

DER **NOTAR** INFORMIERT

# **Streit vermeiden – Streit beilegen**

**Ein Wegweiser  
mit Erläuterung  
wichtiger Grundbegriffe**



## **Streit vermeiden – Streit beilegen**

---

Wo Menschen sind, wird es immer Streit geben. Notare helfen, durch Vorsorge überflüssigen und teuren Streit zu vermeiden. Sie beraten bei wichtigen Erklärungen, dokumentieren rechtserhebliche Umstände und schlagen rechtlich faire Vereinbarungen für einen möglichen Konflikt vor. Notare sind Amtsträger, die als Teil der vorsorgenden Rechtspflege vor allem Streit vermeiden helfen und nicht erst im Streitfall richten.

Trotzdem kann es zum Streit kommen, zwischen Eheleuten, zwischen Gesellschaftern oder zwischen Erben. Wer kennt sie nicht, die Streitigkeit um das Sparbuch der gerade erst verstorbenen Großmutter oder um den Baum des Nachbarn, der das Sonnenlicht nimmt? Auch hier kann der Notar helfen. Aufgrund seiner Erfahrung und Stellung als unparteiischer Betreuer und Berater der Beteiligten ist er der geborene Schlichter. Auch als Schiedsrichter ist er bestens geeignet.

## **Streit vermeiden – da kann der Notar helfen**

---

Streit vermeiden ist besser als schlichten oder richten. Mit einem passenden Vertrag lässt sich die Ursache für viele Streitigkeiten vermeiden. Wenn es um die Gestaltung von Verträgen geht, ist der Notar der richtige Berater.

## **Unabhängig und unparteiisch – Ihr Notar**

So ist er, der Notar: unabhängig und unparteiisch. Von der Beratung der Beteiligten über die Erstellung von Entwürfen bis zum Vertragsschluss und dem Vollzug von Verträgen ist der Notar den Interessen aller Beteiligten verpflichtet. Er darf niemanden bevorzugen oder benachteiligen. Er muss besonders darauf achten, dass unerfahrene und ungewandte Personen nicht unter die Räder geraten. Durch seine Unabhängigkeit und Unparteilichkeit hilft er, dass es zu einer ausgewogenen Vertragsgestaltung kommt. Klar, dass dadurch weitgehend Streit vermieden wird. Forschungsergebnisse belegen, dass ein neutraler Dritter hilft, in kurzer Zeit ein interessengerechtes Verhandlungsergebnis mit großer Regelungstiefe zu erarbeiten.

## **Fahnder und Aufklärer**

Noch etwas führt zu einem guten Vertrag: Der Notar muss penibel erforschen, was die Beteiligten wollen. Oft kommen die Beteiligten mit unbestimmten Vorstellungen, die mit Hilfe des Notars auf den Punkt gebracht werden müssen. Oder sie kommen mit bestimmten Vorstellungen, die der Notar heraushören muss. Außerdem muss der Notar die genauen Hintergründe kennen. Dazu muss er manchmal sehr genau fragen und nachhaken.

Wenn der Notar den Sachverhalt geklärt hat, setzt er den Willen der Beteiligten in klare und eindeutige Erklärungen um; spätere Zweifel und Irrtümer sollen vermieden werden. Unwirksame Erklärungen darf der Notar erst gar nicht beurkunden. Der Notar erklärt, welche rechtlichen Auswirkungen die Erklärungen haben.

Im Beurkundungstermin liest Ihnen der Notar den gesamten Text vor. Dabei hören Sie die Erklärungen, Sie können nachfragen und Änderungen vornehmen lassen. Erst dann bestätigen Sie, dass das Vorgelesene Ihrem Willen entspricht. Mit der Unterschrift der Beteiligten und des Notars wird der Vertrag zur ► öffentlichen Urkunde.

**Öffentliche Urkunden** sind Urkunden, die von Gerichten, Behörden oder Notaren errichtet werden. Der Inhalt einer öffentlichen Urkunde bindet die Gerichte. Vor Gericht gilt als bewiesen, dass die beurkundete Erklärung mit dem in der Urkunde niedergeschriebenen Inhalt abgegeben wurde. Wer das Gegenteil behauptet, muss das beweisen. Die Urkunde des Notars ist also besonders rechtssicher. Auch das hilft Streit zu vermeiden.

Eine förmliche Vertragsunterzeichnung führt auch dazu, dass die Regeln dauerhaft akzeptiert werden.

## **Die vollstreckbare Urkunde**

Ein Vertragsschluss beim Notar ermöglicht es, Forderungen sofort vollstreckbar zu machen. Im Klartext: Ohne langwieriges und teures Gerichtsverfahren kann der Gläubiger sein Recht durchsetzen. In einem Kaufvertrag kann sich der Käufer ohne Zusatzkosten das Recht geben lassen, die Wohnung ab einem bestimmten Termin zwangsweise räumen zu lassen, damit er selbst einziehen kann; im Gegenzug kann er sich wegen der Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen.

Zum Schutz des Schuldners kann vereinbart werden, dass der Notar die zur Vollstreckung notwendige Klau-

sel erst erteilt, wenn ihm vorher festgelegte Tatsachen nachgewiesen sind. Ist die Klausel erteilt, kann ohne weitere Förmlichkeiten z.B. ein Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung beauftragt werden. Das ist aber meist gar nicht nötig. Die Erfahrung zeigt: In Notarurkunden für vollstreckbar erklärte Forderungen werden meist freiwillig und pünktlich erfüllt.

## Wenn es trotzdem zum Streit kommt: Schlichten

---

Erfolgreiches Schlichten ist besser als Richten. Denn: Bei einer Schlichtung finden die beteiligten Parteien die Lösung selbst. Der eingeschaltete Dritte entscheidet nicht endgültig über den Streit, sondern er vermittelt zwischen den Streithähnen. Er hilft, eine allseits akzeptierte Lösung zu finden. Schlichter kann auch ein Notar sein. Ob Scheidungsvereinbarung, Erbauseinandersetzung, notarielle Vermittlung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz oder andere Schlichtungsverfahren: Hier kann der Notar seine Erfahrung als unparteiischer Berater einsetzen.

### Obligatorische Streitschlichtung

Viele Bundesländer schreiben bei bestimmten Streitigkeiten einen Einigungsversuch bei einem Notar oder einer anderen Gütestelle gesetzlich vor. Ohne diesen Versuch ist eine Klage vor Gericht unzulässig (► obligatorische Streitschlichtung).

**Obligatorische Streitschlichtung:** In den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein

ist ein Güte- oder Schlichtungsverfahren für folgende Streitigkeiten vorgesehen:

- vermögensrechtliche Streitigkeiten mit einem Wert bis zu 750 Euro,
- bestimmte nachbarrechtliche Streitigkeiten,
- Streitigkeiten wegen der Verletzung der persönlichen Ehre (außer Ehrverletzungen in Presse und Rundfunk).

Notare können als Gütestellen offiziell anerkannt werden, in Bayern ist jeder Notar kraft Gesetzes Gütestelle.

**In anderen Fällen ist ein freiwilliger Versuch, den Streit gütlich beizulegen, natürlich auch möglich. Eine Schlichtung hat viele Vorteile:**

- Bei einer erfolgreichen Schlichtung gibt es keinen Gewinner und keinen Verlierer. Die Parteien bestimmen selbst das Ergebnis der Verhandlung. Der Schlichter hilft, dieses Ergebnis zu finden. Dadurch fällt es den Parteien leichter, das Ergebnis anzunehmen.
- Eine Einigung vor dem Schlichter ist oft schneller, unbürokratischer und billiger als ein Gerichtsverfahren.

**Ihr Notariat**

- Zudem ist das Schlichtungsergebnis genauso durchsetzbar wie ein Gerichtsurteil. Aus der Schlichtungsvereinbarung einer anerkannten Gütestelle kann unmittelbar vollstreckt werden. Und bei jeder Schlichtungsvereinbarung vor einem Notar kann eine Vollstreckungsunterwerfung mitbeurkundet werden.

## **Mediation – eine besondere Form der Schlichtung?**

Mediation und Schlichtung unterscheiden sich in der Rolle des unparteiischen Dritten. Der Mediator unterbreitet im Gegensatz zum Schlichter keinen Vergleichsvorschlag und hält sich bei der inhaltlichen Bewertung einer Lösung zurück. Er erleichtert die Gesprächsführung, er übersetzt oder übermittelt Informationen. Mit seiner Hilfe sehen die Beteiligten hinter formulierten Forderungen („Positionen“) ihre Interessen. Manche Formen der Mediation sind rechtlich, andere stärker psychologisch geprägt. Nicht zufällig haben sich diese Techniken vor allem in der Familienmediation entwickelt.

## **Die Alternative zum staatlichen Gericht: Das Schiedsgericht**

---

Bisher war die Rede von Streitvermeidung und Schlichtung. Aber manchmal lässt sich ein Konflikt nur durch die verbindliche Entscheidung eines Dritten lösen. Dies ist die Aufgabe eines Richters. Schiedsgerichtsverfahren können gegenüber Verfahren vor staatlichen Gerichten besondere ► Vorteile haben.

Vorteile des Schiedsgerichtsverfahrens sind:

- größere Verfahrensfreiheit,
- Vertraulichkeit des Schiedsverfahrens,
- größere Bedeutung der mündlichen Verhandlung,
- erhöhte Chancen für einen Vergleich,
- Schnelligkeit des Verfahrens,
- höhere Akzeptanz eines Schiedsspruchs.

Das Schiedsverfahren kann seine Stärke besonders dann ausspielen, wenn die Beteiligten noch in der Lage sind, sich zum Beispiel über das Verfahren zu einigen. Verfahren vor staatlichen Gerichten werden oft dadurch gebremst, dass zum Schutz der Verfahrensbeteiligten festgelegte Förmlichkeiten eingehalten werden müssen und es mehrere Instanzen gibt.

Besonders verbreitet ist das Schiedsverfahren im Handelsrecht. Aber auch Sachverhalte aus anderen Rechtsgebieten können sinnvolle Anwendungsfelder für das Schiedsverfahren sein: erb- und familienrechtliche Streitigkeiten oder Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern. Im Baurecht können Schiedsrichter mit besonderer Fachkunde eingebunden werden.

Wo es weniger um Rechtsfragen geht als um die Beurteilung der Qualität einer Leistung, können Schiedsgutachten Streitfälle schnell lösen. In manchen Branchen (z.B. Reinigung, Kfz-Werkstätten) gibt es Schlichtungsstellen, die nur den Unternehmer binden.



## Die Schiedsvereinbarung


Grundlage eines schiedsrichterlichen Verfahrens ist eine Schiedsvereinbarung.

Die Vereinbarung eines institutionellen Schiedsgerichts gewährleistet die ausgewogene Zusammensetzung des Schiedsgerichts und die rechtssichere Verfahrensgestaltung. Es ist den Beteiligten auch möglich, spontan ein Schiedsgericht zu bilden und die Verfahrensordnung selbst zu bestimmen. Der Notar berät auch insoweit über die richtige Rechtsgestaltung.

### **Ein Angebot der Notare: Der Schlichtungs- und Schiedsgerichtshof Deutscher Notare – SGH**

Der Notar ist als Schiedsrichter besonders geeignet. Täglich stellt er seine Fähigkeit unter Beweis, Verhandlungen ausgewogen, unparteiisch und zielgerichtet zu gestalten. Seine Kenntnisse im Immobilien-, Gesellschafts-, Erb- und Familienrecht machen ihn auf diesen Gebieten zu einem besonders kompetenten Schiedsrichter.

Deshalb hat der Deutsche Notarverein – der Bundesverband der Notare im Hauptberuf – im Jahre 2000 den Schlichtungs- und Schiedsgerichtshof Deutscher Notare – SGH gegründet. Eine Besonderheit: Das Statut des SGH sieht vor Eintritt in das streitige Schiedsverfahren eine Schlichtung vor, um einvernehmliche und kostengünstige Lösungen zu fördern.



Das Schlichtungs- und Schiedsgerichtsverfahren vor dem SGH kann entweder aufgrund einer im zugrundeliegenden Vertragsverhältnis enthaltenen Schiedsvereinbarung oder aufgrund einer kurzfristigen Einigung der am Streit Beteiligten eingeleitet werden. Voraussetzung für das Tätigwerden des SGH ist ein schriftlicher Antrag an das Sekretariat des SGH (Büroadresse: Kronenstraße 73/74, 10117 Berlin, Internet: [www.dnotv.de](http://www.dnotv.de)). Natürlich können Sie sich auch vor dem SGH durch Ihren Rechtsanwalt vertreten lassen.

Der frühe Gang zum Notar gewährleistet optimale Beratung und Sicherheit, und zwar nicht nur dann, wenn der Gesetzgeber die notarielle Form vorschreibt. Als unparteiischer Berater hilft der Notar, die richtigen Entscheidungen zu treffen und Streitigkeiten zu vermeiden.

Die Vereinbarung eines Schlichtungs- und Schiedsverfahrens kann die Folgen eines Streites mildern. Kompetenten Rat und Gestaltungsvorschläge erhalten Sie von Ihrem Notar.

Ist es bereits zum Streit gekommen, kann der Notar Wege aufzeigen, wie der Streit ohne die Einschaltung staatlicher Gerichte geschlichtet oder entschieden werden kann. Jedoch: Der Notar ist unparteiisch und darf deshalb nicht die Interessen nur einer Seite wahrnehmen. Die parteiliche Interessenvertretung ist Aufgabe der Rechtsanwälte.

Aber wie gesagt, Streit vermeiden ist besser als schlichten oder richten. Deshalb: Lieber gleich zum Notar.