

BAU&TEC FOKUS



Die Zukunft des Parkens

Dominik Wegmayer

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement



ehl.at

An alliance member of
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



Persönliches Exemplar von office@mediationgoestl.at. Nutzung ausschließlich für den persönlichen Gebrauch gestattet.



Konflikte kosten

Baumediation. Wenn sich gegensätzliche Standpunkte verhärten und/oder Emotionen das Gesprächsklima beherrschen, ist eine sachliche Lösung eines Konfliktes oft, ohne Hilfe Dritter, nicht möglich. Spannungsfelder gibt es überall, wo es menschelt.

Autor: Lisa Grüner



„Die Idealsituation ist dann gegeben, wenn schon zu Projektbeginn ein Mediatorenteam eingebunden wird.“

Franz Taumberger,
eingetragener Mediator

Sind beim Bau eines Objektes mehrere Unternehmen beteiligt, gibt es immer wieder Anlässe für Spannungsfelder und Konflikte: Terminverzug, strittige Vorleistungen, Leistungsänderungen, Abrechnungsthemen, Leistungsfeststellungen, Behinderung und Störung der Leistungserbringung, Gewährleistungsmängel oder Konflikte mit Anrainern und Bewohnern. In hoch eskalierten Fällen können eine Ersatzvornahme oder eine Vertragsauflösung im Raum stehen. Das kostet alles verzögert die Fertigstellung und kostet Geld und Nerven. Mediatoren können in all diesen Situationen bei der Lösungsfindung zeitnah Konflikte klären und unterstützen.

„Die Idealsituation ist dann gegeben, wenn schon zu Beginn des Projektes ein Mediatorenteam eingebunden wird“, erklärt Franz Taumberger, eingetragener Mediator in Wien. „Damit ist gewährleistet, dass die Mediatoren das Projekt von Beginn an kennen, mögliche Konfliktlinien erkennen und zeitnah zu agieren beginnen.“ Ist im Bauvertrag eine Mediationsklausel, zum Beispiel als Ergänzung zur Schlichtungsklausel wie in der ÖNorm 2110, vereinbart, kann das Mediatorenteam rasch aktiv werden. Dieses sollte möglichst vor einem Aktivwerden von Rechtsanwälten, allein aus Kostengründen, beigezogen werden.

„Das Bundesministerium für Justiz führt ein Verzeichnis der eingetragenen Mediatoren“, erklärt Johannes Göstl, Mitglied des Vorstandes des ISMIB und eingetragener Mediator. „Diese unterliegen dem Zivilrechts-Mediationsgesetz und sind in der Liste mit dem jeweiligen Tätigkeitsbereich angeführt.“ Baumediatoren sollten neben ausreichender Erfahrung auch eine Affinität zur Bauwirtschaft aus ihrem Herkunftsberuf haben, also beispielsweise Architekt oder Bauträger sein. Damit wird sichergestellt, dass die hohe Komplexität eines Bauprojekts erfasst werden kann.

Brennt der Hut, so muss zeitnah reagiert werden. „Wie schnell ein Mediator tätig werden

kann, hängt einerseits von der Verfügbarkeit und andererseits von der Bereitschaft aller erforderlichen Beteiligten ab, an einem Mediationsverfahren teilzunehmen“, so Göstl. „Ein zentrales Prinzip der Mediation ist die Freiwilligkeit einer Teilnahme am Verfahren und die Option, zu jeder Zeit aus dem Verfahren auszusteigen.“ Die Vorbereitungszeit für die Mediationssitzungen ist von der Komplexität der Konfliktthemen und der Anzahl der Beteiligten abhängig, meist aber kurz, weil Mediatoren sich nicht in die Details der Auseinandersetzung einarbeiten müssen.

Kosten/Nutzen

Die grundlegende Frage ist: Welche direkten und auch Folgekosten bewirkt ein nicht geregelter Konflikt? „Dazu kommt, dass eskalierende Konflikte nicht nur soziale und wirtschaftliche Beziehungen schädigen oder im schlimmsten Fall sogar zerstören, sondern sich auf die Konfliktparteien und Dritte nachhaltig nachteilig auswirken können“, so Göstl. „Auch mögliche Rechtsverfahren bedeuten Zeitaufwand und Kosten.“

Abgerechnet wird die Mediation üblicherweise auf Basis eines Stundenhonorars. Der Aufwand für Vor- und Nachbereitung sowie die Mediationssitzungen selbst steht in etwa im Verhältnis 1:1. „Der Einsatz eines Zweiertteams ist nicht nur aus Qualitätsgründen sinnvoll, in meiner Berufspraxis biete ich auch keine andere Form von Mediation an“, so Taumberger.

Es gibt keine Honorarrichtlinie für Mediatoren. Der übliche Stundensatz für ein Baumediatorenteam liegt zwischen 300 und 500 Euro zuzüglich Umsatzsteuer. Die höchsten Honorarkosten fallen erfahrungsgemäß dann an, wenn Baukonflikte bereits gerichtsanhängig sind und konsensuale Lösungen in einem gerichtsnahen Mediationsverfahren gesucht werden. Auch für die Kostenübernahme gibt es keine einheitlichen Richtlinien. „Üblicherweise übernehmen diese die Konfliktparteien zu gleichen Teilen, in der Praxis können aber auch vertragliche Vereinbarungen getroffen

werden, dass diese Kosten aus der Position ‚nicht zuordenbare Baukosten‘ getragen werden“, so Taumberger. „Es macht Sinn, diese Frage schon bei Projektbeginn zu klären.“

Zieht man nur Gerichtskosten und Anwaltskosten heran, wird die Kostenersparnis durch ein erfolgreiches Mediationsverfahren sehr klar sichtbar, besonders deshalb, da viele gerichtsanhängige Verfahren mit einem Vergleich oder einer Quotenteilung enden.

Garantierter Erfolg?

Mediationen können aber auch scheitern. Erfahrene Mediatoren werden üblicherweise rasch erkennen, ob eine Mediation sinnvoll ist oder nicht und das Verfahren nicht in die Länge ziehen. Auch deshalb wird im Normalfall eine Mediation rascher und kostengünstiger abzuwickeln sein als ein Gerichtsverfahren.

Beispiel: Projektabrechnung

Die Projektabrechnung beziehungsweise die Schlussrechnung birgt immer wieder ein großes Konfliktpotential. Unterschiedliche Standpunkte in Bezug auf den Grad und die Qualität der Leistungserbringung führen zu Nach- oder Gegenforderungen beziehungsweise Rechnungsabstrichen. Oftmalig sind hierfür Änderungen im Leistungs- beziehungsweise Lieferumfang, Nachträge oder im Raum stehende Mängel der Grund. Die Mediatoren wirken hier unterstützend, indem den Emotionen zwar Raum gegeben wird, diese jedoch auf die Bedürfnisse und Interessen, also was den Beteiligten wichtig ist und was diese brauchen, zurückgeführt werden. Auf Basis der Bedürfnisse und Interessen der Beteiligten werden von diesen Optionen entwickelt, die möglichst viele (im best case: alle) Interessen der teilnehmenden Parteien erfüllen. Im Falle der einvernehmlichen Verständigung über die Beziehung eines Sachverständigen zu Themenbereichen, die von den Mediationsparteien nicht selbst gelöst werden können, erfolgt in der Mediation die Einigung über die Auswahl eines Sachverständigen. Damit werden Diskussionen über divergierende Gutachten verhindert. Aus den

derart durch die Mediationsparteien kreierten Lösungsoptionen werden auf Basis der zuvor ermittelten Interessen (Kriterien) Lösungen erarbeitet, welche die Basis für die weitere Zusammenarbeit schaffen. Die Mediatoren leiten dabei den Mediationsprozess, haben jedoch die Verpflichtung, sich aus der inhaltlichen Gestaltung der Lösungsfindung herauszuhalten.

Beispiel: Begleitende Baumediation

Um den geplanten Dachbodenausbau in Wien wirtschaftlich optimal gestalten zu können, musste in bestehende Mietverträge wegen des Lifteinbaues und der Konstruktion von Balkonen eingegriffen werden, dazu war die Zustimmung der Betroffenen erforderlich. Nach der Einigung über ein Mediationsverfahren wurde in Vorgesprächen mit dem Architekten und den Eigentümern klar, dass mehrere Mieter das Bauvorhaben zumindest verzögern, wenn nicht sogar in der vorgeplanten Form zu verhindern versucht werden.

Der Eigentümer hatte das Gebäude erst kürzlich erworben. Zwischen dem Vorbesitzer beziehungsweise dessen Hausverwaltung und den Mietern gab es große Spannungen, unter anderem wegen der Nichteinhaltung von Sanierungszusagen. Dieses Misstrauen wurde auf den neuen Eigentümer übertragen.

Die erste Aufgabe der Mediation war es daher, zwischen allen Beteiligten wieder ein tragfähiges Vertrauensverhältnis herzustellen. Deshalb wurden zur ersten Sitzung, noch vor der Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens, alle betroffenen Mieter, die neue Hausverwaltung, das Planungsteam und der Eigentümer eingeladen. Die hier vorgebrachten Einwände und Wünsche der Mieter wurden im Wesentlichen in die Planung eingearbeitet.

Eine zweite Sitzung diente vor allem dazu, die nun vorliegende Baugenehmigung nochmals vorzustellen und die zu erwartenden Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu besprechen. Zu dieser Sitzung wurden alle Mieter des Hauses eingeladen. Der Bauzeitplan wurde



„Eskalierende Konflikte können soziale und wirtschaftliche Beziehungen schädigen und im schlimmsten Fall sogar zerstören.“

Johannes Göstl,
ISMIB

besprochen und zusätzlich vereinbart, dass jederzeit eine weitere Mieterversammlung einberufen wird, sollten unerwartete Konflikte auftreten. Im Bauvorhaben selbst war die Mediation Vertragsbestandteil. Dadurch wurde sichergestellt, dass mögliche auftretende Konflikte rasch, kostengünstig und zeitnah gelöst werden können. Das Projekt befindet sich in der Fertigstellungsphase.

Beispiel: Anlassbezogene Baumediation

Im Zuge der Projektübergabe eines Neubausprojektes im Süden von Wien mit circa 30 Wohneinheiten wurden erhebliche Mängel in der Warmwasserversorgung des errichteten Gebäudes festgestellt. Da der beauftragte Installateur jedoch Konkurs angemeldet hatte, konnte er als Verursacher nicht mehr herangezogen werden. Der Bauherr versuchte daher, den Schaden beim Architekten, der auch mit der Örtlichen Bauaufsicht beauftragt war, geltend zu machen. Zum Zeitpunkt der Einleitung des Mediationsverfahrens war bereits ein

Anwalt vom Bauherrn eingeschaltet worden, der eine Klage in der Höhe von 150.000 Euro angedroht hatte.

An den Haftpflichtversicherer des Architekten war noch keine Schadensmeldung ergangen, daher war auf dieser Seite auch noch kein Anwalt eingeschaltet. Im Mediationsverfahren wurde zunächst die Einigung über die Beauftragung eines von beiden Seiten anerkannten Sachverständigen erzielt. Auf Basis dessen Gutachtens konnte der Streitwert auf 25.000 Euro reduziert werden. Im weiteren Verlauf wurde der Haftpflichtversicherer des Architekten eingeschaltet. Dieser erklärte sich bereit, in Form einer Prozesskostenabläse einen Teil der Schadenssumme zu übernehmen.

Von Beginn an signalisierte der Architekt starkes Interesse an einer außergerichtlichen Lösung. Für ihn war es wichtig, dass seine Leistungen durch den Bauherrn anerkannt und gewürdigt werden. Als diese Anerkennung er-

folgte, war er bereit, einen erheblichen Betrag zur Schadensbehebung anzubieten.

Nach der vierten Sitzung wurde die Mediation (auch auf Anraten des Anwalts) vom Bauherrn jedoch abgebrochen. Die bis dahin erzielten Teileinigungen wurden nun als nicht ausreichend bezeichnet.

Nach mehreren Tagsatzungen, einer Prozessdauer von nunmehr mehr als drei Jahren und der Einschaltung weiterer Sachverständiger wurde auf Intervention des Architekten ein weiterer Mediationsversuch unternommen, welcher jedoch wiederum durch den Bauherrn (beziehungsweise dessen Anwalt) abgebrochen wurde. Der Streitfall wird nun beim HG Wien entschieden, das endgültige Urteil steht noch aus. In der Zwischenzeit übersteigen die Gerichts- und Anwaltskosten den Streitwert bei weitem, ein Ende ist nicht in Sicht. Dieses Beispiel zeigt, dass es, trotz Mediation, keine Erfolgsgarantie gibt. ■

Factbox Mediatoren

Institut für Schlichtung und Mediation im Bauwesen: www.ismib.at
Mediatorenliste für Zivilrechtssachen: www.mediatorenliste.justiz.gv.at
Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten: www.arching.at
Fachverband UBIT der WKÖ, Experts Group Wirtschaftsmediation: www.wirtschaftsmediation.cc
Forum Wirtschaftsmediation: www.wirtschaftsmediation.at
Gesellschaft für Wirtschaftsmediation (GWM): www.gwm.or.at
Österreichischer Bundesverband für Mediation: www.oebm.at
Dachverband für Außergerichtliche Konfliktlösung in Österreich: www.netzwerk-mediation.at
Mediation Austria: www.mediation-austria.at