

## Ratgeber Recht

# Konflikte lösen ohne Gerichtsprozess

Sophie Dorschner\*

Gerichtsprozesse sind risikoreich, kostspielig, und dauern lange. Gerade im Baubereich können andere Strategien schneller und zielgerechter zur Lösung führen. Dieser Artikel zeigt an einem konkreten Beispiel die Vorteile der Mediation als alternative Form der Konfliktlösung auf.

Ein Unternehmer beabsichtigt, sein Wohnhaus in der Wohn- und Gewerbezone mit einem Anbau für einen kleinen Landmaschinen-Betrieb zu erweitern und gleichzeitig den Wohnbereich aufzustocken. Der Gewerbeanbau ist nötig, weil der Unternehmer wegen des schlechten Geschäftsganges seine Werkstattträumlichkeiten im Nachbardorf kündigen musste. Ein Nachbar aus der angrenzenden Wohnzone, von Beruf Bäcker, befürchtet durch den Gewerbeanbau eine erhebliche Lärmbelastung während seiner Ruhezeiten sowie eine Verbauung seiner Aussicht durch die geplante Aufstockung.

## Konflikt – oder Lösung?

Der Bäcker überlegt sich, einen Rekurs gegen das Bauvorhaben einzu-legen und mit einem Anwalt ein Gerichtsverfahren zu durchschreiten. Der Austausch mit einem Freund, der eine ähnliche Situation bereits erlebte, stimmt ihn jedoch nachdenklich: Dessen Prozess dauerte lange, führte zu hohen Verfahrens- und Anwaltskosten und belastete ihn auch persönlich stark. Er erzählt, es sei um langwierige Bewältigung der Streitpunkte durch die Rechtsvertreter gegangen, wobei er selbst wenig habe beitragen können. Am Schluss habe er das Gefühl gehabt, der Gerichtsentscheid sei unfair und seine eigentlichen Anliegen seien darin gar nicht berücksichtigt worden. Auch sei es ihm nun unangenehm, seinem Nachbarn zu begegnen. Der Bäcker überlegt sich daraufhin, mit dem Unternehmer zu verhandeln – und er tritt mit diesem in Kontakt.

Der Unternehmer weiss aus eigener Erfahrung, dass Verhandlungen oft scheitern, weil die Parteien nur auf ihren Positionen beharren und ohne Unterstützung durch eine neutrale Drittperson keine für beide stimmige Lösung finden. Der Bäcker und der Unternehmer informieren sich über weitere Möglichkeiten, ihren Konflikt zu lösen und entschliessen sich dann zu einer Mediation.

## Ablauf der Mediation

Der Mediator zeigt den beiden in einer Einleitung das Verfahren und das Ziel der Mediation auf und erklärt die Phasenstruktur des Klärungsgesprächs. In einem Mediationsvertrag bestätigen die beiden, dass sie freiwillig an der Mediation teilnehmen und legen darin die Rahmenbedingungen fest.

In der zweiten Phase schildern der Unternehmer und der Bäcker nacheinander ihre Perspektive der Situation, während der andere zuhört. Der Mediator fasst das Gesagte neutral zusammen und notiert die Themen, die zu klären sind. In der dritten Phase vertiefen die Gesprächspartner mit Hilfe des Mediators ihre Themen. Der Mediator unterstützt sie dabei, ihre Bedürfnisse und Interessen zu klären. Konstruktive Gesprächsmethoden fördern das gegenseitige Verständnis und die direkte Kommunikation unter den beiden. Dem Unternehmer wird dadurch klar, dass der Bäcker auf seine Ruhezeiten tagsüber angewiesen ist, da er sich sonst kaum auf seine Arbeit nachts konzentrieren kann. Das führte in der Vergangenheit bereits zu Problemen mit dessen Chef. Die ruhige Umgebung

war ein zentraler Grund für den Kauf dieses Grundstücks auf dem Land. Auf der anderen Seite kann der Bäcker nachvollziehen, dass es für den Unternehmer und Familienvater keine Alternative dazu gab, den schlecht laufenden Landmaschinen-Betrieb im Nachbardorf aufzulösen. Er sieht ein, dass sein Nachbar nun unter Druck steht, den Gewerbeanbau beim Wohnhaus rasch zu realisieren.

In der vierten und fünften Phase entwickeln die beiden nun Optionen für mögliche Lösungen. Gemeinsam prüfen sie, ob die Vorschläge realisierbar sind. In der vorliegenden Bauangelegenheit heisst dies auch, bei der Baubehörde abzuklären, ob eine bestimmte Option bewilligt würde. Die beiden einigen sich schliesslich auf folgende Lösungen:

- Aufstockung mit Flach- statt Giebel-dach (und dadurch geringere Verbauung der Aussicht)
- Entgegenkommen des Bäckers bei den Bauabständen (Näherbaurecht)
- Regelung der Lärmimmissionen (verbindliche Ruhezeiten)
- Werbemöglichkeit für die Werkstatt in der Bäckerei
- Gemeinsame Aktivitäten zur Förderung einer guten Nachbarschaft

Der Mediator giesst diese Teillösungen in der letzten Phase zu einer Gesamteinigung in eine schriftliche Mediationsvereinbarung. Er überprüft, ob sämtliche Streitpunkte beseitigt sind und die Einigung ausgewogen ist. Schliess-



Sophie Dorschner

lich ist noch die Mitwirkung der Baubehörde (Baubewilligung) und des Notariats (Näherbaurecht als Dienstbarkeit) erforderlich.

Angemerkt sei, dass die Möglichkeit des Scheiterns der Mediation von Anfang an mit in Betracht gezogen werden muss. Es wäre deshalb dem Bäcker zu raten, vorsorglich die Rekursfrist zu wahren.

## Die Vorteile einer Lösung mittels Mediation

- Beide Parteien haben «gewonnen».
- Sie haben eine Lösung für die Zukunft gefunden, die für sie beide stimmt.
- Sie haben selbst ihre nachbarschaftliche Beziehung wiederhergestellt und nachhaltig erhalten.
- Sie haben eine «massgeschneiderte» Lösung für die Interessen beider Seiten gefunden und sich nicht einem schwer einschätzbaren Gerichtsprozess aussetzen müssen.
- Sie konnten die Klärung und Lösung des Konfliktes zügig abschliessen. Die Kosten lagen weit unter den Anwalts- und Verfahrenskosten bei einem Gerichtsverfahren.

Literatur: Christoph Fritzsche, Peter Bösch, Thomas Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, Zürich 2011, N 9.9.

\* lic. iur. Sophie Dorschner ist Mitglied des Zürcher Anwaltsverbands (ZAV), Rechtsanwältin und Mediatorin SAV mit Spezialisierung auf Baurecht bei LANTER Rechtsanwälte ([www.lanter.biz](http://www.lanter.biz)).