

## Bau- und Immobilienwirtschaft

# Außergerichtliche Konfliktlösung als gute Alternative

Bauprojekte werden von einer Vielzahl unterschiedlicher Beteiligter mit oftmals konträren Interessen und in der Regel unter hohem Zeit- und Kostendruck durchgeführt. Die Folgen sind unter anderem eine Fülle von Konflikten, erhöhter Dokumentationsaufwand und Verzögerungen des Baufortschritts. Nicht selten enden sie in zeit- und kostenintensiven persönlichen und gerichtlichen Auseinandersetzungen. Instrumente der außergerichtlichen Konfliktlösung bieten diesbezüglich Alternativen zur Konfliktprävention und -lösung. | [Petra Mieth](#)

48



Eine sinnvolle und kostensparende Alternative zur gerichtlichen Auseinandersetzung: die Außergerichtliche Konfliktlösung kann zeitnah und baubegleitend erfolgen.

So vielschichtig die Herausforderungen bei Bauprojekten sind, so mannigfaltig können die Gründe für Konflikte zwischen den am Bau Beteiligten sein. In *Tabelle 1* ist eine Auswahl von Konflikten tabellarisch dargestellt. Bei den Konfliktbeteiligten in der Bauwirtschaft handelt es sich in der Hauptsache um:

› Bauherren (privat, gewerblich oder öffentlich)

- › Planer (zumeist Architekten, Bauingenieure oder Fachplaner)
- › Ausführende (Baufirmen bzw. Handwerksbetriebe jeglicher Art und Größe)
- › Behörden.

Weiterhin treten in Bauverfahren häufig mittelbar Beteiligte als Konfliktparteien in Erscheinung, beispielsweise Versicherungen oder Finanzunternehmen. Diese lassen sich jedoch

in der Regel einer der oben genannten Gruppe von Beteiligten zuordnen.

## Methoden der außergerichtlichen Konfliktlösung

Den nachstehend aufgeführten Methoden, einen Konflikt außergerichtlich, gütlich und einvernehmlich beizulegen, sind einige Merkmale gemeinsam. Die Verfahren können zügig durchgeführt werden, da es in der Hand der Parteien ist, die Termine abzustimmen und Fristen für das Einreichen von Nachweisen und Unterlagen festzulegen. Die Verfahrenskosten liegen in der Regel deutlich unter denen von Gerichtsverfahren. Das jeweilige Verfahren findet in der Regel nicht öffentlich statt. Die Angelegenheit bleibt bei den Parteien verankert und mit den Beteiligten wird grundsätzlich Vertraulichkeit vereinbart.

## Schlichtung

Vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens müssen sich die Parteien auf dieses Verfahren verständigen und außerdem festlegen, wer schlichtende Person beziehungsweise Schlichtungsstelle sein soll. Die Position des Schlichters kann durch eine Einzelperson besetzt werden, die das Vertrauen beider Parteien genießt. Es kann aber auch auf eine der eingerichteten Schlichtungsstellen bei den berufsständischen Kammern und Verbänden zurückgegriffen werden. Diese verfügen über Schlichtungsordnungen oder Schlichtungsverfahrensregelungen, um einen geordneten Ablauf zu gewährleisten. Der Schlichter nimmt die Rolle eines Vermittlers ein und hilft den Streitparteien, eine einvernehmliche Lösung des Konfliktes zu finden. Wenn beide Parteien es wünschen, kann der

Schlichter oder die Schlichtungsstelle einen Vergleichsvorschlag in Form eines Schlichterspruchs unterbreiten. Dieser ist in der Regel nicht bindend, es sei denn, die Parteien vereinbaren dies vertraglich. Ein denkbarer Anwendungsfall für die Schlichtung vor einer Berufskammer könnten unterschiedliche Ansichten zu einer Honorarrechnung nach erbrachter Leistung sein.

**Schiedsgutachten**

Bei unterschiedlichen Auffassungen über technische Fragen und die Aufnahme eines Schadensbildes bietet sich die Einschaltung eines Schiedsgutachters an. Der Schiedsgutachter wird in aller Regel ein Sachverständiger beziehungsweise ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sein. Die Konfliktparteien müssen sich diesbezüglich auf einen Sachverständigen ihres Vertrauens einigen, diesen gemeinsam beauftragen und vertraglich vereinbaren, dass sie sich dem Ergebnis des Schiedsgutachtens unterwerfen. Die Parteien sollten gemeinsam den Gegenstand der Begutachtung vorgeben und ebenfalls gemeinsam formulieren, welche Fragestellungen (Beweisfragen) an den Schiedsgutachter zu richten sind. Der Fokus liegt auf der technisch-fachlichen Lösung. Eine typische Fragestellung an den Schiedsgutachter ist zum Beispiel die Ursachenergründung von festgestellten Baumängeln und die anschließende Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes.

**Mediation**

Die Mediation ist ein streng strukturiertes Verfahren zur eigenverantwortlichen Konfliktlösung, das mit Unterstützung einer neutralen dritten Person durchgeführt wird. Die neutrale dritte Person, die Mediatorin/der Mediator, führt die Konfliktparteien hin zu einer sachorientierten Kommunikation. Großes Gewicht wird auf die interessenwahrende Eigenbewältigung gelegt. Dieses Verfahren fordert die Eigenverantwortlichkeit der Konfliktparteien. Mit anerkannten Methoden der Kommunikation führt die Mediatorin/der Mediator durch das Verfahren. Im Unterschied zu den übrigen Streitlösungsmodellen ist das vorrangige Ziel der Mediation weniger die Aufklärung eines in der Vergangenheit liegenden Sachverhaltes, sondern die Lösung der Konfliktsituation mit Blick auf die Zukunft der Beteiligten. Exemplarisch könnte der Konflikt einer Gemeindeverwaltung um den Bau einer Ortsumgebung gesehen werden, bei dem Anwohner und Naturschützer ihre jeweiligen Positionen nicht berücksichtigt sehen. Da jedoch alle Parteien ein

großes Interesse haben, eine für sie akzeptable, dauerhafte Lösung finden, kann die Mediation für einen Interessenausgleich sorgen.

**Adjudikation**

Seit einigen Jahren wird die aus dem angelsächsischen Rechtsraum stammende Form in Deutschland diskutiert. Während die vorher genannten alternativen Konfliktlösungsmodelle auch bei anderen Streitigkeiten Anwendung finden können, ist die Adjudikation speziell für Bausachen konzipiert. Der Deutsche Baugerichtstag 2010 hat eine Adjudikationsordnung vorgestellt, die eine Möglichkeit ist, dieses Verfahren nach den Regeln der Adjudikation durchführen zu können. Der Lösungsansatz ist, dass für Streitigkeiten, die während eines durchaus auch längeren Bauablaufes auftreten können, eine Partei den Adjudikator anrufen kann, der innerhalb einer sehr kurzen Frist eine vorläufig bindende Entscheidung trifft. Diese Entscheidung trägt wegen der kurzen Frist dazu bei, dass der Bauablauf nicht mehr gestört ist, sondern die Arbeiten fortgesetzt werden können. Im internationalen Bereich empfiehlt die FIDIC (International Federation of Consulting



**Petra Mieth** > Prof. Dr.-Ing.; Bauingenieurin; Professorin für Baubetrieb und Bauwirtschaft an der FH Mainz; Trainerin und Mediatorin; info@menschen-bauen.de; www.menschen-bauen.de

Tabelle 1: Konfliktarten.

Konfliktart	Mögliche Ursache des Konfliktes	Möglichkeiten der Identifikation
technikbezogen	notwendige oder vertraglich vereinbarte, technische Spezifikationen werden nicht oder nicht vollständig erreicht	Identifikation eher eindeutig möglich: durch Abgleich mit z.B. gängigen Regelwerken, vertraglichen Vereinbarungen, etc.
planungsbezogen	Vorgaben des Bauherrn sind im Zuge der Planung nicht oder nicht vollständig berücksichtigt worden	Identifikation z.T. nicht eindeutig möglich: oftmals werden Erwartungshaltungen nicht unmissverständlich kommuniziert. Nicht zu jedem Sachverhalt und zu jedem Detail eines Bauvorhabens gibt es klare schriftliche Dokumentationen, die im Streitfall zur Klärung beitragen können.
kostenbezogen	vereinbarte Kosten werden überschritten	Identifikation eher aufwendig: Konfliktart hängt in vielen Fällen mittelbar oder unmittelbar mit den beiden erstgenannten zusammen (Bsp.: Kostenerhöhung durch Planungsänderung, Änderung von Normen o. Richtlinien, etc.).
terminbezogen	vereinbarte Termine werden nicht eingehalten	Identifikation eher aufwendig: technische o. planerische Probleme, Behinderungen, geänderte und/oder zusätzliche Leistungen, etc.
rechts- bzw. gesetzesbezogen	rechtliche Vorgaben werden nicht eingehalten	Identifikation z.T. nicht eindeutig möglich: Abgleich mit den geltenden Recht.

Engineers, www.fidic.org) in den von ihr herausgegebenen Vertragsmustern die Adjudikation und stellt – nach britischem Vorbild – eine Liste von Adjudikatoren einschließlich deren Vergütungssätzen zur Verfügung. Wenn mitten im laufenden Bauprojekt über einen Nachtrag gestritten wird und durch Verzögerungen im Bauablauf wirtschaftlicher Schaden droht, wäre dies möglicherweise ein Fall für die Adjudikation.

### Die Weichen schon frühzeitig stellen

Die vier oben vorgestellten Methoden sind in der Regel so angelegt, dass den Parteien nach einem gescheiterten Verfahren der Weg zu Gericht offensteht. Haben die Parteien schon bei der Beauftragung im Vertrag festgelegt, dass sie vor Einschaltung des Gerichts einen Schlichtungsversuch – gleich welchen Modells – unternehmen, so sind die Weichen von vornherein auf außergerichtliche Konfliktlösung gestellt. Muster für entsprechende Vertragsklauseln können bei den Kammern und Verbänden erfragt werden. Erst dann, wenn der Schlichtungsversuch gescheitert ist, können die ordentlichen Gerichte angerufen werden.

### Schiedsgerichtsverfahren

Schon durch den Wortlaut kommt zum Ausdruck, dass das Schiedsgerichtsverfahren einem Gerichtsverfahren sehr angenähert und streng formalisiert ist. Es entscheidet ein nicht-staatliches Schiedsgericht. Das Verfahren ist normiert in der Zivilprozessordnung, schiedsrichterliches Verfahren §§ 1025 – 1066 ZPO. Voraussetzung ist, dass sich die Parteien vorher auf die Durchführung eines solchen Verfahrens verständigen und eine Schiedsvereinbarung geschlossen haben.

Die Parteien können sich auf die Anzahl der Schiedsrichter verständigen sowie über die Zusammensetzung des Schiedsgerichts. Schiedsgerichte sind teilweise bei öffentlichen Stellen oder Kammern eingerichtet, können aber auch vertraglich für den Einzelfall eingerichtet werden. Das Verfahren kann auf Antrag einer Partei durchgeführt werden. Das Verfahren endet mit einem Schiedsspruch oder einem Schiedsvergleich. Dieser hat die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils. Es kann daher nicht von Rechtsmitteln angegriffen werden. Der Weg zum ordentlichen Gericht ist verschlossen. Es sei denn, es sind Mängel im Verfahren aufgetreten, die explizit in der Zivilprozessordnung aufgeführt sind. Da das Schiedsgerichtsverfahren oder auch schiedsrichterliche Verfahren nach der Zivilprozessordnung an die Stelle des Verfahrens eines staatlichen Gerichtes tritt, ist die

Möglichkeit der Parteien selbst eine Lösung zu erarbeiten, eingeschränkt. Es bietet allerdings den Vorteil der Vollstreckbarkeit der Entscheidung.

### Gerichtsverfahren und Mediation im Vergleich – ein Praxisfall

Nachfolgend werden die Möglichkeiten einer außergerichtlichen Streitbeilegung – in Gegenüberstellung zu einem gerichtlichen Verfahren – auf der Grundlage eines Praxisfalles beleuchtet.

#### Sachverhalt:

Der Tischlereiunternehmer T hat auf seinem Firmengelände ein eigenes Ausstellungsgebäude. Der Eingangsbereich dieses Ausstellungsgebäudes ist mit einer breiten Treppe und einem großzügigen Eingangspodest gestaltet.

T beauftragt den Fliesenunternehmer F, die Treppe und das Eingangspodest zu verfliesen. Nach der Auftragserteilung äußert der Chef des Fliesenunternehmens bei einer ersten Begehung Bedenken bezüglich der geplanten Ausführung: Er weist darauf hin, dass der Regenwasserabfluss auf dem Podest problematisch werden könne, da das Gefälle auf der Podestfläche zu gering sei. Gleiches gelte für das Regenwasser auf den Stufen, welches nicht ausreichend abfließen könne. Der Auftraggeber T erwidert darauf im Gespräch gegenüber F und seinem Gesellen, darüber bräuchte sich F keine Gedanken zu machen, da sowieso geplant sei, den gesamten Eingangsbereich durch eine geplante Neukonstruktion komplett zu überdachen. Eine entsprechende Zeichnung hängt in der Tat in den Büroräumen aus, die auch dem F zugänglich sind. F verzichtet deshalb im Weiteren darauf, seine Bedenken schriftlich anzumelden.

F bezieht den Fliesenkleber für das Verkleben der Treppenfliesen vom Baustofflieferanten L, dessen Verkaufsberater V die Baustelle durch Zufall zusammen mit einem Auszubildenden persönlich in Augenschein genommen hatte. Er wusste daher, an welcher Stelle die Fliesen verklebt werden sollten. Auch V hatte von der Plänen für eine Dachkonstruktion gehört.

Die Treppe und das Podest werden neu verfliesen und abgenommen. Eine neue Dachkonstruktion wird vom Bauherrn jedoch nicht errichtet. Ein Jahr nach der Abnahme werden Ausblühungen an den Stufen festgestellt. Zudem wird an Stellen, an denen größere Mengen Regenwasser auf die Fliesen gelangen, Auswaschungen der Fugen sowie infolge von Wassereinfluss losgelöste Fliesen festgestellt.

Wie sich aus dem Produktdatenblatt des Fliesenklebers ergibt, ist der von L gelieferte Kleber für diesen Auftrag ungeeignet, da er nicht für größere Podestflächen, die Wassereinfluss ausgesetzt sein können, geeignet ist.

#### Konflikt:

Tischlereiunternehmer T verlangt von dem Fliesenunternehmer F Mängelbeseitigung. Er weist darauf hin, dass nach Auffassung des von ihm bereits beauftragten Sachverständigen nur eine komplette Erneuerung der Treppe und des Eingangspodests in Betracht käme. Diese wäre mit ca. € 15.000,00 zu veranschlagen.

Die Erfordernis einer Komplettisanierung wird vom Fliesenunternehmer F zwar nicht bestritten, dennoch lehnt er jede Kostenübernahme ab: Bei der vorliegenden Konstruktion seien Feuchtigkeitsmängel vorprogrammiert gewesen, was er bereits vor Arbeitsaufnahme erklärt habe. Er habe sich auf die ausdrückliche Zusage des Auftraggebers T verlassen, dass später eine Überdachung des Eingangsbereiches und damit der Fliesenfläche erfolgen würde. Dass dies dann aber – entgegen der ausdrücklichen Zusage des T – nicht erfolgt sei, habe nicht er, sondern allein sein Auftraggeber T zu verantworten.

### Was würde innerhalb einer gerichtlichen Auseinandersetzung vorgetragen?

Der gerichtlichen Auseinandersetzung liegen die jeweiligen Rechtspositionen der Parteien zu Grunde: Die Auftraggeberin (Tischlereiunternehmen T), verklagt die Fliesenfirma F auf Mängelbeseitigung durch Neuherstellung: Das von T abgelieferte Werk ist mangelhaft und T hat diesen Mangel zu vertreten. Eine definitive Zusage, ein Dach zu bauen, habe es nie gegeben.

Die Fliesenfirma F weist diesen Anspruch mit der Begründung zurück, sie sei bei Auftragsdurchführung davon ausgegangen, dass Treppe und Eingangspodest überdacht werden, so dass das Regenwasser nicht direkt mit den Fliesen in Berührung kommen würde. Hätte T die Überdachung gebaut, wäre es nicht zu den Schäden gekommen.

Dem Baustofflieferanten L wird von der Fliesenfirma F der Streit verkündet: Er habe sich gegenüber dem F schadenersatzpflichtig gemacht, da er einen Kleber verkauft habe, der für die Einbausituation gar nicht geeignet gewesen sei. Auf das Produktdatenblatt zu dem Kleber, aus dem sich die fehlende Eignung für den Einsatz im Außenbereich und Regenbeaufschlagung ergibt, könne sich L nicht berufen, da er die konkrete Einbausituation persönlich in

Augenschein genommen habe und ihn deshalb ein Beratungsverschulden treffe.

**Prozessrisiken, die für eine außergerichtliche Streitbeilegung sprechen**

Der Geselle des Fliesenunternehmers F könnte bestätigen, dass vom Auftraggeber T eine Überdachung fest zugesagt worden war.

Eine schriftliche Bedenkenanmeldung des F hinsichtlich des Wassereinflusses liegt nicht vor. F kann deshalb nur auf das Zeugnis seines Gesellen abstellen – mit dem entsprechenden Risiko der Beweiswürdigung durch das Gericht.

Der Baustofflieferant L weist zwar unter Hinweis auf das Produktdatenblatt, aus dem sich die fehlende Eignung des Klebers für den konkreten Einsatzzweck ergibt, jede Haftung zurück, allerdings besteht für ihn das Risiko, dass F durch Zeugenbeweis nachweisen kann, dass L die konkrete Einbausituation kannte und ihn deshalb als fachkundigen Baustofflieferanten gegenüber F ein Beratungsverschulden trifft.

**Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung mit Hilfe der Mediation**

In einer gerichtlichen Auseinandersetzung geht es einzig und allein um die Frage, ob sich der Klageanspruch (Verurteilung zur Mangelbeseitigung zur Zahlung von Ersatzvornahmekosten von Schadensersatz etc.) durch einen rechtlichen Anspruch, eine Forderung, rechtfertigen lässt. Ob damit den tatsächlichen – bewussten und unbewussten – Interessen der Prozessparteien auch wirklich gedient ist, darf das Gericht nicht interessieren, dieses ist an die formalen Anträge gebunden.

Anders stellt sich der Sachverhalt bei einem Mediationsverfahren dar: Hier versuchen einer oder mehrere Mediatoren, die hinter den Positionen und Forderungen der Parteien liegenden Interessen herauszuarbeiten. Häufig zeigt sich dabei, dass sich diese Interessen nicht unbedingt mit den Positionen und Forderungen der Parteien decken, sondern oftmals ganz anders gelagert sind. Sind allerdings die tatsächlichen Interessen erst einmal herausgearbeitet, fällt es den Parteien in den meisten Fällen wesentlich leichter, gemeinsam eine dauerhafte und für jede von ihnen akzeptable Lösung zu finden – eben dies ist das Ziel einer Mediation.

Im konkreten Fall ergeben sich bei allen Beteiligten neben der Sorge vor möglichen Prozessrisiken eine in der Folge dargestellte zusätzliche Interessenslage, welche im Rahmen der außergerichtlichen Streitbeilegung, das heißt insbesondere der Mediation, Berücksichtigung finden kann, da die Parteien die Verantwortung für die Lösung des Konfliktes tragen.

**Interesse des Auftraggebers T**

T möchte einen einwandfreien, mangelfreien Eingangsbereich – insoweit ergibt sich noch kein Unterschied zu seiner Rechtsposition. Es kommt jedoch hinzu, dass er eine schnelle Sanierung anstrebt, da der derzeitige Anblick des Eingangsbereichs keine Empfehlung für seinen Ausstellungsbereich ist. Im Falle eines Prozesses müsste er allein schon mit einer Prozesslaufzeit von zwei Jahren in der ersten Instanz rechnen. Käme dann noch die Laufzeit für die 2. Instanz dazu, käme man auf eine Laufzeit von vier Jahren.

**Interesse des Auftragnehmers F**

Er möchte als Werkunternehmer seinen guten Ruf nicht verlieren. Daher ist es in seinem Interesse, dass der Auftraggeber schließlich eine mangelfreie Treppe bekommt. Auch ihm ist an einer schnellen Lösung gelegen, da eine gerichtliche Auseinandersetzung nicht nur Geld für die anwaltliche und möglicherweise sachverständige Unterstützung, sondern vor allem auch erheblichen zeitlichen Aufwand erfordert. Schließlich birgt ein Prozess das zusätzliche Risiko, dass ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger zusätzliche Mängel „findet“, die derzeit vom Auftraggeber gar nicht gerügt werden: zum Beispiel, dass das Klebebett nicht ausreichend abgebunden gewesen sein könnte oder aber, dass seine Gesellen eine falsche Klebetechnik verwendet haben.

**Interesse des Lieferanten L**

Er möchte als kompetenter Lieferant wahrgenommen werden, der seine Kunden korrekt berät und sich dadurch von anderen Lieferanten unterscheidet. Außerdem besteht für ihn ein weiteres Risiko: Sollte vom Gericht ein Sachverständiger beauftragt werden, könnte dieser möglicherweise feststellen, dass der Kleber nicht nur bei fehlendem Dach sondern grundsätzlich für den Außenbereich ungeeig-

net ist, da auch Schlagregen von der Seite oder schmelzender Schnee ebenfalls zu den entstandenen Schäden geführt hätte.

**Kostenvergleich und Zeitrahmen gerichtlicher und außergerichtlicher Einigung**

Bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung hätten die Parteien in der ersten Instanz Gerichtskosten in Höhe von € 726,- und Anwaltskosten (wenn alle drei Parteien berücksichtigt werden) in Höhe von etwa € 2.200,- (netto) zu zahlen, zu denen noch die Kosten für den gerichtlichen Sachverständigen hinzukommen, welche ca. € 2.500,- und mehr betragen können. Dabei sind noch nicht die Anwaltskosten berücksichtigt, die im Falle eines gerichtlichen Vergleichs entstehen und sich insgesamt auf weitere ca. € 1.700,- (netto) belaufen würden. Insgesamt können somit im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens – je nach seinem Verlauf – Kosten in Höhe von etwa € 7.126,- auflaufen, wobei dies nur die Kosten der ersten Instanz sind!

**Kostengünstiger und flexibler**

Für das reine Mediationsverfahren hingegen würden etwa Kosten in Höhe von € 900,- entstehen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Mediator einen Stundensatz von € 150,- (netto) berechnet und vorgelagerte Einzelbesprechungen mit jeder Partei von jeweils einer Stunde geführt werden sowie eine gemeinsame Sitzung mit allen Parteien von drei Stunden nötig sein würde. Um die Kosten beider Verfahren (Gerichtsverfahren – Mediation) realistisch vergleichen zu können, muss noch berücksichtigt werden, dass sich möglicherweise die Parteien im Vorfeld oder auch in dem Mediationsverfahren anwaltlich beraten und vertreten lassen. Dadurch würden für jede Partei anwaltliche Kosten von etwa € 1.580,- (netto) plus Auslagen und Kosten entstehen. Die Ge-

Tabelle 2: Kosten gerichtlicher und außergerichtlicher Einigung im Praxisfall

	Gerichtliche Einigung durch Vergleich - 1 Instanz [€]	Außergerichtliche Einigung durch Mediation [€]
Gerichtskosten	726,00	
Anwaltskosten	2.200,00	ggf. 3.160,00
Anwaltskosten für den Vergleich	1.700,00	
Sachverständigenkosten	2.500,00	
Mediationskosten		900,00
<b>Summe Kosten (netto)</b>	<b>7.126,00</b>	<b>4060,00</b>

samtkosten, die die Parteien ebenfalls untereinander quoteln müssten, würden somit bei etwa € 4.060,- liegen. Damit wäre das Mediationsverfahren weit kostengünstiger als das gerichtliche Verfahren (Tabelle 2).

Entscheidend ist aber, dass das Mediationsverfahren sehr viel flexibler gehandhabt werden kann als ein gerichtliches Verfahren und – in unserem Fallbeispiel – innerhalb von etwa vier Wochen, im Gegensatz zu einer Dauer von ca. zwei Jahren bei der gerichtlichen Einigung, abgeschlossen werden kann. Die Vereinbarung kann durch eine notarielle Beglaubigung auch vollstreckt werden.

### Methodische Kriterien zur Auswahl

Welches außergerichtliche Konfliktlösungsmodell ist nun das „richtige“ für welchen Konflikt? Die nachfolgend aufgeführten Kriterien zur Auswahl eines Konfliktlösungsmodells sind wesentliche:

- Strategischer Stellenwert des Konfliktes
- Abhängigkeiten der Konfliktbeteiligten zueinander
- Dringlichkeit
- Möglichkeit der Auswahl der an der Konfliktlösung Beteiligten
- Kein Verhandlungsspielraum vorhanden

Auf der Grundlage der oben definierten Kriterien werden in der Folge Empfehlungen für die Wahl eines Konfliktlösungsmodells gegeben. Es werden dabei sowohl außergerichtliche, als auch gerichtliche Konfliktlösungsmodelle bewertet. Mit einem „x“ drücken die Verfasser eine grundsätzliche Eignung des jeweiligen Modells vor dem Hintergrund des jeweilig betrachteten Kriteriums aus. Mit einem „-“ werden Kombinationen von Kriterium und Konfliktlösungsmodell bewertet, welche die Verfasser grundsätzlich für wenig sinnvoll erachten. Für das Kriterium Dringlichkeit wird die Bewertung der verschiedenen Konfliktlösungsmodelle mit einer Rangfolge ausgedrückt (Tabelle 3).

Nachfolgend wird die oben abgebildete Matrix zur Wahl eines Konfliktlösungsmodells beispielhaft für einen Konflikt aus der Praxis angewendet.

### Praxisbeispiel: Konflikt Hotelwand

**Sachverhalt:** Der Auftraggeber (AG) beauftragt einen Architekten mit der Planung eines Hotelneubaus. Dieser erstellt unter anderem eine Ausführungsplanung, in der die Trennwände zwischen den einzelnen Gästezimmern in Trockenbaubauart dargestellt werden. Wei-

terhin erarbeitet er eine Baubeschreibung, in der ebenfalls die Ausführung der Trennwände zwischen den einzelnen Gästezimmern als Trockenbauwände beschrieben wird. Vorgenannte Planung nebst Baubeschreibung wird Grundlage eines Werkvertrages zwischen dem AG und einem Generalunternehmer (GU). Während der Bauausführung stellt sich heraus, dass diese Konstruktionsart nicht mit der Hotelbauordnung korrespondiert – das in der Hotelbauordnung geforderte Schalldämmmaß für Trennwände zwischen den Gästezimmern kann nicht mit Trockenbauwänden erstellt werden. Insofern erfüllen die geplanten, beauftragten und mittlerweile nahezu fertig gestellten Wände nicht die gewünschte Funktion. Der AG fordert mit Hinweis auf die gesamtschuldnerische Haftung vom GU die Herstellung mängelfreier und funktionsgerechter Wände. Da das in der Hotelbauordnung geforderte Schalldämmmaß nur mit massiven Wänden erreicht werden kann, müssen die Trockenbauwände zurückgebaut und gemauerte Wände erstellt werden.

### Empfehlung zur Wahl des Konfliktlösungsmodells

Bei diesem Fallbeispiel ist das maßgebende Entscheidungskriterium, das Kriterium Nr. 5: kein

Tabelle 3: Matrix zur Wahl eines Konfliktlösungsmodells. Petra Mieth

Nr.	Kriterium	Persönliches Gespräch	Mediation	Adjudikation	Schlichtung	Schiedsgerichtsverfahren	Gerichtsverfahren
1	Strategischer Stellenwert des Konflikts	x	x	-	-	-	-
2	Abhängigkeiten der Konfliktbeteiligten zueinander						
	- vertraglich	x	x	x	x	x	x
	- Mischform	x	x	x	x	x	x
	- keine vertragliche Beziehung						
	a) Behörde	x	(x) <sup>1</sup>	-	-	-	x
	b) privat	x	x	-	-	-	x
3	Dringlichkeit <sup>2</sup>						
	- monetär	1	2	3	4	5	6
	- zeitlich	1	2	2	3	3	4
4	Möglichkeit der Auswahl der an der Konfliktlösung Beteiligten	x	x	(x) <sup>3</sup>	(x)	(x)	(x)
5	Kein Verhandlungsspielraum vorhanden	-	-	x	x	x	x

Petra Mieth

<sup>1</sup> Es ist im Einzelfall zu überprüfen, ob sich die eingebundene Behörde an Mediationen beteiligen kann.

<sup>2</sup> Die Bewertung der Rangfolge der Dringlichkeit erfolgt durch absteigende Nummerierung. Das bestgeeignete Konfliktlösungsmodell bei hoher monetärer und zeitlicher Dringlichkeit wird demnach mit der Zahl 1 bewertet.

<sup>3</sup> Es gibt Fallkonstellationen, in denen eine Einbeziehung weiterer Beteiligter z.B. durch Streitverkündung oder Streitbeitritt möglich ist; allerdings gibt es auch Fallkonstellationen, die eine Einbeziehung eines beteiligten Dritten nicht zulassen.



Kein Verhandlungsspielraum: Die Hotelbauordnung, in der das Schalldämmmaß der Trennwände zwischen den Zimmern geregelt ist, muss eingehalten werden.

Verhandlungsspielraum vorhanden. Die Hotelbauordnung, in der letztendlich das Schalldämmmaß der Trennwände zwischen den Gästezimmern geregelt ist, muss eingehalten werden. Weiterhin ist zu bedenken, dass diese Problematik während der Bauausführung offenkundig wird, das heißt, sämtliche am Bau beteiligten Parteien benötigen für die Weiterführung der Arbeiten schnellstmöglich Planungs- und Kostensicherheit. Hier ist das Kriterium Nr. 3: Dringlichkeit, sowohl monetär als auch zeitlich wesentlich. Schließlich liegt hinsichtlich der Abhängigkeiten der Konfliktbeteiligten untereinander eine Mischform vor (vgl. Kriterium Nr. 2): zwischen dem Architekten und dem AG besteht eine vertragliche Beziehung, zwischen dem GU und dem AG ebenfalls, nicht aber zwischen dem Architekten und dem GU. Möglicherweise muss bei diesem Fallbeispiel noch die Versicherung des Architekten eingebracht werden – sofern dieses erforderlich ist, haben zu dieser Versicherung weder AG noch GU eine vertragliche Beziehung.

Zusammenfassend sind daher folgende Entscheidungskriterien für die Auswahl des Konfliktlösungsmodells maßgebend (Auflistung in absteigender Rangfolge):

- kein Verhandlungsspielraum vorhanden
- zeitliche und monetäre Dringlichkeit
- Abhängigkeiten der Konfliktbeteiligten untereinander, hier Mischform.

Auf der Basis der Matrix ist daher abzuleiten, dass vorrangig die Adjudikation als Konfliktlösungsmodell zu empfehlen ist.

## Fazit

Konflikte werden sich auch in Zukunft in der Bau- und Immobilienwirtschaft, unter anderem aufgrund der Vielfalt der baubeteiligten Personen und den damit verbundenen oftmals konträren Interessen, nicht gänzlich vermeiden las-

sen. Eine Veränderung kann aber dahingehend geschehen, wie mit diesen Konflikten umgegangen wird. Außergerichtliche Konfliktlösung ist eine sinnvolle und kostensparende Alternative zur gerichtlichen Konfliktlösung. Sie kann zeitnah und baubegleitend erfolgen. Sie ermöglicht es, auch vor dem Hintergrund ihrer Methodenvielfalt, eine für alle beteiligten Parteien akzeptable Konfliktlösung zu finden und bietet damit die Chance für eine nachhaltige Lösung von Konflikten, welche auch eine solide Basis für zum Beispiel langfristige Geschäftsbeziehungen bilden kann. Jedoch ist es notwendig, dass die Konfliktparteien Verantwortung für ihre Konflikte und deren Konfliktlösung übernehmen. Sie sollten die Verantwortung übernehmen, sich bereits zu Beginn eines Bauprojektes darauf zu verständigen, ihre Konflikte außergerichtlich lösen zu wollen, eine, beziehungsweise mehrere, Konfliktlösungsmethoden (zum Beispiel 1. Stufe Mediation, 2. Stufe Schiedsgericht) festzuschreiben und die während der Abwicklung des Bauprojektes auftretenden Konflikte auf dieser Grundlage gemeinsam mit den anderen Konfliktbeteiligten nachhaltig lösen. <

## LITERATUR

- Fahlbusch, M., Munzert, S. (2012): Außergerichtliche Konfliktlösung am Bau Teil 3: „Konfliktarten und Konfliktbeteiligte“ in: Deutsches Ingenieurblatt - Niedersachsen 06/2012, S. 1-3
- Hedler, D., Jacobskötter, M., Mieth, P. (2013): Außergerichtliche Konfliktlösung am Bau Teil 5: „Methodische Kriterien zur Auswahl eines außergerichtlichen Konfliktlösungsmodells“ in: Deutsches Ingenieurblatt - Niedersachsen voraussichtlich 03/2013
- Höltkemeier, C., Petermüller, J. (2012): Außergerichtliche Konfliktlösung in der Anwendung: „Gegenüberstellung von Gerichtsverfahren und Mediation anhand eines Praxisfalles“ in: Deutsches Ingenieurblatt - Niedersachsen 09/2012, S. 5-7
- Mieth, P., Bodmann, H.-H., Weichhaus, B. (2010): „Manchmal innerhalb weniger Stunden“ in: Deutsches Ingenieurblatt 12/2010 S. 48-50

Mieth, P., Weichhaus, B. (2012): Außergerichtliche Konfliktlösung am Bau Teil 1: „Arbeitskreis Außergerichtliche Konfliktlösung des Netzwerkes INQA Bauen Niedersachsen – Gründung und Aktivitäten“ in: Deutsches Ingenieurblatt - Niedersachsen 04/2012, S. 2-3

Schwentek, K. (2012): Außergerichtliche Konfliktlösung am Bau Teil 2: „Methoden der außergerichtlichen Konfliktlösung“ in: Deutsches Ingenieurblatt - Niedersachsen 05/2012, S. 2-4

## ➤ Arbeitskreis „Außergerichtliche Konfliktlösung“

Innerhalb des Netzwerkes INQA Bauen Niedersachsen (<http://www.inqa-bauen-niedersachsen.de>) hat sich vor diesem Hintergrund der Arbeitskreis „Außergerichtliche Konfliktlösung“ gebildet. Zurzeit sind nachfolgende Institutionen und Baubeteiligte in die Netzwerkarbeit involviert: Ingenieurkammer Niedersachsen, Handwerkskammer Hannover, Architektenkammer Niedersachsen, Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e.V., Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Baurechtsanwälte, Hochschullehrer, Sachverständige, Ingenieure und Architekten. Das Ziel des Arbeitskreises ist die Förderung der Wertekultur und der Qualität des Bauens in Niedersachsen durch außergerichtliche Konfliktlösung. Die Netzwerkmitglieder stellten fest, dass in der Praxis noch immer Unsicherheiten hinsichtlich der Unterschiede, der Auswahl und der Anwendungsmöglichkeiten der verschiedenen Methoden der außergerichtlichen Konfliktlösung bestehen. Die in diesem Beitrag getroffenen Ausführungen dienen daher einerseits der weitergehenden Information, andererseits dem Aufzeigen konkreter Chancen und Einsatzmöglichkeiten der außergerichtlichen Konfliktlösung auch im Vergleich mit der gerichtlichen Konfliktlösung.