

SERIE: MEDIATION IN DER PRAXIS

FALLBEISPIEL 6: „ERKAUFTE SICHERHEIT“

1. BESONDERER ERFOLG DER MEDIATION

Zeit ist Geld. Dies bestätigt sich insbesondere bei laufenden Bauprojekten, wenn der Streit der Parteien über Verantwortlichkeiten für zeitliche Verzögerungen den umstrittenen Schaden immer weiter vergrößert. Eine frühe Quotelung oder sogar Gesamtübernahme kann für die Beteiligten so immer noch günstiger sein, als ein deutlich später erzielter, quotaler Erfolg.

2. KONFLIKTPARTEIEN UND KONFLIKTSTAND ZU MEDIATIONSBEGINN

Der neue Typ des Einkaufszentrums sucht die Nähe der Innenstadt und möchte auf diese Art und Weise einen eigenständigen Beitrag zur Revitalisierung leisten. Bauen in der Innenstadt bedeutet jedoch auch gleichzeitig auch erhebliche Anforderungen an die Absicherung der Nachbargrundstücke und Überraschungen des oftmals bereits vor Jahrhunderten für Bauten verbauten genutzten Baugrundes.

Auf der Baustelle für ein großes Einkaufszentrum ist es aufgrund besonderer Schwierigkeiten mit der Nachbarbebauung, andererseits jedoch auch erstaunlicher Phänomene der Wasserhaltung zu erheblichen Verzögerungen gekommen, bei denen zwischen den Parteien streitig ist, ob diese für den Auftragnehmer bei ordnungsgemäßer Bauvorbereitung und rechtzeitiger Planung erkenn- und beherrschbar gewesen wären. Der fraglichen Verantwortlichkeit des Bauherrn aufgrund des Baugrundrisikos steht die fragliche Verantwortlichkeit des Generalunternehmers aufgrund ungenügender Planung und Vorbereitung gegenüber. Der Streit über die Ursachen und Verantwortlichkeit schließt jede Verständigung darüber aus, welcher Fertigstellungstermin technisch machbar sein dürfte und sanktioniert werden könnte. Vorgaben potenzieller Bauabläufe durch den Bauherrn werden durch den Auftragnehmer nicht bestätigt. Die Unklarheit, ob Vorbereitungs- und Planungsfehler vorliegen, schließt jede Klärung aus, welcher Fertigstellungstermin gegebenenfalls sanktioniert wäre.

Der Auftraggeber droht mit der Geltendmachung von Vertragsstrafen. Der Auftragnehmer der Generalunternehmer macht bauzeitbedingte Mehrforderungen in Höhe von 1,5 Mio. € geltend.



VERBAND DER BAUMEDIATOREN E.V.

Verband der Baumediatoren e. V.
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin

TEL +49.(0)30.399769-0

FAX +49.(0)30.399769-91

www.verband-der-baumediatoren.de



VERBAND DER BAUMEDIATOREN E.V.

Verband der Baumediatoren e. V.
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin

TEL +49.(0)30.399769-0

FAX +49.(0)30.399769-91

www.verband-der-baumediatoren.de

3. IN DER MEDIATION HERAUSGEARBEITETE INFORMATIONEN UND BEDÜRFNISSE

Neben der Frage der Verantwortlichkeiten ist auch das Vorliegen formaler Voraussetzungen für die geltend gemachten Ansprüche streitig: Hinreichend spezifizierte Behinderungsanzeigen fehlen. Uneinigkeit besteht allerdings, ob diese hier ausnahmsweise verzichtbar gewesen wären. Der neue Verhandlungsrahmen führt auf Seiten der Bauherrn auch zur Beteiligung der Vermietungsabteilung. Dadurch wird deutlich, dass der Bauherr nicht mehr nur die Forderungen abwehren möchte, sondern dringend auch vermeiden will, dass durch die fehlende Festlegung neuer Termine Vermietungsausfälle von über 2 Mio. € entstehen. Der Bauherr muss sich binnen der nächsten 3 Wochen erklären, ob die bereits gebundenen Mieter in 6 Monaten rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft eröffnen können, oder dann eben erst wieder zum Ostergeschäft. Er benötigt ferner Klarheit, ob er in künftigen Mietverträgen Eröffnung erst zum Ostergeschäft des Folgejahres oder aber zum Weihnachtsgeschäft desselben Jahres zusagen kann.

Die Bewusstwerdung dieses Problems führt dazu, dass sich der Fokus von der Forderung des Auftragnehmers auf die Abwehr des sonst eintretenden Schadens und die Frage verlagert, welche Beiträge zur Abwehr in welcher Form zu leisten sind. Der

Bauherr wünscht sich Sicherheit. Dieses Bedürfnis begründet seine Forderung, in einem zwischen den Parteien zu definierenden Zeitraum jedenfalls nicht deswegen neuen Terminverzögerungen ausgesetzt zu sein, da der Auftragnehmer etwa weitere Behinderungen zurückhält. Im Ergebnis ist der Auftraggeber/Bauherr bereit, sich Sicherheit gegen einen angemessenen Betrag zu erkaufen.

Ohne Sicherheit ist jede Verständigung für ihn nicht interessengerecht - und dies wird auch den Generalunternehmer verständlich, der sich deswegen plötzlich bereit zeigt, Aussagen über potenzielle Störungen der Folgezeit zu treffen und störungsfreie Zeiträume zuzusagen.

4. ABSCHLUSS, ZEIT UND ERFOLGSURSACHE

Die Fokussierung auf der Frage, wie ein neuer Fertigstellungstermin verbindlich abgesichert werden kann, macht die Einschaltung eines angedachten Schiedsgutachters über die Verantwortlichkeit überflüssig. Die Parteien verhandeln vorrangig nicht mehr über Verantwortlichkeiten, sondern über die Abwehr eines drohenden und zwischen ihnen sonst ebenfalls aufzuteilenden Schadens, so dass der Auftraggeber zur Terminalsicherung schließlich einen Zahlungsbetrag von ca. 1 Mio. € für die Bauzeitverlängerung und Beschleunigung sowie die Abgeltung aller



VERBAND DER BAUMEDIATOREN E.V.

Verband der Baumediatoren e. V.
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin

TEL +49.(0)30.399769-0

FAX +49.(0)30.399769-91

www.verband-der-baumediatoren.de

bislang bekannten Sachverhalte zahlt. Zur Befriedigung des Sicherheitsbedürfnisses des Bauherrn wird zusätzlich eine Karenzzeit für weitere Störungen dahingehend aufgenommen, dass etwaige, bislang nicht gemeldete Störungen in den nächsten 4 Wochen des Bauablaufes nicht relevant werden und dass darüber hinaus Störungen, ob „alt“ oder „neu“, nur dann Wirkung erhalten sollten, wenn sie nochmals neu angemeldet werden.

Die angedachte Ursachenklärung über ein mehrere Wochen in Anspruch nehmendes Schiedsgutachten konnte ersetzt werden durch 2 halbtägige Verhandlungen, in deren Verlauf zunächst der Aspekt der Sicherheit als Verhandlungsgegenstand erarbeitet werden konnte, um dann in der zweiten Sitzung bewertet zu werden.

5. BESONDERHEITEN UND FOLGEWIRKUNGEN

Auch nach dieser Verhandlung wurde viel über einzelne Forderungen dem Grunde wie der Höhe nach gestritten. Das Bedürfnis, Sicherheit zu erkaufen und Situationen zu vermeiden, in denen durch Ansprüche Dritter ein für beide Seiten immer größer werdendes Problem entstehen würde, führte jedoch im Ergebnis dazu, dass in allen, insbesondere den zeitlich relevanten Fällen, die Risiken eines für den Fall der Nichteinigung entstehenden Schadens nicht vertieft werden mussten und beide Parteien je-

denfalls in diesem Bereich zu zumindest vorläufigen Lösungen fanden.