



## Streiten ohne Richter

In kaum einem Wirtschaftszweig wird so viel gestritten wie in der Bauwirtschaft. Nicht immer muss man sich aber gleich vor Gericht treffen. Alternative Methoden zur Konfliktlösung können beiden Seiten viel Zeit und Geld sparen. Gemeinsam mit Müller Partner Rechtsanwälte zeigt der Bau & Immobilien Report, was rechtlich möglich ist und welche Vor- und Nachteile die jeweiligen Lösungsansätze haben.

TEXT | Markus Androsch-Lugbauer und Christoph Lintsche, Müller Partner Rechtsanwälte

**M**einungsverschiedenheiten über die Vertragsauslegung und den Leistungsumfang sind insbesondere bei komplexen Großprojekten im Bereich der Infrastruktur nahezu Teil jedes Bauvorhabens. In diesem Zusammenhang wird jedoch häufig übersehen, dass neben dem klassischen Gerichtsverfahren weitere geeignete Möglichkeiten zur Konfliktbeilegung bestehen. Der Überbegriff der alternativen Streitbeilegung (Alternative Dispute Resolution – ADR) ist dabei längst kein bloßes Schlagwort aus der Fachliteratur mehr; vielmehr haben sich

diese Verfahren bereits in der Praxis etabliert und sind – auch über das Partnerschaftsmodell der ÖNORM B 2118 hinaus – auf den komplexen Großbaustellen des Landes angekommen.

Erklärtes Ziel der alternativen Streitbeilegung ist es, auftretende Konflikte rasch und fachkundig zu lösen. Auf diese Weise sollen insbesondere langwierige und kostenintensive Gerichtsverfahren vermieden werden, die – abhängig von Dauer und Intensität – auch die Geschäftsbeziehung der Vertragsparteien nachhaltig beeinträchtigen können. Da bei Meinungsverschiedenheiten häufig

nicht die strikte Durchsetzung rechtlicher Positionen im Vordergrund steht, sondern Konflikte oftmals auch auf Defizite in der projektinternen Kommunikation oder ein unterschiedliches technisches Verständnis zurückzuführen sind, bieten insbesondere die Instrumente der alternativen Streitbeilegung ein geeignetes Mittel, um in einem weniger formellen Rahmen einen praktikablen und für beide Seiten tragfähigen Ausgleich zu finden.

Gerade im Bauwesen, in dem technische Fragestellungen auf komplexe Fragen der Vertragsauslegung sowie erhebliche wirtschaftliche Werte treffen, kann

Foto: iStock

### Überblick: Vor- und Nachteile der alternativen Streitbeilegung

	MEDIATION	SCHLICHTUNGSVERFAHREN	SCHIEDSGERICHTSBARKEIT
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Freiwillig, vertraulich, meist kostengünstig</li> <li>▶ Beziehungen bleiben erhalten</li> <li>▶ Flexible, interessenorientierte Lösungen</li> <li>▶ Gesetzliche Grundlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Einfach, unbürokratisch</li> <li>▶ Baubegleitend möglich = Entlastung der Projektebene</li> <li>▶ Effektive Problemlösung während des Projektlaufs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verbindliche, rechtskräftige Entscheidung</li> <li>▶ Kürzeres Verfahren</li> <li>▶ Internationale Vollstreckbarkeit</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Kein verbindliches Ergebnis ohne Vereinbarung</li> <li>▶ Kooperationsbereitschaft beider Parteien erforderlich – Mediator unterstützt nur</li> <li>▶ Hohe Eigenverantwortung der Parteien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ergebnis meist nicht bindend</li> <li>▶ Machtungleichgewichte können erschweren</li> <li>▶ Erfolg abhängig von der Akzeptanz der Parteien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Höhere Kosten (Senatsbesetzung)</li> <li>▶ Kaum Rechtsmittel</li> <li>▶ Vorangehende Schiedsvereinbarung</li> </ul>

Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte

eine rasche Konfliktlösung entscheidend sein, um Projektverzögerungen, Mehrkostenforderungen und langjährige, oftmals frustrierende Gerichtsverfahren zu vermeiden. Zur Auswahl stehen dabei insbesondere die Mediation, Schlichtungsverfahren, Schiedsgutachten, Dispute Resolution Board, projektbegleitendes Lösungsmanagement und Schiedsgerichtsverfahren. All diesen Formen liegen unterschiedliche Charakteristika sowie Stärken und Schwächen zugrunde. Gemeinsam ist ihnen jedoch, dass sämtliche Formen der alternativen Streitbeilegung nur dann sinnvoll und erfolgreich sind, wenn alle Beteiligten den ernsthaften Willen besitzen, eine Einigung zu erzielen und Kompromisse einzugehen.

Verfügbare Zahlen und Umfragewerte lassen zudem darauf schließen, dass alternative Streitbeilegungsverfahren zunehmend als ernst zu nehmende und praktikable Ergänzung zu gerichtlichen Verfahren wahrgenommen werden.

#### Nützliches Werkzeug zur Konfliktlösung

Hintergrund von Baustreitigkeiten sind oft unterschiedliche Interpretationen des Vertrags, Widersprüche in den Vertragsbestandteilen, Unklarheiten über Ansprüche oder der zeitlich einzuhaltenden Termine des Bauablaufs. Aber auch die Qualität der Arbeit, Materiali-

en und Schnittstellen zu anderen Gewerken sind oft Teil von weitreichenden Diskussionen. Allein der Umstand, dass eine Vielzahl an Beteiligten, sowohl auf Seiten des Bauherrn als auch der Auftragnehmer, in ein komplexes Bauvorhaben eingebunden ist, erhöht das Konfliktpotenzial deutlich.



In der Bauwirtschaft haben sich alternative Streitbeilegungsmethoden als sinnvolles Instrument erwiesen.

In den letzten Jahren kam es auch aufgrund von nicht vorhersehbaren und nicht beherrschbaren äußeren Einflüssen – wie etwa dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, der COVID-19-Pandemie, der Blockade des Suez-Kanals und den damit verbundenen Preissteigerungen am Beschaffungsmarkt – immer häufiger zu Konflikten. Wie zeitintensiv das Erwirken einer gerichtlichen Entscheidung über einen Konflikt betreffend die Kostentragung von Preissteigerungen sein kann, zeigt sich besonders deutlich an der jüngsten Entscheidung des OGH zu 4 Ob 200/24a, die am 25.11.2025 und damit erst rund drei Jahre nach dem Eintritt der massiven Preissteigerungen ergangen ist. In diesem Zusammenhang ist

jedoch anzumerken, dass auf vielen anderen Baustellen einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten, bei denen die Beteiligten das Risiko und damit auch die Kosten eines langwierigen und intensiven Rechtsstreits geteilt haben. Zudem lag dem genannten Fall eine reine Rechtsfrage, nämlich die Zuordnung zu einer der

Risikosphären, zugrunde, weshalb alternative Streitbeilegungsmodelle konkret vermutlich nicht das Mittel der Wahl gewesen wären.

Die Formen der alternativen Streitbeilegung eignen sich hingegen besonders gut bei Streitigkeiten über Mängel, Mehrkostenforderungen oder etwa Planungsfehler. Können derartige Konflikte zwischen den Beteiligten nicht im direkten Gespräch auf der Baustelle bereinigt werden, kann die Einleitung eines alternativen Streitbeilegungsverfahrens sinnvoll sein.

Daraus zeigt sich, dass im Vorfeld stets das Kernproblem zu identifizieren ist, um sich in weiterer Folge auf die jeweils am besten geeignete Form der Streitbeilegung zu verständigen.



**Baubegleitendes Lösungsmanagement ermöglicht eine frühzeitige Deeskalation während der Projektabwicklung.**

## Eine gute Alternative

In Österreich am weitesten verbreitet sind Mediation, Schlichtungsverfahren sowie Schiedsgerichts- bzw. Schiedsgutachterverfahren. Eine exakte Abgrenzung zwischen diesen Modellen ist oft nicht möglich, weil es stark vom Inhalt der Parteienvereinbarung abhängt, wie die Streitbeilegung ausgeformt sein soll.

Bei der Schiedsgerichtsbarkeit soll der Schiedsrichter den Rechtsstreit unmittelbar, verbindlich und endgültig entscheiden. Die Entscheidung eines Schiedsgerichtes ist gerichtlich im Wege der Exekution durchsetzbar. Bei der Schiedsgerichts-/Schiedsgutachterabrede geht es hingegen um die Feststellung von Tatsachen, Tatbestandselementen oder die Auslegung des Parteiwillens. Schiedsgutachter entscheiden im Gegensatz zum Schiedsgericht daher nicht verbindlich, was rechtens ist, sondern schaffen die Grundlage für eine solche Entscheidung oder Streitbereinigung durch die Parteien selbst. Das Schlichtungsverfahren stellt dahingegen ein dem Zivilgericht vorgeschalteter Einigungsversuch dar, dem grundsätzlich keine Bindungswirkung zukommt. Eine genaue Abgrenzung lässt sich nicht konsequent einhalten.

Im Gegensatz zur Mediation, bei welcher der neutrale Dritte (Mediator) keine Entscheidungskompetenz besitzt, sondern nur bei der Lösungsfindung unterstützt, hat jener der Schlichtungsverfahren, der sogenannte Schlichter, die Aufgabe, einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten. Der Lösungsvorschlag wird dann entweder angenommen oder abgelehnt. Das beiderseitig akzeptierte Schlichtungsergebnis stellt jedoch keinen gerichtlich durchsetzbaren Exekutionstitel dar, sondern einen außergerichtlichen Vergleich. Auch das Ergebnis eines feststellenden Schiedsgutachtens stellt keinen Exekutionstitel dar, ist aber bindend.



## Vertragsmodelle und baubegleitendes Lösungsmanagement

Kooperative Vertragsmodelle, darunter Allianz- und Partnerschaftsverträge, sind bereits auf einen präventiven Ansatz zur Streitvermeidung ausgerichtet. Charakteristisch für diese Vertragsmodelle ist die Verpflichtung zur kooperativen Projektbearbeitung unter Transparenz Gesichtspunkten, mit einem fairen Risikoausgleich sowie der Bereitschaft zur gemeinsamen Partizipation am wirtschaftlichen Erfolg. Vor allem bei Großprojekten



### DIE AUTOREN

► **Markus Androsch-Lugbauer (I.)** ist Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf Baurecht, Claim Management und Konfliktlösung.

► **Christoph Lintsche** ist ebenfalls Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte. Seine Beratungsschwerpunkte liegen insbesondere im Bereich Bau(vertrags)recht und Claim Management, Konfliktlösung und Gerichtsverfahren, Baudigitalisierung, Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht sowie juristische Bauprojektbegleitung und Immobilienrecht.

**KONTAKT** [www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)

ist dies – auch zur Konfliktvermeidung – ein Erfolgsmodell. Dasselbe gilt für das sogenannte baubegleitende Lösungsmanagement, das je nach Projekt einen anderen Namen haben kann. Es wird meist vom Bauherrn ein projektbegleitendes Gremium eingesetzt, welches während des gesamten Bauvorhabens für die Klärung von Streitfragen zur Verfügung steht und schnelle Abhilfe bei Konflikten schaffen kann. Damit soll gleichzeitig eine Zerrüttung der über Jahre der Projektabwicklung notwendigen Geschäftsbeziehungen vermieden werden.

## Auf den Punkt gebracht

Die außergerichtliche Streitbeilegung stellt eine wertvolle Alternative zum klassischen Gerichtsverfahren dar. Ihre Eignung hängt stets vom Einzelfall, der konkreten Konfliktstruktur sowie der Kooperationsbereitschaft der Parteien ab. Gerade in der Bauwirtschaft haben sich diese Formen der alternativen Streitbeilegung als sinnvolles Instrument erwiesen, um komplexe Forderungen in einer akzeptablen und vorteilhaften Weise zu lösen.

Insbesondere das baubegleitende Lösungsmanagement ermöglicht eine frühzeitige Deeskalation während der Projektabwicklung, wodurch lange und kostspielige Gerichtsverfahren vermieden, operative Einheiten entlastet und der Bauablauf unterstützt wird. Je nach Sachverhalt, Ziel und Zweck des Bauvorhabens ist die jeweils passende Form der alternativen Streitbeilegung zu wählen und bestenfalls sogleich in den Vertrag einzuarbeiten.