



Außergerichtliche Streitschlichtung am Bau Alternativen zu langsamen und teuren Gerichtsverfahren

Je größer die Bauprojekte, desto größer das Konfliktpotential. Schnell geht es um viel Geld, um Verzögerungen, um Mängel und um Vertragsstrafen. Häufig droht der Gang zu Gericht. Ein gutes Mittel, Streitigkeiten am Bau effizient und schnell zu begegnen, sind alternative Streitschlichtungsmodelle.

September 2016, Markus Ruhmann und Dr. Sabine Renken, M.A.

Weltweit ermöglichen niedrige Zinsen zahlreiche Immobilien-Projektentwicklungen. Zeit- und Kostendruck, Mängel und die Kommunikation vieler verschiedener Beteiligter führen häufig zu Konflikten. Nicht selten treten Schwierigkeiten auf, die im Vorfeld nicht bedacht und vertraglich nicht fixiert wurden. Auch der Druck auf bauausführende Parteien wächst. Auftraggeber fordern eine möglichst umfassende Leistung zu einem möglichst geringen Preis in möglichst kurzer Zeit. Bauunternehmen befinden sich von Beginn an in einem Zielkonflikt aus möglichst niedrigem Angebotspreis bei gleichzeitig hohem Qualitätsanspruch.



I. Konstruktives Miteinander statt schlechter Streitkultur

Die beschriebene Situation lässt ein konstruktives Miteinander von Anbeginn der Zusammenarbeit kaum zu, so scheint es. Gerade deshalb ist es wichtig, vertragliche Mechanismen vorzusehen, die einen konstruktiven Umgang im Falle eines Konfliktes ermöglichen und helfen, Konflikte zielgerichtet, schnell und vor allen Dingen mit dem Blick auf eine möglichst weitere Zusammenarbeit sach- und fachgerecht zu lösen.

Dies gelingt vor Gericht meist nicht zufriedenstellend. Ein Drittel aller Zivilprozesse in Deutschland befassen sich mit Baustreitigkeiten. Es gibt Bundesländer, in denen diese Quote noch höher liegt. Gerichtsprozesse um Bauprojekte dauern lange, sind teuer und landen häufig nicht bei spezialisierten Richtern. Die Qualität gerichtlicher Sachverständiger ist oft unbefriedigend. In der Regel ist das Bauvorhaben lange beendet, bevor überhaupt eine Entscheidung vorliegt. Viele Bauprozesse dauern 3-4 Jahre – und dann sind noch Rechtsmittel möglich. Verfahrensdauer und Kosten sind kaum noch kalkulierbar. Aus diesem Grund sind alternative Formen der Streitschlichtung zu empfehlen, da so ein konstruktives Weiterarbeiten, auch im

Konfliktfall, möglich ist.

II. Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitschlichtung

In Deutschland haben die Parteien die Wahl zwischen verschiedenen etablierten Streitbeendigungsmethoden. Diese sind:

- Mediation
- Schlichtung
- Schiedsgerichtsverfahren und Adjudikation sowie
- Schiedsgutachten

Diese alternativen Streitschlichtungsverfahren können einzeln, aber auch insgesamt Anwendung finden – eines schließt das andere nicht aus. Wir sind erfahrenen Konfliktmanager und beraten Sie, welche Methode für Ihren Konflikt die geeignete ist (z.B. Schiedsgutachten bei rein technischen Streitfragen, Mediation/Schlichtung bei gestörter Kommunikation und Schiedsgerichtsverfahren falls eine gerichtsähnliche, (auch im Ausland) vollstreckbare Entscheidung erforderlich sein sollte). Die Möglichkeit, alternative Streitbeendigungsverfahren zu nutzen, sollte unbedingt bei Projektbeginn obligatorisch vertraglich festgelegt sein. Dabei ist darauf zu achten, dass Vertragspartner im Falle von Konflikten, alternative Streitschlichtungen in Betracht ziehen müssen, bevor Klagen bei Gericht eingereicht werden. So können die Beteiligten eingreifen, bevor im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung „verbrannte Erde“ hinterlassen wird. So wird finanzielles Risiko vermieden. Unternehmen schützen aktiv ihre Ressourcen und machen den Projekterfolg sowie eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Projektpartnern auch in zukünftigen Projekten möglich.

Handlungsempfehlung:

Im Gegensatz zu Gerichtsprozessen rund um Bau und Immobilie sind alternative Streitschlichtungsverfahren **effizient, zügig, interessenorientiert, diskret und wertschöpfend**. Die Möglichkeit der alternativen Streitschlichtung sollte in jedem Vertrag zur Realisierung von Bauprojekten festgeschrieben sein. Welche Vor- und Nachteile die einzelnen Verfahren haben und welche Formulierungen sich in Verträge aufnehmen lassen, zeigt folgendes Brevier.



Download: »My Real Estate – Streitschlichtung« (1,1 MB)

Ansprechpartner:

Markus Ruhmann

E-Mail: ruhmann@buse.de | Tel: +49 40 41999-263

Dr. Sabine Renken, M.A.

E-Mail: renken@buse.de | Tel: +49 40 41999-0

Web Version: <http://buse.de/insights/aussergerichtliche-streitschlichtung-am-bau/>