



Bernd Sterzl / Pixelio.de

Konstantin Gastmann / Pixelio.de

Claudia Nickel

## „Schlichten statt Richten“

Konflikte auf einer Baustelle oder sogar im Vorfeld sind weder Planern, noch Bauunternehmern oder den Bauherren selbst ein Fremdwort. Immer wieder gibt es Situationen, in denen es Verzögerungen und Kontroversen gibt. Wenn es zu einem Baustopp kommt, ist die Situation meist schon sehr verfahren und kompliziert. Die Folgen nehmen dramatische Dimensionen an. Was kann man tun, um trotzdem zu einer guten, im besten Fall harmonischen Durchführung des Bauprojektes zu gelangen?

Dr. Berthold Kohl aus Trier hat sich auf Bauschlichtungsverfahren und Baumediation spezialisiert und uns in einem Interview viel über innovative Ansätze der Konfliktlösung erzählt.

**mb-news:** Herr Dr. Kohl, Ihre Kanzlei bietet ein umfangreiches Spektrum an Gebieten und Themen der Rechtsberatung an. Wir möchten uns in diesem Gespräch auf die Bereiche konzentrieren, die für unsere Leser alltagsrelevant sind. Auf Ihrer Homepage tauchen Begriffe wie innovative Konflikt-Lösungsmethoden und Konflikt-Lösungsmechanismen auf. Was verbirgt sich hinter diesen Worten?

**Dr. Kohl:** Zunächst einmal reden wir hier von Methoden, die eben einen Gegensatz zu nicht innovativen Methoden darstellen. Jeder kennt die traditionelle Art, einen Konflikt zu lösen. Man geht vor Gericht, das ist die klassische Lösung. Man löst den Konflikt nicht selbst, man lässt ihn lösen. Der Staat übernimmt die Lösung. Damit ist den strei-

tenden Parteien der Ausgang des Streits aus der Hand genommen, das Prozessrecht gibt die Lösung vor. Die Situation ist doch folgende: Bauingenieure, Planer denken meist pragmatisch und lösungsorientiert. Es kann passieren, dass man formal nicht aufgepasst hat, der Fehler ist da. Nun kollidiert die Vorgehensweise des Gerichts mit der, die dem Bau gut tun würde. Das Gesetz lässt nicht mit sich spaßen. Am Ende einer Gerichtsverhandlung muss es eingehalten sein, Buchstabe für Buchstabe, trotz manchmal guter Argumente für eine andere Sicht der Dinge.

Unsere Gerichtspraxis ist mit der Situation auf dem Bau schlecht vereinbar, denn ein Gerichtsverfahren dauert sehr lange, ist mit hohen Kosten verbunden und die Akzeptanz des Urteils bei den betroffenen Parteien ist relativ niedrig.

Was braucht man am Bau? Schnelle Lösungen, die günstig sind und zugleich eine weitere Zusammenarbeit der Betroffenen ermöglichen. Ein Gericht nimmt keine Rücksicht auf persönliche Befindlichkeiten oder finanzielle Gegebenheiten. Wenn z. B. das Gericht ein bestimmtes teures Gutachten fordert, muss es erstellt werden, ohne Rücksicht auf die Kosten.

### Die Lösung soll schnell und preiswert sein

Nun zu den innovativen Methoden einen Konflikt zu lösen: Die eben erwähnten Nachteile sollen alle vermieden werden, die Lösung soll schnell und preiswert sein und ganz wichtig, die Parteien gehen freiwillig in ein solches Verfahren, entsprechend hoch ist die Akzeptanz der Lösung.

Warum? Nicht die Macht eines Richters entscheidet, sondern die betroffenen Parteien selbst. Sie holen sich Hilfe, aber sie sind die Profis mit dem erforderlichen Fachwissen, sie kennen die Denkweise, die nötig ist auf einem Bau. Oft kommen bei einem Schlichtungsgespräch – denn davon reden wir hier – ganz erstaunliche und gute Lösungen zu Stande.

**mb-news:** Der Begriff Mediator scheint mir hier sehr zentral. In der Wikipedia Definition „Mediation“ wird ganz klar herausgestellt, dass ein Mediator lediglich ein Vermittler ist, eine Brücke der Kommunikation zwischen den Streitparteien. Das erfordert für einen Mediator hohe Kompetenz im Bereich Kommunikation und Menschenkenntnis. Wie bereiten Sie Ihre Mitarbeiter auf die Anforderungen vor? Denn in einem klassischen Jurastudium sind diese Bereiche ja eher „Stiefkinder“ als Schwerpunkte, oder?

**Dr. Kohl:** Das stimmt, die klassische Jurausbildung ist konfrontativ. Mediation ist eine recht junge Herangehensweise an Konflikte. Die Methodik der Mediation muss man zusätzlich erlernen. Man kann sie auch erlernen, denn es geht zunächst ja einfach nur darum, die Kompetenz zu erwerben, einen Konflikt strukturiert anzugehen.

Das Thema Mediation kommt übrigens aus dem Arbeitsrecht, spielt auch im Bereich Familienrecht eine große Rolle. Für den Baubereich gibt es nur wenige Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, z. B. an der Deutschen Anwalt Akademie.

### Ein Baumediator muss den typischen Stallgeruch haben

Das Besondere an der Mediation im Bereich Bau ist, dass man hier mehr Handwerkszeug braucht. Ein Baumediator muss den typischen Stallgeruch haben, mal so etwas lapidar ausgedrückt. Er muss Ahnung haben vom Bau und auch von allen baubetrieblichen Abläufen. Die Streitparteien sind Profis und merken sofort, wenn der Mediator keine Ahnung hat. Zusätzlich braucht der Vermittler fundierte Kenntnisse im Baurecht, das ist klar.

Hier bei uns in der Kanzlei lege ich, neben der theoretischen Ausbildung, großen Wert auf die Praxis. Unsere Mediations-

## i Mediation

**Mediation** (lat. „Vermittlung“) ist ein strukturiertes freiwilliges Verfahren zur konstruktiven Beilegung oder Vermeidung eines Konfliktes. Die Konfliktparteien – teilweise auch Medianten oder Medianden genannt – wollen mit Unterstützung einer dritten allparteilichen Person (dem Mediator) zu einer gemeinsamen Vereinbarung gelangen, die ihren Bedürfnissen und Interessen entspricht. Der Mediator trifft dabei keine eigenen Entscheidungen bezüglich des Konflikts, sondern ist lediglich für das Verfahren verantwortlich.

Seite „Mediation“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie.  
 Bearbeitungsstand: 24. Januar 2011, 19:37 UTC.  
 URL: <http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Mediation&oldid=84358788>  
 (Abgerufen: 28. Januar 2011, 08:35 UTC)

ausbildung schließt etliche Stunden der Mediations-Assistenz mit ein. Konkret heißt das, ein ausgebildeter und erfahrener Mediator wird begleitet von einem jüngeren Mitarbeiter, der ihm assistiert und dadurch viel Kompetenz erwirbt.

Ich möchte gern noch einmal betonen, ein Mediator versucht, den Streit zu lösen, er ist Helfer, nicht Richter. Mediation ist kein juristisches Verfahren, die Parteien finden selbst Lösungen – das ist das wirklich Innovative an dem Verfahren.

**mb-news:** Nun möchte ich ganz konkret von Ihnen wissen: Wann braucht wer diese Form der juristischen Beratung?

**Dr. Kohl:** Vor einigen Jahren hat unsere Kanzlei eine Studie durchgeführt, hat eine Analyse von 200 Bauvorhaben vorgenommen, große und kleine, national und international. Thema war: Was ist das Hauptkonfliktpotential, was sind die Risikofaktoren auf einer Baustelle, die zu Konflikten führen.

Die empirische Analyse ergab, dass die allermeisten Konflikte ihre Ursache schon sehr früh haben, nämlich schon in der Phase der Planung und Ausschreibung. Es sind nicht, wie man vielleicht vermutet, die Baumängel. Ein klassisches Beispiel hierfür ist der Baugrund. Häufig wird er in der Ausschreibung nicht so beschrieben, wie er sich während der Baumaßnahme dann tatsächlich zeigt. Ein weiteres Beispiel ist das Auseinanderfallen von planerischer Darstellung und Beschreibung der Leistung in Worten, also im Leistungsverzeichnis. Hier streitet man sich oft darüber, ob für technisch notwendige Leistungen Vergütungspositionen mit ausgeschrieben sind oder nicht. So etwas lässt sich zwar vermeiden. Trotzdem passieren Fehler dieser Art. Kommt ein solches Problem vor Gericht, dauert die Lösung typischerweise zwischen drei und fünf Jahren. Damit ist keiner der betroffenen Parteien geholfen.

Eine schnelle Lösung muss her, dafür ist ein Mediations- oder Schlichtungsverfahren das geeignete Medium. Oft drängen menschliche Konflikte noch mit in die Situation, in vielen Fällen sogar in den Vordergrund. Darauf nimmt kein Gericht Rücksicht. Ein Mediator versucht, Interessen zu verstehen, versucht zu vermitteln und auf persönliche Situationen einzugehen.

# Hier könnte Ihre Werbung stehen...

**Mehr als 50.000 Exemplare im Direktversand**

**Nur 7,8 Cent pro Leserkontakt für diese halbseitige Anzeige**

**Zielgenau, aktuell und nachhaltig werben**



Die mb-news informiert Anwender, Interessenten und Geschäftspartner umfassend und aktuell.

Für die tägliche Arbeit der Architekten und Tragwerksplaner sind Fachartikel und Produktinformationen sehr hilfreich. Daher wird die mb-news von vielen Lesern mit hoher Aufmerksamkeit gelesen, archiviert und über einen langen Zeitraum beachtet.

Ihre Anzeige nimmt nachhaltig einen Platz im Arbeitsumfeld der Leser ein.

Zu den Lesern gehören Selbstständige und Entscheider im Bauwesen, Mitarbeiter in Architektur- und Bauingenieurbüros, der Forschung und Lehre sowie Studenten der Architektur und des Bauingenieurwesens.



**mb AEC Software GmbH**  
 Europaallee 14 · 67657 Kaiserslautern  
 Tel. 0631 30333-11 · Fax 0631 30333-20  
 mb-news@mbaec.de · www.mbaec.de

**mb-news: Wie sieht ganz konkret so eine Lösung aus und wie kommen die Konfliktparteien dahin?**

**Dr. Kohl:** Gehen wir einmal von der Situation aus, dass ein Bauunternehmer zusätzliche Leistung fordert, die in der Ausschreibung nicht detailliert genug aufgeführt war oder es liegen Fehler in der Bauüberwachung vor. Nun sieht sich ein kleines Planungsbüro Regressansprüchen ausgesetzt, die schnell eine 5-stellige Höhe und mehr erreichen. Der Bau ruht – das ist für alle Beteiligten schlimm.

Welche Konflikte prallen aufeinander? Der Bauunternehmer fordert mehr Geld für zusätzliche Leistung, der Auftraggeber braucht das Gebäude dringend – gerade bei öffentlichen Gebäuden geht es um Steuergelder, da ist der Zeitfaktor unglaublich wichtig. Der Planer hat das Sachproblem, möchte aber den Bau gut realisieren, um seinen Berufsethos nicht zu gefährden. Außerdem können hohe Regresszahlungen existenzielle Folgen für sein Planungsbüro haben.

Nun kommt der entscheidende Unterschied zwischen einem gerichtlichen Verfahren und einer Mediation: Vor Gericht wird gefragt, wer Recht hat. In der Mediation wird hingegen herausgearbeitet, ob die Parteien trotz ihres Streites gemeinsame Interessen haben. Wenn ja, sucht man in der Mediation nach Lösungen, diese im konkreten Bauprojekt umzusetzen. In unserem Fall lautet das gemeinsame Interesse, dass der Bau fertig gestellt werden soll. In der Diskussion über das Wie gibt es keine Tabuthemen, da wird Tacheles miteinander geredet, aber höchste Priorität hat die Frage: Wie kann der Bau ungestört weitergehen?

Das ist wieder ein großer Unterschied zur Vorgehensweise vor Gericht. Ein Gericht interessiert es nicht, ob und wann auf der Baustelle weitergearbeitet wird oder was praktisch getan werden kann.

In meiner Praxis als Mediator habe ich schon oft erlebt, dass die streitenden Parteien unglaublich atypische, aber gute Ideen haben. Meine Aufgabe ist es dann, die Suche nach Lösungen zu strukturieren und, wenn eine Lösung einvernehmlich gefunden wurde, diese zu Papier zu bringen. Dies ist rechtlich gesehen ein Vergleichsvertrag. Damit müssen alle Parteien einverstanden sein. Der Vergleich muss auf den zu Grunde liegenden Bau- oder Planungsvertrag „passen“. Nur so wird die Lösung rechtssicher umgesetzt. Hier ist also juristisches Fachwissen gefordert, das der Mediator einbringen muss.

**Die Akzeptanz eines Vergleichs liegt nahe 100%**

Das Spannende ist, wenn es dem Mediator gelingt, allen Beteiligten vor Augen zu führen, dass sie ein gemeinsames Ziel haben – auch wenn mehrere Zwischensteps nötig sind, um es zu erreichen, dann ist die Akzeptanz des Vergleichs nahe 100%. Die Erfahrung, ein großes Problem gemeinsam gelöst zu haben ist eine ganz positive. Dieses Ad Hoc Konfliktmanagement, wie es auch genannt wird, lebt von der schnell-

len Lösung, mit der alle einverstanden sind. Wenn dies einem Mediator gelingt, hat er seinen Job wirklich gut gemacht.

**mb-news: Wann ist der Punkt erreicht, an dem ein Fall doch vor Gericht landet?**

**Dr. Kohl:** Da gibt es im Grunde zwei Szenarien: Wenn eine der Parteien schlicht und ergreifend nicht will. Das ist selten, kommt aber vor, eher im privaten Bereich. Ein Bauherr ist ein Quertreiber, sieht nicht das Sachproblem, sondern seinen persönlichen Konflikt. Er hat nur einen Wunsch und der heißt Gerechtigkeit. Dann gibt es nicht die Möglichkeit mit solchen Personen eine Lösung zu finden, sondern gegen sie – im Klartext, der Fall landet vor Gericht. Die andere Situation: Ein Zahlungsverpflichteter zahlt nicht und hat auch kein Geld. Mediation saniert nicht insolvente Büros. Allerdings vermeidet sie in manchen Fällen das Fallen in die Insolvenz und wenn einer der Baubeteiligten gerettet wurde, wird folglich auch der Bau gerettet.

**mb-news: Sie haben gesagt, dass viele Konflikte ihren Anfang in der Planung und der Ausschreibung haben. Welche Schritte empfehlen Sie unseren Lesern, um Konflikte dieser Art schon im Vorfeld zu vermeiden?**

**Dr. Kohl:** Ein erster Schritt kann auf jeden Fall sein, diesen Punkt schon vertraglich festhalten. Gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 3 VOB/B ist es, auch bei öffentlichen Bauvorhaben, zulässig, schon im Bauvertrag ein außergerichtliches Verfahren zur Streitbeilegung zu vereinbaren, also eine Mediation oder eine Schlichtung. Dann sind alle Parteien verpflichtet, in einem Konfliktfall zuerst den Weg zu einem Mediator zu wählen. Das halte ich für eine sehr sinnvolle Vertragsklausel.

Auch denke ich, müssen die Planer in der Breite ein sensibleres Problembewusstsein entwickeln. Manche haben noch nicht verinnerlicht, dass sehr viele Probleme schon in der Planung entstehen. Zwei Dinge muss man als Planer einfach wissen: Fehler während der Ausschreibung führen bei öffentlichen Bauten zu einer Rüge, bei privaten zumindest zu Diskussionen. Für Probleme, auch für Verzögerungen, kann der Unternehmer Schadensersatzforderungen geltend machen. Das geht an den Planer zurück, er muss für alle Fehler in der Ausschreibung gerade stehen. Aktuell gab es wieder ein Urteil des OLG Saarbrücken, das dies bestätigt.

Eine andere Situation kann entstehen, wenn ein Fehler da ist, aber keiner ihn früh bemerkt hat. Man muss sich deutlich vor Augen halten, dass sich jeder Fehler in der Planung und Ausschreibung doppelt auswirken kann. Einerseits kann er vergaberechtlich Gegenstand einer Rüge werden. Andererseits wird die Planung oder Ausschreibung, auch wenn sie fehlerhaft ist, im Falle der Zuschlagserteilung Vertragsbestandteil. Wenn es zur Vertragsabwicklung, sprich zum Bau kommt, wird im Falle eines Konfliktes der Planer in die Haftung genommen. Gerade in allen haftungsrelevanten Bereichen muss das Bemühen immer sein, Fehler zu vermeiden. Wenn doch ein Fehler passiert, muss das Bestreben sein, die Folgen unbedingt im Zaum zu halten.

## Dr. iur. Berthold Kohl

(Jahrgang 1961)

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Steuerrecht, Baumediator, Bauschlichter (SOBau), Bauschiedsrichter (SOBau). Postulationsfähig vor allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten der Bundesrepublik Deutschland. Zugelassen am Barreau de Luxembourg.



Gründungspartner der Kanzlei und deren Geschäftsführer.

Studium von Rechtswissenschaften, Volkswirtschaft und Sprachen an den Universitäten Bonn, Genf und Trier, an der London School of Economics und am Inter-University-Center Dubrovnik. 1986 Erstes und 1989 Zweites Juristisches Staatsexamen. Seitdem in der Bauindustrie tätig. 1990 Promotion zum Dr. iur. Dissertation über „vorläufigen Rechtsschutz in internationalen Handelsschiedsverfahren“. 1993 Zulassung zur Rechtsanwaltschaft. 1996 Fachanwalt für Steuerrecht. 2000 Ausbildung zum Baumediator, Bauschlichter und Bauschiedsrichter an der Deutschen Anwaltakademie. Aufnahme in die Liste der Bauschlichter und Bauschiedsrichter des Deutschen Anwalt-Vereins. 2003 Prüfung und Zulassung als Rechtsanwalt in Luxemburg; Mitglied des Barreau de Luxembourg. 2006 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Viele Jahre in leitender Funktion in der in- und ausländischen Bauindustrie tätig. Geschäftsführer und Vorstandsmitglied mehrerer Unternehmen im Bereich internationaler Baudienstleistungen.

Mitglied der Arbeitsgemeinschaften für privates Baurecht, Mediation und Steuerrecht im Deutschen Anwaltsverein. Vorträge und Veröffentlichungen über Baurecht, Internationales Privatrecht, internationale Schiedsverfahren, Bau-Mediationen, und internationales Währungsrecht. Wissenschaftlicher Beirat von Bau-Fachzeitschriften.

Umfangreiche Vortragstätigkeit für Hochschulen, in- und ausländische Architekten- und Ingenieurkammern und -verbände sowie für in- und ausländische Sachverständigen-Organisationen, für Unternehmen und Verbände der Bauindustrie sowie für ausländische Banken. Langjähriger Referent für deutsches und internationales Zivil- und Steuerrecht am Institut de Formation Bancaire Luxembourg.

► [www.kohl-rechtsanwaelte.de](http://www.kohl-rechtsanwaelte.de)

Hinzu kommt noch, dass Planer mehr und mehr auch rechtliche Beratung übernehmen. Das ist ok, aber bei Fehlern tritt die Haftpflicht nicht ein, hier ist also größte Sorgfalt geboten.

Sie merken, das Thema der sorgfältigen Arbeit im Bereich Ausschreibung und Planung bildet den Grundstock für eine reibungslose Bauausführung. Konflikte und Fehler lassen sich nicht komplett vermeiden. Meine Erfahrungen in den letzten Jahren im Bereich der Baumediation haben mir gezeigt, dass sich wirklich oft gute und einvernehmliche Lösungen finden lassen. Deshalb brennt mir dieses Thema nach wie vor unter den Nägeln und hat noch nichts an Aktualität verloren.

**mb-news: Herr Dr. Kohl, wir bedanken uns herzlich für dieses interessante und informative Gespräch. Wir wünschen Ihnen für Ihre Zukunft weiter gutes Gespür im Umgang mit Konfliktparteien und -situationen und vor allem für die passende Lösung. Vielen Dank und viel Erfolg!**

Claudia Nickel  
mb AEC Software GmbH  
mb-news@mbaec.de