

News 2022/06: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, Oktober 2022 / ms

THEMA:

Mediation im Bauwesen

Im Jahr 2020 wurde im Schweizer Bauhauptgewerbe ein Umsatz von insgesamt 19,52 Milliarden CHF erwirtschaftet. Dabei entfielen auf den Hochbau 9,5 Milliarden CHF und auf den Tiefbau 10,02 Milliarden CHF. Im privaten Bau wurde dabei 10,64 Milliarden CHF Umsatz generiert und im öffentlichen Bau 8,87 Milliarden CHF.¹

In Bau- und Immobilienprojekten kommt es immer wieder zu Konflikten. Da die Konfliktbeilegung vor einem Gericht oft ein sehr kostenintensives und langwieriges Verfahren ist, gewinnen an dieser Stelle Alternativen zunehmend an Bedeutung.

Der bekannteste Einsatzbereich von Mediation als Konfliktbeilegungsverfahren im Bauwesen ist die Beziehung zwischen Bauvertragsparteien. Ein weiterer Bereich des Mediationsverfahrens in Bauprojekten ist die Wechselbeziehung zwischen Handlungspartnern, welche nicht unmittelbar am Bauprojekt beteiligt sind. Dies sind beispielsweise Nachbarn oder Umweltverbände, welche durch das Bauvorhaben ihre Interessen gefährdet sehen.

Die Konfliktfelder:

Aufgrund der Vielzahl an involvierten Parteien, möglichen Vertragsparteien, der Komplexität und Dauer von Bauprozessen wie auch potenziell grosser finanzieller Folgen bei Fehlern sowie Verzögerungen sind die Konfliktfelder mannigfaltig.

Grundsätzlich können jedoch drei wesentliche Ursachen für Konflikte im Bauwesen identifiziert werden:

- Unklare Beschreibungen/Definitionen der Leistung
- Behinderungen und Störungen im Projektablauf

¹ Vgl. https://de.statista.com/themen/2370/bauhauptgewerbe-in-der-schweiz/#topicHeader_wrapper (abgerufen am 19.08.2022)

- Änderung der Leistungen

Zu den unklaren Beschreibungen/Definitionen der Leistungen zählen entsprechend auch Unklarheiten hinsichtlich der Zieldefinition, der Ausschreibung wie auch der Vertragsgestaltung. Dabei resultieren unterschiedliche Auffassungen über die erbrachten Leistungen in der Planung und Ausführung und somit finanzielle Nachforderungen.

Die Behinderungen und Störungen im Projektablauf beginnen gegebenenfalls bereits bei der Grundlagenermittlung und der Planung. Diese können zu einer Überschreitung des finanziellen Budgets sowie möglicherweise zu Baumängeln und -schäden führen.

Änderungen der Leistungen sind insbesondere die Umplanungen, welche während der Bauausführung stattfinden.

Trotz zahlreicher Vorteile von alternativen Streitbeilegungsverfahren (wie Mediation) ist der Zivilprozess oft noch jenes Mittel der ersten Wahl. In diesem Zusammenhang lohnt sich eine nähere Betrachtung der Verfahrenskosten.

Kosten eines Bauprozesses:²

Welche Kosten exakt für einen Bauprozess anfallen, lässt sich nicht pauschal sagen. Grundsätzlich setzen sich die anfallenden Kosten jedoch aus Gerichts- und Parteikosten zusammen und sind in den Justiz-Kostenverordnungen der einzelnen Kantone geregelt. Die Zuständigkeit der Kantone für die Festsetzung dieser Kosten basieren auf Art. 96 Zivilprozessordnung (ZPO). Wer die Kosten des Prozesses zu tragen hat, entscheidet die Gerichtbarkeit. Üblicherweise werden die Kosten von der unterlegenen Partei getragen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass das Gericht die Prozesskosten nach Ermessen auf die Prozessparteien verteilt.

Bei den Gerichtskosten handelt es sich um Kosten, welche für Gerichtsgebühren und notwendige Auslagen anfallen. Ihre Höhe richtet sich oft nach dem Verfahren und/oder dem Streitwert.

Ein Beispiel: Im Kanton Luzern fallen für Zivilprozesse mit einem Streitwert von über CHF 200'000 Gerichtskosten in Höhe von CHF 7'500 bis 25'000 an. An der weiten Kostenspanne zeigt sich, dass etwa sehr komplexe Verfahren bei gleichem Streitwert höhere Kosten verursachen können als eher einfache Verfahren.

² Vgl. <https://www.baurechtinfo.ch/konflikte-am-bau/bauzivilprozess/> (abgerufen am 19.08.2022)

Bei Parteikosten handelt es sich um Kosten, welche den Parteien aufgrund eines Gerichtsprozesses entstehen. Diese bestehen im Wesentlichen aus Honoraren und Auslagen der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte plus Mehrwertsteuer. In Fällen, in denen sich Honorare für Rechtsanwälte nach dem Streitwert richten, betragen die ordentlichen Kosten für einen Anwalt im Baurecht in erstinstanzlichen Verfahren im Kanton Luzern beispielsweise 75% bis 150% der Gerichtsgebühr.

Konfliktbeilegung durch Mediation: Ein Zeichen von Führungsschwäche? Mit Nichten; im Gegenteil!

Leider liegt im Umgang mit Konflikten hinsichtlich des Verhaltens von Führungsverantwortlichen teils immer noch ein Paradoxon vor. Basierend auf alten Rollenbildern und Führungsverständnissen wird der Vorschlag einer Konfliktbeilegung durch Mediation häufig als Zeichen der Schwäche ausgelegt. Es gilt dabei jedoch klar zu bemerken, dass durch den Beginn eines Rechtsstreites die Parteien in aller Regel ihren Kompetenzbereich auf fachlicher Ebene verlassen und diesen auf die juristische Ebene verlagern. Auf dieser Ebene wird der Konflikt nach juristischen Massstäben gefällt. Die Konfliktparteien geben im Falle des Rechtstreits ihre eigene Autonomie und Entscheidungshoheit auf. Dies wird mit einer gewünschten Rechtssicherheit begründet, welche auf Wunsch der Konfliktparteien auch durch ein Mediationsergebnis erzielt werden kann, denn es können unterschiedliche Vereinbarungen getroffen werden, welche sogar als sogleich umsetz- und vollstreckbar definiert werden können.

Vorteile des Mediationsverfahrens:

Nachstehende Vorteile bietet das Mediationsverfahren:

- Mediation ist ein freiwilliges, vertrauliches und strukturiertes Verfahren, welches Klarheit schafft und die Konfliktparteien im Prozess der Streitbeilegung unterstützt
- Die Konfliktparteien streben mit Hilfe eines Mediators eine eigenverantwortliche und einvernehmliche Beilegung des Konfliktes an
- Mediation bietet Raum für kreative, innovative und individuelle Lösungen
- Im Mediationsverfahren werden Lösungen erarbeitet, welche die Interessen der Medianten berücksichtigen
- Das Ergebnis der Mediation liegt in den Händen der beteiligten Parteien und nicht von Dritten (z.B. einem Gericht)
- Die Parteien (Medianten) entscheiden und nicht eine Drittperson oder Instanz
- Ergebnisse müssen von allen getragen werden, so dass eine Zukunft Bestand hat; langfristige Erhaltung/Verbesserung von persönlichen Beziehungen

- Durch das Mediationsverfahren können Konflikte zeitnah und schnell bearbeitet werden
- Mediation ist ein ressourcenschonendes Verfahren mit günstigem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Psychische Belastungen werden reduziert oder gar vermieden
- Durch das Mediationsverfahren wird die Fähigkeit, Konflikte selbst und eigenständig zu lösen, gestärkt

Schlussfolgerung:

Die Mediation stellt ein äusserst starkes Instrument zur Konfliktlösung in der Baubranche dar. Sie kann mit einer hohen Wahrscheinlichkeit ressourcenschonende und schnelle Lösungen bieten, wobei die Autonomie, Entscheidungshoheit und Eigenverantwortlichkeit bei den Medianten (Konfliktparteien) verbleiben.

Die Vorteile einer Mediation sind nicht wegzuweisen. Trotzdem wird immer noch oft der Gerichtsweg gewählt. Dies liegt nicht zuletzt darin, dass zwar «Mediation» als Verfahren bekannt ist, nicht jedoch wie dieses in die gängige Baupraxis einbezogen werden kann.

Wir sind der festen Überzeugung, dass aufgrund der zweifelsfreien Vorteile sich die Mediation als Streitbeilegungsverfahren in der Bau- und Immobilienbranche durchsetzen wird. Es stellt sich für uns somit nicht die Frage ob die Mediation zukünftig das Instrument zur Konfliktbeilegung im Bau- und Immobilienwesen wird, sondern lediglich wann diese Entwicklung eintritt und sich noch mehr etabliert.

scheiwiller&partners gmbh:

Unsere Kernkompetenzen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrentreuhand (Bauherrenvertretung oder bauherrenseitige Projektsteuerung)
- Gesamtleitungsmandate
- Baumanagement
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptionsplanung an Bestandsliegenschaften
- Investitionsplanungen an Bestandsliegenschaften
- Bauabnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen) für die Bauherrschaft
- Abnahmen bei Mieterwechsel
- Vermarktung und Verkauf von Einzelimmobilien und gesamten Immobilien-Portfolios
- Mediation als Konfliktbeilegungsverfahren (Planen und Bauen / Miete und Eigentum / Wirtschaft und Arbeit / Unternehmensnachfolge / Schule und Bildung)

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. | MEng. | exec.MBA

Dipl. Architekt FH | Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH

Mediator (Wirtschaft und Arbeitswelt)

Geschäftsführer

NB: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesen News die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.