

Gerechtigkeit ohne Gericht – Schlichter und Schiedsrichter lösen Baustreitigkeiten schnell und effektiv

Wer baut, weiß es längst: Bauen ist technisch kompliziert. Entscheidungen müssen häufig vor Ort und sehr kurzfristig getroffen werden. Der technische Standard unterliegt ständigen Veränderungen. Zudem gibt es viele Unwägbarkeiten, von Baugrund bis Wetter und unterschiedliche Interessen der Baubeteiligten in qualitativer, zeitlicher und finanzieller Hinsicht. Konflikte am Bau lassen sich folglich schwer vermeiden. Der einzige Ausweg für eine rechtssichere Lösung ist für viele der Gang zu Gericht. Jedoch ist die statistische Wirklichkeit der Bauprozesse vor deutschen Zivilgerichten ernüchternd: Baustreitigkeiten werden im Durchschnitt nicht weniger als zwei Jahre in der ersten Instanz und zwei weitere Jahre in der Berufungsinstanz dauern. Nicht wenige Bauprozesse dauern sieben bis zehn Jahre. Häufig sind Bauprozesse nach vielen Jahren so festgefahren, dass vielen Richtern nur noch Einigungsvorschläge einfallen, die nicht an der Sache orientiert sind. So wird nicht selten vorgeschlagen, auf eine Klageforderung solle schlicht die Hälfte gezahlt werden und der Rest erlassen werden. Ein derartiges Ergebnis nach vielen Jahren des Prozessierens ist für viele Parteien enttäuschend. Nach langjährigen Prozessen sind viele Parteien aber auch so „mürbe“, dass sie nur noch ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende wünschen.

Streitigkeiten in Bausachen, d.h. zwischen Bauherren, Bauunternehmern, Architekten oder Ingenieuren, sind in der Regel rechtlich und in der Sache kompliziert. Ohne besonderen Sachverstand ist es schwierig, eine gerechte und von den Beteiligten akzeptierte Lösung zu finden. Rufen die Streitparteien ein Gericht zur Hilfe, müssen sie sich der Realität stellen: Aufgrund der technischen und rechtlichen Schwierigkeiten vieler Bauprozesse ergibt sich ein hoher Arbeits- und Zeitaufwand, vor allem dann, wenn es der Richterin oder dem Richter an Erfahrung mit derartigen Prozessen fehlt. Man sollte sich nichts vormachen: Die Zivilrichter des staatlichen Gerichts können das – bei allem guten Willen und aller Einsatzbereitschaft, die zweifellos gegeben ist – häufig nur bedingt leisten. Sie müssen schliesslich eine Vielzahl von Rechtsgebieten kompetent beherrschen. Bauprozesse sind von vielen möglichen Verfahren häufig die Aufwändigsten. Die Folge sind häufig sehr lange Prozesslaufzeiten und der häufige Eindruck der Parteien, das Gericht beherrsche den Fall weder sachlich noch rechtlich.

In bestimmten Situationen können die Streitparteien es sich gar nicht leisten, jahrelang auf eine Gerichtsentscheidung oder auch nur eine gerichtliche Beweissicherung zu warten. Streitet man über die Berechtigung von Nachträgen und droht ein Unternehmer damit, die Arbeiten einzustellen und seine Arbeiter abzuziehen, kann eine Baueinstellung einen großen Schaden verursachen. Häufig ist es notwendig, einen Schaden schnell durch einen neutralen Sachverständigen dokumentieren zu lassen, um sodann weiterbauen oder den Schaden

beseitigen zu können. Im Zivilprozess begeht derjenige, der einen Schaden beseitigt, bevor ein Sachverständiger ihn besichtigen und bewerten konnte, Beweisvereitelung und ihm droht Prozessverlust.

Bauprozesse sind langwierig, teuer und unsicher

Kommt es zu Streitigkeiten während laufender Bauvorhaben, kann der Bau nicht einfach eingestellt werden, bis nach etlichen Jahren ein Zivilgericht über gegenseitige Rechte und Pflichten der Baubeteiligten entschieden hat. Es muss schnell gehen und genau das kann die staatliche Justiz in der Regel nicht leisten. Bauprozesse verursachen hohe Kosten, die Sachverhaltsermittlung ist schwer bis teilweise unmöglich, die Ergebnisse sind häufig unkalkulierbar.

Alternative zum Bauprozess: Schlichtung oder Schiedsrichter nach SOBau

Eine Alternative zum langwierigen und teuren Gerichtsprozess mit ohnehin ungewissem Ausgang ist die SOBau, die *Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten*. Die SOBau ist eine Verfahrensordnung, die gezielt auf die besonderen Bedürfnisse am Bau zugeschnitten ist. Es kann eine isolierte Beweisaufnahme durchgeführt werden, bei der zum Beispiel eine schnelle Begutachtung von Mängeln durch einen qualifizierten Bausachverständigen erfolgen kann. Die Parteien können sich auch für eine Schlichtung entscheiden. Die Schlichtung hat zum Ziel, dass die Parteien gemeinsam einen Konflikt eigenverantwortlich und schnell im Guten beilegen. Wenn die Parteien es für erforderlich halten, können sie den Streit auch verbindlich durch einen Schiedsrichter entschieden lassen.

Vorteile der SOBau: Schnelligkeit, hohe Kompetenz des Schiedsgerichts, niedrigere Kosten

Ein Schlichtungs- oder ein Schiedsverfahren nach SOBau bietet für die Beteiligten erhebliche Vorteile: Die Verfahren sind in der Regel erheblich schneller, als ein Gerichtsverfahren. Ein Schiedsgerichtsverfahren wird in der Regel nach einigen Monaten beendet sein, während ein Gerichtsprozess mehrere Jahre dauern dürfte. Schiedsverfahren sind zudem besonders effizient. Das Schiedsgericht ist nur mit einem Streitfall befasst und kann diesen schnell erledigen. Richter am Landgericht müssen häufig parallel 150 Prozesse bearbeiten, so dass es kein Wunder ist, dass die Erledigung der einzelnen Fälle sehr lange dauert. Schiedsgerichte nach SOBau sind insbesondere besonders qualifiziert: Schlichter und Schiedsrichter nach SOBau werden nur ganz besonders qualifizierte und in Bausachen erfahrene Juristen, die sich durch hohe Fachkompetenz und langjährige praktische Erfahrung auszeichnen müssen. Sie müssen zudem die Befähigung zum Richteramt aufweisen. Die Parteien suchen sich die Schlichter bzw. Schiedsrichter gemeinsam aus und können so selbst bestimmen, auf wessen Kompetenz sie setzen möchten, um ihren Streit beizulegen. Schließlich werden Schlichtungs- oder Schiedsverfahren häufig zu geringeren

Kosten erledigt werden können als Bauprozesse vor Gericht. Durch ein Schlichtungs- oder Schiedsverfahren wird zudem negative Publizität vermieden. Gerichtsverfahren sind öffentlich und können dem Image der Streitparteien schaden. Schlichtungs- und Schiedsverhandlungen sind vertraulich und werden diskret abgewickelt.

Erster Schlichter und Schiedsrichter nach SOBAU in Flensburg

Einen Schlichter oder Schiedsrichter findet man über die ARGE Baurecht unter www.Argebaurecht.de. In Schleswig-Holstein bieten sechs Baufachanwälte diesen Service an. Zudem gibt es das Netzwerk Bauschlichter (www.bauschlichtung.net), in dem sich als Bauschlichter zugelassenen Baufachanwälte aus dem gesamten Bundesgebiet zusammengeschlossen haben.

Der Autor, Dietrich Schenke, ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schlichter und Schiedsrichter nach SOBau und Partner der Flensburger Sozietät Dr. Kruse, Hansen & Sielaff (www.khs-flensburg.de). Er ist Bundesvorsitzender des Netzwerks Bauschlichter (www.bauschlichtung.net).

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt 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