

**KREUZPLATZ - MEDIATION** ist bestrebt, mit seinen Erfahrungsberichten Menschen, Organisationen, Firmen oder Teams, auf die bewährte alternative Konfliktklärung, aufmerksam zu.

Mediation und mediatives Handeln ist unbestritten die kostengünstigste Möglichkeit dazu.

Nachfolgend ein Artikel vom April 2012:

## 6. ERFAHRUNGSBERICHT

### Mediation und mediatives Handeln im Tagesgeschäft eines Bauexperten

von Walter A. Speidel \*

Wer schon einmal gebaut hat, der weiss viele Geschichten zu erzählen, schöne aber mehrheitlich negative Erlebnisse, wie sagt der Volksmund: „**Wo gehobelt wird, da fallen die Späne...**“!

Die Themen, wo es zu schwierigen Situationen und Konflikten im Bauwesen kommt, sind vielschichtig.

- Bauverträge und Baubeschreibungen sind ungenügend...
- Honorar, Baukosten und Mehrkosten...
- Baupfusch, Mängel, Schönheitsfehler, Nachbesserungen und Garantien...
- eindringendes Wasser im Keller oder Dachgeschoss...
- Probleme im Bereich der Grundstücksgrenze mit Nachbarn...
- Konflikte mit Behörden
- Ich fühle mich vom Architekten nicht verstanden... etc.

Die Konfliktparteien sind so unterschiedlich wie die Konfliktthemen, da ist der Bauherr und Auftraggeber, da sind Architekten und Ingenieure, Generalunternehmer, viele verschiedene Handwerker als



Unternehmer oder Subunternehmer. Menschen, mit völlig verschiedenen Umgangsformen und Kulturen, dazu sehr selten darin geschult, um mit Konflikten überhaupt richtig umzugehen.

Diese immer wiederkehrenden schwierigen Situation und Konflikte können je nach vorhandener Firmen- und Geschäftskultur oft problemlos gelöst und geregelt werden.

Doch eine Vielzahl von Unternehmer und Auftraggeber sind dazu überhaupt nicht in der Lage. Diese verharren auf ihren Positionen und schnell einmal liegt der Konflikt auf dem Tisch beim Rechtsanwalt oder schon beim zuständigen Gericht. Dann ist der Konflikt bald auf einer recht hohen Eskalationsstufe angelangt. Dieser Weg ist sehr teuer und langwierig.

Würden diese Parteien bewusst zu einer Anlaufstelle für Mediation gehen? Eher NEIN, oder äusserst selten. Sie suchen sich oft Hilfe über das Internet, sei es in Foren oder man sucht einfach jemand der einem helfen könnte. Viele Leute wissen überhaupt nicht, was ist Mediation!

Nun, irgendwie finden diese Konfliktparteien dann den Weg zu mir als Experte *und* Mediator. Ich werde mehrheitlich dann beigezogen, wenn der Konflikt schon auf einer etwas höheren Stufe angelangt ist. Meine Auftraggeber sind Bauherren (oder Besteller/Käufer), Generalunternehmer, Architekten oder Handwerker. Anfänglich kommt ganz einfach eine Partei auf mich zu und bittet mich um Hilfe oder Unterstützung. An dieser Stelle ist eine Zwischenbemerkung angebracht: bei mir kommt mehrheitlich eine Partei im Gegensatz zur Familienmediation, wo üblicherweise Paare zur Mediation kommen.

Von mir wird oft erwartet, dass ich den gleichen Standpunkt wie meine Auftraggeber vertrete und einnehme. Was ist von meiner Seite zu tun, ganz einfach: den Konflikt *r e g e l n!*

In einem internen „Konfliktbuch / Konfliktblatt“ und nach Einsichtnahme in Akten, Pläne, Protokolle, etc., verschaffe ich mir einen Überblick zum Themenkreis der anstehenden Konflikte und Probleme. In einer anschliessenden Besprechung mit meinem Auftraggeber lege ich ihm dar, dass eine Mediation oder ein *mediatives Vorgehen* mit mir wesentlich kostengünstiger und schneller ist, als mit Anwälten und dem Gericht. Ich kommuniziere zudem, dass ich, wenn nötig, den Zuzug von Juristen empfehlen werde. Von meinem Auftraggeber lasse ich mir die Legitimation für mein Vorgehen unterzeichnen und gehe dann sofort auf die andere Konfliktpartei zu. Dabei erkläre ich meinem Auftraggeber, dass ich in meiner Rolle versuche, in eine „Mitte“ zu gehen, dann anschliessend für und mit beiden Parteien, eine Regelung zu erarbeiten.

Im Bauwesen geraten oft ganz unterschiedliche Typologien aneinander, da ist zum Beispiel der eher „bürokratische“ Bauherr und ihm gegenüber der hemdsärmlich Unternehmer oder der künstlerische Architekt. Alle Parteien sind voller hoher und negativer Emotionen, sie können oder wollen nicht mehr miteinander sprechen. Nun bin ich gefordert eine bestimmte Rolle zu übernehmen. In diesen extremen Fällen schlage ich die Shuttle- oder Pendel-Mediation vor und was sehr interessant ist, dass die Parteien damit mehrheitlich sofort einverstanden sind. Sie erkennen, dass das ein gutes Vorgehen ist und sind sich bewusst, dass diese Art einer Mediation erfolgreich sein könnte, ja sie sind oft zudem bereit, sich an den Kosten hälftig zu beteiligen. Unabhängig davon, wer mich bezahlt, mein Ziel in meiner mediativen Tätigkeit ist, dass der Konfliktfall *geregelt* wird und in einer Abschlussvereinbarung von den Parteien zu unterzeichnen ist.

Ich glaube, dass ich den Vorteil habe, in einem Fachgebiet zu arbeiten, welches ich kenne. Ich baue selber schon lange nicht mehr, sondern meine Tätigkeit entwickelte sich aus einem Coaching für Leute, welche bauen wollen. Die Konfrontation der Konflikte und Streitereien rund um die Bautätigkeit, hat mich bewogen, mich überhaupt mit der Konfliktforschung im Bauwesen und der Mediation zu beschäftigen. Daraus entstand meine heutige Tätigkeit. Oft geht es sogar soweit, dass ich zwischen Ehepaaren bei der Bauabnahme schlichte, wenn Frau und Mann betreffend Baumängel sich in die Haare geraten, da ist dann sofort eine Mini-Familien-Mediation nötig...!

Hier nun ein alltägliches Beispiel aus meiner Praxis:



## **Bauherr und Architekt im Streit nach Bauende**

Im Laufe der Bauzeit ergab sich irgendwann einmal ein Knick in der Beziehung zwischen Architekt und Bauherr. Es ist nicht meine Aufgabe als Mediator einen Schuldigen zu bestimmen oder darüber zu urteilen. Beide konnten nicht mehr miteinander sprechen, das wurde mir sofort entsprechend dargelegt. Der Architekt kannte mich und den Bauherrn hatte ich bei einer Hausbesichtigung einmal kennengelernt, denn er hatte mich einmal kurz beauftragt das Haus zu besichtigen.

Beide waren damit einverstanden, dass ich die ganze Konfliktsache mit einer Shuttle- resp. Pendelmediation, zusammen mit ihnen, bearbeiten soll. Dazu wurde eine Vereinbarung im klassischen Sinn abgeschlossen.

Es waren eine Vielzahl von Konflikt-Themen, Uneinigkeit bei Mehrkosten, was ist mangelhaft, einzelne Gewerke nicht wie gewünscht ausgeführt, fehlende Garantiescheine, ja einfach etwas gar viele kleine und grosse strittige Positionen und Themen.

Zuerst sammelte ich alle Konfliktthemen bei der Bauherrschaft, das gleich im neuen Haus, so dass ich mir sofort auch den fachlichen Überblick verschaffen konnte, was Sache ist. Dazu ist anzumerken, dass beide Parteien mein bauliches Fachwissen anerkannten, das war wiederum für den Verlauf der Mediation ein grosser Vorteil. Nach mehrmaligem Hin und Her umfasste die Themenliste noch 22 Positionen. In jeder Sitzung waren sogar der Wortlaut sowie die Satzformulierung zu den strittigen Positionen äusserst wichtig, es wurde intensiv darüber verhandelt. Es musste an den Interessen und Positionen der Konfliktparteien gearbeitet und gefeilt werden, und so war eben die Abfassung der Abschlussvereinbarung im kleinsten Detail für die Beteiligten äusserst wichtig. Es ging doch um Geld und diversen Verpflichtungen auf beiden Seiten.

So gross der Konflikt zwischen diesen Parteien war, so intensiv und engagiert hatten diese mit mir gearbeitet. Bei diesem Mandat überprüfte ich ergänzend auch die Einhaltung der Vereinbarung und wollte zudem für mich eine Kontrolle, dass sich die Konfliktparteien an die Regelungen halten.

**Selbstreflexion:** In diesem Fall war für mich besonders wichtig, dass ich diese Mediation völlig neutral durchführte. Das Erkennen, dass beide Medianden Fehler gemacht hatten, dass ich genau mit diesen Informationen und Erkenntnissen umzugehen hatte, das war die besondere Herausforderung. Es war für mich auch am Ende eine schöne Erfahrung gewesen, dass eine gute Vereinbarung erzielt wurde.

Dauer der Mediation: 14 Std., zuzüglich diverse Vorbesprechungen sowie intensives Akten- und Planstudium.

## **Schlussbemerkung:**

Die Mediationstätigkeit in Verbindung mit einer Fachkompetenz, am Beispiel „Bauwesen“, das ist für mich sehr spannend. Es gibt den Medianden viel Sicherheit, dass die erarbeiteten Regelungen fachlich und rechtlich für beide Parteien optimal nach Beendigung der Mediation vorliegen.



\* = **Walter A. Speidel**, Experte für Bau + Immobilie / Mediator SGO/SKWM  
[www.bauexperte.ch](http://www.bauexperte.ch); [www.kreuzplatz-mediation.ch](http://www.kreuzplatz-mediation.ch), [www.immobil-schaetzer.ch](http://www.immobil-schaetzer.ch)  
Mitglied: Schweiz. Immobilienschätzer - Verband **SIV-HEV** Zürich,  
SKWM Schweizerische Kammer für Wirtschaftsmediation  
Mediator/Vermittler bei: Vermittlung und Schiedsgericht **BAU + IMMOBILIEN** von  
HEV-Schweiz, SIA, SBV, CGI

[www.kreuzplatz-mediation.ch](http://www.kreuzplatz-mediation.ch)

Kreuzstrasse 76, 8032 Zürich, Tel. 079 400 25 93