

# Haben Sie Fragen rund um das Thema Bauen?

Unsere Spezialisten geben Ihnen gerne Auskunft. Schreiben Sie an:  
Redaktion «TraumHaus», Steinwiesenstrasse 3, 8952 Schlieren, [info@traumhaus.ch](mailto:info@traumhaus.ch)  
Unter [www.traumhaus.ch](http://www.traumhaus.ch) finden Sie zudem bereits erschienene Ratschläge.

## Mediation statt Bauprozess

«Nach dem Bau unseres Einfamilienhauses sind wir leider mit zahlreichen Mängeln konfrontiert. Vor einem Gerichtsverfahren graut uns allerdings, nachdem wir die Leidensgeschichte eines Bekannten mitverfolgt haben. Bringt die Mediation bei Baustreitigkeiten bessere Resultate?»

Das eigene Heim soll den Wünschen an die eigene und an die Zukunft der Familie entsprechen. Es soll den durch Architekt und Hochglanzmagazine geweckten Träumen voll und ganz entsprechen. Wenn dann in der gebauten Realität die Baukosten erheblich überschritten sind, die Türen nicht richtig schliessen, das Badezimmer im Winter kühl bleibt oder der Schallschutz nicht richtig funktioniert, dann ist das enttäuschend und ärgerlich. In berechtigter Rügen über die mangelhafte Arbeit von Unternehmern oder über Kostenüberschreitungen mischt sich in vielen Fällen die Enttäuschung über mangelhafte Baubegleitung, ungenügende Absprachen oder fehlende Aufklärung über bauliche Notwendigkeiten durch den Architekten. Ein solcher Wust von Mängeln, enttäuschten Erwartungen und die Auseinandersetzung mit Bauhandwerkern, die sich gegenseitig die Verantwortung zuschieben, ist vor Gericht kaum befriedigend zu bereinigen. Jeder Beteiligte wird sich verteidigen, und jeder wird vermeintlich gute Gründe finden, um sich aus der Verantwortung zu stellen. Bauprozesse sind deshalb in aller Regel komplex,

aufwändig, zeit- und kostenintensiv und führen am Schluss bestenfalls zu Kompromissen. Nach unserer Erfahrung ist eine zielgerichtete Konfliktvermittlung – eine Mediation – hier die Erfolg versprechendste Methode, die Dinge wieder ins Lot zu bringen und Mängel zu beheben. Ein guter Mediator wird in einem solchen Fall möglicherweise zuerst dafür sorgen, dass Sie und Ihr Architekt Ihr Verhältnis zueinander klären, denn dieser ist Ihr wichtigster Begleiter und Verbündeter durch Mängelbehebungs- und Garantearbeiten. Hierbei wird es möglicherweise darum gehen, Missverständnisse zu klären, oder aber auch, sich über die Erfüllung gegenseitiger vertraglicher Pflichten zu einigen. Anschliessend wird der Mediator mit den Beteiligten das Gespräch über die Mängel und ihre Behebung suchen. Sinnvollerweise wird er in anspruchsvolleren Fällen durch einen unabhängigen Bauexperten als fachlichen Berater begleitet.



Peter Rütimann\*  
beantwortet Ihre Fragen  
zum Thema Baurecht.

Die Mediation geht davon aus, dass die teilnehmenden Personen die Gründe und Auswege aus ihrem Konflikt selbst am besten kennen. Der Mediator sorgt durch geeignete Fragen dafür, dass die Medianden (Bauherr, Architekt, Unternehmer) diese Kenntnisse kooperativ für die Bereinigung ihres Konflikts einsetzen. Das stellt sicher, dass der Konflikt im Sinne der Beteiligten bereinigt wird. Dabei wachsen Einsicht und Verständnis, und eine Vereinbarung, die auf diesem Weg entstanden ist, können die Beteiligten akzeptieren. Eine Mediation ist aus diesem Grund einem Prozess vor Gericht vorzuziehen. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Beteiligten auf die Mediation einlassen.

\* Peter Rütimann, lic. iur., Rechtsanwalt, ist Präsident einer Zürcher Baurekurskommission und Inhaber der Anwaltskanzlei Rütimann Rechtsanwälte in Winterthur und Zürich.

