

Mediation: Wer miteinander redet, spart Geld

Mediation ist ein alternatives Konfliktlösungsinstrument im Bauwesen als Alternative zu Gerichts- und Schiedsgerichtsprozessen. Zeit und Kosten können gespart und Bauverzögerungen vermieden werden. Streitparteien bearbeiten ihren Konflikt mit bauerfahrenen Mediatoren und Mediatorinnen eigenverantwortlich. Die Folge: Der Schaden hält sich in Grenzen und eine Zusammenarbeit mit den Kontrahenten wird für die Zukunft nicht verbaut.

Nehmen wir das Beispiel jenes Generalunternehmers (GU), der für das durch einen Kunden in der Ostschweiz in Auftrag gegebene Einfamilienhaus einen Bauunternehmer vor Ort beauftragte, die Bauinstallationen und die Rohbauarbeiten in seinem Auftrag und nach seinen Vorgaben zu erstellen. Alle übrigen Leistungen wollte der GU ab seinem Domizil in der Zentralschweiz den unter Vertrag genommenen und eingespielten Bauequipen übergeben.

Pech hatte der Generalunternehmer, weil kurz nach Beginn der Fundamentarbeiten eine momentane Zahlungsunfähigkeit beim beauftragten Bauunternehmer drohte. Der Betonlieferant lieferte keinen Zement mehr, und der Lieferant des Bewehrungsstahls lieferte nicht auf die Baustelle, weil der Bauunternehmer die Rechnungen der letzten Lieferungen auf eine andere Baustelle noch immer nicht beglichen hatte. Das Bauprogramm des GU kam immer mehr aus dem Takt, nicht zuletzt beeinflusst auch durch den frühen Wintereinbruch. Der Rohbau konnte nicht rechtzeitig ins Trockene gebracht werden. Kurzum, der Käufer musste den Umzug auf ein unbestimmtes Datum verschieben. Die Familie mit zwei Kleinkindern war genötigt, für sieben Monate in eine viel zu kleine Wohnung umzuziehen, weil ihr Vermieter bereits einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hatte. Ein Teil des Mobiliars musste eingestellt werden.

Der Käufer hat mittlerweile Klage gegen den GU eingereicht und fordert alle durch die Verzögerung entstandenen Kosten zurück. Die drei Parteien, Käufer, GU und Bauunternehmer werden nie wieder zusammen bauen. Ebenso wenig wird der zukünftige Hauseigentümer den GU einem seiner Freunde oder Geschäftspartnern weiterempfehlen, was für den GU einen wesentlichen Imageschaden bedeuten kann.

Was hätte eine Baumediation bewirkt?

Falls im erwähnten Beispiel eine Mediation durch den GU oder durch die Bauherrschaft vorgeschlagen worden wäre, hätte der/die beauftragte Mediator/in vermitteln zwischen den folgenden Beteiligten können: Zwischen GU und Bauunternehmer einerseits sowie zwischen Bauunternehmer und seinen Lieferanten andererseits. Gespräche wären auch zwischen Bauherrschaft und GU zu führen gewesen. Das Ziel in einem solchen Fall ist Kooperation und Verständigung. Eigenverantwortliche Entscheidungen setzen selbstverständlich die Kenntnis aller relevanten Tatsachen voraus. Sie müssen also offengelegt werden und die Parteien müssen einverstanden sein mit einer Mediation. In Fällen, in denen eine



Mediation hilft bei Konflikten. Foto: pd

Partei eine Mediation vorschlägt und die Gegenpartei sich nicht einlassen kann, wird der angefragte Mediator mit Zustimmung der zur Mediation entschlossenen Partei den Kontrahenten eventuell erklären müssen, was Mediation ist und was sie kann bzw. was nicht. Die Vorteile einer kostentransparenten Vorgehensweise soll die Gegenpartei zum Mediationsverfahren motivieren, weil es nicht zuletzt dazu verhilft, das eigene Image zu bewahren und die Möglichkeiten einer weiteren Zusammenarbeit in der Zukunft nicht blockiert. In Mediationsverfahren können insbesondere auch Mehrparteienkonflikte angegangen werden. Solche würden vor Gericht in mehreren Prozessen entschieden.

Empfehlungen für Vertragsabschlüsse

Es empfiehlt sich, eine Konfliktbeilegung durch Mediation im Falle künftiger Streitigkeiten bereits im Werkvertrag oder Subunternehmervertrag bzw. im Planervertrag mit einer Mediationsklausel ausdrücklich schriftlich zu vereinbaren. Zur Formulierung bietet sich folgender Wortlaut an: «In einem Streitfall wird vor Anrufung eines Gerichtes eine Mediation durchgeführt. Der Mediator wird bei Bedarf bestimmt». Dadurch erklären die Vertragsparteien ihre Absicht, in einem Streitfall eine Mediation versuchen zu wollen. Selbstverständlich ist es auch möglich, eine Mediation zu vereinbaren, wenn ein Konflikt bereits eskaliert ist. Es gilt zu bedenken, dass je län- ▶

ger ein Konflikt andauert, umso mehr verhärtet er sich, und für eine Lösung wird schliesslich mehr Zeit benötigt. Dabei ist noch anzufügen, dass sich Mediation nicht für alle Fälle der Streitbeilegung eignet. Gerichte verfügen über Autorität, Mediatoren hingegen nicht.

Wissenswertes zur Mediation

- Mediatorinnen und Mediatoren unterstützen als neutrale Dritte die Suche nach Lösungsansätzen zur Streitbeilegung. Sie sind allen Beteiligten gleichermaßen verpflichtet, interessenunabhängig und sorgen für einen fairen, transparenten und effizienten Ablauf der Mediation. Sie verfügen über keine Entscheidungskompetenz in der Sache.
- Die Mediation eignet sich primär, um nach einvernehmlichen Lösungen für Akutsituationen zu suchen und sekundär um eine Zusammenarbeit mit der anderen Partei nach der Konfliktbeilegung zu sichern.
- Lange Unterbrüche auf der Baustelle können vermieden werden, weil die Mediationssitzungen im Einvernehmen mit den Kontrahenten vereinbart werden. Dauer, Inhalt und Ziele bestimmen die Parteien selbst und verfügen somit jederzeit über Kostenklarheit.
- Kriterien für die Wahl eines Baumediators oder einer -mediatorin:
 - Sachverständnis und/oder Kenntnisse der Baukultur
 - Erfahrung in Wirtschaftsmediation und/oder Erfahrung in Baumediation.

Der Schweizerische Dachverband für Mediation SDM-FSM wacht über die Qualität der auszubildenden Mediator/innen.

Die Fachgruppe Baumediation ist Teil dieser Qualitätssicherung.

Info unter www.infomediation.ch.

Die neue Schweizer Zivilprozessordnung (ZPO, seit 1.1.2011 in Kraft) kann Parteien in gewissen Streitfällen zur Teilnahme an einer Mediation verpflichten, bevor ein Gerichtsprozess eingeleitet werden darf. Die Mediation ist der Schlichtung seither gleichgestellt. Im beschriebenen Fall streiten sich die Parteien nun bereits seit mehr als einem Jahr. Es gibt dabei keine Gewinner, sondern nur Verlierer, was bei allen Betroffenen Unmut und Kosten auslöst und bei den beteiligten Unternehmen auch einen Imageschaden hinterlässt. Die Hauseigentümer können das neue Haus nicht so richtig geniessen. Der lokale Bauunternehmer ist zwischenzeitlich zum Glück und trotz Wirtschaftsflaute wieder zahlungsfähig. Hätten sich die Parteien auf eine Mediation eingelassen, wären die Unannehmlichkeiten für alle Parteien kürzer und dadurch auch weniger kostenintensiv geworden.

Susanna Sacchetti

Mediatorin, Architektin REG B,
Organisationsberaterin NDS FH

beWirken – Zürich

T +41 (0) 44 341 30 80

sacchetti@bewirken.ch

www.bewirken.ch



ABABAU
business software

AbaBau – die Software Gesamtlösung für die Baubranche

- > Vorkalkulation mit Leistungsverzeichnissen nach NPK und freiem Leistungsverzeichnis
- > Ausmass- und Regiefakturierung > ARGE Fakturierung
- > Leistungserfassung für Lohn, Material, Inventar, Fremdleistungen
- > Werkhof > Finanzen und Bau-Kostenrechnung > Nachkalkulation > Baulohn

www.abacus.ch

 **ABACUS**
business software