



Peter Hammacher &amp; Ulrich Hauck

## Schlichtung durch Experten am Bau Die schnellere und nachhaltigere Konfliktlösung

Spätestens nach der Geißlerschen Konfliktlösungskampagne »Stuttgart 21« ist die Bereitschaft gewachsen, außergerichtliche Verfahren zur Streitbeilegung anzuwenden. Dafür braucht man Fachleute. Die Experten-Schlichtung vereint Fach- und Methodenkompetenz und verspricht eine schnelle und nachhaltige Lösung. Im Bauwesen ist die Konflikthäufigkeit groß und die Streitbereitschaft hoch. Die Konflikte im Bauwesen sind vielfältig und doch alle sehr ähnlich: es geht fast immer um (behauptete) Mängel, Mehrvergütung und um Zeit. Der Beitrag stellt ein angewandtes Verfahren zur Streitbeilegung vor, die sogenannte Experten-Schlichtung, die durch ihre kurze Dauer ein Optimum für die Baubranche darstellt.

### 1. Der Sachverständige im ordentlichen Verfahren

Viele Bauprozesse kommen ohne Sachverständige nicht aus. Bevor das Gericht Recht anwendet, muss es in der Lage sein, die Fakten zu verstehen und zu bewerten. Aus eigener Kenntnis ist das Gericht hierzu häufig nicht in der Lage, zumal wenn es sich nicht um Mitglieder einer spezialisierten Baukammer handelt. Bei der Auswahl der Sachverständigen greifen die Gerichte gerne auf öffentlich bestellte und vereidigte (öbuv) Sachverständige zurück. Der öbuv-Sachverständige ist durch ein aufwändiges Prüfungsverfahren für einen speziellen Fachbereich (es gibt ca. 200 Bestellungs-fachgebiete) durch Industrie- und Handelskammern oder auch Architekten- und Ingenieurkammern bestellt und vereidigt worden. Dies bedeutet, dass er

vor Gericht nicht erneut vereidigt werden muss und er mit den wesentlichen Verfahrensschritten vor Gericht vertraut ist. Die Sachverständigen werden aber – auch in sogenannten selbstständigen Beweisverfahren – erst eingeschaltet, nachdem der Prozess bereits einige Zeit gelaufen ist. Bis diese beauftragt sind und sich mit dem Prozessstoff vertraut gemacht haben, vergeht wieder einige Zeit. Dann werden Ortstermine mit den Parteien vereinbart. Danach haben die Sachverständigen ihre Erkenntnisse zu verarbeiten. Je nach Fallkonstellation kann es Monate dauern, bis das Gutachten vorliegt. Die Parteien haben anschließend Gelegenheit hierzu Stellung zu nehmen, der Gutachter wird zu einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert, ggf. wird ein mündlicher Termin vereinbart, bei dem der Gutachter befragt wird. Erst dann kommt es auch zur juristischen

Bewertung. Das Gericht wird den so gewonnenen Sachverhalt mit den Parteien erörtern und einen Vergleichsvorschlag unterbreiten. Sind die Parteien nicht in der Lage sich zu einigen, ist ein Urteil erforderlich. Dessen Abfassung nimmt wiederum einige Zeit in Anspruch und wird möglicherweise in einer Berufungsinstanz wieder gekippt usw. Die schlepende Abwicklung des Prozesses ist für die Baubeteiligten von Nachteil: Mängel werden während des Verlaufs nicht beseitigt, Gelder nicht gezahlt, Sicherheiten nicht herausgegeben. Die zeitabhängigen Kosten steigen. Das Erinnerungsvermögen von Zeugen verblasst. Die eigenen MitarbeiterInnen müssen sich permanent mit dem alten Projekt beschäftigen, statt sich neuen Aufgaben zuwenden zu können. Der Streit zwischen den Parteien blockiert die vertrauensvolle Fortsetzung der Geschäftsbeziehungen.

Bereits diese kurze Schilderung des typischen Prozessverlaufs zeigt, wie wichtig es wäre, bereits frühzeitig mit Hilfe von Sachverständigen zu einem Ergebnis zu kommen.

## 2. Experten-Schlichtung Bau

Genau hier setzt das neue Verfahren an: Die Sachverständigen werden nicht erst im Laufe des Streitbeilegungsverfahrens hinzugezogen. Sie sind von vorneherein zusammen mit einem auf Bauvertragsrecht spezialisierten Juristen als Schlichter tätig. Beide Experten-Schlichter müssen ausgebildete MediatorInnen sein.

### Konfliktklärung

Die Experten-Schlichter setzen zunächst auf Interessen- und Sachklärung mit mediativen Mitteln. Oft werden die Baupartner so selbst eine Lösung erarbeiten und verbindlich vereinbaren, ohne dass es noch einer Entscheidung bedarf. So behalten Sie das Heft des Handelns in der Hand. Die Baupartner setzen die Experten-Schlichter über die wesentlichen Eckpunkte der streitigen Themen ins Bild durch Ausfüllen und Zusenden eines Fragebogens, der Informationen abfragt und nicht mehr als drei Seiten umfasst. Falls unbedingt erforderlich, werden Planunterlagen mit eingereicht. Die Baupartner und die Experten-Schlichter vereinbaren den schnellsten möglichen gemeinsamen Termin mit ihren entscheidungsbevollmächtigten Vertretern und ggf. ihren Beratern. Unter Anleitung der Experten-Schlichter werden die Themen identifiziert und Schritt für Schritt die Interessen und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet.

### Konfliktstrukturierung

Die Experten-Schlichter unterstützen die Partner bei der Lösungsfindung, indem sie ihnen ihre technische und juristische Expertise zur Einschätzung der Situation und für mögliche Lösungsoptionen zur Verfügung stellen. Die Experten-Schlichter identifizieren solche Punkte, die nach ihrer und der Auffassung der Partner nicht sofort geklärt werden können und bestimmen gemeinsam mit diesen einen Weg, wie diese Punkte erledigt

werden können. Die Experten-Schlichter bestärken die Partner, die verbleibenden Punkte durch Vereinbarung zu klären.

### Konfliktlösung

Können sich die Partner einigen, wird ein Vergleich abgeschlossen. Dieser Vergleich kann nach ZPO §§ 794, 797a für vollstreckbar erklärt werden. Können sich die Partner nicht einigen, fällen die Experten-Schlichter vorläufig bindende Entscheidungen. Dies können auch Teil-Entscheidungen sein, wenn die Experten-Schlichter der Meinung sind, dass nicht alle Punkte entschieden werden können oder müssen. Die Entscheidungen verpflichten die Partner zu einem Tun oder Unterlassen. Die Entscheidungen sind vorläufig verbindlich und werden verbindlich, wenn keine der Parteien den Klageweg beschreitet. Die Entscheidungen werden mündlich erläutert, jedoch nicht schriftlich begründet.

## 3. Vorteile gegenüber anderen außergerichtlichen Verfahren

Die Experten-Schlichtung grenzt sich von einem üblichen Schlichtungs- oder Schiedsverfahren dadurch ab, dass nur auf ausdrücklichen Wunsch der Konfliktparteien ein Schlichterspruch erfolgt. Kernkompetenz des Teams ist es, die Lösung des Konfliktes durch die Streitparteien selbst zu erarbeiten, wobei den Parteien das Know-how der öbuv-Sachverständigen und BaurechtsanwältInnen zur Verfügung gestellt wird. Von der Mediation wiederum unterscheidet sich die Experten-Schlichtung dadurch, dass es zu einer vorläufig verbindlichen Entscheidung kommen kann, wenn sich die Parteien nicht einigen. Der Grund, warum die Mediation in Bausachen bisher so selten nachgefragt wird, dürfte gerade darin liegen, dass unter den Baubeteiligten immer zumindest eine Partei ist, die lieber eine Entscheidung gegen sich ergehen lassen möchte, als selbstverantwortlich eine Verhandlung mit verbindlichem Vertrag zu beenden. Die Adjudikation, deren gesetzliche Einführung auf dem letzten Baugerichtstag empfohlen wurde, ist der Experten-Schlichtung äh-

lich, ist aber stärker formalisiert und hat derzeit keine Chancen, gesetzlich umgesetzt zu werden. Wesentliches Merkmal der Experten-Schlichtung ist es, die Streitthemen so zu bündeln, dass ein Lösungserfolg in einer Tagesleistung erreichbar ist. Dies ist im Hinblick auf Konflikte, deren Lösung weitere Entscheidungen beeinflussen, praktikabel und wirtschaftlich sinnvoll. Die Vorteile der Experten-Schlichtung liegen auf der Hand: Durch die sofortige Einbeziehung der Sachverständigen wird deren Know-how sofort genutzt und steht den Parteien als Ressource für eine Vereinbarung zur Verfügung. Das Verfahren kann sehr schnell zu einem Ergebnis führen, die internen und externen Kosten liegen damit weit unter dem, was ein streitiges Verfahren kosten würde.

### AutorInneninfo



\* Dr. Peter Hammacher  
Rechtsanwalt, Mediator, Heidelberg



\* Dipl.-Ing. Ulrich Hauck  
öbuv Sachverständiger für Kanalisation  
und Kanalsanierung, Kiel

\* Kontakt: Experten-Schlichtung-Bau  
Kooperation von Mediatoren, Sachverständigen und Rechtsanwälten  
[www.Experten-Schlichtung-Bau.de](http://www.Experten-Schlichtung-Bau.de)