

# Der Sachverständige als Mediator

## Brauchbares Handwerkszeug im Berufsalltag?

Sachverständige sind mit ihren profunden Fachkenntnissen und der oft jahrelangen Berufserfahrung beliebte Ansprechpartner für seriöse Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten. Im Folgenden soll erläutert werden, dass gerade die Mediation ein ideales Ergänzungswerkzeug für diesen Tätigkeitsbereich ist.

### I. Einleitung

Nehmen wir beispielsweise das gemeinschaftliche Immobilieneigentum. Voller Idealismus erwerben sich dick befreundete Familien zusammen ein Haus. Schnell hängt der Haussegen aber schief. Beim Sachverständigen klingelt dann das Telefon, er solle doch den Wert der Wohnungen ermitteln, weil eine Partei ihren Anteil verkaufen möchte.

Bei der Gutachtenerstellung wird klar, dass die Eigentümer ihre Hausaufgaben nicht gemacht haben: vom Aufteilungsplan abweichende tatsächliche Nutzung mit Differenzen wegen des Verteilerschlüssels; nachträgliche bauliche Änderungen ohne konkrete Absprachen und entsprechendem Geldausgleich usw. Es wird nicht mehr miteinander gesprochen. Die Positionen sind in Nebenschauplätzen, wie dem ständig bellenden Hund oder der grundsätzlichen Uneinsichtigkeit der anderen Partei, verhärtet.

Hier greift der Gedanke der Mediation: die Situation bestmöglich ausleuchten, wobei die Bedenken und Wünsche aller Betroffenen anzuhören sind; die Kommunikation wieder herstellen, vielleicht als Umweg zunächst über den Mediator als Vermittlungsstelle; mit diesen Informationen dann eine für jeden möglichst optimale Lösung *gemeinsam* erarbeiten.

### II. Das Mediationsverfahren

„Es gibt doch schon genügend Verfahren zur Konfliktbearbeitung wie das normale Gerichtsverfahren, oder die Einschaltung von Schiedsrichtern und Schlichtern“, mag man jetzt vielleicht denken. Darum ist es an dieser Stelle wichtig, den wesentlichen Unterschied zwischen diesen herkömmlichen Verfahren und der Mediation darzustellen.

Richter fällen ein Urteil oder regen einen Vergleich an, Schiedsrichter und Schlichter machen *eigene* Vorschläge, auf denen dann oft rasche Kompromisse ohne Aufarbeitung des Konfliktes beruhen.

Der Mediator erarbeitet dagegen *zusammen mit den Konfliktparteien* Lösungen, die in der Regel nicht von ihm beeinflusst werden. Er behält sich also die Kontrolle über das Verfahren vor, gibt aber die Verantwortung über das zu erzielende Ergebnis an die Medianten ab.

### III. Vorteile einer Mediation

Zu den positiven Auswirkungen einer Mediation gehört aus diesem Grund die sehr hohe Akzeptanz der Ergebnisse durch die „Streithähne“. Ein Zusammenarbeiten oder Zusammenleben auch nach dem Konflikt ist daher oft wieder möglich.

Die Familien aus dem ehemals gemeinsamen Haus sind zwar nicht mehr so dick befreundet wie vorher, aber eine sachliche Kommunikation dürfte wieder möglich sein; Ein Handwerksmeister wird weiterhin mit dem langjährigen Geschäftspartner zusammenarbeiten, weil ein paar aktuelle Missverständnisse aus der Welt geschaffen werden konnten und dabei keiner sein Gesicht verloren hat.

Die Mediation arbeitet nach dem „Win-win“-Prinzip. Dabei wird nach dem Lösungsansatz gesucht, der für alle Beteiligten den höchsten Gewinn verspricht.

Das simple „Orangenbeispiel“ macht dieses Prinzip am deutlichsten klar: Zwei Schwestern streiten sich heftig um eine Orange. Keine weicht von ihrer Position ab, die ganze Orange für sich zu beanspruchen. Die Mutter schreitet als Schiedsrichter ein, teilt die Orange in zwei Hälften und jede Schwester bekommt ihren Anteil. Danach stellt sich heraus, dass die eine Schwester einen Kuchen backen wollte und dazu die Schale benötigte und die andere eigentlich nur das Fruchtfleisch zur Garnierung des Abendessens brauchte. Wäre also gleich über die persönlichen Interessen hinter den starren Positionen geredet worden, hätte jede die ganze Schale oder eben das ganze Frucht-

# Der Sachverständige als Mediator

## Brauchbares Handwerkszeug im Berufsalltag?

fleisch bekommen. Jetzt hat jede die Hälfte, also nur den halben „Gewinn“.

### IV. Grundzüge des Verfahrens

Ein Mediationsverfahren ist klar strukturiert und läuft in verschiedenen Phasen ab. Es wird im Vorfeld ein Vertrag abgeschlossen, Regeln sind zu vereinbaren und es ist zu klären, warum und wozu die Mediation stattfinden soll. Anschließend folgt eine „Bestandsaufnahme“ des Konfliktes. Dabei wird versucht, hinter die Kulissen zu schauen, also die Interessen der Verhandlungspartner heraus zu finden – wer will was mit der Orange anfangen? Oft ist die Lösung dann nicht mehr weit und verschiedene Lösungsoptionen können besprochen und in einer Vereinbarung fixiert werden.

Ein allparteilicher Dritter arbeitet also mit allen Beteiligten, die freiwillig und selbstbestimmt am Verfahren teilnehmen, ohne den Anspruch, ein bestimmtes Ergebnis erzielen zu wollen.

Um klar zu stellen: Sachverständige Gutachten sollen hier nicht als überflüssig dargestellt werden. Diese mit viel Berufserfahrung fundierte Arbeit kann sogar ein wichtiger Bestandteil einer Mediation sein. Mediation arbeitet auf der Grundlage von „objektiven Kriterien“. An dieser Stelle kann durchaus eine Expertise oder ein Gutachten des Sachverständigen stehen, der gleichzeitig als Mediator tätig ist. Das eine schließt das andere nicht aus. Aber auch hier gilt: *Alle* Beteiligten müssen damit einverstanden sein.

### V. Interdisziplinärer Dialog

Auch ist der interdisziplinäre Dialog zwischen den verschiedenen Berufsgruppen unabdinglich. Natürlich ist die im Eingangsbeispiel nötige Korrektur der rechtlichen Grundlagen den Vertretern der Rechtsberufe zu übergeben. Aber die Basis für eine reibungslose Abwicklung kann durch eine Sachverständigen-Mediation im Vorfeld erfolgen.

### VI. Kosten

Das klingt alles aufwändig und teuer. Ist es aber nicht. Die Verfahren sind im Vergleich zu

Gerichtsverfahren relativ kurz, was zum einen die Zeithonorare der Mediatoren niedrig hält und zum anderen Ausfallkosten deutlich verringert, z.B. wenn Bauarbeiten nicht mehr fortgesetzt werden könnten. Bei höheren Streitwerten sind die Zeithonorare verhältnismäßig niedrig, so dass im Vorfeld über die Vereinbarung einer Einigungsgebühr nachgedacht werden sollte.

### VII. Fazit

Bleibt noch zu besprechen, welche Motivation dahinter steht, dieses Thema in einer Fachzeitschrift für Sachverständige aufzugreifen. Wie eingangs bereits ausgeführt, sind wir Sachverständige die richtige Zielgruppe für eine professionelle Konfliktberatung im Rahmen einer Mediation.

Hierbei ist es wichtig, die Akzeptanz des Mediationsverfahrens zu steigern. Denn nur wenn die Mediation als mögliche Alternative zu den herkömmlichen Methoden in der Breite anerkannt ist, wird sich ein zusätzliches Betätigungsfeld für unsere Berufsgruppe erschließen.

Aber nicht nur das förmliche Mediationsverfahren, sondern auch die Umsetzung der verfahrensimmanenten Ethik im Berufsalltag führt oft zu verblüffenden Ergebnissen. Sei es bei der Durchführung einer Eigentümerversammlung oder der Koordinierung eines Ortstermins mit vielen Streitparteien.

### VIII. Arbeitskreis Sachverständigen-Mediatoren

Abschließend bleibt noch zu erwähnen, dass sich aus Teilnehmern des Zertifikatslehrgangs Wirtschaftsmediator (IHK), veranstaltet von der IHK Akademie Mittelfranken, der „Arbeitskreis Sachverständigen-Mediatoren (aksm)“ im LVS Bayern gegründet hat.

Wir würden uns über eine Kontaktaufnahme freuen: [www.aksm.eu](http://www.aksm.eu). Sei es um unsere Erfahrungen in der Ausbildung weiterzugeben oder auch in einer konkreten Konfliktsituation behilflich zu sein. Denn gerade auch sachgebietsübergreifende Teamlösungen sind eine Stärke der Mediation.

Dipl.Ing (FH) Alfred Bräuer, Heilsbronn