

Konfliktlösung im Bau-, Immobilien und (Raum-)Planungsbereich

Angelika Götzl

Juristin, Mediatorin, Immobilienvermittlerin

ECONOLOGY GmbH, Ferdinand-Hanusch-Platz 1/109a, 5020 Salzburg; goetzl@econology.at

Der Bau- und Immobilienbereich stellt einen durchaus konfliktträchtigen Wirtschaftsbereich mit erheblicher Komplexität in Bezug auf beteiligte Akteure, wirtschaftliche und vertragliche Beziehungen, privat- und öffentlichrechtliche Rahmenvorgaben und häufig (bau-)technische Fragestellungen dar. Dieser Beitrag stellt Chancen und Voraussetzungen für eine bestmögliche Konfliktvermittlung dar.

Konflikte verursachen Bau- und Immobilienunternehmen erhebliche direkte und indirekte Kosten bzw. Schäden. Direkte und quantifizierbare Kosten im zivilrechtlichen Bereich entstehen z.B. durch Um- und Neuplanungen, zusätzliche Datenerhebung bzw. Gutachtenerstellung, unternehmensinterne und externe Besprechungszeiten zur Schadensbegrenzung bzw. zur Konfliktbewältigung, durch Reklamationsaufwand, als notwendig erachtete Imagekampagnen, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten uvm., indirekte Kosten v.a. durch Verringerung der Kundenbindung Verlust von Image und Geschäftspartnern. Kosten im öffentlichrechtlichen Bereich dh im Rahmen von behördlichen Genehmigungsverfahren decken sich z.T. mit jenen aus Privatrecht, hier wirken sich aber v.a. direkte und indirekte Kosten durch Einwendungen von Parteien, welche sich letztlich im Genehmigungsbescheid in Form von Auflagen wieder finden, durch Verfahrensverzögerungen innerhalb derselben Instanz v.a. aber durch eingeleitete Rechtsmittelverfahren direkt auf die Umsetzung aus und bewirken regelmäßig enorme zeitliche Verzögerungen und erhebliche Kosten.

Konfliktfälle treten unter Vertragspartnern in den Verhältnissen Projektträger – Planer (Architekten, Ingenieure, Baumeister) – ausführende Professionisten (und deren Subunternehmer) – Finanzierer – Liferanten – Kunden und außerhalb vertraglicher Beziehungen durch Parteien im Genehmigungsverfahren (Nachbarn, Bürgerinitiativen, Umweltorganisationen), Anrainer und sonstige Beteiligte auf, wobei diese Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Wie in anderen Wirtschafts- und Lebensbereichen eignen sich nicht alle Konflikte und auch nicht alle Beteiligten zu einer konsensualen Lösungserarbeitung. Die Beteiligten müssen grundsätzlich dazu bereit sein(!) – in Anbetracht der Alternativen, wie z.B. zeit- und kostenintensiver Gerichtsverfahren, mit häufig vorab ungewissem Ausgang, der Erhebung von Rechtsmitteln und Einwendungen, von Streiteskalation unter Einschaltung von Medien und Öffentlichkeit, oder auch des „lediglich“ häufig unbemerkt durch Mundpropaganda voranschreitenden Imageverlustes sollte ein Interesse an einer aktiven Lösungsgestaltung sowie daran möglichst unbeschadet unter weitgehender Schonung der Ressourcen und bestmöglicher Zielerreichung den Konflikt möglichst sachlich beizulegen unter vernünftigen Beteiligten erwartet werden können – häufig besteht sogar weitergehendes Interesse an künftiger Zusammenarbeit, störungsfreiem Nebeneinander in der Nachbarschaft, möglichst rascher und reibungsfreier Umsetzung und Vertragserfüllung, der Vermeidung von Rechtsmitteln uvm.

Neben dieser Bereitschaft der Beteiligten den Konflikt durch gemeinsames Erarbeiten einer Lösung beizulegen sind für den erfolgreichen Einsatz von ADR Verfahren im Bau-, Immobilien- und Planungswesen v.a. fundiertes Fachwissen und eine erhebliche Kernkompetenz des Vermittlers in zwei Bereichen unerlässliche Voraussetzung um eine effektive Gesprächsvermittlung zu ermöglichen:

- eine hohe methodische Kompetenz und eine hohe Flexibilität in der Durchführung des Konfliktlösungsprozesses sowie

angesichts der Komplexität der Verfahren in Bezug auf die beteiligten Akteure, der wirtschaftlichen und vertraglichen Beziehungen, privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher Rahmenvorgaben, sowie teilweise bautechnischer Fragestellungen auch eine

- möglichst umfassende fachliche Kompetenz in den oben angeführten Bereichen um verantwortungsvoll im Gespräch Positionen, Interessen, Beziehungen und Möglichkeiten und evtl. auftretende oder bestehende Schwierigkeiten rasch zu erfassen und die Beteiligten in der Gesprächsführung bestmöglich und effizient unterstützen zu können.

Diese Anforderung an die fachliche Kompetenz des Mediators äußert sich auch durch die verstärkte Etablierung von Anjudikationsverfahren, welche ausgehend von Großbritannien nun auch bereits im (Nord-)Deutschen Raum vermehrt zur Anwendung kommen. In diesem Verfahren wird nicht durch ein richterliches Schiedsgericht ein rechtlich bindender Vergleich erarbeitet, sondern es wird vielmehr mit Hilfe eines fachkompetenten Mediators (Sachverständiger mit juristischer Zusatzqualifikation, oder Jurist mit Baufachlicher Zusatzqualifikation eine Mediationsvereinbarung erarbeitet bzw. bei Unmöglichkeit einer Einigung zunächst im Konflikt entschieden um Stillstand in der Umsetzung zu vermeiden und Kosten zu minimieren, diese Entscheidung kann aber von den Parteien später einer richterlichen Überprüfung vorgelegt werden. Dies fördert sicherlich zunächst die Gesprächsbereitschaft der Beteiligten und erleichtert dadurch die Möglichkeit einer Lösungsfindung, die dann im Ergebnis vermutlich lediglich in wenigen Fällen per Klage zur Überprüfung an die Gerichte herangetragen werden wird.

Fazit

Neben den bisher im Bau- und Immobilien- und Planungswesen überwiegend zur Konfliktbereinigung herangezogenen gerichtlichen Verfahren haben sich eine Reihe informeller Verfahren zur Konflikt“bereinigung“ und zur, für die Beteiligten, geeigneteren Lösungsfindung entwickelt als dies durch richterliche Entscheidung möglich wäre. In Bereichen, in welchen lange Verfahrensdauern gleichzeitig erhebliche Kosten bedeuten, in welchen den Beteiligten an einer zukünftigen Zusammenarbeit, an Kundenzufriedenheit und Imagegewinn gelegen ist stellen Konfliktvermittlungsverfahren unter Führung externer Dritter nicht lediglich eine ressourceneffiziente Alternative dar, sie bieten zudem die Möglichkeit der Gestaltung von allen akzeptierten, nachhaltigen und sozial verträglichen Lösungen.