



Schlichten statt richten

Das Schlichtungsverfahren als Form der alternativen Streitbeilegung spielt in der Baubranche eine wichtige Rolle. Schlichtungen können als baubegleitende Maßnahme und zur nachgelagerten Konfliktlösung nach Abschluss eines Bauvorhabens eingesetzt werden. Gemeinsam mit Müller Partner Rechtsanwälte zeigt der Bau & Immobilien Report den typischen Ablauf eines Schlichtungsverfahrens, die wesentlichen Charakteristika sowie die zentralen Gründe, die in der Praxis zum Scheitern eines Schlichtungsverfahrens führen können.

TEXT | Markus Androsch-Lugbauer und Christoph Lintsche

Zentrale Voraussetzung für ein Schlichtungsverfahren ist die Vereinbarung der Parteien bei Vertragsabschluss oder auch im Zuge der Bauabwicklung, mögliche Konflikte im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens zu klären. Wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung ist die Einbindung eines gemeinsam bestellten, fachkundigen Schlichters bzw. Schlichterteams. Dem Schlichter(team) kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Neben technischem und baubetrieblichem Fachwissen sind insbesondere die von ihm gewählten methodischen Ansätze, sein Vermittlungsgeschick sowie das erforderliche Feingefühl bei der Zusammenführung gegensätzlicher Standpunkte von entscheidender Bedeutung. Auf Grundlage der vom Schlichter erarbeiteten Vorschläge soll eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien erreicht werden.

Strukturell bestehen hierfür grundsätzlich zwei Modelle: Einerseits kann ein Ad-hoc-Schlichtungsverfahren zur Behandlung einzelner konkreter Konflikte eingerichtet werden. Andererseits besteht die Möglichkeit, eine ständige Clearingstelle vorzusehen, die für bestimmte oder sämtliche während eines Projekts auftretenden Streitigkeiten zuständig ist.

Ein wesentliches Merkmal des Schlichtungsverfahrens ist seine hohe Flexibilität. Grundsätzlich bestehen keine zwingenden Form- oder Verfahrensvorschriften, vielmehr können die Parteien den Ablauf des Verfahrens weitgehend frei gestalten. Ungeachtet dieser Gestaltungsfreiheit können sich die Parteien aber auch an bestehenden, standardisierten Verfahrensordnungen orientieren (z. B. Verfahrensordnung des Bau-Schlichtungsausschusses der Bundesinnung Bau der Wirtschaftskammer Österreich). Auf diese Weise lässt sich das Verfahren an die oftmals hohe Komplexität baurechtlicher Streitigkeiten sowie an die jeweiligen Projektstrukturen und beteiligten Akteure sachgerecht anpassen.

Inhalt der Vereinbarung

Der Wesenskern einer Schlichtungsvereinbarung besteht darin, dass sich die Parteien verpflichten, ein gerichtliches Verfahren erst dann einzuleiten, wenn eine einvernehmliche Lösung nicht mehr möglich erscheint und die Schlichtung daher gescheitert ist. Bei der Schlichtung bleibt daher der Zugang zu den ordentlichen Gerichten aufrecht. Die Parteien verpflichten sich lediglich, einen außergerichtlichen Einigungsversuch im We-

ge der Schlichtung zu unternehmen. Eine Schlichtungsvereinbarung enthält typischerweise zunächst eine Darstellung der maßgeblichen Sachverhaltsumstände, die zum Konflikt zwischen den Partei-



DIE AUTOREN

► Markus Androsch-Lugbauer (l.) 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

Foto: iStock

Teil 2
der Serie zur außergerichtlichen und
alternativen Streitbeilegung.



Konfliktlösung

Überblick: Schlichtungsverfahren

Inhalt Schlichtungsvereinbarung	► Neutraler Sachverhalt ► Ziel der Schlichtung ► Inhaltliche und zeitliche Abfolge ► Rechte und Pflichten des Schlichters sowie dessen Aufgabe samt Kostenaufteilung ► Möglichkeit der Aufkündigung der Parteien ► Hemmung der Verjährung ► Zinsregelung ► Mitwirkungspflicht aller Beteiligten usw.
Ablauf	► Unterliegt der Parteidisposition ► Standardisierte Verfahrensordnungen bestehen
Gründe des Scheiterns	► Strategisches Verhalten der Parteien ► Verspätetes Einsetzen des Schlichters ► Hoher wirtschaftlicher und zeitlicher Druck ► Komplexität und technische Streitfragen

en geführt haben. Anschließend wird der Zweck der Vereinbarung festgehalten, der darin besteht, im Rahmen eines strukturierten Schlichtungsverfahrens eine Lösung zu erarbeiten und den bestehenden Konflikt einvernehmlich beizulegen.

Der Ablauf des Schlichtungsverfahrens sollte präzise und detailliert geregelt werden. Typischerweise umfasst dieser Abschnitt insbesondere Bestimmungen über die inhaltliche und zeitliche Durchführung des Verfahrens (etwa Fristen für einleitende Schriftsätze und Gegenäußerungen), die Rechte und Pflichten des Schlichters, Möglichkeiten der Beendigung oder Aufkündigung des Verfahrens durch die Parteien, die Aufteilung der Kosten, Fragen der Verjährung samt möglicher Änderungen der Verzugszinsen sowie Mitwirkungspflichten der beteiligten Parteien.

Möglicher Ablauf des Verfahrens

Abseits des von den Parteien festgelegten Ablaufes folgt ein Schlichtungsverfahren keinen weiteren Formvorschriften, wenngleich der Ablauf in der Praxis meist einem typischen Schema folgt.

In einem ersten Schritt erfolgt die Strukturierung des Streitgegenstands. Zu diesem Zweck legen die Parteien dem

Schlichter ihre jeweiligen Standpunkte sowie die relevanten Unterlagen vor. Der Schlichter analysiert den Sachverhalt sowohl in rechtlicher als auch in technischer Hinsicht und kann hierzu gemeinsame oder getrennte Gespräche mit den Parteien führen. Werden getrennte Gespräche geführt, hat der Schlichter den jeweils anderen Teil darüber zu informieren und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ziel dieser Phase ist es, die Interessen der Parteien offenzulegen und mögliche Lösungsansätze zu entwickeln.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse erarbeitet der Schlichter unverbindliche Lösungsvorschläge in einer gewissen Bandbreite. Diese können von den Parteien angenommen, abgelehnt oder als Grundlage für weitere Verhandlungen herangezogen werden. Das Verfahren endet in der Regel mit einem Protokoll, in dem entweder das Scheitern der Schlichtung oder eine erzielte einvernehmliche Lösung festgehalten wird. Üblicherweise wird die erzielte Lösung von den Parteien umgesetzt. Um der Lösung Rechtssicherheit zu verleihen, kann ein vollstreckbarer prätorischer Vergleich bzw. ein vollstreckbarer Notariatsakt angeschlossen werden. Erst dadurch wird die erzielte Lösung unmittelbar gericht-

lich exekutierbar. Scheitert das Schlichtungsverfahren, steht es den Parteien frei, ihre Ansprüche vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.

Gründe des Scheiterns

Trotz der zahlreichen Vorteile, die ein Schlichtungsverfahren bietet, zeigt die baupraktische Realität, dass solche Verfahren gelegentlich scheitern.

Schlichtungsverfahren werden häufig erst dann initiiert, wenn der Konflikt bereits stark eskaliert ist. In diesem Stadium fehlt oftmals das notwendige Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien, das für eine konstruktive und lösungsorientierte Verhandlung jedoch wesentlich wäre. Oft scheitern »gut gemeinte« Schlichtungsverfahren daher am ernsthaften Einigungswillen einer Partei.

Hinzu kommt der erhebliche wirtschaftliche Druck, unter dem die Beteiligten bei Bauprojekten regelmäßig stehen. Kosten-, Termin- und Haftungsrisiken können dazu führen, dass Parteien eine kompromissbereite Haltung vermeiden, selbst wenn eine einvernehmliche Lösung wirtschaftlich sinnvoll wäre.

Darüber hinaus sind baurechtliche Streitigkeiten häufig durch eine hohe technische und rechtliche Komplexität geprägt, die regelmäßig von Parteien unterschätzt wird. Das Schlichtungsverfahren stößt insbesondere dort an seine Grenzen, wo umfangreiche Beweisaufnahmen oder detaillierte Sachverständigengutachten erforderlich wären, wie sie typischerweise erst im gerichtlichen Verfahren durchgeführt werden.

Letztlich entscheidet aber oft das Geschick und die Erfahrung des Schlichters über Erfolg oder Scheitern.

Fazit

Schlichtungsverfahren bieten in der Baubranche eine flexible und praxisnahe Möglichkeit, Konflikte rasch und außergerichtlich zu lösen. Ihr Erfolg hängt jedoch wesentlich vom Zeitpunkt der Einleitung, der Mitwirkungsbereitschaft der Parteien sowie von der Durchsetzungsfähigkeit des Schlichters.