

### **Baustreitigkeiten vor dem Schiedsgericht - schnelle und kompetente Konfliktlösung**

Die Familie entdeckte direkt nach dem Kauf ihres Reihenhauses 2006 vom Bauträger gravierende Mängel. Der hinzugezogene Baufachanwalt empfiehlt, ein selbständiges Beweisverfahren einzuleiten, damit die Mängel von einem Gerichtssachverständigen bewertet werden. Denn nur die Einschätzung eines Gerichtsgutachters hat vor Gericht auch Bestand. Der Sachverständige erstattet Gutachten, auf deren Basis dann Schadensersatz eingeklagt wird. Das Verfahren läuft heute noch. Die Familie hat inzwischen fast EUR 30.000 für Gericht, Anwalt und Sachverständige bezahlt, vom Bauträger aber bisher kein Geld gesehen, weil das Gericht noch kein Urteil gefällt hat. Ob die einst florierende, jetzt nur noch dahindarbende Firma nach Prozessende noch Geld hat, ist unklar. Ein seltener Einzelfall? Leider nicht.

Die Gerichte sind überlastet. Seit langem ruft die Justiz nach mehr Personal, erhält vom Staat aber keine weitere Unterstützung. Für die Bearbeitung der häufig komplexen und technisch anspruchsvollen Baustreitigkeiten sind viele Richter zudem nicht ausreichend spezialisiert. Das kann auch niemand erwarten, angesichts der Vielzahl von Rechtsgebieten, die ein Richter beherrschen muss. Dicke Bauakten und komplizierte Sachverständigengutachten schrecken dabei schnell ab, so dass Baustreitigkeiten manchmal nicht gerade mit oberster Priorität bearbeitet werden. Das Resultat sind oft sehr lange Bearbeitungszeiten. Bausachen dauern vor Gericht häufig zwischen drei und sechs Jahren, nicht selten auch länger. Das empfinden viele als unakzeptabel.

Eine deutlich schnellere und dabei kompetente Bearbeitung verspricht das neue bei der Kreishandwerkerschaft Flensburg Stadt und Land eingerichtete Schiedsgericht. Besetzt ist es mit spezialisierten Baufachanwälten, die über langjährige Erfahrung und gute Netzwerke zu Experten verfügen. Das Schiedsgericht steht in erster Linie den der Kreishandwerkerschaft angehörigen Unternehmen und deren Kunden zur Verfügung, aber auch andere können sich bei Baustreitigkeiten an die Schiedsrichter wenden.

#### **Schiedsgerichte arbeiten schnell**

Das Schiedsgericht kann in der Regel sehr zügig tätig werden – entsprechende Kooperation der Parteien vorausgesetzt – und binnen weniger Monate den Sachverhalt aufklären und eine Entscheidung fällen. Ein im Vergleich zu den staatlichen Gerichten erheblicher Zeitvorteil. Die

Verfahren werden sehr effizient geführt. Dabei ist die Verfahrensgestaltung hochgradig flexibel, so dass die Parteien sogar Verfahrensgestaltungen vorschreiben können. Es gibt nur eine Instanz, was nicht nur eine kurze Prozessdauer, sondern auch überschaubare Verfahrenskosten gewährleistet.

Da die Verfahren von erfahrenen Baujuristen als Schiedsrichtern geführt werden, kann erwartet werden, dass die Verfahren sachkundig und gründlich vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund können auch wohl abgewogene und gerecht verteilte Vergleichsvorschläge durch das Gericht unterbreitet werden.

Schiedsgerichte sind im Schnitt günstiger als die Verfahren vor dem Amts- oder Landgericht, bereits weil es nur eine Instanz gibt.

### **Gute Erfahrungen mit Schiedsgerichten in der Praxis**

In der Praxis haben Unternehmer ihre Entscheidung, Schiedsgerichtsverfahren den Prozessen vor den Amts- oder Landgerichten vorzuziehen, damit begründet, dass staatliche Gerichtsverfahren von den Parteien im Ergebnis als nachteilhaft empfunden werden. Vielen dauern die Verfahren zu lang und sie haben den Eindruck, dass eine lange Prozessdauer einer gründlichen Sachbearbeitung eher im Wege steht. Man habe das Gefühl, dass nach etlichen Jahren nur noch das Ende eines als zermürend empfundenen Prozesses das oberste Ziel sei, nicht mehr eine faire Entscheidung. Als Vorteil sieht man die vertrauliche Verfahrensbehandlung. Denn Schiedsverfahren sind, im Gegensatz zu Gerichtsverfahren, nicht öffentlich. Bestehende Geschäftsbeziehungen werden so eher geschont, zumal die Verständigung auf ein Schiedsgerichtsverfahren häufig als Akt der Kooperation statt Konfrontation gesehen wird.

### **Schiedsgerichtsvereinbarung und Schiedsrichtervertrag abschließen**

Wer die Vorteile des Schiedsgerichts der Kreishandwerkerschaft nutzen möchte, muss zunächst mit seinem Konfliktpartner eine Schiedsgerichtsvereinbarung abschließen. Dabei können die Parteien selbst einen geeignet erscheinenden Schiedsrichter, auf dessen Kompetenz sie vertrauen, benennen. Sodann schließen sie einen Schiedsrichtervertrag mit dem Schiedsrichter. Muster können auf der Internetseite der Kreishandwerkerschaft unter [www.khfl.de](http://www.khfl.de) heruntergeladen werden. Anschließend wendet sich eine Partei an das Schiedsgericht mit einer Klage. Der Schiedsrichter leitet das Verfahren dann ein. Die Schiedsrichter sind übrigens streng neutral und keineswegs im „Lager“ der der Kreishandwerkerschaft angeschlossenen Unternehmen.

Und was hätte die Familie nach ihrem Bauträgerkauf von dem Schiedsgericht erwarten können? Da das Schiedsgericht schnell und flexibel agieren kann, wäre eine sehr schnelle Beweissicherung durch hochgradig kompetente und bewährte Bausachverständige zu erwarten gewesen und im Anschluss ein zügig durchgeführtes Verfahren. Mit einer Entscheidung zu einem Zeitpunkt, als der Bauträger noch Geld hatte, wäre der Familie sicherlich gedient gewesen. Die hätte das Schiedsgericht durch einen mit den Parteien auf deren Bedürfnisse abgestimmten Verfahrensweg zu erreichen versucht, wobei ein flexibles Verfahren deutliche Zeitvorteile bringt.

Die Kreishandwerkerschaft Flensburg Stadt und Land zeigt durch ihre Initiative, als erste Bundesweit ein Schiedsgericht einzurichten, nicht nur Innovation. Ihre Mitgliedsunternehmen beweisen auch, dass sie Baukonflikte im Wege der Kooperation und nicht Konfrontation lösen wollen. Deren Kunden können daher erwarten, im Streitfall schnell einen fairen und kompetenten Schiedsspruch zu erhalten, dem die Unternehmen sich auch stellen. Kunden von Innungsbetrieben dürften also klar im Vorteil sein.

Stand 07/2015

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter [www.khs-flensburg.de](http://www.khs-flensburg.de) nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**KH&S**

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg