

Falldarstellung Mediation Innenstadthauptstraßenhaus

Mediatorinnen: Dr. Susanna Kleindienst Passweg & Mag. Sabine Petsch

Anonymisierte Version

Arbeitsaufwand der Mediation: 12,5 Mediationsstunden in 4 Sitzungen

Termine:

08.2.	9.00 – 11.00	2,0 h
19.2.	8.00 – 11.00	3,0 h
26.2.	9.00 – 12.30	3,5 h
06.4.	16.00 – 20.00	<u>4,0 h</u>
		12,5 h

1. Sachverhalt, Inhalte:

Eine große Gewerbeimmobilie, ca. 4000m² wird von diversen Unternehmen gewerblich als Büroräumlichkeiten genutzt. Im Keller eine gewerblich genutzte, zwei geschoßige Garage mit Stellplätzen. Im Erdgeschoß ein großes Architekturbüro, darüber hinaus noch weitere Unternehmen, wie Unternehmensberater, eine Steuerberatungskanzlei, sowie eine große Sportorganisation. Vor einigen Jahren wurde mehr als 40% des Hauses an einen Hotelbetreiber verkauft, der die Büroräumlichkeiten in ein Hotel umbaute.

Im Wohnungseigentumsvertrag war geregelt, dass sämtliche Betriebskosten des gesamten Hauses wie etwa Kalt- und Warmwasser, Stromversorgung, ... unter sämtlichen Eigentümern nach einem Schlüssel der Flächennutzung, m²-Schlüssel aufgeteilt werden (Kosten pro m² verteilt).

Durch die Hotelnutzung, vielleicht auch durch gestiegene Stromkosten, schnellten die Betriebskosten für alle MiteigentümerInnen in die Höhe. Sämtliche MiteigentümerInnen, ausgenommen der Garagenbesitzer und der Sportorganisation, brachten gegen das Hotel folgende Klagen ein:

„Nichtzustimmung... Besitzstörung... Räumungsklage...“

Sie wurden alle gemeinsam von einer Rechtsanwältin vertreten. Die Sportorganisation hatte sich am Verfahren nicht beteiligt, jedoch zum Ausdruck gebracht, dass er jedenfalls seine Entscheidungen an die anderen Miteigentümer anpasst.

Die Garage bezog die Position, dass sie an diesem Streit nicht beteiligt sei, der Verfahrensausgang sie nicht betreffe und beteiligte sich daher nicht am

Gerichtsverfahren. Anlässlich des Umbaus zum Hotel waren die restlichen MiteigentümerInnen behördlich nicht gehört worden. Die Genehmigung zur Inbetriebnahme und Errichtung des Hotels war ohne deren Anhörung erteilt worden.

2.Kontakt:

-Wie kam es zur Mediation?

Der Kontakt für die Mediation wurde durch gerichtlich beeidete Sachverständige hergestellt, welche vom Gericht in einem der zahlreichen zwischen den Parteien anhängigen Verfahren als Gutachterin bestellt worden war.

Sie hatte den Fall, der sich zwischen Miteigentümern entwickelt hatte, die überwiegend Unternehmer waren, als mediationsgeeignet erkannt.

Die Anwälte beider Parteien (die selbst beide eine Mediationsausbildung haben) waren mit der vorgeschlagenen Mediation einverstanden gewesen & haben das Verfahren befürwortet, bzw. auch ihren Parteien empfohlen.

3.Setting:

-Vorbereitende Überlegungen

-Wie verändert es sich?

-Mit und ohne AnwältInnen:

Das MediatorInnenteam hat sich überlegt das Verfahren in einer etwas „kühleren Büroatmosphäre“ stattfinden zu lassen. Auf Wunsch der Parteien nahmen außer VertreterInnen des Hotels und diversen MiteigentümerInnen auch die Anwälte beider Parteien teil.

Die Sportorganisation und die Garage kamen nicht zur ersten Mediationssitzung, weil sie auch am Gerichtsverfahren nicht beteiligt waren.

Wir wählten einen Sesselkreis für 11 Parteien, in der Mitte stand ein kleiner Tisch mit Getränken. Die Parteien kamen in der ersten Sitzung überein, dass die Anwälte erst wieder in der letzten Sitzung teilnehmen sollten, um zu verstehen und zu diskutieren welche Änderungen beim Wohnungseigentumsvertrag aus anwaltlicher Sicht nach Willensübereinstimmung der Parteien vorzunehmen wären. In der zweiten Sitzung nahm dann über Einladung aller MiteigentümerInnen der Präsident und die verantwortliche Mitarbeiterin der Sportorganisation teil.

4.Ablauf der Mediation:

-Sitzungsplanung

-Sitzungsablauf

In der ersten Sitzung haben wir geklärt, ob alle verantwortlichen Personen in der Mediation anwesend sind. Durch diese Intervention wurde während der Sitzung die Sportorganisation und der Garagenbetreiber telefonisch um Teilnahme nachgefragt und über weitere Schritte eine gemeinsame Einigung erzielt:

Alle MiteigentümerInnen werden durch die Protokolle laufend informiert, um eine transparente, mediative Kommunikation zu sichern.

Weiters wurde vereinbart, dass die letzte Sitzung der Mediation im Hotel gemeinsam stattfinden soll. Außerdem wurden zwischen den Mediationssitzungen laufend Besprechungen mit allen MiteigentümerInnen selbst organisiert abgehalten. Diese Treffen wurden liebevoll „Familientreffen“ genannt. In unseren To-Do-Listen die am Ende jeder Mediation die am Flipchart visualisiert wurden und die Aufgaben jedes

einzelnen Teilnehmers transparent für alle dokumentiert hat, verteilen auch Aufgaben die in diesen Familientreffen gemeinsam erarbeitet wurden. Auch nach Abschluss der Mediation und Zusammenfassung aller Ergebnisse durch die AnwältInnen werden diese Treffen weiterhin gepflegt.

Ziele:

Mediationssitzung am 8.2.

Nach Einigung über Modalitäten des Zusammenlebens, soll eine für alle Beteiligten nachhaltige Nutzung des Hauses möglich sein. Zeithorizont: Ende März, Anfang April

Themen:

Mediationssitzungen am 8.2., 19.2., 6.4.

-Information alles

1. Betriebskosten (Warm/wasser, Heizung, Strom, Aufteilungsschlüssel
vergangen + zukünftig)
 - Lift (BK) Erneuerung
 - Hausordnung (Türe offen lassen, Lärm, Müll...)
 - Wohnungseigentumvertrag (eventuell Änderung,...)
2. Struktur, Entscheidungen, Kommunikation langfristig „Spielregeln für die
Zukunft“
 - Reparaturen
 - Ölheizung
3. Sanierung (Energiekonzept, Lift,...)
 - Konzept -> fürs Hausmanagement
(Hausbesorgerin, Hausverwaltung, Finanzkonzept Beenden (?) der Gerichtsverfahren,
bzw Umgang...
Umgang mit Änderungen -> Umbau für Hotelbetrieb...
-Zukünftige Nutzungen
-Garagentüre

Themen Fortsetzung:

Mediationssitzungen am – 19.2., 6.4.

- Stiegenhaus
- Außenfassade
- Postkästen
- Gegensprechanlage
- Teppich
- Fahne
- Eingangsbereich
- Garageneinfahrtsbereich Ausmalen in grau durch ♀Österreich
(Bewegungsmelder, Blaulicht...)
- Beleuchtung
- Schlüssel zur Garage / Zutrittsbereich (1.UG)
- Genehmigungsverfahren (Anlagenbetriebsgenehmigung)
- Garage
 - BK Abgrenzung (Beleuchtung, Versicherung...)
 - Abfahrt, Rampenheizung
 - Bewegungsmelder
 - Glasdach Reparatur
- Hausbesorger

5. Erste Ergebnisse, Ergebnissicherung

- Blaues Licht in den WC-Anlagen
- Sanierung des Glasdaches
- Spezieller Abrechnungsschlüssel laut Verbrauch statt m²-Schlüssel

Erste Entscheidungen: Mediationssitzung am 19.2.

- Mediand Hr Architekt wird gewerberechtlich Bewilligung einsehen (Lesen) und versuchen aufzuzeigen, falls „Stolpersteine“ auftauchen.
- Schad- und Klagshaftung der restlichen MiteigentümerInnen durch das Hotel, für den Fall von Bauaufträgen oder ähnlichen, die aus Gründen des Hotelbetriebs erteilt werden.
- Eingebundene MiteigentümerInnen erteilen sich wechselseitig die Zustimmung in Wohnungen + Büros + gewerbliche Vermietung

Eingangsbereich – Eingang – 26.02.2010

- Gegensprechanlage:
 - Kosten übernimmt Mediandin Frau Hotelbesitzerin
 - Blumen im Eingangsbereich
 - Bilder
 - Schilder
- Gemeinsame Einigung mit allen Eigentümern vor Entscheidung!
- Leuchtschild von Mediandin Frau Hotelbesitzerin errichtet und anfallende Kosten betrieben wird genehmigt
- Leuchte bei Schildern

Einigungen: Mediationssitzung am 6.4.

- Allgemeine Betriebskosten werden von einem vergleichbaren Zeitraum bei Vollnutzung (zB 2004) mit den angefallenen Kosten nach Eröffnung des Hotels, nach Besichtigung der gestiegenen Preise verglichen werden und dem Grunde nach die Mehrkosten durch Hotelbetrieb ersetzt werden (alles was bisher nach einem Aufteilungsschlüssel verteilt wurde).
- BK-Lift
Falls BK 2004/2009/2010 weniger oder gleichgeblieben, dann bleibt gleicher Abrechnungsmodus, ausgenommen Architekturbüro (e.g).
Falls BK gestiegen -> verbrauchsabhängig, analog zu anderer Abrechnung (Vergangenheit 2Jahre)
- Energiekonzept

Lösungen 2: Mediationssitzung am 26.2.

- Warmwasser: Warmwasserzähler bei jeder Einheit, unter zentral, um den Energieverbrauch und Wärmeverlust zu erfassen.
Hausverwaltung beauftragt.
- Heizung: Pro Betriebseinheit, verursachergerecht soll abgerechnet werden.
Erfassung: kann auch durch Verdunstungszähler erfolgen, um starke bauliche Veränderung zu vermeiden. Die Hausverwaltung wird beauftragt die Angebote einzuholen, binnen 2 Wochen.
- Lift
Der bereits bestehende Kostenvoranschlag + TÜV-Bericht wird von Mediand Hr.Steuerberater einem Liftsachverständigen übergeben,
 1. Welche vorgeschlagenen Maßnahmen sind unbedingt notwendig
 2. Welche würden sich kostensenkend auszahlen

Lösungen 3: Mediationssitzung am 26.2.

Lift Fortsetzung:

Versendung der OGH-Entscheidung bis Mo, 1.3. von Mediand Hr.Architekt.

Es besteht Konsens, dass Liftkosten nicht von derzeitigen Nutzern des Erdgeschoßes mitgetragen werden (MediandIn Hr. & Fr.ArchitektIn).

Vereinbart wird, dass der bestehende Liftkostenaufteilungsschlüssel als vereinbart gilt, ausgenommen MediandIn Hr. & Fr.ArchitektIn.

Solange das Hotel als solches betrieben wird, gilt ein spezieller Aufteilungsschlüssel.

Entscheidung: Hausbesorgerin bis zur Pension OK danach Innenreinigung durch Hotel. Gehsteig Schneeräumung.



Wirtschaftsmediation
www.minwin.at