



## Tagung "Bauen in der Warteschleife - Der lange Weg von der Idee zum Richtfest"

Buchensee 1  
82327 Tutzing

### Außergerichtliche Streitbeilegung

Samstag, 13. März 2021, 09:30 bis 10:00 Uhr

Claus Jürgen Diederichs

Univ.-Prof. Dr.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Ehrevorsitzender der DGA-Bau, Berlin

Ehrevorsitzender des DVP, Berlin

[www.dga-bau.de](http://www.dga-bau.de), [www.dvpev.de](http://www.dvpev.de)

Streitlöser DGA-Bau Zert®, Wirtschaftsmediator  
Ö.b.u.v. SV für Projektsteuerung, Abrechnung und  
Honorare im Hoch- und Ingenieurbau, München

[www.dsb-diederichs.de](http://www.dsb-diederichs.de)

# Gliederung

- 1. Begriffe Konflikt und Konfliktmanagement**
- 2. Arten des Konfliktmanagements, Zielsetzungen der DGA-Bau**
- 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren,  
Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren**
- 4. Ursachen der Bevorzugung von Gerichtsverfahren anstelle von  
ADR- Verfahren durch die Streitparteien im Bauwesen**
- 5. Maßnahmen und Empfehlungen zur Beseitigung der  
Anwendungshemmnisse von ADR-Verfahren**
- 6. Aktivitäten der DGA-Bau zur Förderung von ADR-Verfahren**
- 7. Praxisfall einer Schlichtung**
- 8. Forderungskatalog für weitere Maßnahmen**
- 9. Zusammenfassung und Ausblick**

# 1. Begriffe Konflikt und Konfliktmanagement (1/2)

## **Konflikt:**

Meinungsverschiedenheit, die auf unterschiedlichen Interessen von Projektbeteiligten und Stakeholdern beruht.

## **Konfliktmanagement:**

Gesamtheit aller systematischen Maßnahmen zur

- Früherkennung,
  - Vorbeugung,
  - Analyse,
  - Bewertung und
  - Lösung
- von Konflikten.

# 1. Begriffe Konflikt und Konfliktmanagement (2/2)

Frau Prof. Dr. Ursula Münch beim 9. Kongress der DGA-Bau und des MKBaulmm am 29. März 2019 in Berlin:

Thema „*Konfliktbearbeitung in der parlamentarischen Demokratie*“

„Es ist zwischen drei Entscheidungsregeln zu unterscheiden:

- dem Mehrheitsentscheid,
- der hierarchischen Anordnung (autoritative Durchsetzung) und
- dem Konsens bzw. der Verhandlungslösung.

Anforderungen an Entscheidungsverfahren sind:

- Effektivität durch das Herstellen zuverlässiger Entscheidungen,
- Qualität durch Funktionalität der Entscheidungen sowie
- Legitimität durch Einstufung der Entscheidungen seitens der Betroffenen als fair und sachgerecht.“

## 2. Arten des Konfliktmanagements, Zielsetzungen der DGA-Bau seit 2013

### Arten:

- **Prävention** durch die Projektbeteiligten und die Stakeholder selbst
- **Gerichtlicher Klageweg**
- Außergerichtliche Streitbeilegung mit Streitlösern in **ADR-Verfahren**
- Dazu gehören:  
Mediation, Schlichtung, Adjudikation, Schiedsgutachten, Schiedsgericht

### Zielsetzungen der DGA-Bau:

- **Konfliktprävention**
- **Nutzung der Effizienzvorteile, Erhöhung Anzahl von ADR-Verfahren**
- **Erzielung gesetzlicher und regulatorischer Verbesserungen**
- **Reduzierung Gerichtsverfahren in Bausachen und damit verbundener Nebenwirkungen**

### 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren (1/6)

- Deutlich kürzere Verfahrensdauern, im Durchschnitt < 20 %
- Deutlich geringere Verfahrenskosten, im Durchschnitt < 50 %
- Aufrechterhaltung der Geschäftsbeziehungen zwischen den Konfliktparteien
- Vertraulichkeit des nicht-öffentlichen Verfahrens
- Auswahl kompetenter Streitlöser durch die Parteien selbst
- Wegfall des richterlichen Beibringungsgrundsatzes durch eigene Untersuchungen / Ermittlungen der Streitlöser
- Präventionswirkung bei Projekt begleitenden Streitlösergremien (vorzugsweise Tandem aus einem Baujuristen und einem Bausachverständigen)

### 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren (2/6)

#### Erledigte Gerichtsverfahren gesamt 2019 Bau- und Immobiliensachen

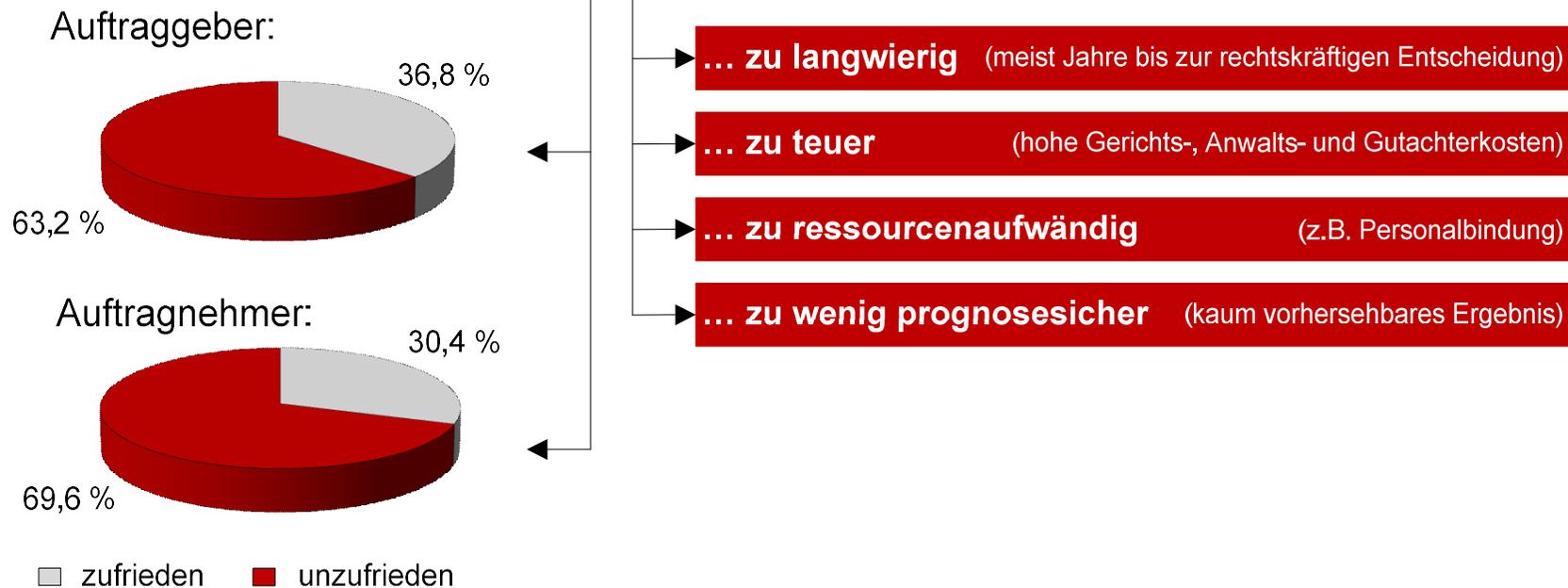
- **238.037** Streitigkeiten in **Mietsachen** 1.865 € i. M.
- **84.047** Verfahren in **Bausachen** (AG 46.692, LG 33.633, OLG 3.722)
- Erledigung durch **streitiges Urteil LG** **34,9 %**, AG 24,2 %
- Erledigung d. gerichtl. Vergleich LG 22,9 %, AG 14,2 %  
Klagerückn., Ruhen d. Verf., Verweis 22,1 %, AG 16,4 %
- Verfahrensdauer **LG** 1. Instanz **13,4 Mt.** 17.084 € i. M.
- Verfahrensdauer **OLG** 2. Instanz **33,5 Mt.** 18.281 € i. M.
- Vollst. beigel. **Güterichter verf.** nach § 278 (5) ZPO 0,17 – 0,80 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 10, Reihe 2.1, 03.08.2020, S. 18-110



### 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren (3/6)

(Un)zufriedenheit und Praxiserfahrungen mit  
Bauprozessen vor staatlichen Gerichten\*



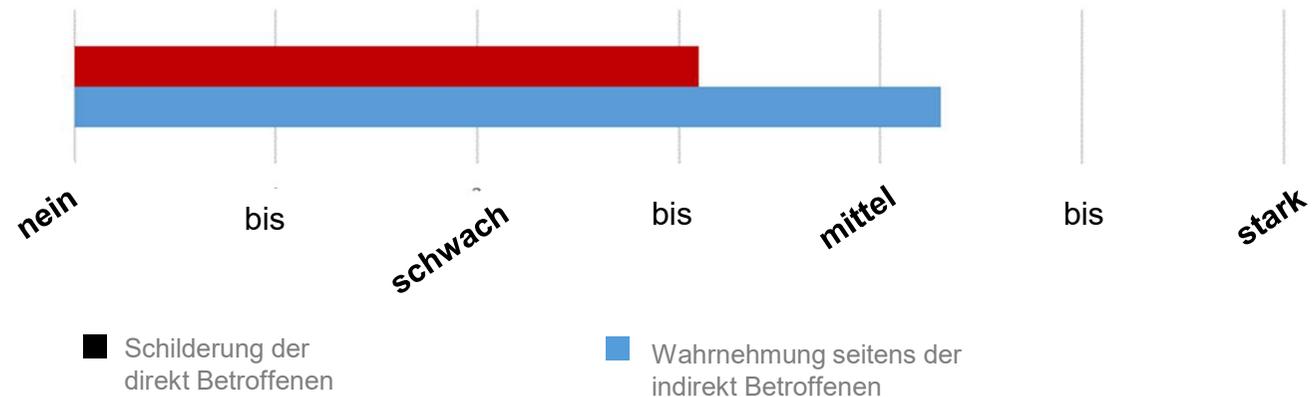
\* Quelle: Umfrage, durchgeführt von der TU Dortmund für den Deutschen Baugerichtstag e.V. unter ca. 900 Teilnehmern aus der Bauwirtschaft im Jahr 2007



### 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren (4/6)

Quelle: Sundermeier, Zitz: 10. Kongress der DGA-Bau und des MKBaulmm am 30.10.2020 in Berlin

(zu) hohe  
Verfahrenskosten



Kosten der Verfahrensführung  
i.e.S. – **Gerichts-,  
Sachverständigen- und  
Anwaltskosten:**

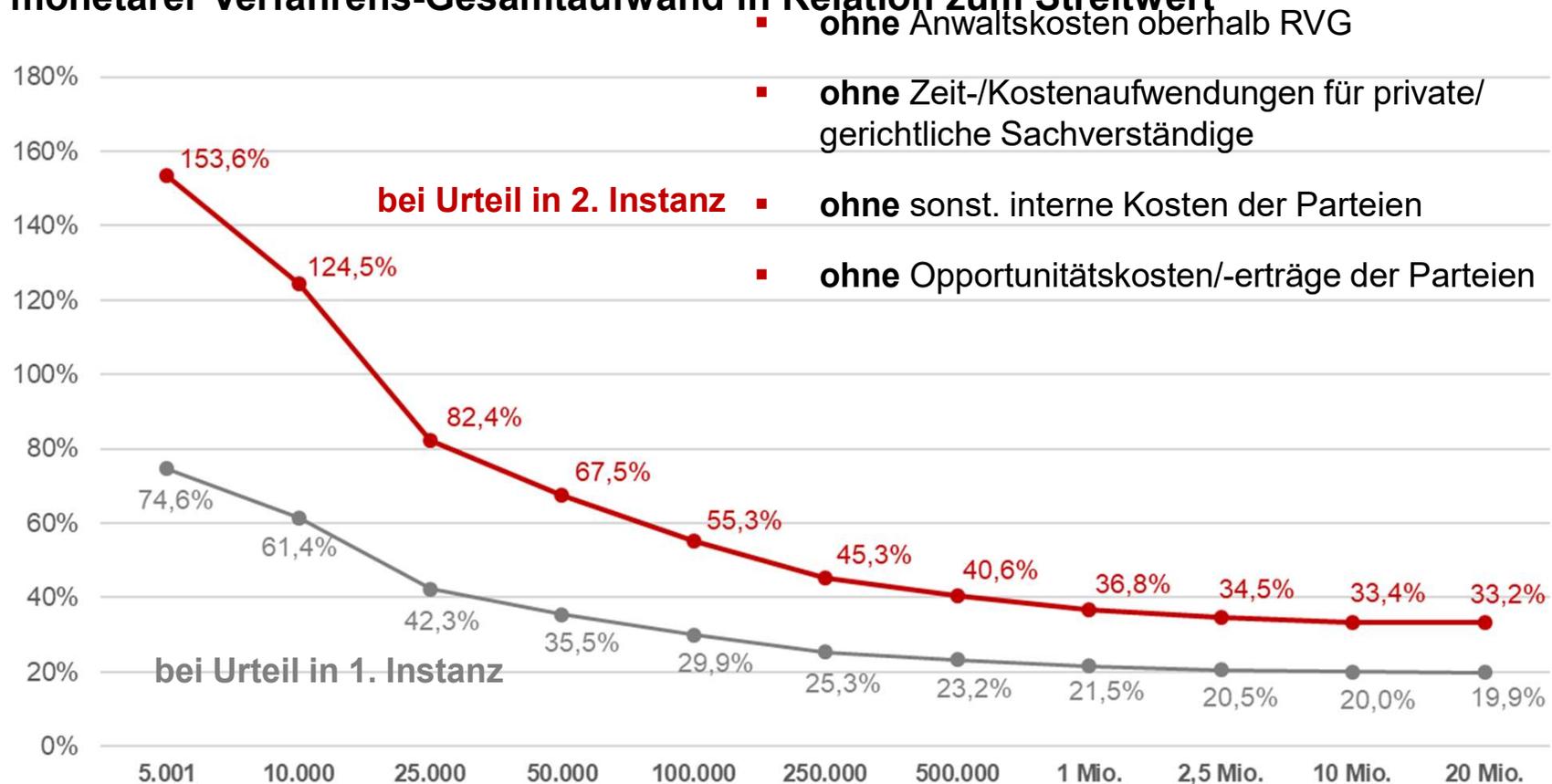
- streitwertabhängige Kosten (degressiv)
- ggf. Motiv des ‚Aufblähens‘ von Forderungen
- i.d.R. Honorarsätze über RVG
- vglw. einschätzbare Kostensumme



### 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren (5/6)

Quelle: Sundermeier, Zilz: 10. Kongress der DGA-Bau und des MKBaulmm am 30.10.2020 in Berlin

#### monetärer Verfahrens-Gesamtaufwand in Relation zum Streitwert





### 3. Effizienz-Vorteile der ADR-Verfahren Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren (6/6)

#### Außergerichtliche Streitbelegungen im Bauwesen

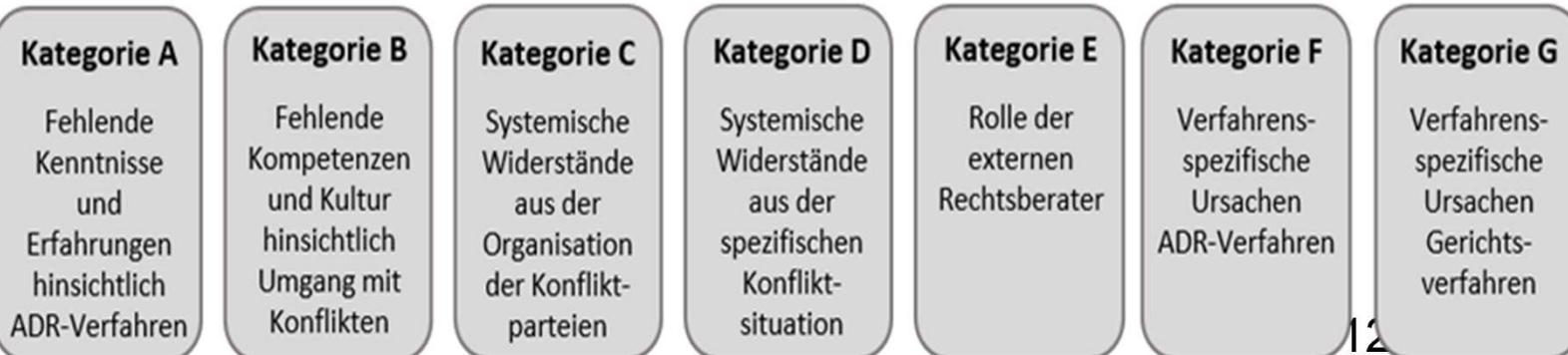
- **Prof. Hagsheno** 2. Kongress der DGA-Bau 22.04.2016 in Berlin
- Umfrageergebnisse von 385 Bausachverständigen, Baujuristen und Richtern
- **Verfahrensdauer** überwiegend **3 Monate**
- Schiedsgerichtsverfahren 12 - 24 Monate
- Mediation, Schlichtung und Schiedsgutachten < 10.000 € (77 %)
- Adjudikation und Schiedsgericht > 10.000 € (81 %)
- **Ergebnisse** zugunsten des Anspruchstellers **49,2 – 54,0 % i. M.**
- 2,1 Fälle / Streitlöser und Jahr
- 413 Baujuristen + 429 Bau-SV = **842 aktuell aktive Streitlöser**
- $842 \times 2,1 = 1.750$  **Fälle ASB jeweils in 2014 und 2015**

## 4. Ursachen der Bevorzugung von Gerichtsverfahren anstelle von ADR-Verfahren durch die Streitparteien im Bauwesen

- **Forschungsauftrag DGA-Bau an Prof. Haghsheno Mai 2017**
- Vortrag 8. Kongress DGA-Bau und VdBauImm 16.03.2018 in Berlin, Forschungsbericht vom Oktober 2018
- Befragung von 19 Vertretern gewerblicher und öffentlicher Bauherren, Planern, Bauunternehmern, Baujuristen und Versicherern in 16 Interviews, seit 2010 **an min. 5 Gerichtsverfahren beteiligt**

### Ursachenkategorien

*Bevorzugung von Gerichtsverfahren gegenüber der außergerichtlichen Streitbeilegung im Bauwesen*



12

## 5. Maßnahmen und Empfehlungen zur Beseitigung der Anwendungshemmnisse von ADR-Verfahren





AKADEMIE FÜR  
POLITISCHE BILDUNG  
TUTZING



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Deutsche Gesellschaft  
für Außergerichtliche Streitbeilegung  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

## 6. Aktivitäten der DGA-Bau zur Förderung von ADR-Verfahren

### 6.1 AHO-Schrift Nr. 37, März 2018 (1/2)



## **6. Aktivitäten der DGA-Bau zur Förderung von ADR-Verfahren**

### **6.1 AHO-Schrift Nr. 37 März 2018 (2/2)**

#### **1. Einführung**

#### **2. Konfliktmanagementsysteme**

#### **3. Alternative Streitbeilegung bei der Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **4. Alternative Streitbeilegung bei der Projektabwicklung**

#### **5. Leistungsbilder**

#### **6. Honorare**

## 6.2. Weiterbildung



# Weiterbildung zum Streitlöser DGA-Bau-Zert<sup>®</sup> für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Moderation – Mediation – Schlichtung – Adjudikation – Schiedsgericht / Schiedsgutachten

## 6.3 DGA-Bau-Forschungsaufträge

„Ursachen der Bevorzugung von Gerichtsverfahren gegenüber der außergerichtlichen Streitbeilegung durch die Streitparteien im Bauwesen“, Prof. S. Haghsheno, A. Schilling Miguel, KIT Karlsruhe, Schriftenreihe Nr. 5 der DGA-Bau, Oktober 2018

„Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren in Bausachen“, Prof. M. Sundermeier, A. Zilz, TU Berlin, Schriftenreihe Nr. 7 der DGA-Bau, Oktober 2020

## 6.4 Kongresse der DGA-Bau (und des MKBaulmm) in Berlin

1. 24.04.2015: *Initiativen zur außergerichtlichen Streitbeilegung im Bauwesen bündeln - Gemeinsam mehr erreichen*
2. 22.04.2016: *Förderung der außergerichtlichen Streitbeilegung im Bauwesen*
3. 31.03.2017: *Leistungen der Streitleöser und Mitwirkung der Parteien*
8. 16.03.2018: *Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft*
9. 29.03.2019: *Konfliktmanagement in Politik und Wirtschaft*
10. 30.10.2020: *Innovation – Effizienz – Wertschöpfung (digital)*

## 7. Praxisfall einer Schlichtung (1/11)

### 7.1 BV Wohnbauvorhaben

mit drei Häusern und Tiefgarage  
in einer norddeutschen Großstadt

### 7.2 Konfliktparteien

AG Körperschaft öffentlichen Rechts

AN Rohbaufirma mit EP-Vertrag,

**Auftragssumme ca. 15 Mio. € netto**



## 7. Praxisfall einer Schlichtung (2/11)

### 7.3 Konflikt

**Mehrkostenforderungen AN** in 15 Pos. aus:

- 9 Monaten Bauzeitverlängerung, zeitabhängigen BGK, Lohn- und Baustoffkostensteigerungen,
- Leistungsminderung aus zusätzlichem Winter,
- Klärungsbedarf zu Schal- + Bewehrungsplänen,
- Sach-NA zu Schalung, Rüstung und Mauerwerks-Details,

**Summe ca. 1,2 Mio. netto**

**Gegenforderungen AG** in 10 Pos. aus:

- entgangenen Mieteinnahmen und Fördergeldern,
- Mehrkosten aus Bauzeitverschiebung beauftragter TGA- und Ausbaufirmen,
- Schaden aus Ersatzbeschaffung Kita-Plätze

**Summe ca. 3,8 Mio netto**

**Streitwert 5,0 Mio netto**



AKADEMIE FÜR  
POLITISCHE BILDUNG  
TUTZING



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Deutsche Gesellschaft  
für Außergerichtliche Streitbeilegung  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

## 7. Praxisfall einer Schlichtung (3/11)

### 7.4 Entschluss der Parteien zu ADR-Verfahren

Mediation? -> Schlichtung!

### 7.5 Schlichtungsvertrag zwischen den Parteien nach SL Bau

### 7.6 Schlichtervertrag der Parteien mit den Schlichtern

**Schlichter:** Bausachverständiger und Baujurist bei Bedarf

**Pflichten der Parteien und der Schlichter:**

- Persönliche Verpflichtung
- Unabhängigkeit
- Unparteilichkeit, Neutralität
- Verschwiegenheit



AKADEMIE FÜR  
POLITISCHE BILDUNG  
TUTZING



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts



Deutsche Gesellschaft  
für Außergerichtliche Streitbeilegung  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

## 7. Praxisfall einer Schlichtung (4/11)

### 7.7 TOPe 1. Sitzung:

- Begrüßung, Gesprächsleitung, Protokollführung
- geeignetes ADR-Verfahren Mediation? ► Schlichtung
- Anpassung der Vertragsentwürfe mit den Schlichtern
- Vorgehensweise und Informationsaustausch
- Forderungen des AN und Gegenforderungen des AG
- Benötigte Unterlagen seitens der Schlichter
- Teilnehmer, Termin, Ort und TOPe der 2. Sitzung



## 7. Praxisfall einer Schlichtung (5/11)

### 7.8 TOPe 2. Sitzung:

- Begrüßung, Gesprächsleitung, Protokollführung
- TO und Genehmigung des Protokolls der 1. Sitzung
- Ausgangslage, Bautenstand und gegenseitige Forderungen
- AN und AG gehen davon aus, dass die 9 Monate Bauzeitverlängerung jeweils zu 100 % von der anderen Partei zu vertreten sind
- Schlichter bitten beide Parteien um Begründungen
- Diskussion Forderungen AN und Gegenforderungen AG
- Weiteres Vorgehen und Arbeitsplan



## 7. Praxisfall einer Schlichtung (6/11)

- **7.9 TOPe 3. Sitzung:**
  - Begrüßung, ..., TO und Genehmigung Protokoll 2. Sitzung
  - Erläuterungen und Diskussion zu den vom Schlichter übermittelten Unterlagen (u. a. Soll-Ist-Terminplan mit Darstellung der Verzögerungen (primär, sekundär), **Grafische Darstellung der Verzögerungen mit Umhüllender (V1, V3, V5, V6, V9, V16), Primärverzögerungen und Quotelung ihrer Anteile)**
  - **Verständigung auf die von den Schlichtern vorgeschlagene Quotelung AN x % und AG y %**
- **Angabe eines Vergleichskorridors durch den Schlichter**
  - Einigungsangebot AN; Einigungsangebot AG
  - Einigungsvorschlag AN und Einigungssignal AG
  - Weiteres Vorgehen mit Ausarbeitung Schlichtungsvorschlag





AKADEMIE FÜR  
POLITISCHE BILDUNG  
TUTZING



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Deutsche Gesellschaft  
für Außergerichtliche Streitbeilegung  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

## 7. Praxisfall einer Schlichtung (7/11)

### 7.10 TOPe 4. Sitzung:

- Begrüßung ..., TO und Genehmigung Protokoll 3.Sitzung
- Verständigung über eine Pauschal festpreisnachtragsvereinbarung
- Formulierung der Vereinbarung
- Unterzeichnung der Vereinbarung
- Beendigung des Schlichtungsverfahrens



## 7. Praxisfall einer Schlichtung (9/11)

### 7.11 Inhalte der Pauschalfestpreisanachtragsvereinbarung

#### Präambel

§ 1 Gegenstand der Pauschalfestpreisanachtragsvereinbarung

§ 2 Im Pauschalfestpreis enthaltene Leistungen

§ 3 Höhe des Pauschalfestpreises inkl. Nachtragspauschale

§ 4 Bisher geleistete Zahlungen

§ 5 Höhe der ausstehenden Restpauschale inkl. Nachtragspauschale

§ 6 Neue vertragliche Fertigstellungstermine

§ 7 Zahlungsplan für die ausstehende Restpauschale inkl.  
Nachtragspauschale (gekoppelt an das Erreichen der neuen  
vertraglichen Fertigstellungstermine)

§ 8 Schlussbemerkung



AKADEMIE FÜR  
POLITISCHE BILDUNG  
TUTZING



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Deutsche Gesellschaft  
für Außergerichtliche Streitbeilegung  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

## 7. Praxisfall einer Schlichtung (10/11)

### 7.12 Dauer des Schlichtungsverfahrens

**3,5 Monate**

### 7.13 Kosten der Schlichter

**0,8 % des Streitwertes**



## 7. Praxisfall einer Schlichtung (11/11)

### 7.14 Fazit

- Die **Kommunikation** zwischen den Parteien war emotional **aufgeladen** und nahezu zum Erliegen gekommen.
- Die **Aufforderung** an die Parteien, im **gemeinsamen Gespräch** die **Begründungen** für die eingetretenen Bauzeitverzögerungen zu **liefern**, führte zur **Lösung der gegenseitigen Blockade**.
- Die Übernahme der von den Schlichtern vorgeschlagenen **Quotelung mit Plausibilisierung** durch **Harfe und Umhüllende** erhöhte die **Einigungsbereitschaft**.
- Beide Parteien waren danach an einer **pragmatischen und einfach zu handhabenden Lösung** interessiert.
- **Vor Gericht** hätte dieses Streitverfahren allein in der **1. Instanz > fünf Jahre** gedauert und **Verfahrenskosten von einem Vielfachen der Nachtragspauschale** ausgelöst.



## 8. Forderungskatalog für weitere Maßnahmen

- 8.1 Einrichtung von Verbraucherschlichtungsstellen Bau und Immo und ADR-Verfahren vor gerichtlicher Klage!
- 8.2 § 18 (3) VOB/B neu: *Daneben **soll** ein Verfahren zur Streitbeilegung vereinbart werden. Die Vereinbarung **soll** mit Vertragsabschluss erfolgen.*
- 8.3 Verstärkte Anwendung von § 278a ZPO durch die Gerichte, neu:  
(1) *Das Gericht **soll** den Parteien eine Mediation oder ein anderes ADR-Verfahren vorschlagen.*
- 8.4 **Ausdehnung MediationsG auf alle bewährten ADR-Verfahren - Vermeidung des Organisationsverschuldens**
- 8.5 **Klarstellung: § 58 BHO ist kein Hemmnis für ADR-Verfahren!**



AKADEMIE FÜR  
POLITISCHE BILDUNG  
TUTZING



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Deutsche Gesellschaft  
für Außergerichtliche Streitbeilegung  
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

8.6 Die **vertragliche Adjudikation ist nicht verfassungswidrig!**

8.7 Erweiterung der **Ausbildung an Universitäten und Hochschulen**

8.8 **Bündelung der Initiativen zur ASB Bau und Immo**

- **DGA-Bau Deutsche Gesellschaft für außergerichtliche Streitbeilegung in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V., Berlin**  
AHO-Schrift Nr. 37 Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Bundesanzeiger Verlag, März 2018, 2. Auflage in Arbeit  
Vertragsmuster ADR zwischen den Parteien und der Parteien mit dem Streitlöser
- **DGfB Deutsche Gesellschaft für Baurecht e. V., Wiesbaden**  
SL Bau Streitlösungsordnung für das Bauwesen, 01.07.2020
- **DIS Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e. V., Köln**  
DIS-Verfahrensordnungen Konfliktmanagement 01.05. 2010, Mediation 01.05.2010, Schlichtung 01.02.2002, Adjudikation 01.07.2010, Schiedsgutachten 01.05.2010, Schiedsgericht 01.03.2018
- **Arbeitsgemeinschaft für Bau-und Immobilienrecht im deutschen Anwaltverein – ARGE Baurecht, Berlin**  
SOBau Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten, 01.11.2020
- **MKBauImm, Mediation und Konfliktmanagement in der Bau-und Immobilienwirtschaft e. V., Berlin**  
Mediations-Verfahrensordnung, November 2018

## 9. Zusammenfassung und Ausblick

Der **Projekterfolg** wird dann gesichert, wenn die Faktoren **Standort, Projektidee und Kapital** so miteinander **kombiniert werden**, dass

- einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige,
- arbeitsplatzschaffende und -sichernde sowie
- gesamtwirtschaftlich nachhaltige sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.

Dies setzt voraus, dass **a) die in der Projektentwicklung / Bedarfsplanung definierten Projektziele für Qualitäten und Quantitäten, Kosten, Termine und Organisation** erreicht werden und **b) geeignete Projektbeteiligte** ausgewählt werden. Dies gilt auch für den **Bauherrn**.

Dabei sorgt das **Konfliktmanagement** für **Konfliktprävention** und bei Bedarf für **Konfliktlösung** durch das jeweils geeignete **ADR-Verfahren mit professionellen Streitlösern**.

## Literatur

*AHO-Schrift Nr. 37 (Hrsg. März 2018)* Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Bundesanzeiger Verlag Köln

*DGA-Bau (Hrsg. Oktober 2018)* Forschungsbericht "Ursachen der Bevorzugung von Gerichtsverfahren gegenüber der außergerichtlichen Streitbeilegung durch die Streitparteien im Bauwesen", Haghsheno S., Schilling Miguel A., Schriftenreihe Nr. 5 der DGA-Bau, Berlin

*Diederichs, C. J. (2019)* Plädoyer für außergerichtliche Streitbeilegung in der Bau- und Immobilienwirtschaft, in: *Motzke / Englert / Neumeister* (Hrsg., 2019) Baurecht - eine anspruchsvolle Realwissenschaft, Festschrift für Dieter Kainz, Verlag Wolters Kluwer, Köln

*Münch U. (März 2019)* Konfliktbearbeitung in der parlamentarischen Demokratie, in: *DGA-Bau (Hrsg., März 2019)* Broschüre 9. Kongress der DGA-Bau und des MK Baulmm am 29.03.2019 in Berlin, Schriftenreihe Nr. 6 der DGA-Bau, Berlin

Sundermeier M. / Zilz A. (Oktober 2020) Forschungsbericht "Nebenwirkungen von Gerichtsverfahren" in: *DGA-Bau (Hrsg. 2020)* Broschüre 10. Kongress der DGA-Bau und des MKBaulmm digital am 30.10.2020, Schriftenreihe Nr. 7 der DGA-Bau, Berlin