### Gestalten Sie mit Farbe, Licht & Schatten!

Ob als Markisen, Markisoleetten, Jalousien, Rollläden oder Raffstores: Wir haben für jede Lichtsituation die passende Lösung – und das in tausenden Dekors.

[www.behrens-raumausstattung.de](http://www.behrens-raumausstattung.de)

Behrens Raumausstattung | Schiffdorfer Chaussee 26 | Bremerhaven | Tel: 0471-45858