

Shopping Center: Mediation – Über alle Stufen des Planungsverfahrens

12. November 2011

(Von Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“) – **Bürgerentscheide haben schon so manches Shopping-Center zu Fall gebracht.** Zuletzt hatte die ECE in Kaiserslautern Glück, dass ein Bürgerentscheid den Verkauf eines wichtigen Grundstücks für ihr neues Center nicht verhinderte. Die Mehrheit stimmte dafür. „Stuttgart 21“ dokumentiert, wohin es führt, wenn sich Bevölkerungsgruppen nicht mitgenommen fühlen. Als Maßnahme der Vermittlung zwischen Konflikt-Parteien nimmt die Mediation in Gerichtsverfahren immer mehr Raum ein. Aber auch bei der Projektierung von Shopping-Centern kann sie zur Konfliktbewältigung beitragen.

Beim „Forum Recht und Beratung“ befasste sich deshalb auch der German Council of Shopping Centers (GCSC) unter Moderation von Rechtsanwalt Johannes Grooterhorst von Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte in Düsseldorf mit dem Thema. Gerade weil die Mediation darauf setzt, alle Parteien an der Lösung mitarbeiten zu lassen, alle ausreden zu lassen, damit sich die Konfliktparteien gegenseitig wahrnehmen wie Ursula Grooterhorst, Rechtsanwältin von Grooterhorst & Partner definiert, bietet sich ein solches Verfahren auch bei komplexen Planungsprojekten wie Shopping-Center an. Immerhin gibt es kaum eine Immobilie, die einen so großen Kreis von Interessenten berührt: Politik, Investor, Einzelhandel, Bürger, die Nachbarkommunen, Behörden und Verwaltung. Auch mit Blick auf Stuttgart 21, wo der Schlichter Heiner Geißler erst eingeschaltet wurde, als die Fronten bereits verhärtet waren, plädierte Susanne Seidel, Inhaberin der pm Planungsmediation in Düsseldorf, dafür, die Mediation bereits zu Beginn des Planungsverfahrens einzuschalten, um Konflikte erst gar nicht aufkommen zu lassen. Das entspreche ja auch dem Grundgedanken bei neuen Planungen: die Bürger von Anfang an zu beteiligen. Deshalb kritisierte Seidel, dass in Deutschland Mediation oft erst angeboten werde, nachdem sich die Konfliktparteien bereits ineinander verhakt hätten. Mit Blick auf die im BauGesetzbuch geregelte Bürgerbeteiligung findet sie es sinnvoll, dass die Bürger auch die Gelegenheit erhalten, mit den Planern zu diskutieren, damit sie das Projekt von Anfang an mitgestalten können.

Mediation soll aber, das stellte Seidel, die viele Jahre in der Bauaufsicht gearbeitet hat, klar, das Planungsrecht nicht aushebeln: „Es geht natürlich um Recht und Vorschriften.“ Die Mediation müsse mit dem rechtlichen Rahmen zusammenpassen. Sinnvoll ist es aus ihrer Sicht, im Rahmen der Mediation alle Phasen des Projekts zu begleiten. Dabei kommt es im Interesse der Verständigung darauf an, die grundlegenden Interessen der Betroffenen herauszuarbeiten, damit sie erkennen, worum es für sie eigentlich geht. Rollenspiele, bei denen die einzelnen Gruppierungen die Rolle des jeweils anderen einnehmen, erbringen erstaunliche Ergebnisse. Walter Wiese, Inhaber der Walter Wiese – Architektur Consulting in Aachen, plädierte dafür, dass Mediation einen großen öffentlichen Raum einnimmt und kein Verfahren mehr ohne Mediation stattfindet. Wie Ursula Grooterhorst berichtet, erbrachten hierzu-lande 80% der Mediationsverfahren ein positives Ergebnis.

Eingefleischte Juristen können sich mit dem Thema Mediation noch nicht so anfreunden, da aus ihrer Sicht die rechtlichen Bestimmungen ausschlaggebend sind.

Mit den Problemen und Fallstricken des Mietrechts in der Projektentwicklung beschäftigte sich Rainer Burbulla von Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte. Er wies darauf hin, wie wichtig es ist, einen Mietvertrag in schriftlicher Form abzufassen und auch genau zu erfassen, was im Einzelnen zum Mietgegenstand gehört. Sind etwa gemietete Parkplätze nicht im Mietvertrag erfasst, kann der dadurch unwirksam werden. Das gilt auch, wenn Mietverträge etwa mit Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH, AG, GbR oder Erbengemeinschaften geschlossen wurden, und nicht alle Gesellschafter den Mietvertrag unterschrieben haben. Oder wenn im Mietvertrag der Mietbeginn und das Mietende nicht sauber formuliert sind.

Mit Blick auf die Anmietung von Verkaufsflächen in Shopping-Centern in der Entwicklungsphase, wies Burbulla darauf hin, dass der Mietvertrag bis zur Eröffnung des Centers schwebend unwirksam bleibt. Veränderungen sind zu erwarten, wenn der Referentenentwurf zum Mietrechtsmodernisierungsgesetz (energetische Sanierung) vom 11. Mai 2011 – wahrscheinlich 2012 – in Kraft tritt. Die Regelung gilt zwar in erster Linie für Wohnimmobilien, doch werden einige Aspekte auch im gewerblichen Mietrecht gelten. Dabei gilt die anteilige Übertragung der Kosten für energetische Sanierung im gewerblichen Mietrecht allerdings nicht.