Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 3

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Mediation – Zauberwort für eine andere Streiterledigung?

Nicht jeder Konflikt muss vor dem Richter enden. Oft kann ein Streit mit Hilfe eines neutralen Dritten beigelegt werden. Die so genannte Mediation bietet verschiedene Vorteile.

Haben Sie sich – sei es als Mieter oder Genossenschafter – nicht auch schon darüber aufgeregt, dass der Nachbar immer seine Schuhe im Treppenhaus stehen hat, im Sommer am Wochenende der Grill ununterbrochen angeheizt ist oder im Winter der Schnee nicht weggeräumt wird? Die professionelle Verwaltung oder aber der Vorstand im Nebenamt muss sich dann irgendwann dieser Probleme annehmen, aber wie? Gleichzeitig hat der Vorstand ja seine eigenen Probleme zu lösen, wie zum Beispiel folgende Situation: Die Genossenschaft hat ein neues, für sie erstelltes Buchhaltungsprogramm gekauft und bereits die Hälfte des Preises bezahlt. Der Verkäufer liefert die Anlage jedoch nicht zum vereinbarten Termin, weil die Bedürfnisse der Genossenschaft viele Anpassungsarbeiten an der Software verursachen, die er zusätzlich bezahlt haben will, obwohl im Kaufvertrag ein Pauschalpreis vereinbart worden ist. Die Genossenschaft kann infolge der Nichtlieferung der EDV-Anlage die Buchhaltung nicht weiterführen und hat keine Kontrolle mehr über die Mietzinszahlungen. Beide Fälle haben Chancen, irgendwann vor einem Gericht verhandelt zu werden. Bei Nachbarstreitigkeiten kann es sein, dass die Parteien dort gegeneinander antreten, weil der Streit eskaliert ist und sie wegen Sachbeschädigungen, weggeworfener Sachen des Nachbarn oder gar wegen Ehrverletzungstatbeständen vor dem Richter stehen. Vielleicht ist aber auch die Genossenschaft involviert, da sie beiden «Streithähnen» gekündigt hat und die Kündigung vor der Schlichtungsstelle angefochten wird. Und gleichzeitig wird das Ganze noch an der Generalversammlung ein Thema, weil die beiden aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden sind. Im zweiten Fall könnte das Buchhaltungsprogramm bei der Beendigung des gerichtlichen Verfahrens entweder noch nicht geliefert worden oder aber bereits wieder veraltet sein.

Konflikte ohne Richter lösen. Wie kann hier eine Mediation helfen? Mediation ist eine neuere Methode zur Lösung von Konflikten, bei der Streitfälle nicht durch einen Richterspruch beendet werden. Vielmehr versuchen die Parteien mit der Hilfe eines neutralen Dritten, eben des Mediators, den Konflikt zu lösen. Diese Methode eignet sich vor allem in Situationen, bei denen die «Streitparteien» auch künftig weiterhin miteinander verbunden bleiben. In unserem ersten Beispiel wollen wahrscheinlich beide Mieter dort wohnhaft bleiben, sei es, weil sie schon sehr lange dort wohnen, sei es, weil die Kinder in der Nähe zur Schule gehen. Im zweiten Beispiel würde es natürlich Sinn machen, dass der Softwareher-steller auch gleich die Wartung übernimmt, da er ja das Programm konzipiert hat und es dementsprechend am besten kennt. ▶

In Kürze

Neues Wohnungsabnahmeprotokoll

Das vom SVW herausgegebene Wohnungsabnahmeprotokoll wurde sowohl inhaltlich als auch gestalterisch überarbeitet. Neu umfasst es zwei Seiten. Es ist einfacher auszufüllen als das alte Formular, da nun mit Kreuzen (X) und verschiedenen Rubriken (Neu/normale Abnützung/Kostenanteil in Prozent oder Franken) gearbeitet wird. Erhältlich ist es in Blöcken zu 20 Protokollen (CHF 17.–, Bestell-Nr. 21). Ergänzend empfehlen wir, das Formular «Entschädigungsvereinbarung» auszufüllen, woraus klar ersichtlich wird, für welche Mängel die ausziehende Mieterschaft bezahlen muss (25 Garnituren, CHF 7.50, Bestell-Nr. 22). Wenn Gegenstände der ausziehenden Mieterschaft von der neuen übernommen werden, kann dies auf dem neuen Formular «Protokoll für zu übernehmende Einrichtungen und Gegenstände» festgehalten werden, damit auch in einem späteren Zeitpunkt klar geregelt ist, was zur Wohnung gehört und was eben nicht (25 Garnituren, CHF 7.50, Bestell-Nr. 25). Alle drei Formulare erhalten Sie beim SVW, Sabrina Battiato, Telefon 01 360 26 50 oder unter sabrina.battiato@svw.ch.

Erhöhung der Kabel-TV-Gebühren per 1. Mai 2002

Im Heft 12/2001 wurde an dieser Stelle berichtet, dass die geplante Erhöhung der Cablecom vor dem Preisüberwacher liegt. Da zwischen den Parteien keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte, hat der Preisüberwacher nun eine Verfügung über die Preiserhöhung zu erlassen. Das Verfahren kann aber gemäss Mitteilung der Preisüberwachung mehrere Monate dauern.

Ein bereits angesprochenes Wesensmerkmal der Mediation ist, dass der Mediator keine Entscheidungsgewalt hat und sie ihm auch nicht übertragen werden kann. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu einem Schiedsgericht, das die Parteien zwar ebenfalls selbst wählen, das aber schliesslich Entscheidungen trifft, denen sich die Parteien zu unterziehen haben.

Verständnis für andere Position schaffen. Sinnvollerweise wird eine Mediation spätestens dann eingeleitet, wenn die Kommunikation unter den Parteien nicht mehr funktioniert oder sogar erheblich gestört ist. In solchen Fällen ist es häufig nicht mehr möglich, den Konflikt ohne eine Drittperson zu lösen. Dabei geht es in der Mediation auch darum, bereits entstandene Missverständnisse unter den Parteien auszuräumen, da sie der Gegenseite konstant vorgehalten werden. Ein zentraler Punkt liegt darin, dass die Parteien durch die Hilfe des Mediators versuchen, die Sichtweise der anderen Partei zu verstehen, soweit es für sie möglich ist, ohne den eigenen Standpunkt aufzugeben. Kann ein gewisses Verständnis für die andere Position geschaffen werden, so sind Lösungsmöglichkeiten einfacher zu erarbeiten.
Der Blickwinkel ist im Gegensatz zum gerichtlichen Verfahren nicht nur auf die Bewältigung der Vergangenheit gerichtet, sondern es geht vor allem auch darum, die künftigen Beziehungen unter den Parteien zu gestalten. Ansatzpunkte sind die Interessen und Bedürfnisse der Parteien, die berücksichtigt werden sollen, damit schliesslich beide Parteien befriedigt sind.Die Mediation hat zusammengefasst folgende wesentlichen Ziele, wobei die Reihenfolge keine Rangordnung darstellt:

■ «Win-win»-Ergebnis: In einem Mediationsverfahren soll nicht einfach ein Vergleich zwischen zwei unterschiedlichen Standpunkten erreicht werden, sondern der Vorteil liegt darin, dass durch die Berücksichtigung der Interessenlage und der Bedürfnisse der Parteien gewinnbringendere Lösungsmöglichkeiten gefunden werden können.

■ Kostenpunkt: Ein Mediationsverfahren soll auch dazu dienen, die Beendigung des Streites schneller und kostengünstiger zu erreichen. Im Vergleich zu gerichtlichen Verfahren kann die Verfahrensdauer wesentlich verkürzt werden. So bestimmen die Parteien, wie oft sie sich in nächster Zeit zu einer Sitzung treffen wollen, während sie am Gericht ungefragt vorgeladen werden. Die Kos-ten und Aufwendungen eines Mediationsverfahrens sind geringer, da die Gerichtskos-ten wegfallen und durch ein kürzeres Verfahren auch die anderen Kosten wie Anwaltshonorare usw. kleiner ausfallen. Vielleicht erübrigt sich der Beizug zweier Rechtsanwälte, da der Mediator die Rechtssituation selbst einbringt. Die psychische Belastung der Parteien verringert sich durch die kürzere Dauer des Verfahrens.

■ «Herr» des Verfahrens: Ein entscheidendes Merkmal eines Mediationsverfahrens ist, dass die Parteien die Kontrolle über den Konfliktinhalt und dessen gesamtheitliche Regelung behalten. So bestimmen jeweils sie, ob und wie das Verfahren weitergeführt werden soll oder nicht. Schliesslich müssen sie keine Lösung des Problems durch einen Dritten (den Richter) hinnehmen, der nur (aber immerhin) die rechtliche Seite beleuchtet. Die Parteien können für «ihren» Streit «ihre» Lösung finden.

■ Verbesserung der Konfliktfähigkeit: In einem Mediationsverfahren wird den Parteien ermöglicht, den Konflikt selbst in die Hand zu nehmen und bei der Lösungsvariante mitzuentscheiden. Dabei wird auch das Bewusstsein gestärkt, im Streitfall die Lösung nicht einfach an einen Dritten zu delegieren (und sich danach eventuell über dessen Ansicht und Lösung zu beklagen...). Es geht also auch um einen Lernprozess.

■ Versöhnung: Selbstverständlich soll der Streit beigelegt werden, wobei neben der eigentlichen Erledigung der Sachangelegenheit auch die Möglichkeit eröffnet wird, dass die Parteien ein neues Verständnis für die zukünftigen Beziehungen zu entwickeln versuchen. Dabei sollen die Beziehungen erhalten bleiben, solange beide Parteien ein Interesse daran haben.

Details vorher regeln. Der Ablauf einer Mediation ist nicht immer genau gleich, er enthält aber immer ähnliche Elemente. Zuerst müssen die Parteien einen Mediator finden, der für beide neutral ist und dem sie einerseits Sachkompetenz zutrauen und der anderseits die Wahrung der Vertraulichkeit garantiert. In einem ersten Schritt wird ein Mediationsvertrag ausgehandelt, worin die Grundregeln des Verfahrens definiert werden (Vertraulichkeit, Kostenaufteilung, Ausstiegsmöglichkeiten usw.). Danach werden unter Mithilfe des Mediators die Streitpunkte herausgearbeitet und es wird versucht, die dahinter stehenden Interessen zu erläutern. Es kann auch der Beizug eines fachkundigen Dritten (Experten) notwendig werden, zudem sind die Parteien über die rechtliche Situation aufzuklären. Aufgrund dieses Gesamtbildes lässt sich dann vielleicht eine Lösung finden, in der die wesentlichen Konflikte ausgeräumt werden. Als Abschluss wird eine schriftliche Vereinbarung aufgesetzt, die die Lösung enthält und die von den Parteien und vom Mediator zu unterzeichnen ist.

Die Mediation eignet sich nicht nur für Streitigkeiten wie im nebenstehenden Artikel beschrieben, sie kann in den meisten Konflikten eingesetzt werden, so beispielsweise bei Verständigungsproblemen innerhalb eines Vorstandes, innerbetrieblichen Konflikten, Konflikten bei Fusionen von Genossenschaften, arbeitsrechtlichen Auseinandersetzungen oder Konfliktfeldern im Zusammenhang mit Bauprojekten. Der Rechtsdienst des SVW verfügt über Adressen von Mediatoren und Mediatorinnen, zudem ist der Autor des nebenstehenden Beitrags derzeit am Abschluss einer anderthalbjährigen Zusatzausbildung zum Wirtschaftsmediator.