

Streitvermeidung und außergerichtliche Streitbeilegung in Bausachen

Prof. Stefan Leupertz

Schiedsrichter, Schlichter und Adjudikator

Richter am Bundesgerichtshof a. D.

Außergerichtliche Streitbeilegung

Verfahrensalternativen

- **Schiedsgericht**
 - Administrative Schiedsverfahren (Verfahren nach feststehender Verfahrensordnung)
 - Ad-hoc-Schiedsverfahren (Grundlage: § 1025ff. ZPO)
- **ADR (Alternative Dispute Resolution)**
 - Schlichtung
 - Adjudikation
 - Mediation
 - Schiedsgutachten

Verfahrensordnungen (Beispiele Bau und Anlagenbau)

- Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) der ARGE-Baurecht im DAV
- Streitlösungsordnung für das Bauwesen der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V. (SL-Bau)
- Schlichtungsordnung, Mediationsordnung und Verfahrensordnung für Adjudikation der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS)

Außergerichtliche Streitbeilegung

Schiedsgericht

- **Vorteile**
 - Sachkunde des Schiedsgerichts
 - Verbindlicher (vollstreckbarer) Schiedsspruch
 - idR kostengünstiger als gerichtliche Verfahren
 - Kürzere Verfahrensdauer
- **Nachteile**
 - Zu spät
 - Zu formal
 - Zu unflexibel
 - Keine Einbeziehung Dritter

Außergerichtliche Streitbeilegung

Schiedsgutachten

Grundlagen

- Keine Streitentscheidung, sondern Tatsachenfeststellung
- Technische oder betriebswirtschaftliche Zusammenhänge
- Ausnahmsweise Rechtsgutachten (ohne Bindungswirkung!)
- Schiedsgutachtenvereinbarung begründet keine prozesshindernde Einrede nach § 1032 ZPO
- Wirkung: Bindung des Gerichts an die vereinbarungsgemäß getroffenen Feststellungen des Gutachters (anders: Rechtsgutachten)
- Klageerhebung ohne / vor Einholung des Gutachtens ist als zur Zeit unbegründet abzuweisen
- Korrigierbar sind nur schwere Fehler - § 319 Abs. 1 BGB
 - Schwerwiegende Mängel bei der Einholung des Gutachtens (Befangenheit, kein rechtliches Gehör etc..)
 - Offenkundige Begutachtungsmängel und schwerwiegende Begründungsfehler

Außergerichtliche Streitbeilegung

Schlichtung

Grundsätze

- Grundlage: Schlichtungsvereinbarung
- Ziel: Vergleich
- Auswahl Schlichter durch Parteien – Schlichtervertrag
- Kein kontradiktorisches Verfahren
- Kein bindender Schlichterspruch
- Schlichter moderiert Vergleichsverhandlungen mit dem Ziel einer gütlichen Einigung
- Flankierend je nach Vereinbarung
 - Schriftlicher Vergleichsvorschlag
 - Gutachterliche Stellungnahme

Gerichtliche Verfahren in Bausachen

Problemlagen

- Nicht oder unzureichend spezialisierte Richter (keine Baukammern etc.)
- Zähe, unflexible Verfahrensregeln
- Keine zielführende, strukturierte Zusammenarbeit zwischen Richter und Sachverständigem
- Zu lange Verfahrensdauern
- Einleitung Verfahren und Entscheidungen viel zu spät
- Kosten, insbesondere Transaktionskosten

Außergerichtliche Streitbeilegung

Problemlagen

Beispiel (1)

AG ändert die dem Vertrag mit GU (AN) zugrunde liegende Planung des Innenausbaus eines zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Neubaus (Änderung des Raumprogramms). AN legt auf Anforderung sein Nachtragsangebot vor. AG ist mit den Preisen nicht einverstanden = keine Einigung.

- Folge: AN muss Nachtragsleistungen ausführen und bekommt kein Geld, wenn AG nicht freiwillig zahlt. Dann muss er die auf der Grundlage seines Nachtragsangebots aufgestellten Abschläge einklagen.
- Entscheidung uU Jahre später
- Liquiditätslücke bleibt
- Schiedsgerichtsverfahren schafft kein Abhilfe

Außergerichtliche Streitbeilegung

Problemlagen

Beispiel (2)

AN macht Behinderung geltend und meldet Ansprüche auf Bauzeitverlängerung und Entschädigung an. AG meint, für (mittlerweile behobene) Behinderung nicht verantwortlich zu sein und lehnt Verlängerung der Bauzeit und jede Zahlung ab. AN droht mit Einstellung der Arbeiten.

Außergerichtliche Streitbeilegung

Baubegleitende Streitvermeidung und Streitbeilegung

Adjudikation - Stand-by-Board

- **Ziel:**
 - Installierung eines auf die konkrete Baumaßnahme bezogenen ständigen Streitbeilegungsgremiums
- **Zusammensetzung**
 - Jurist
 - Ggfls.: Sachverständiger / Ingenieur
 - Ggfls.: Vertreter
- **Grundlage: Vertragliche Vereinbarung**
 - Vertrag zwischen AG/BH und Mitgliedern Stand-by-Board
 - Geschäftsbesorgung
 - Verfahrensordnung
 - Vertrag zwischen AG / BH und AN
 - Vereinbarung Streitschlichtung durch Gremium Stand-by-Board (Ausschluss des Rechtsweges jedenfalls für die Dauer der Baumaßnahme?)
 - Bezugnahme auf Verfahrensordnung

Außergerichtliche Streitbeilegung

Stand-by-Board

Funktionsweise (1)

- Gremium begleitet die Baumaßnahme von Anfang an
 - Kenntnis Vertragsunterlagen
 - Kenntnis alle wesentlichen Änderungen des Vertrages
 - Ggfls.: Kenntnis Bautenstand
 - Quartalsgespräche
- Gremium kann (ggfls. auf Verlangen einer Partei) jederzeit informell hinzugezogen werden
 - Ziel: Rasche gütliche Einigung
 - Keine rechtliche Bindung der Parteien
 - Modell: Mediation / Schlichtung

Außergerichtliche Streitbeilegung

Stand-by-Board

Funktionsweise (2)

Auf (förmlichen) Antrag: Entscheidung eines konkreten Streitfalles

- Förmliches, rechtsstaatliches Verfahren (rechtliches Gehör)
 - Kurze Fristen
 - idR: Mündliche Verhandlung
 - Summarisches Verfahren
- Entscheidung Gremium mit schriftlicher Begründung
- Nichtbeachtung = Pflichtverletzung
- Rechtsfolgen: Vertragsstrafe, Kündigung aus wichtigem Grund; Leistungsverweigerung; Zwangsgeld; Verzinsung etc...
- Entscheidungen Gremium sind gerichtlich überprüfbar,
 - Kein einstweiliger Rechtsschutz durch staatliche Gerichte (Verzicht durch vertragliche Vereinbarung)
 - Vollendete Tatsachen
 - Rechtsfehlerkontrolle
 - Befolgung Entscheidung Gremium keine Pflichtverletzung

Außergerichtliche Streitbeilegung

Stand-by-Board

Funktionsweise (3)

- Verfahren in allen Varianten vertraulich
- Kosten
 - Monatliche Stand-by-Board-Pauschale an (aktive) Mitglieder des Gremiums
 - Tätigkeiten der Gremiumsmitglieder werden (zusätzlich) nach Zeitaufwand vergütet.
 - Kostentragung nach vertraglicher Vereinbarung; im Zweifel zu gleichen Teilen
 - Kostentragungspflicht einer Partei nach Entscheidung des Gremium denkbar bei „offensichtlich“ ungerechtfertigter Inanspruchnahme
 - Keine Erstattung außergerichtlicher Kosten

Außergerichtliche Streitbeilegung

Stand-by-Board

Vorteile

- Zeitnah
- Flexibel
- Kompetent
- Wirtschaftlich
- Vertraulich

Ergebnis

- Streitvermeidung (Stichwort: streitbedingte Bauverzögerungen)
- Zeitersparnis
- Viel geringere Transaktionskosten
- Liquiditätsfluss gesichert
- Anreiz zur Kooperation - keine „abwegigen“ Forderungen