



# Der KonfliktManager.

## Wann lohnt sich der Einsatz von **consentio**?

Konflikte in Wohnanlagen gehören zu den häufigsten und zugleich zeitintensivsten Herausforderungen für Hausverwaltungen.

Viele Verwaltungen greifen deshalb **immer früher zu professionellem Konfliktmanagement**, bevor ein Konflikt jahrelang vor Gericht eskaliert.

Dieses Q&A hilft Ihnen einzuschätzen, **wann der Einsatz eines Konfliktmanagers sinnvoll ist und wann der direkte Weg zum Anwalt der bessere Schritt ist.**



---

## 1. Warum sollte ich einen Konfliktmanager einschalten, bevor ich einen Anwalt beauftrage?

In vielen Fällen ist ein Konflikt **noch kein juristischer Tatbestand**, sondern ein eskalierender sozialer Konflikt. Ein Anwalt kann erst tätig werden, wenn ein **klarer Rechtsbruch** vorliegt.

Ein Konfliktmanager arbeitet bereits **vor diesem Punkt** und versucht, die Situation zu stabilisieren.

Der strategische Vorteil:

- Konflikte können **oft innerhalb weniger Wochen entschärft werden**
- die Verwaltung zeigt, dass sie **alle gelinderen Mittel ausgeschöpft hat**
- die **Beweislage für ein späteres Verfahren wird verbessert**

Gerade bei Kündigungen wegen **unleidlichen Verhaltens (§ 30 MRG)** oder bei **Ausschlussklagen nach § 36 WEG** ist dieser Nachweis vor Gericht häufig entscheidend.

---

## 2. Welche Vorteile hat ein Konfliktmanager für die Hausverwaltung?

**CONSENTIO** bringt als professioneller Konfliktmanager drei zentrale Vorteile:

### 1. Schnelle Stabilisierung der Situation

Statt jahrelanger juristischer Verfahren kann oft innerhalb weniger Wochen eine **Verhaltensvereinbarung** erreicht werden.

### 2. Gerichtsfeste Dokumentation

Die Konfliktdynamik wird strukturiert analysiert und dokumentiert.

Diese Dokumentation kann später als **wichtiger Nachweis vor Gericht dienen**.

### 3. Entlastung der Hausverwaltung

Objektmanager verbringen häufig **Dutzende Stunden pro Monat** mit eskalierten Nachbarschaftskonflikten.

Der Konfliktmanager übernimmt:

- Analyse der Konfliktdynamik
- Gespräche mit Konfliktparteien
- Vorbereitung von Lösungen oder rechtlichen Schritten

# Q&A für Hausverwalter und Eigentümer

## 3. Warum scheitern viele interne Lösungsversuche der Hausverwaltung?

Hausverwaltungen versuchen häufig zuerst:

- Rundschreiben
- Aushänge im Haus
- Mahnungen
- Appelle an den Hausfrieden

Diese Maßnahmen wirken jedoch oft nicht mehr, wenn ein Konflikt bereits eskaliert ist.

Typische Gründe:

- verhärtete Fronten
- persönliche Feindbilder
- Kommunikationsverweigerung
- strategische Instrumentalisierung der Verwaltung

Ein **externer Konfliktmanager** bringt eine entscheidende Ressource ein:

**Neutralität.**

Die Konfliktparteien akzeptieren eine externe Person häufig eher als Vermittler als die Verwaltung selbst.

---

## 4. Was bringt eine Mediation konkret?

Wenn beide Parteien bereit sind zu sprechen, kann eine Mediation:

- konkrete Verhaltensregeln vereinbaren
- Kommunikationswege festlegen
- Missverständnisse klären
- weitere Eskalationen verhindern

Typische Ergebnisse sind z. B.:

- Unterlassungsvereinbarungen
- klare Ruhezeitenregelungen
- Kommunikationsregeln über die Verwaltung
- Rücknahme unbegründeter Anzeigen

Der große Vorteil:

**Der Konflikt wird gelöst, bevor ein Gericht eingeschaltet werden muss.**

---

## 5. Was passiert, wenn eine Partei die Mediation verweigert?

Auch dann ist der Einsatz eines Konfliktmanagers sinnvoll.

Die Verweigerung einer professionellen Mediation zeigt:

- mangelnde Kooperationsbereitschaft
- fehlende Einsicht
- geringe Lösungsorientierung

Dies kann im späteren Verfahren ein **starkes Argument** sein.

Zusätzlich unterstützt CONSENTIO die Hausverwaltung durch:

- Konfliktanalyse
- Coaching der Verwaltung
- Vorbereitung der Beweisdokumentation

Damit wird eine mögliche **Kündigung oder Ausschlussklage strategisch vorbereitet.**

# Q&A für Hausverwalter und Eigentümer

## 6. Ist Konfliktmanagement günstiger als ein Rechtsstreit?

In den meisten Fällen: **JA**.

Ein eskalierter Nachbarschaftskonflikt verursacht häufig versteckte Kosten:

- Arbeitszeit der Verwaltung
- Beschwerden anderer Mieter
- Mietminderungen
- Imageverlust der Anlage
- Fluktuation

Das **Konflikt-Sonar von CONSENTIO** analysiert diese Kosten und macht sichtbar, wie teuer ein ungelöster Konflikt tatsächlich ist.

Oft zeigt sich:

Ein professionelles Konfliktmanagement kostet **nur einen Bruchteil eines jahrelangen Gerichtsverfahrens**.

---

## 7. Wann sollte direkt ein Anwalt eingeschaltet werden?

Nicht jeder Konflikt braucht Mediation.

Bei klaren Rechtsverstößen ist der juristische Weg sinnvoll.

Typische Beispiele:

- Mietrückstände
- unerlaubte Untervermietung
- Vertragsverletzungen
- bauliche Eingriffe ohne Zustimmung

Hier ist die **Rechtslage eindeutig**, und ein Anwalt kann unmittelbar handeln.

---

## 8. Wann ist ein Konfliktmanager die bessere Wahl?

Konfliktmanagement ist besonders sinnvoll bei:

Unleidlichem Verhalten	Nachbarschaftskonflikten	Konflikten in Eigentümergemeinschaften
z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>• Schikanen</li><li>• Dauerbeschwerden</li><li>• Polizeianzeigen unter Nachbarn</li><li>• gezielte Provokationen</li></ul>	z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>• Lärmstreit</li><li>• Gerüche</li><li>• Nutzung gemeinsamer Flächen</li></ul>	z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>• blockierte Eigentümerversammlungen</li><li>• Lagerbildung</li><li>• persönliche Feindbilder</li></ul>

---

## 9. Welche Rolle spielt Neutralität?

Für Hausverwaltungen ist Neutralität entscheidend.

Wenn ein Verwalter Partei ergreift, kann das zu neuen Konflikten führen.

Der Konfliktmanager übernimmt daher die Rolle des:

- neutralen Vermittlers
- strukturierten Analytikers
- professionellen Moderators

Dadurch bleibt die Hausverwaltung **allparteilich und handlungsfähig**.

# Q&A für Hausverwalter und Eigentümer

## 10. Wann sollte CONSENTIO eingeschaltet werden?

Idealerweise **nicht erst, wenn alles eskaliert ist.**

Ein früher Einsatz ermöglicht:

- schnelle Stabilisierung
- geringere Kosten
- bessere Lösungen

Viele Verwaltungen holen CONSENTIO heute bereits hinzu, wenn:

- Beschwerden sich häufen
- Konflikte mehrere Parteien betreffen
- Kommunikation nicht mehr funktioniert

---

## Entscheidungsübersicht

Situation	Empfohlene Maßnahme	Begründung
Klarer Vertragsbruch (z. B. Mietrückstand)	Anwalt	Eindeutige Rechtslage
Unleidliches Verhalten	Konfliktmanager	Vorbereitung der Beweislage
Nachbarschaftsstreit	Konfliktmanager	Deeskalation
Blockierte Eigentümergemeinschaft	Konfliktmanager	Wiederherstellung der Handlungsfähigkeit
Kommunikationsverweigerung	Konfliktmanager	Strukturierte Konfliktanalyse

---



**Consentio**

CONSULTING | COACHING  
KONFLIKT-MANAGEMENT  
WIRTSCHAFTSMEDIATION

Ing. Günter BACA, MSc

Bettelheimstraße 64  
1220 Wien  
+43 (0)680 111 5678  
www.consentio-mediation.at

Professionelles Konfliktmanagement ist für Hausverwaltungen kein Luxus, sondern ein **strategisches Instrument**.

Es ermöglicht:

- schnellere Lösungen
- geringere Kosten
- bessere Beweislage
- stabilere Hausgemeinschaften

**consentio:** Der KonfliktManager unterstützt Hausverwaltungen dabei, **Konflikte frühzeitig zu erkennen, professionell zu steuern und – wenn nötig – auch rechtlich sauber vorzubereiten.**