

Dann sind wir uns also einig? – Der Bausachverständige

Kooperationspartner > Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart und Bundesanzeiger Verlag, Köln
Donnerstag, 24. Mai 2018

Der Bau- sachverständige

Zeitschrift für
Bauschäden,
Baurecht
und gutachterliche
Tätigkeit

Expertenmeinung: Dann sind wir uns also einig?

Wie Sachverständige bei der Einhaltung des Einigungsgebots im neuen Bauvertragsrecht helfen können

Im Gespräch: Rechtsanwalt und Mediator Dr. Peter Hammacher, Heidelberg

BauSV: *Seit dem 1. Januar 2018 haben wir ein neues Bauvertragsrecht. Der Gesetzgeber hat mit dem Bauvertrag einen neuen Vertragstyp eingeführt und hierfür Regeln aufgestellt. Sie sagen, dass die wichtigste Regel sei, die Vertragsparteien sollen sich einigen. Das Bauen ist ja an sich eine sehr streitträchtige Angelegenheit. Inwiefern kann das neue Bauvertragsrecht denn da künftig Abhilfe schaffen?*

Hammacher: Bauprojekte werden oft anders ausgeführt, als ursprünglich geplant – aus welchen Gründen auch immer. Dann entsteht die Diskussion, ob der Auftragnehmer (übrigens auch der vom Bauherrn beauftragte Planer) die gewünschten Änderungen durchführen muss und welche Vergütung er dafür erhält. Hierfür sieht der neue Bauvertrag (sowie der Architekten- und Ingenieurvertrag) detaillierte Regelungen vor. Allein, dass die Bauparteien hierüber vor Ausführung geänderter oder zusätzlicher Leistungen eine Einigung erzielen sollen und der Auftragnehmer nicht seinem Geld hinterherlaufen muss, kann bereits viele Streitigkeiten entbehrlich machen.

BauSV: *Was muss bei der Klärung von Streitfragen denn sachlich und fachlich geregelt werden, um eine Einigung überhaupt aussichtsreich zu machen?*

Hammacher: Das Zauberwort für die Vermeidung von Streitigkeiten jeder Art lautet: Transparenz! Wenn Beteiligte wissen, worüber sie sprechen und die Interessen und Wünsche der anderen Seite nachvollziehen können, muss darüber nicht gestritten werden und es entsteht kein Misstrauen. So auch bei geänderten oder zusätzlichen Leistungen: Werden in der Leistungsbeschreibung, dem LV, den Plänen, den zusätzlich und besonderen Vertragsbedingungen etc. Leistungspakete nicht offen ausgewiesen, wird sie der Auftragnehmer bei der Preiskalkulation nicht berücksichtigen. Der AG meint, die Leistung sei im Preis enthalten, der AN meint, einen Anspruch auf die Vergütung für geänderte oder zusätzliche Leistungen zu haben. Diesen Streit durch einen guten Vertrag zu vermeiden ist aber leichter gesagt, als getan! Die Beteiligten sind gut beraten, sich vorher fachkundig unterstützen zu lassen, und ggf. auch eine zweite sachkundige Meinung einzuholen! Lieber am Anfang investieren als erst wenn es nur noch darum geht, sich gegenseitig die Schuld zuzuweisen und finanzielle Folgen zu verteilen.

BauSV: *Wie kommt der Sachverständige denn nun konkret ins Spiel? In welcher Phase können die Bauvertragsparteien ein Sachverständigengutachten einsetzen?*

Hammacher: Das Gesetz verlangt: „Die Vertragsparteien streben Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an“. Dabei können die Sachverständigen in jeder Phase behilflich sein. Angesichts der schwierigen technischen und vertragsrechtlichen Fragen, sind diese gut beraten, von vorneherein die Sachkunde Dritter hinzuziehen:

- Liegt überhaupt eine Vertragsänderung vor?
- Wenn ja, ist es eine solche, die das ursprüngliche Ziel (den Werkerfolg), oder nur eine, die den Weg dahin betrifft?
- Wenn das Ziel betroffen ist: ist es dem AN zumutbar, ein Angebot abzugeben?
- Sind die Änderungswünsche des AG und die damit verbundenen Kosten wirklich unbedingt erforderlich, oder kann man das Problem auch sparsamer und konfliktfreier lösen?
- Betrifft die Änderung auch die Planung und wenn ja, ist dies eine Planung, die im Liefer- und Leistungsumfang des AN enthalten ist, denn nur dann kann dies es von ihm verlangt werden?

- Welcher Preis ist für die geänderte oder zusätzliche Leistung zu vergüten? Wenn man bedenkt, dass der Gesetzgeber den Parteien für ihre Einigung 30 Tage einräumt, werden die Parteien bei komplexen Fragen die Unterstützung Dritter erwägen müssen.
- Einstweilige Verfügung: Der Gesetzgeber ermöglicht den Parteien hierüber in einem vorläufigen Verfahren eine gerichtliche Entscheidung zu erlangen. Da in diesem Verfahren das Gericht keine Sachverständigengutachten in Auftrag gibt, müssen die Parteien bereits vorher alle wichtigen Argumente und Beweismittel bereitstellen. Der Privatgutachter ist gefordert. Prozessual wird der vorangegangene Versuch unter Beiziehung eines Sachverständigen die Streitigkeit einvernehmlich beizulegen, belohnt.

BauSV: *Gibt es also neue Aufgabenfelder für Bausachverständige – und wenn ja, welche fachliche Ausrichtung der Bestellung wäre hier besonders passend?*

Hammacher: Die Beurteilung, ob eine Leistung im Vertrag enthalten ist und welches die „angemessene“ Vergütung ist, wird künftig eine größere Rolle spielen. Damit ist neben gewerkespezifischem Wissen auch Erfahrung im Vertrags- und Projektmanagement erforderlich, also Kompetenz, die man in einem selbständigen Beweisverfahren oft nicht abrufen kann, weil es angeblich um Rechtsfragen geht. Darüberhinaus verlangen außergerichtliche Einigungsgespräche Einfühlungsvermögen und Fähigkeiten in der Gesprächsführung.

Vielleicht kommen jetzt diejenigen Bausachverständigen zum Zuge, die sich mit viel Engagement zu Mediatoren haben ausbilden lassen.

BauSV: *Herr Dr. Hammacher, vielen Dank für das Gespräch.*

Hinweis der Redaktion:

Lesen Sie zum Thema auch den Beitrag von Dr. Hammacher zum Thema *"Das Einigungsgebot im neuen Bauvertragsrecht"* in Ausgabe BauSV 3/2018 - erscheint im Juni.

Rechtsanwalt Dr. Peter Hammacher war zwanzig Jahre lang Leiter von Rechtsabteilungen national und international tätiger Unternehmensgruppen der Bau- und Investitionsgüterindustrie (Stahlbau, Anlagenbau). Er ist jetzt vor allem als Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator und Schiedsrichter tätig.

Kontakt:

Hangäckerhöfe 7
69126 Heidelberg
ra@drhammacher.de
T: 06221-3379015
<https://drhammacher.de>

[\[zurück zur Nachrichtenübersicht\]](#)