

Streit in der Stockwerkeigentümergeinschaft



Das Zusammenleben im Stockwerkeigentum unter Miteigentümern müsste problemlos sein, trotzdem leiden viele betroffene Menschen unter Mobbing und Streitereien mit ihren Nachbarn. Die einfachste und kostengünstigste Alternative für die Konfliktregelung ist in jedem Fall die Mediation.

AUSSERGERICHTLICHE KONFLIKTLÖSUNG

Die Mitbewohner und Nachbarschaft kann man sich weder in der Mietwohnung noch im Stockwerkeigentum aussuchen. Unter einem Dach leben die unterschiedlichsten Menschen zusammen. Sei es in puncto des Alters, Status, Machtgehabes, Kultur oder ganz einfach der eigenen Vorstellungen, die sich von den Mitmenschen im Haus unterscheiden. Eigentlich ist das ganz normal, passen mir zum Beispiel die Mitmieter nicht, kann ich ja rasch eine andere Mietwohnung suchen. Doch bin ich Eigentümer einer Wohnung, wechsele ich diese nicht so schnell. Oft braucht es nur eine Kleinigkeit, damit sich ein Konflikt entwickelt und das Zusammenleben im Haus einfach unerträglich wird. Der Umgang mit einem Konflikt ist in den Reglementen mehrheitlich nicht im Detail geregelt, höchstens mit dem Verweis auf den Gerichtsstand, das muss als ungenügend betrachtet werden. Alternative Schlichtungsverfahren für eine Stockwerkeigentümergeinschaft wären: Schiedsgericht, Ombudsstelle oder die Mediation. Auf der Stufe der Schlichtungsstelle (Friedensrichter) kann die Mediation beantragt werden. Zudem gab es Fälle, in denen das Recht die Mediation anordnete. Für die Stockwerkeigentümergeinschaft ist es empfehlenswert, im Reglement die Mediationsklausel als erste Instanz zu verankern.

Nachträglich besteht die Möglichkeit, dies durch einen Beschluss zu bestimmen. Ein Mediator, der etwas von Immobilien und insbesondere vom Stockwerkeigentum versteht, dürfte geeignet sein, eine Schlichtung der strittigen Miteigentümergeinschaft durchzuführen.

DIE MEDIATIONSKLAUSEL

Eine geeignete Mediationsklausel lautet wie folgt: «Alle Differenzen aus dem Stockwerkeigentum sind durch Mediation beizulegen. Wird die Schlichtungsstelle zur Beilegung der Differenz angerufen, z.B. weil eine gesetzliche Anfechtungsfrist (wie beispielsweise zur Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft) besteht, so beantragen die Parteien eine Mediation an Stelle des Schlichtungsverfahrens» (vgl. Art. 213 ZPO).

MEDIATION

Mediation ist ein strukturiertes und außergerichtliches Vermittlungsverfahren. Durch den neutralen und unabhängigen Dritten, den Mediator, unterstützt das ohne Entscheidungsgewalt assistierte Verfahren die Konfliktparteien. Es ist von zentraler Bedeutung, dass der Mediator neutral ist und diese Unparteilichkeit von den betroffenen Menschen anerkannt wird. Das Ziel ist, die beteiligten Miteigentümer mediativ zu einer Befriedung und Konfliktbeilegung zu führen. Weiter soll die Regelung so erfolgen, dass eine zukünftige Konflikteskalation vermieden wird. Der Mediator erlebt unterschiedliche Mediationen, kurze wie auch sehr lang andauernde. Eine Regel dazu gibt es nicht, sicher hat der Eskalationsgrad einen erheblichen Einfluss, doch auch die Anzahl der beteiligten

Miteigentümer. In jedem Fall muss der Mediator sehr kreativ sein, zudem verfügt er über Kenntnisse zum Reglement, aber auch zum Immobilienwesen. Viele Konflikte drehen sich um bauliche Themen wie Garantie und Baumängel.

EINE BESONDERE MEDIATION

Die Ausgangslage: Eine Erbengemeinschaft von Geschwistern und Cousins war in den Besitz von mehreren Wohnungen in einem Haus gekommen. Zum größeren Teil wird das Haus von diesen Erben bewohnt, die übrigen Erben haben ihre Wohnungen vermietet. Die Liegenschaftsverwaltung hatte ihr Mandat schon vor dem Bestehen dieser Erbengemeinschaft inne und war somit mit den Verhältnissen der Liegenschaft bestens vertraut. Als sich die Erbengemeinschaft gebildet hatte, bestand das Verwaltungsmandat weiterhin. Bald zeigte sich, dass es verschiedene sehr schwierige Situationen unter den Erben gab, ja, auch die angeheirateten Partnerinnen und Partner sowie deren Nachkommen hatten untereinander Konflikte. Daraus resultierte, dass der Verwalter die Begründung des Stockwerkeigentums empfahl. Die Beteiligten stimmten dem in der Hoffnung zu, dass mittels des Reglements für das Stockwerkeigentum alles geregelt werde. Leider eskalierte die Situation derart, dass der Verwalter eine Mediation vorschlug, die auf der ME-Versammlung beschlossen wurde.

KONFLIKTTHEMEN MIT MEDIATION REGELN

Ob Mietwesen oder Stockwerkeigentum, die Konfliktthemen gleichen sich: Ordnung im Treppenhaus, Umgang miteinander wie nur kurzes oder fehlendes Grüßen, der gemeinsame Garten mit den

Fragen «wer macht was?», «wird hier geraucht?» und «wo ist der Grill platziert?» Dazu zwei Hausordnungen, je für die Miteigentümer und die Mieter. Auf den ersten Blick könnte man meinen, das seien einfache Themen, die sich in einem gemeinsamen Gespräch regeln lassen! Weit gefehlt: ist einmal eine mittlere Eskalationsstufe erreicht, finden die Kontrahenten selbst kaum mehr zurück. Bereits die erste Mediationssitzung verlief äußerst emotional, gegenseitige Anschuldigungen und Vorwürfe standen im Vordergrund. Gehässiger E-Mail-Verkehr und sogar Einschreiben waren der Nährboden für die schwierige Situation. In der ersten Mediationssitzung wurde versucht, die Kernthemen fassbar zu machen. Erschwerend war hierbei, dass zwei Miteigentümer zunächst nicht an der Mediation teilnehmen wollten. Für diese gab es in der Sitzung einen mit ihrem Namen versehenen Stellvertreterstuhl. So konnten sie zu gewissen Themen «befragt» werden, wobei gerade die hypothetischen Antworten erhellend waren. Bei drei Sitzungen, inkl. der Abschlussitzung, waren alle Miteigentümer anwesend. Es waren sechs Mediationssitzungen, verteilt auf zehn Monate nötig. In der vorletzten Sitzung konnte eine Verbesserung der Stimmung untereinander deutlich wahrgenommen werden. In der letzten Sitzung wurde dann die über alle Sitzungen gemeinsam erarbeitete Matrix definitiv verabschiedet. Die Matrix war für die Mediation das ideale Werkzeug, um alle Bedürfnisse aufzulisten sowie deren angestrebte Themenregelung und Lösung definitiv zu erarbeiten, was nur mit einem Miteinander zu bewerkstelligen war.

FAZIT

Es zeigte sich, dass der Verwalter richtig gehandelt hatte, indem er die Mediation angeordnet hatte. Sinnvoll ist, wenn der Mediator bereits zu einer schwierigen Miteigentümerversammlung hinzugezogen wird. Konflikte könnten so mediativ angesprochen und rascher geregelt werden.

Bemerkung:

- Aus Gründen der Vertraulichkeit wurden die Besitzverhältnisse anonymisiert. Gendergerechte Schreibweise: Es wird einheitlich vom Mediator gesprochen.



VERFASSER:

Walter A. Speidel, M.A.
Master of Arts in Mediation
Kreuzplatz – Mediation
Kreuzstrasse 76, 8032 Zürich
www.kreuzplatz-mediation.ch
speidel@bluewin.ch