

Wohn- und Baumediation für Eigentümer

Von Katharina Wiechers

Alle Eigentümer hatten Konflikte aus ihren Wohnhäusern zu berichten: Da weigert sich ein Nachbar hartnäckig, die Mülltonnen rauszustellen, ein Fenster beschäftigt seit 11 Jahren die Gerichte und ein Herr sollte von seiner Nachbarin verklagt werden, weil er Bilder im Treppenflur aufgehängt hatte. Solche und ähnliche Konflikte sind fast allen Mietern und Eigentümern bekannt. Ob es um Baumängel, Streit um die Hausordnung oder Ärger mit dem Verwalter geht: Auseinandersetzungen kommen beim Bauen und Wohnen immer wieder vor. Schalten die Beteiligten Anwälte ein, um ihre Interessen wahrzunehmen, eskalieren die Auseinandersetzungen oft. Aber vor allem kosten sie viel Zeit, Geld und Nerven.

Der Verein „Wohnen im Eigentum – die Wohneigentümer e.V.“ möchte in Zukunft Konflikte anders lösen. Deswegen haben sich die Eigentümer im Friedensbildungswerk über Mediation informiert. Wie die Beteiligten die Konflikte einvernehmlich, unbürokratisch und ohne teure Prozesse beilegen können, zeigte Roland Schüler in seinem Vortrag. Der Mediator und Sprecher der Fachgruppe „Planen und Bauen“ im Bundesverband Mediation erklärte ihnen den Ablauf des freiwilligen Konfliktlösungsverfahrens – von der Suche nach einem geeigneten Mediator, der den Parteien hilft, ihre eigenen Interessen darzustellen und die Bedürfnisse der Gegenseite zu verstehen, bis zu einer schriftlichen Vereinbarung.

Etablierung der Mediation in Eigentümerversammlungen

Dass es im Konfliktfall hilfreich ist, einen unbeteiligten Dritten hinzuzuziehen, leuchtete den TeilnehmerInnen sofort ein. Sie waren nur unschlüssig darüber, wie man Mediation als Mittel der Konfliktbearbeitung in ihren Eigentümerversammlungen etablieren könnte. Dazu hatte Roland Schüler drei Vorschläge.

Erstens kann man versuchen, die Anderen für die Mediation zu gewinnen, indem man an das gemeinsame Interesse und die gemeinsamen Ziele appelliert. Dabei kann auch das Szenario beschrieben werden, das eintritt, wenn stattdessen eine Klage eingereicht wird. Was bedeutet das finanziell und vor allem für das zukünftige Zusammenleben?

Zweitens kann im bereits eingetretenen Konfliktfall die Partei, die Mediation möchte, einen Mediator oder eine Mediatorin hinzuziehen. Zu den Aufgaben der Mediatoren gehört es auch, die andere Streitpartei für die Mediation zu gewinnen. Das geht schriftlich, durch ein Telefonat oder ein persönliches Gespräch.

Drittens wäre es sinnvoll, die Anwendung der Mediation grundsätzlich zu verankern. In die Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung kann eine Mediationsklausel aufgenommen werden. Dort kann festgelegt werden, dass zum Beispiel immer Mediation anzuwenden ist, bevor ein Gericht angerufen wird. Oder man vereinbart, dass durch einfache oder qualifizierte Mehrheit im Einzelfall entschieden wird, ob Mediation in Anspruch genommen wird. Oder es reicht der Gemeinschaft, wenn nur ein Einzelner Mediation möchte.

Das neue Mediationsgesetz ab 2011

Natürlich erspart es viel Zeit und Ärger, wenn die Mediation anstelle eines Gerichtsverfahrens zum Einsatz kommt. Aber auch manche Richter verweisen mittlerweile den Fall an Mediatoren, wenn schon ein Prozess begonnen wurde. Nach den Vorgaben der EU wird es voraussichtlich im Mai 2011 in Deutschland ein Mediationsgesetz geben. Danach werden Mediationsvereinbarungen Rechtsgültigkeit haben und vollstreckbar sein wie ein Gerichtsbeschluss. Wenn Mediation gemacht wird, ruhen alle Fristen. Damit wird das Verfahren auch für diejenigen attraktiver, die Sorge haben, dass die Mediationsvereinbarung nicht eingehalten wird.

Mediation als Rechtsschutzleistung

In der Regel sind es noch immer die Konfliktparteien selbst, die die Mediation bezahlen. Im Gegensatz zu einem Anwalt bekommt der Mediator einen Stundenlohn, der nicht vom Streitwert abhängt. Mediation ist damit viel günstiger als der juristische Weg. Sie nimmt viel weniger Zeit in Anspruch und die Ergebnisse können sofort umgesetzt werden. Das haben mittlerweile auch viele Rechtsschutzversicherungen in Deutschland erkannt. Viele bieten Mediation jetzt als Versicherungsleistung an, z.B. D.A.S., Roland, Allianz und ARAG. Die Versicherungen berichten, dass die Mehrzahl der Konflikte in nur einer Mediations-Sitzung gelöst wird und dass die Kunden in der Regel viel zufriedener sind, als wenn sie vor Gericht ziehen. Mit dieser Einsicht der Versicherungen und mit dem neuen Mediationsgesetz wird sich die Mediation in den nächsten Jahren immer mehr als Konfliktlösungsverfahren durchsetzen.

Köln, den 25.11.2010