



SCHLICHTUNG – DAS UNBEKANNTE WESEN

Bei Streit können Architekten und Bauherren den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer anrufen



Der Informationsflyer „Schlichten ist besser als Richten“ kann kostenlos bei der Architektenkammer angefordert werden. Tel. (0511) 28096-0 oder unter www.aknds.de

Die Schlichtung, die die Architektenkammer Niedersachsen bei Streitfällen zwischen Architekten oder zwischen Architekten und Bauherren anbietet, wird leider noch immer zu selten in Anspruch genommen. Zum einen, weil das Angebot noch nicht genügend Aufmerksamkeit erreicht hat, obwohl viele Probleme wie beispielsweise Honorarstreitigkeiten oder auch arbeitsrechtliche Auseinandersetzungen und Haftungsfragen in der Schlichtung verhandelt werden können. Zum anderen können viele Fragen und Probleme, die später zu Streitfällen werden könnten, bereits bei einem Telefongespräch mit der täglichen Rechtsberatung der Kammer geklärt und ausgeräumt werden. Dennoch bleiben viele Auseinandersetzungen übrig, die oft vor einem Gericht verhandelt werden, obwohl der Gang zum Schlichtungsausschuss schneller, unbürokratischer und in den meisten Fällen vor allem kostengünstiger gewesen wäre.

„Für die Schlichtung spricht“, so der Schlichtungsausschussvorsitzende Rolf Jacob, „dass eigentlich immer beide streitenden Parteien mit dem Ergebnis der Schlichtung zufrieden sind.“ In den letzten drei Jahren wurden alle Fälle mit einem Vergleich beendet, ein Erfolg, der den beteiligten Parteien zugute kommt.

„Für die Schlichtung spricht“, so der Schlichtungsausschussvorsitzende Rolf Jacob, „dass eigentlich immer beide streitenden Parteien mit dem Ergebnis der Schlichtung zufrieden sind.“ In den letzten drei Jahren wurden alle Fälle mit einem Vergleich beendet, ein Erfolg, der den beteiligten Parteien zugute kommt.

Trotz des Verhandlungsortes im Laveshaus ist der Schlichtungsausschuss kein Organ der Architektenkammer, sondern unabhängig und neutral und vom niedersächsischen Justizministerium als Gütestelle anerkannt. Das bedeutet, wenn einmal ein Vergleichsbetrag nicht gezahlt werden sollte, kann eine Vollstreckungsklausel erteilt und damit gegebenenfalls sofort eine Vollstreckung eingeleitet werden. „Das ist seit Einführung dieser Möglichkeit aber erst einmal vorgekommen. Der Wunsch nach einer gütlichen Einigung ist sehr groß und kann in einer Schlichtungsverhandlung besser erfüllt werden als vor Gericht“, ergänzt Jacob, ehemals Vorsitzender Richter am Landgericht Hannover. „Die außergerichtliche Vereinbarung ist wie eine Gerichtsentscheidung verbindlich und kann auch vollstreckt werden.“



Um den unterschiedlichen Ausgangslagen gerecht werden zu können bietet die Schlichtungsordnung drei verschiedene Verfahrensmöglichkeiten an.

„Beim schriftlichen Schlichtungsverfahren unterbreitet der Vorsitzende ohne Mitwirkung von Beisitzern oder mit nur einem Beisitzer, den Parteien einen schriftlichen und begründeten Vergleichsvorschlag“ erklärt Kammler.

„Beim Verfahren mit Schlichtungsverhandlung führt der Schlichtungsausschuss nach Anhörung der Parteien einen mündlichen Schlichtungstermin durch, in dem nach Erörterung der Sach- und Rechtslage auf den Abschluss eines Vergleichs hingewirkt wird. Die hier mitwirkenden zwei Beisitzer sind erfahrene Architekten, im Regelfall ist einer auch öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. So kann der Streitfall nicht nur rechtlich, sondern auch fachlich beurteilt und ein externes Sachverständigengutachten eingespart werden.“

Jacob erläutert: „Als dritte Möglichkeit wird das Schiedsverfahren angeboten. Auf Grundlage der Rechts- und Beweislage fällt der Schlichtungsausschuss bei einem mündlichen Schiedsgerichtstermin einen verbindlichen Schiedsspruch, ähnlich einem Urteil, aus dem die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann.“

Liegt ein Streitfall vor, dann muss der Antrag auf Schlichtung schriftlich beim Ausschuss gestellt werden und bereits einen Überblick über den Sachverhalt enthalten. Der Ausschussvorsitzende holt dann weitere Stellungnahmen der Parteien ein und prüft, ob das Verfahren zulässig und aussichtsreich ist. Sollte keine gütliche Einigung zu erwarten sein, kommen die Kontrahenten nicht um ein Gerichtsverfahren herum.

Jacob ist sich aber sicher: Die Schlichtung hat viele Vorteile. Kurz zusammengefasst: „Schlichtung ist schnell, fachkundig, unabhängig und kostengünstig. Vor allem die baufachliche und juristische Kompetenz, aber auch die Zeit zum Zuhören und miteinander Reden prägen die hohe Akzeptanz der Schlichtung.“

Wenn Sie einen Fall für die Schlichtung haben, dann wenden Sie sich an die Architektenkammer Niedersachsen, Frau Prasse, Tel. (0511) 28096-51.

Dipl.-Geogr. Lars Menz
Architektenkammer Niedersachsen

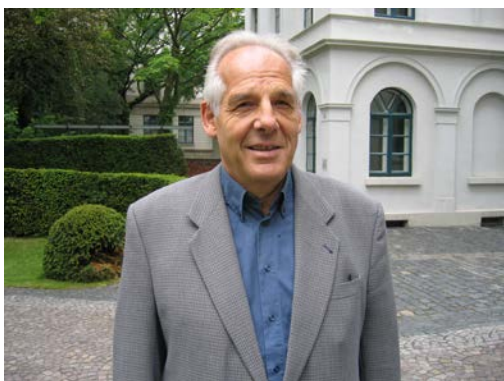
Stand: 07/2009

ZWEI FÄLLE FÜR DIE SCHLICHTUNG

Typische Praxisbeispiele

Rolf Jacob, Vorsitzender des Schlichtungsausschusses bei der Architektenkammer Niedersachsen, stellt anhand zweier tatsächlich verhandelter Fälle die Praxis der Schlichtung dar.

■ PROBLEMATISCHE HONORIERUNG



Rolf Jacob
Vorsitzender des Schlichtungsausschusses bei der Architektenkammer Niedersachsen

Eine Bauherrin hatte mit der Planung eines Neubaus einen Architekten beauftragt, der seinerseits ohne schriftlichen Vertrag einen Statiker eingeschaltet hatte. Es kam zu einem Zerwürfnis zwischen Bauherrin und Architekt und ein neuer Architekt führte schließlich die Gespräche über die Honorierung mit dem Statiker. Das Bauvorhaben war mittlerweile abgeschlossen. Problematisch war, dass es nur eine recht niedrige Kostenschätzung des ersten Architekten gab und der Statiker nun sein Honorar von der Bauherrin verlangte. Dabei rechnete er durchweg mit Schätzpreisen nach Kubikmetern umbauten Raumes ab. Aufgrund seiner offenen Forderungen rief der Statiker, der bei der Kammer eingetragen ist, schließlich die Schlichtung an.

Die Chemie zwischen neuem Architekten, der als Vertreter der Bauherrin bei der Schlichtung auftrat, und Statiker stimmte nicht. Der Ton war bereits vor der Schlichtung sehr scharf und es kam zum Vorwurf betrügerischen Verhaltens bei der Abrechnung. Fachlich drehte sich der Streit darum, ob der Statiker nach Kubikmeterpreis abrechnen durfte, ob der dafür angesetzte Betrag angemessen und welcher Prozentsatz für die einzelnen Leistungsphasen anzusetzen war.

Ich habe darauf verwiesen, dass der Statiker nach der Rechtsprechung zwar einen Auskunftsanspruch hinsichtlich der Baukosten hat, dessen Durchsetzung aber viel Zeit kosten kann. Deshalb ist es nach allgemeiner Ansicht grundsätzlich zulässig, nach Kubikmeterpreis abzurechnen.



Kürzungen der Rechnung ergaben sich nach Ansicht des Schlichtungsausschusses daraus, dass bei den Leistungsphasen 1-3 nach der vorliegenden Kostenschätzung abzurechnen und der Prozentsatz der erbrachten Leistungen bei einzelnen Leistungsphasen zu hoch angesetzt war. Der Schlichtungsausschuss machte schließlich einen Zahlungsvorschlag, der angenommen wurde.

Es handelte sich um einen Betrag, bei dem man hätte annehmen können, dass ein Gespräch vor der Schlichtung auch zu einer Lösung hätte führen müssen. Nach den Spannungen im Vorfeld war dies aber nicht möglich. Die Schlichtung selbst verlief jedoch in einer sachlichen und guten Atmosphäre. Schließlich haben sich beide die Hand gegeben und die Beteiligten waren erleichtert, dass der sie belastende Streit beendet war.

Das war einer der Fälle, bei dem ich vorher angenommen hatte, dass die Beteiligten nicht zu einem Vergleich zu bringen seien. Für mich als Schlichter war es umso befriedigender, zu einem versöhnlichen Ende der Auseinandersetzung beigetragen zu haben.

■ UNGEKLÄRTE HAFTUNG

An dem vom Architekten geplanten und beaufsichtigten Neubau waren während und nach der Fertigstellung (Einzug Frühjahr 2003) erhebliche Durchfeuchtungsschäden aufgetreten. Privat eingeholte Gutachten hatten als Ursache fehlerhaft verfugte Stoßfugen, Verwendung nicht normgerechter Folien, Durchlöcherung verwendeter Folien und nicht fachgerechte Ausführung des Klinkermauerwerks ergeben. Zwischen Bauherrn und Architekten bestand kein Streit darüber, dass der Architekt für das festgestellte Überwachungsver schulden seines Mitarbeiters haftet. Der Architekt hat bereits 13.000 € als Schadensersatz gezahlt.

Mit ihrem Schlichtungsantrag beehrten die Bauherren keine weitere Entschädigung durch Geldzahlungen, sondern eine Absicherung hinsichtlich etwaiger Spätschäden durch Verlängerung der Gewährleistungsfrist für Ansprüche gegen den Architekten und Hinterlegung eines Sicherheitsbetrages von 30.000 € für derartige Ansprüche sowie Zahlung eines Nachteilsabschlags von 5 Prozent der Handwerkerrechnungsbeträge wegen angeblich nicht nach Aufmaß erfolgter Rechnungsprüfung durch den Architekten.



Der Anwalt des Architekten lehnte nach Rücksprache mit der Haftpflichtversicherung des Architekten dessen Teilnahme an einem Schlichtungsverfahren zunächst ab. Ich habe den Anwalt darauf hingewiesen, dass die Antragsteller bei Scheitern einer Schlichtung gezwungen seien, gegen den Architekten eine für sie aussichtsreiche Klage auf Feststellung seiner Haftung zu erheben, um die drohende Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen ihn zu verhindern. Nach nochmaliger Rücksprache mit der Haftpflichtversicherung erklärte der Anwalt die Bereitschaft des Architekten, sich an einem Schlichtungsverfahren zu beteiligen. In der Schlichtungsverhandlung haben sich die Parteien dann geeinigt, dass sich die Gewährleistungsfrist für sämtliche Leistungen des Architekten aus dem fraglichen Architektenvertrag angemessen verlängert. Zudem wurde eine unabhängige Prüfung der Rechnungen vereinbart, um deren sachliche und rechnerische Richtigkeit zu überprüfen.

Die Haftpflichtversicherung hat dieser Vereinbarung zugestimmt. Der Hinterlegung eines Sicherungsbetrages bedurfte es daher nicht. Positiv war vor allem, dass trotz der Fehler des Architekten eine sachgerechte Lösung gefunden und damit ein aufwendiges Klageverfahren vermieden werden konnte.

Stand: 07/2009