

## **Schlichten statt richten – Streitbeilegungsmöglichkeit in Baustreitigkeiten ohne Gericht**

„Die Errichtung von Bauwerken ist technisch kompliziert, geprägt von ständigen Optimierungsprozessen, einer Baukultur, in der viele Entscheidungen vor Ort getroffen werden, und von Unwägbarkeiten – vom Baugrund bis zur Witterung und unterschiedlichen Interessen der Baubeteiligten in qualitativer, zeitlicher und finanzieller Hinsicht“, meint Rechtsanwalt Peter Oppler, Vorsitzender der ARGE Baurecht im Deutschen Anwaltverein. 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.

### **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 nicht leisten. Bauprozesse verursachen hohe Kosten, die Sachverhaltsermittlung ist schwer bis teilweise unmöglich, die Ergebnisse sind häufig unkalkulierbar. Fazit: Das Grundrecht auf Justiz wird vom Staat- leider - so nachlässig gewährt, dass einige den Rechtsstaat in Frage stellen.

### **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. 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 niedrigeren Kosten erledigt werden können als Bauprozesse vor Gericht.

### **Erster Schlichter und Schiedsrichter nach SOBau in Flensburg**

Als erster Rechtsanwalt in Flensburg, sogar nördlich des Nord-Ostsee-Kanals ist der Flensburger Baufachanwalt Dietrich Schenke zum Schlichter und Schiedsrichter nach SOBau ernannt worden.

***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.***