



# Schlichten statt streiten!

Wer bauen will, muss Streit aushalten können – und wissen, wann und wie man Streit am besten beilegt, oder mithilfe von Dritten entscheiden lässt. Rechtsanwalt Dr. Ulrich Böttger klärt auf.

Viele Menschen träumen vom Eigenheim. Und wenn dann die Finanzierung steht, ein Grundstück beschafft, ein Architekt und ein hoffentlich passendes Bauunternehmen gefunden sind, geht's los. Weihnachten in den eigenen vier Wänden – was für ein tolles Ziel.

Wie bitter dann die Enttäuschung, wenn das Projekt ins Stocken gerät: Mängel zeigen sich. Gefühlt alle wollen mehr Geld haben. Der Architekt ist unzuverlässig. Der Unternehmer stellt Nachträge für Leistungen, die in Wahrheit der Beseitigung selbst verursachter Mängel dienen. So schaffen wir das nie im Zeit- und Kostenrahmen. Und müssen wir jetzt wirklich zu Gericht gehen, vor dem Landgericht drei Jahre oder noch viel länger darüber streiten, wer Recht hatte? Ob

Mängel vorliegen, wie man die beseitigt, wie viel Geld der Unternehmer und der Architekt bekommen, die mit der Einstellung der Leistungen drohen? Eine Horrorgeschichte, gerade angesichts der langen Dauer und hohen Kosten in Prozessen vor staatlichen Gerichten, die oft durch Richter entschieden werden, die nicht auf Baurecht spezialisiert sind.

## KONFLIKTLÖSUNG MIT DER SOBau 2020

Bereits 1998 trat die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) in Kraft. Sie hat sich als praxisnahes Instrument zur schnellen und kostengünstigen Beilegung von Konflikten am Bau bewährt. Alle Bauvertragsparteien – also auch private Bauherren – können miteinander

vereinbaren, dass Konflikte, die bei Durchführung des Bauvorhabens auftreten, nicht – oder jedenfalls nicht so gleich – durch staatliche Gerichte entschieden werden, sondern dass etwa zunächst versucht wird, mit einem Mediator oder einem Schlichter den Konflikt zu lösen, damit der Bau weitergehen kann. Mängelfragen können durch einen Schlichtungsgutachter einvernehmlich aufgeklärt oder durch einen Schiedsgutachter verbindlich geklärt werden. Gelingt das nicht, können die Parteien dann immer noch zu Gericht gehen. Und zwar entweder zu den staatlichen Gerichten, oder aber, wenn sie das vereinbart haben, zu einem Schiedsgericht nach der inzwischen aktualisierten SOBau 2020.

Die Baubeteiligten können schon bei Abschluss der Bauverträge mitei-



Unser Gastautor Rechtsanwalt Dr. Ulrich Böttger ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Mitglied im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

> [www.arge-baurecht.de](http://www.arge-baurecht.de)

inander vereinbaren, dass und welche Art Konflikt mithilfe der SOBau beigelegt werden sollen. Sie können das aber auch später tun, wenn ein Konflikt bereits aufgetreten ist.

Geschaffen wurde die SOBau von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein. An der Fortentwicklung der SOBau 2020 haben ehemalige Richter des Bundesgerichtshofs ebenso mitgewirkt wie OLG-Richter, Professoren und viele der rund 2600 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die in der ARGE Baurecht organisiert sind.

Die SOBau 2020 ist nach dem Baukastenprinzip in vier Bücher aufgeteilt. Je nach Sachlage kann das am besten geeignete Instrument vereinbart werden. Hier stellen wir die in den ersten drei Büchern geregelten Instrumente vor: Die Mediation, die Schlichtung sowie das Schlichtungs- und das Schiedsgutachten. In der kommenden Ausgabe der bauen. befassen wir uns mit dem Schiedsverfahren.

## DIE MEDIATION

Auch bei größeren Projekten kommt es vor, dass Probleme auf zwischenmenschlicher Ebene auftreten und sich Verantwortliche schlichtweg „nicht riechen können“. Vordergründig geht es um die Sache. In Wahrheit liegen die Ursachen von Konflikten jedoch im Zwischenmenschlichen, in der Kommunikation. Daher bietet die SOBau die Methodik der Mediation zur Konfliktbearbeitung.

Ziel der Mediation ist es, den streitenden Parteien dabei zu helfen, eine schnelle, dabei nachhaltige Einigung zu ermöglichen. Mediator\*innen strukturieren und ordnen die Bearbeitung des Konflikts, sie treffen jedoch keine

## Alle unter einem Dach



**HELMA-Häuser mit zwei Wohneinheiten eröffnen Ihnen ungeschnittene Möglichkeiten, Stein auf Stein und schlüsselfertig.**

Unterschiedliche Ansprüche erfordern maßgeschneiderte Lösungen, ob für Großfamilien, erwachsene Kinder oder Mietverträge. Ein schlüsselfertiges HELMA Massivhaus schafft Freiraum für alle unter einem Dach – mit individueller Planung, ganzjähriger Ausführung und Kostensicherheit. **Wissen wir ebenfalls!**



Lernen Sie uns kennen: [www.HELMA.de](http://www.HELMA.de)

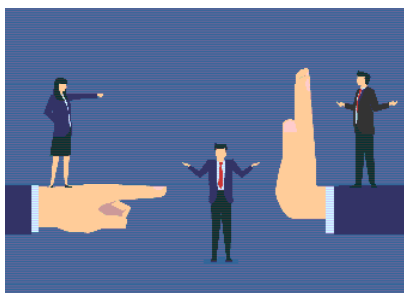
## SOBau 2020: Der Werkzeug- kasten zur Lösung von Baustreitigkeiten

*Im November 2020 ist die Neuauflage SOBau, der Schieds- und Schlichtungsordnung für Baustreitigkeiten der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsverein, in Kraft getreten. Sie bietet hilfreiche Instrumente für die Konfliktbeilegung, gerade auch für private Bauherren. Die SOBau 2020 kann helfen, den langen und teuren Gang zu den staatlichen Gerichten zu vermeiden – oder gar zu ersetzen.*

*Auf der Website*

*> [www.sobau.de](http://www.sobau.de)*

*finden Sie übrigens auch geeignete Schlichtungspersonen.*



Im Internet unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com) finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.



Entscheidungen und werten nicht. Viele kennen diese Methodik aus dem Bereich des Familienrechts oder aus großen Unternehmen. Aber auch am Bau gilt: Der Weg zum Ziel muss es sein, die Parteien ins Gespräch zu bringen, so dass diese gemeinsam eine Lösung finden, eine gemeinsame Entscheidung treffen und tragen.

### DIE SCHLICHTUNG

Besonders geeignet für die Streiterledigung am Bau ist die Schlichtung. Ziel der Schlichtung ist die einvernehmliche Streitbeilegung, die auch auf einen Vorschlag der Schlichtungsperson hin erfolgen kann. Wichtig ist, dass dieser Schlichtungsvorschlag wirklich nur ein Vorschlag ist, kein Urteil. Er hat keine verbindliche Kraft. Er ist aber rechtlich fundiert und kann auch entsprechend begründet werden. Die Parteien können ihn annehmen und damit den Konflikt beilegen. Sie können den Vorschlag aber auch verwerfen und weiterstreiten oder sich anderweitig einigen. Eine Schlichtung ist auch deshalb ein vorteilhaftes Format, weil man sie sehr gut dem Volumen des Streitthemas anpassen kann. So können eine gemeinsame Ortsbesichtigung, die Hinzuziehung fachkundiger Dritter, insbesondere auch Sachverständiger, zu einer raschen Aufklärung und einem überzeugenden, technisch wie rechtlich fundierten Schlichtungsvorschlag führen. Der wird oft von den Parteien als richtig empfunden und deshalb angenommen.

### DAS SCHLICHTUNGS- UND DAS SCHIEDSGUTACHTEN

Häufig führen technische Fragen im Zusammenhang mit Mängeln und Kosten zu Streit. Die SOBau 2020 bietet im dritten Buch Verfahren, die von

Bau-, Technik- oder Kostengutachtern zu leiten sind.

Ziel des Schiedsgutachtenverfahrens ist die für die Parteien verbindliche Klärung der einem Konflikt zugrundeliegenden Sachverhaltsfragen. Zum Beispiel: Liegen Mängel vor? Wer ist dafür verantwortlich? Was kostet die Mangelbeseitigung?

Beauftragen nun die Parteien einen Schiedsgutachter mit der Klärung dieser Fragen, dann ist wichtig zu beachten, dass das Schiedsgutachten für die Parteien verbindliche Feststellungswirkung hat. Diese Bindungswirkung reicht sogar noch weiter: Das Schiedsgutachten bindet auch ein möglicherweise im Anschluss an die Begutachtung mit der Sache befasstes Gericht! Stellt der Schiedsgutachter fest, dass der Bauunternehmer alleine verantwortlich für die Risse im Außenputz ist, dass der Putz komplett abgeschlagen und neu aufgebaut werden muss, dass aber entgegen den Befürchtungen des Bauherrn die Fenster korrekt eingebaut sind, dann binden diese Feststellungen auch ein Gericht. Wären diese Fragen noch nicht im Schiedsgutachten untersucht worden, würde der Richter einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens beauftragen. Dieses Gerichtsgutachten würde den Richter nicht binden, ihm nur als Entscheidungshilfe dienen. Das Schiedsgutachten dagegen würde den Richter binden, er müsste sich an die getroffenen Feststellungen halten! Ausnahmen sind nur in seltenen Ausnahmefällen gegeben, bei offenkundiger Unrichtigkeit.

Diese Bindungswirkung macht das Schiedsgutachten zu einem scharfen Schwert. Deshalb ist es wichtig, dass der Schiedsgutachter die in der

**JEDES HAUS EIN MEISTERSTÜCK.**

einhundertachtzehn  
Jahre Meisterstück-HAUS



**Meisterstück  
HAUS**

Jedeshaus@meisterstueck.de | www.meisterstueck.de

**VPB**   
Verband Privater Baubetriebe e.V.

**Neutralität beim Klagen, Kosten und Moderationen durch Beratung vom Verband Privater Baubetriebe**

**Wir begleiten Sie in allen Etappen kompetent, unabhängig, praxisnah und bundesweit**

- schon vor der Vertragsunterzeichnung
- während der Bauphase
- bei der Bauabnahme
- nach der Fertigstellung

kontaktieren Sie telefonisch oder unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de)

**DIE ZUKUNFTS-HEIZUNGEN FÜR DEN NEUBAU**

**WOHNKAMIN-HYBRID-WÄRMEPUMPE, HYBRID-ODER PELLETHEIZUNG!**



- Als einzigartige Wohnheizung mit natürlichem Sichtfeuer und automatischer Wärmepumpeneffizienz
- Als extrem effiziente Pellet-Hybrid-Wärmepumpe oder als sparsame und CO<sub>2</sub>-neutrale Pelletheizung. Mit dem TOP Qualitätsanbieter GUNTAMATIC liegen sie immer richtig!

 **GUNTAMATIC**  
QUALITÄT-HEIZUNGEN FÜR HOLZ UND PELLETS

[www.guntamatic.com](http://www.guntamatic.com)

SOBau vorgegebenen Verfahrensregeln einhält. Ein Schiedsgutachten muss auf korrektem Wege nach fairen Regeln zustandekommen.

Ebenso wichtig ist, dass nur solche Sachverständige mit der Erstellung eines Schiedsgutachtens betraut werden, die wirklich neutral und unabhängig sind, fachlich gut, die technischen Regelwerke kennen, aber auch wissen, wie man ein Gutachtenverfahren leitet, wie man die getroffenen Feststellungen klar, eindeutig und richtig zu Papier bringt. Dem sind leider nicht alle Sachverständigen gewachsen. Es ist daher riskant, die Auswahl des Schiedsgutachters einem anderen, und sei es der Präsident der Handwerkskammer oder der IHK, zu überantworten. Es empfiehlt sich in der Regel nur dann, der Durchführung eines Schiedsgutachtens zuzustimmen, wenn man sicher sein kann, dass ein geeigneter Sachverständiger beauftragt wird. Sonst kann der Vorzug eines Schiedsgutachtens, nämlich eine

schnelle und verbindliche Klärung technischer Fragen, sich sehr zum Nachteil umkehren.

Im Gegensatz dazu sind beim Schlichtungsgutachten die Feststellungen des Sachverständigen weder für die Parteien noch für ein Gericht verbindlich. Der Schlichtungsgutachter klärt Sachverhaltsfragen – etwa zu den Mängeln – methodisch auf, wie der Schiedsgutachter. Sein Gutachten hat die gleiche Struktur. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass dieses Schlichtungsgutachten keine Bindungswirkung entfaltet. Die Leitidee hinter diesem Konzept: Das Schlichtungsgutachten soll fachlich überzeugen und wird deswegen akzeptiert. Arbeitet der Gutachter korrekt, liefert er ein überzeugendes Gutachten, dann hilft er damit den Parteien, den Konflikt zu beenden: Der Unternehmer wird fachlich überzeugt, dass er den Putz neu machen muss, dass

es keinen Sinn macht, darüber vor Gericht zu streiten. Der Bauherr lernt und versteht, dass die Fenster korrekt eingebaut sind, dass man darüber nicht teuer vor Gericht streiten muss.

Das Schlichtungsgutachten bindet und entscheidet somit nicht. Aber es klärt fachlich gründlich auf. Zeigt sich der Unternehmer nicht einsichtig und weigert sich, den Putz zu erneuern, dann hat zwar der Bauherr noch kein bindendes Schiedsgutachten, aber eine saubere Grundlage für einen schneller und mit deutlich höheren Erfolgsaussichten durchführbaren Gerichtsprozess.

So bietet der Werkzeugkasten der SOBau 2020 für das gesamte Konfliktspektrum des Bauens geeignete Instrumente. Die Baubeteiligten und ihre anwaltlichen Vertreter sollten davon regen Gebrauch machen, um sich den steinig, steilen und teuren Weg zu den staatlichen Gerichten zu ersparen. ● Dr. Ulrich Böttger