



# Pfeffer statt Feuer

In der Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Projekt-/Bauleitung und Unternehmer läuft am Bauwerk nicht immer alles zur vollen Zufriedenheit. Jedoch: Bevor die Parteien einander vor Gericht bringen, gibt es ein weitaus günstigeres Verfahren mit hoher Erfolgsrate – die Mediation. Text: Beatrice I. Gasser // Fotos: zvg.

Was bedeutet Mediation? Mediation ist die Vermittlung durch einen dafür ausgebildeten, neutralen und allparteilichen Dritten – den Mediator. In einem strukturierten, freiwilligen und vertraulichen Verfahren werden die streitenden Parteien unterstützt, ihren Konflikt selbstbestimmend zu lösen. Der Mediator führt das Mediationsverfahren sachbezogen und mit geeigneten Kommunikations- und Verhandlungstechniken, um Wahrnehmungen, Interessen und Bedürfnisse nachvollziehbar zu machen und mögliche Optionen auszuhandeln. Da sich bei einer Gerichtsverhandlung die Komplexität eines Konflikts auf den rein

juristischen Sachverhalt reduziert, können in einem aussergerichtlichen Mediationsverfahren sämtliche Dimensionen, welche im rechtlichen Rahmen liegen, mit einbezogen werden. Dies erweitert somit das rechtliche Spektrum von Vergleichs-, Schieds- und Gerichtsverfahren. Die Mediation ist ein effizientes und unbürokratisches Verfahren und liegt allein in der Entscheidungskompetenz der Parteien und nicht in der Hand des Richters. Das Mediationsverfahren ist vorteilhaft, wenn eine gemeinsame Lösung gesucht wird oder zur Vermeidung allfällig möglicher Konflikte.



### Die Mediation in der Baubranche

Im Immobilienbereich können durch die komplexen Geschäftsabläufe und die hohen finanziellen Werte Konflikte oder Streit entstehen. Verschiedene Interessen, Ansichten oder subjektive Auslegung von Vertragslücken, Missverständnisse oder Kommunikationsschwierigkeiten können unter den Beteiligten zu verhärteten Positionen führen. Wenn unterschiedliche Unternehmen miteinander arbeiten, können Zeit und Geld kostende Auseinandersetzungen entstehen und wichtige Entscheidungen und Planungen über längere Zeit blockieren. Beschwerden und Klagen können sich zu

schwierigen Rechtslagen mit ungewissem Ausgang entwickeln. Wenn eine Mediation gleich zu Beginn einer Bauplanung oder bei einer Transaktionsverhandlung und -abwicklung eingesetzt wird, können auftretende Konflikte frühzeitig erkannt und gelöst werden. In den Planerverträgen des SIA seit 2001 und im Generalunternehmervertrag SIA seit 2004, sowie teilweise bei Werkverträgen, findet sich bereits eine Mediationsklausel. Die streitenden Parteien können vereinbaren, zuerst ein Mediationsverfahren durchzuführen, und erst wenn die Mediation als gescheitert oder abgebrochen gilt, kann ein Gerichtsverfahren eingeleitet werden. Auch in späteren Abläufen, zum Beispiel bei einem Immobilienverkauf oder bei Konflikten zwischen Mietern, Vermietern, Stockwerkeigentümern oder in der Nachbarschaft, kann die Mediation als Verhandlungsführung und Konfliktbearbeitung sinnvoll eingesetzt werden. Im eigenen Betrieb, zum Beispiel bei Konflikten in den Abteilungen, mit Lieferanten, unter Mitarbeitern oder mit Geschäftspartnern kann die Mediation Konflikte lösen oder vermeiden.

### Ein zielgerichtetes Verfahren

Die Mediation ist ein zeit- und nervensparenderes sowie kostengünstigeres Verfahren als ein Gerichtsverfahren. Mediation kann die Beziehungen zwischen den Beteiligten erhalten. Es entsteht kein Imageschaden und die Vertraulichkeit wird gewahrt. Die Mediation verläuft in einem strukturierten Ablauf. Angefangen wird mit Informationen und Themen. Aus diesen werden die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Beteiligten geklärt, was zu offenen und kreativen Optionslösungen führt. Die verschiedenen Optionen werden bewertet, verhandelt und die Machbarkeit wird über-

prüft. Aus der übereinkommenden Lösung wird eine Vereinbarung getroffen, welche von den Parteien unterzeichnet wird. Die einmal gefundene und verbindliche Lösung ist bindend.

### Rechtlich gut integriert

Mediation als aussergerichtliche Streitbewältigung ist seit Januar 2011 in der Schweizerischen Zivilprozessordnung integriert und bietet die Chance, eine einvernehmliche und eigenverantwortliche Lösung auszuhandeln. Die Erfolgchance eines Mediationsverfahrens liegt zwischen 70 und 80 Prozent. Zum Beispiel wird in den USA die Mediation unter dem Namen «alternative dispute resolution» (ARD) geführt. In einzelnen Bundesstaaten wird dies dem öffentlichen Verfahren zwingend vorgeschaltet. In der Schweiz und in Deutschland hat sich das Verfahren seit 1990 zunehmend etabliert. Die Grundidee der Mediation ist die Eigenverantwortlichkeit der Konfliktparteien. Die Parteien sind verantwortlich für den Inhalt, der Mediator für das Mediationsverfahren. Es geht nicht darum, Kompromisse zu verhandeln, sondern mit den Beteiligten eine gemeinsame und faire Lösung zu finden. Die Vorteile einer Mediation liegen im Vergleich zu anderen Konfliktlösungsverfahren oder Gerichtsverfahren in der geringen Zeitdauer, der Vertraulichkeit und den moderaten Kosten. ■

### Die Autorin

Beatrice I. Gasser, Gasser Consulting AG Zürich, ist anerkannte dipl. Mediatorin SDM-FSM, SKWM, spezialisiert im Immobilien-, Unternehmens- und Wirtschaftsbereich.