

Weniger Nachträge, weniger Kosten – und kein Gericht

Die Baurechtsboutique Oberthür & Partner Rechtsanwälte hat in Hamburg ein erstes Bauvorhaben erfolgreich mit der Adjudikations-Ordnung für Baustreitigkeiten (AO-Bau) abgewickelt, ohne dass es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kam. Hierzu wurde bei dem 45-Mio.-Euro-Hotelneubau innerhalb des Generalunternehmer- und des Planervertrags eine Adjudikations-Klausel für den international tätigen Großinvestor vereinbart. Ein Praxisbericht von Rechtsanwalt Moritz Lembcke.

Die AO-Bau bildet ein ADR-Verfahren (Alternative Dispute Resolution) ab, innerhalb dessen ein sachverständiger und neutraler Adjudikator auf Antrag einer Partei jederzeit und bauprojektbegleitend eine vorläufig bindende Entscheidung aller aufkommenden Streitigkeiten innerhalb von sechs Wochen in technischer und rechtlicher Hinsicht trifft. Die summarische Entscheidung mit einem grundsätzlich weiten Beurteilungsspielraum ist so lange bindend, bis innerhalb eines (Schieds-) Gerichtsverfahrens eine neue Entscheidung ergeht oder sich die Parteien anderweitig einigen. Die AO-Bau beinhaltet zudem als weitere Komponente das konsensuale Mediationsverfahren. Dieses Mediations-Adjudikations-Verfahren entspricht einem systematischen Baukonfliktmanagement. Die AO-Bau ist die erste deutsche Verfahrensordnung nach internationalem Vorbild, die in interdisziplinärer Zusammenarbeit des baubetrieblichen ADR-Experten Matthias Sundermeier (TU Dortmund) mit dem Autor 2008 entwickelt wurde. Ziel war es, Effizienz im baubetrieblichen Sinn mit dem rechtlich Möglichen in Einklang zu bringen und das internationale Adjudikations-Verfahren mit dem deutschen Rechts- und Kulturkreis zu harmonisieren.

Planervertrag: Drei Verfahren entschied der Adjudikator

Bei dem Projekt gab es einen Planer- und einen Generalunternehmervertrag. Mit dem Planer wurden elf Streitigkeiten registriert. Drei wurden durch Verhandlungen beigelegt, in acht Streitigkeiten wurde ein Adjudikations-Verfahren begonnen, wobei dann drei in direkten Verhandlungen, zwei durch Mediation verglichen wurden und nur drei durch den holländischen Adjudikator entschieden werden mussten.

Der Planer benötigte Unterfangungen, hatte aber die Erlangung einer Zustimmung des Nachbarn nicht weiter verfolgt. Der Nachbar forderte kurz vor Baubeginn pro Unterfangung einen Betrag, der um 200% über dem Üblichen lag, und drohte mit einer einstweiligen Verfügung. Es zeichnete sich ein Verzugschadensszenario ab.

Der Auftraggeber meinte, der Planer hätte wesentlich früher aktiv werden müssen. Der Planer wandte ein, ihn träfe wegen der Schwierigkeit, den Nachbar zu ermitteln, kein Verschulden.

Der Adjudikator entschied, dass der Planer dafür einzustehen habe, dass die Unter-



Bei Großbauprojekten in Städten wie Hamburg oder Berlin (Bild) lohnt sich die Vereinbarung alternativer Streitbeilegung.

Bild: ba

fangungen termingerecht vorgenommen werden könnten. Der Adjudikator verpflichtete den Planer dazu, mit dem Nachbarn ein Mediations-Verfahren anzustrengen, dessen Kosten der Planer vollständig tragen musste, da noch kein Geld für die Unterfangungen geflossen war.

Im Ergebnis wurde ein erheblich niedrigerer Preis als der ortsübliche vereinbart. Im Gegenzug übernahm der Auftraggeber mit den Aushubarbeiten den Abriss einer alten Lagerhalle auf dem Nachbargrundstück und vereinbarte einen zunächst auf die Phase der Projektentwicklung befristeten Pachtvertrag, um auf dem Nachbargrundstück Baustelleneinrichtungen unterzubringen. Daneben wurde eine Option für Pkw-Stellplätze vereinbart.

Beim GU-Vertrag wurde der Adjudikator elf Mal tätig

Im Zuge des Generalunternehmer (GU-) Vertrags wurden insgesamt 52 Streitigkeiten registriert. 31 Streitigkeiten wurden bereits im Vorfeld eines Adjudikations-Verfahrens beigelegt: 25 Streitigkeiten in direkten Verhandlungen, sechs durch Mediation. Von den 21 Adjudikations-Verfahren endeten nur elf mit einer Entscheidung des Adjudikators. Acht wurden vergleichsweise beendet, zwei Verfahren wurden im Rahmen einer Mediation gelöst, obwohl das Adjudikations-Verfahren schon begonnen hatte.

Insgesamt war die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten durch das vertragliche Konfliktmanagement sehr kooperativ, ineffi-

ziente Hinhaltenaktiken versiegten. Die Streitigkeiten wurden schnell und baubegleitend thematisiert und waren deswegen noch auf niedriger Eskalationsstufe, was überwiegend konsensuale Lösungen (78%) ermöglichte – selbst noch nach Beginn eines Adjudikations-Verfahrens. Der Mammutgerichtsprozess blieb aus, da der Adjudikator die Konflikte vorher päckchenweise löste. Nur so lassen sich folglich auch die knappen Fristen mit qualitativ guten Entscheidungen halten.

abhängig an der Betonrezeptur lag. So konnte dieser Mangel schnell behoben und mit der „optimierten“ Rezeptur weitergearbeitet werden. Wenn mit der ursprünglichen Rezeptur weitergearbeitet worden wäre, hätten die Parteien dieses wirtschaftlich nicht überlebt. Der Auftragnehmer wäre pleite gewesen und der Auftraggeber hätte sich zur Mängelbeseitigung um eine Nachfinanzierung bemühen müssen. Auch die Finanziere werden zunehmend darauf aufmerksam, dass mit Adjudikation störungsfrei und qualitativ hochwertig gebaut werden kann.

Spürbar weniger Nachträge oder Einsparungen an der Qualität

Zurück zum Praxisbeispiel: Die Konfliktfreudigkeit des Auftragnehmers war insgesamt gesunken. Durch den zügigen Cashflow kam kein Liquiditätsdruck auf und das Projektergebnis wurde schneller sichtbar: 63% der Claims wurden bereits mit einer endgültig bindenden Lösung durch direkte Verhandlungen oder Mediation beigelegt. So mussten spürbar weniger Nachträge behauptet oder Einsparungen an der Leistungsqualität vorgenommen werden, um präventiv schwarze Zahlen abzuschern. Eine Einschätzung am Rande: Nach einer Studie von Matthias Sundermeier kostet die Durchsetzung berechtigter (!) Forderungen selbst im Falle des vollständigen Ob-siegens für den Auftragnehmer 50% des Streitwertes für Dokumentation und andere nicht ersatzfähige Kosten. Die schwierige Durchsetzbarkeit muss mit einer Adjudikati-

„Die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten war sehr kooperativ, ineffiziente Hinhaltenaktiken versiegten.“

Moritz Lembcke



BILD: OBERTHÜR UND PARTNER

Durch die schnellen Entscheidungen konnten zudem Mangelfolgeschäden abgewendet werden: Die Bodenplatte zeigte relativ schnell Risse. Dies führten die Parteien übereinstimmend auf die Witterung zurück und stritten darüber, wer zur Einhausung verpflichtet gewesen sei und ob Verzögerungen vorlagen. Der Adjudikator kam hingegen zu dem Ergebnis, dass es witterungsun-

ons-Klausel nicht in den Angeboten eingepreist werden. Im Praxisbeispiel konnte die Bauqualität deutlich gesteigert werden, da mangelnder Liquidität des Auftragnehmers nicht durch Einsparungen bei der Leistung begegnet werden musste.

Der Auftraggeber konnte durch bereits baubegleitend festgestellte Mehrkosten noch vor Fertigstellung durch Planänderungen budgeterhaltend gegensteuern. So kam es im Zusammenhang mit der Fassade zu einem erheblichen Nachtrag, der ganz überwiegend durch Änderungen an diesem Gewerk und Änderungen der TGA aufgefangen werden konnte. Nach Projektabschluss scheiden Anpassungen aus.

Hohe Entscheidungsqualität und reduzierte Kosten

Durch den technisch versierten Adjudikator konnte eine hohe Entscheidungsqualität erreicht werden: Rein technischer Natur waren 50% und rein rechtlich nur 21% der Streitigkeiten. Unstimmige Adjudikations-Entscheidungen wurden nach Fertigstellung im Paket endverhandelt. Durch die überschaubare Komplexität der Einzelstreitigkeiten konnte die Berechtigung der vorläufigen Adjudikations-Entscheidungen zutreffend von den Parteien prognostiziert werden.

Insgesamt wurde eine erhebliche Reduzierung von 65% bis 70% der direkten Konfliktledigungskosten erreicht. Auch die indirekten Konfliktkosten schlugen gewöhnlich erheblich zu Buche: Mitarbeiter konnten mit dieser Vertragsabwicklung nach Fertigstellung gleich auf anderen Baustellen arbeiten und mussten nicht rückwärtsgerichtet die Claims aufarbeiten. Nach Projektabschluss besteht zudem eine größere Unabhängigkeit von Schlüsselfiguren wie Projektleitung, da diese nicht als Wissensträger durch teure Beraterverträge für einen Gerichtsprozess über Jahre gehalten werden müssen.

Die Vorurteile gegenüber Adjudikation haben sich nicht bestätigt: Die Entscheidungsfristen konnten ganz überwiegend eingehalten werden. Die unter dem Vorbehalt der Fristen stehende Gewähr rechtlichen Gehörs führte zu keinem Akzeptanzverlust bei den Parteien. In Bausachen steht die Schnelligkeit im Vordergrund.

Fazit: Adjudikation ist aus Anwaltsicht ein ergebnisorientierter Beratungsansatz. Wir wollen schnelle Lösungen für die Mandanten, damit die Projekte realisiert werden können. Lange und kostenintensive Schriftsätze müssen ultima ratio bleiben. (bre)

Der Autor: Moritz Lembcke ist Rechtsanwalt bei Oberthür und Partner in Hamburg.

TIPP!

Die Adjudikations-Ordnung für Baustreitigkeiten (AO-Bau) und weitere hilfreiche Vertragsmuster, News, Veranstaltungshinweise sowie Praxisberichte sind unter www.baukonfliktmanagement.com veröffentlicht.