

# Mediation im Schätzungswesen

Was hat Mediation mit dem Schätzungswesen zu tun? Eines ist vorab klarzustellen: Der Schätzer erfüllt seinen Auftrag als Immobilienbewerter und führt keine Mediation durch. Doch in vielen Fällen ist der eigentliche Grund einer Bewertung eine Konfliktsituation, in der der Schätzer unmittelbar betroffen ist. Hierzu einige Beispiele.

## Immobilienbewertung bei einer Scheidung

Im Scheidungsverfahren spielen Immobilienwerte eine wesentliche Rolle im Rahmen des Vermögensthemas. Verlangt die eine Partei eine Schätzung, kann es vorkommen, dass der Ehepartner nicht ohne Weiteres einwilligt. Mit wenigen mediativen Tools kann der Schätzer eine vermittelnde Rolle einnehmen, ohne dass sein Auftraggeber sich benachteiligt fühlt.

## Als Schätzer mitten im Erbstreit

Wenn der Schätzer von einer zerstrittenen Familie für die Beurteilung eines Familienhauses beigezogen wird, ob für eine Bewertung oder gar Moderation der Familienzusammenkunft, führt dies zu veränderten Rollenaufträgen. Auf einmal ist man nicht mehr nur Schätzer, sondern Vermittler unterschiedlicher Interessenparteien. Dabei benötigt der Bewerter grosses mediatives Geschick, um zu einem zufriedenstellenden Ergebnis zu kommen.

## Konflikte um Minderwerte einer Immobilie

Wertevorstellungen eines Auftraggebers müssen korrigiert und langjährig

vorhandene Illusionen zu einem Gebäudewert berichtigt werden. Dies ist eine äusserst emotionale Situation für Auf-

---

«Auf einmal ist man nicht mehr nur Schätzer, sondern Vermittler unterschiedlicher Interessenparteien.»

---

traggeber und -nehmer. Wenn der Schätzer mediatives Wissen hat, ist er in der Lage, sich emotional vom Konflikt zu lösen und einen sachlichen Dialog zu führen.

## Schwierige Situationen im Enteignungsverfahren

Die Eigentumsgarantie ist zwar in der Verfassung geschützt. Trotzdem muss der Staat im öffentlichen Interesse immer wieder Grundstücke enteignen, um Infrastrukturvorhaben zu realisieren. Der Enteigner unterbreitet nach einem Planungsverfahren dem zu Enteignenden einen Entschädigungsvorschlag. Können sich die Parteien nicht einigen, wird die Sache an die zuständige Schätzungskommission überwie-

sen. Nun hat der Enteignete die Möglichkeit, seine Sichtweise des Grundstückwertes darzulegen. In solch einer kritischen Phase können mediative Gespräche zu einer Win-Win-Situation für beide Parteien verhelfen.

Sich mit verschiedenen Konfliktsituationen zu befassen und sie zu analysieren, hilft dem Schätzer, seine manch-

mal schwierige Tätigkeit optimal zu bewältigen. Es ist lohnenswert, sich mediatives Wissen anzueignen und über diese zusätzlichen Kompetenzen zu verfügen. Die Möglichkeit, einen professionellen Mediator beizuziehen, besteht natürlich jederzeit.

### Was ist Mediation?

Die Mediation ist ein freiwilliges Schlichtungsverfahren, das in der Schweiz seit 2011 in der Zivilprozessordnung (ZPO) Art. 213 ff. verankert ist. Vertragspartner sind gehalten, eine Mediationsklausel in alle Verträge aufzunehmen. Ein möglicher Wortlaut dazu ist: «Alle sich aus dem oder in Verbindung mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Differenzen sind durch Mediation nach den Mediationsregeln der Schweizer Kammer für Wirtschaftsmediation beizulegen.» Mediation führt in verschiedensten Situationen oft in kürzerer Zeit zu kostengünstigeren und friedlicheren Lösungen.

### Wie läuft eine Mediation ab?

- Vorbereitung, Auftragsklärung, Mediationsvereinbarung
- Informations- und Themensammlung
- Klärung der Bedürfnisse und Interessen aller Beteiligten
- Offene und kreative Suche von Lösungsoptionen
- Bewertung und Auswahl der Optionen, Verhandlung
- Entwerfen einer Vereinbarung, Machbarkeit prüfen, unterzeichnen



**Walter A. Speidel**  
Master of Arts in Mediation,  
Bauexperte + Mediator SDM/  
SKWM, Immobilienschätzer,  
SIV-Mitglied