

„Die Gestaltung der Zukunft ist das Schöne an Schlichtungen!“

Das Angebot der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Streitfälle in einvernehmlichen Schlichtungsverfahren zu lösen, wird seit Beginn der Corona-Pandemie vermehrt in Anspruch genommen. 2006 etablierte die Kammer einen Schlichtungs- und Schiedsausschuss, um die Möglichkeit einer außergerichtlichen Einigung im Streitfall zu bieten.

Die DAB-Hessen-Redaktion sprach mit der Vorsitzenden des Schlichtungsausschusses, der Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht Heike Rath, mit einem Beisitzer, dem Architekten und ö.b.u.v. Sachverständigen Jörg Feilberg, und mit Sigrun Lang, die als Referentin Justizariat den Schlichtungsausschuss seit seiner Gründung als hauptamtliche Mitarbeiterin der Kammer begleitet.

Warum engagieren Sie sich im Schlichtungsausschuss der AKH?

Rath: Ich bin von Hause aus Anwältin und habe daher viel mit Konflikten zu tun, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben. Wenn ein solcher Konflikt gerichtlich entschieden werden soll, muss man die Vorgänge aus der Vergangenheit aufarbeiten. So verbringt man viel Zeit damit aufzuklären, wer wann was wo und mit wem besprochen hat. Das ist zumeist eine sehr unbefriedigende Tätigkeit. Viel zufriedener ist es, wenn man Lösungen suchen kann, die in der Zukunft tragfähig sind. Und genau diese Chance bietet ein Schlichtungsverfahren.

Feilberg: Bei mir sind die Gründe ähnlich. Meine Erfahrungen aus der täglichen Arbeit als Sachverständiger kann ich im Schlichtungsausschuss sehr zielgerichtet einbringen. Bei einem Gerichtsverfahren mit seinen strengen Regeln und Maßstäben muss ich als Sachverständiger ein technisches Thema entsprechend der genauen Fragestellung beantworten. Häufig ergeben sich aber aus der Beantwortung einer Frage weitere Fragen, die für

die Beurteilung des Sachverhaltes erforderlich wären. Für diese ist vor Gericht wenig Raum, ich kann vielen Dingen nicht weiter nachgehen, da dafür keine entsprechende Fragestellung des Gerichts vorliegt. Mit Abgabe eines schriftlichen Gutachtens ist die Bearbeitung bei einem Gerichtsverfahren für mich erstmal beendet. Bei einer Schlichtung kann ich die technischen Aspekte detaillierter ausleuchten. Ich sehe das abschließende Ergebnis der Schlichtung und meiner Erfahrung nach war es bisher auch meist ein Positives. Kurz gesagt: Es ist eine spannende und befriedigende Aufgabe mit den Konfliktparteien durch Kommunikation gemeinsam zu einem Ziel zu kommen, im besten Fall einer Einigung.

Rath: Ich möchte noch einen Punkt ergänzen: Mit dem Gutachten des Sachverständigen ist eine Partei in der Regel nicht zufrieden. Und das führt dann zu Ergänzungsgutachten, die viel Zeit kosten und meistens kein anderes Ergebnis bringen. Dieses Hin und Her ist wenig erfreulich. Das ist das Schöne beim Schlichtungsausschuss: Man kann die technische Erkenntnis so transportieren, dass der andere sie auch versteht und im günstigsten Fall auch akzeptieren kann.

Für mich ist das Wichtigste an der Arbeit des Schlichtungsausschusses, dass der Konflikt der Parteien erörtert wird. Im Gerichtssaal kommt es immer wieder vor, dass die juristische Auseinandersetzung am Lebenssachverhalt der Parteien vorbei geht. Unter juristischen Gesichtspunkten ist zum Beispiel häufig eine zentrale Frage: Ist die Rechnung prüffähig? Das kann dazu führen, dass jahre- und seitenlang über die Frage der Prüffähigkeit diskutiert wird. Das löst aber den eigentlichen Konflikt der Parteien kein bisschen. Die streiten nämlich in der Regel nicht um die Prüffähigkeit, sondern darüber, ob der Honoraranspruch in der Höhe gerechtfertigt ist. So kommt es häufig vor, dass die juristische Auseinandersetzung im Gerichtssaal nicht das eigentliche Problem der Leute abbildet. Und das führt zu einer großen Unzu-

friedenheit und zu einer großen Skepsis den Juristen gegenüber.

Lang: Als Vertreterin der Geschäftsstelle bin ich bei jedem Schlichtungsverfahren dabei. Und ich mache das sehr gern, weil ich es für eine sinnvolle Sache und einen echten Mehrwert für unsere Mitglieder halte. Insbesondere wenn ich immer höre, wie lange Gerichtsverfahren dauern können, wenn sie durch verschiedenste Instanzen gehen. Als die Möglichkeit im Hessischen Architekten- und Stadtplanergesetz 2005 geschaffen worden ist einen Schlichtungsausschuss zu etablieren, hat die Kammer sofort beschlossen dieses wichtige Instrument für die Mitglieder einzurichten. Der Schlichtungsausschuss verhilft häufig zu einer schnellen Lösung und das ermöglicht es den Parteien das Thema abzuschließen und ihre Energie wieder auf die Dinge zu lenken, die sie eigentlich tun wollen und müssen.

Welche Themen sind Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens?

Rath: Alle Themen sind im Grunde geeignet – dabei muss man sehen, dass es manchmal schon ein großer Erfolg ist, wenn man Streitpotenzial abschieben kann. Wenn man Teileinigungen erzielt und bestenfalls von einem komplexen Sachverhalt nur noch eine pointierte Frage dem Gericht vorgelegt werden muss, sind dort auch schnell gute Entscheidungen möglich. Ich sage bewusst gute Entscheidungen, denn unsere Justiz arbeitet meiner Meinung nach besser als ihr Ruf.

Um auf die Frage zurückzukommen: Eine Ausnahme sind Verfahren mit sehr komplexen technischen Fragestellungen, die einer eingehenden Untersuchung vor Ort bedürfen. Wir können als Schlichtungsausschuss nicht Herrn Feilberg oder einen der anderen Beisitzer rauschicken, damit er ehrenamtlich zum Beispiel Baugrund- oder Materialuntersuchungen durchführt und auswertet.

Überwiegend sind es aus Sicht der Architekten Honorarfragen, für die ein Schlich-

tungsverfahren genutzt wird. Aus Sicht der Auftraggeber sind es fast immer Leistungsmängel. Unzufriedenheit entsteht, wenn die Vertragspartner im Laufe der Zusammenarbeit bemerken, dass sie unterschiedliche Erwartungshaltungen haben. Erwartungen, die aber nicht vertraglich festgehalten wurden, führen zu Problemen. Wichtig wäre eine bessere Vertragskultur. Zu einem Vertrag gehören der Austausch der wechselseitigen Erwartungen und unter kaufmännischen Gesichtspunkten auskömmliche Honorare. Insgesamt landen beim Schlichtungsausschuss überwiegend Streitigkeiten von Architekten und privaten Bauherren. Hintergrund ist sicherlich, dass der Schlichtungsausschuss dort bekannt ist, wo auf Vertragsmuster der Kammer zurückgegriffen wird.

Lang: Vermehrt sind auch Firmen beteiligt. Zum Beispiel Vermögensverwaltungen oder Kapitalgesellschaften. Die privaten Bauherren überwiegen jedoch noch. Es werden auch nicht nur kleine Streitwerte an den Schlichtungsausschuss herangetragen, es geht teilweise um sehr große Projekte.

Wer ruft den Schlichtungsausschuss mehrheitlich an?

Lang: Lange Zeit hatte der Schlichtungsausschuss eine größere Popularität bei den Bauherren als bei den Architekten, das ändert sich allmählich.

Wie ist die Erfolgsquote der Schlichtungsverfahren?

Rath: Wenn Sie Erfolg daran messen, wie oft wir am Ende einen Vergleich erzielen können, dann liegen wir schätzungsweise bei gut 75 Prozent.

Lang: Es sind sogar mehr, mindestens 85 Prozent. Darin enthalten sind nicht die Fälle, in denen in der Schlichtungsverhandlung noch kein Vergleich oder ein Vergleich auf Widerruf geschlossen wird. Erst hinterher finden manche Parteien endgültig zusammen oder einigen sich auf den vorgeschlagenen Vergleich.

Rath: Das ist ein wichtiger Punkt. Deshalb sehe ich eine Sitzung, die nicht direkt zu einem Vergleich führt, auch nicht als gescheitert an. Häufig wird der Boden bereitet und es kommt nach der Schlichtung zur Einigung.



Foto: Achim Reissner

Heike Rath ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht. 1994 eröffnete sie ihre eigene Kanzlei. 2006 wurde sie zunächst stellvertretende Vorsitzende, seit 2016 ist sie Vorsitzende des Schlichtungs- und Schiedsausschusses der AKH.



Foto: Studio Hirsch

Jörg Feilberg ist seit 2002 Mitglied der AKH. Der Architekt und ö.b.u.v. Sachverständige für das Fachgebiet Schäden an Gebäuden engagierte sich seit Dezember 2011 als Beisitzer im Schlichtungs- und Schiedsausschuss der AKH.

Und wenn nicht, ist das auch in Ordnung. Es ist eine Chance für die Parteien, sich schnell zu einigen und den Kopf für andere Dinge freizubekommen. Wenn aber ein Vertragspartner glaubt, mit einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein besseres Ergebnis erzielen zu können, ist das auch in Ordnung. Das Schlichtungsverfahren eröffnet Chancen, aber es bleibt den Parteien unbenommen, davon keinen Gebrauch zu machen.

Was ist aus Ihrer Sicht das Besondere eines Schlichtungsverfahrens im Gegensatz zu einer Verhandlung vor dem Zivilgericht?

Feilberg: Bei einem Schlichtungsverfahren können die Parteien zunächst ihr Problem darstellen. Am Anfang wird es technisch, juristisch und wirtschaftlich dargelegt, aber man merkt schon, dass es unter der Oberfläche brodelt. Das kommt irgendwann im Laufe der Verhandlung auch raus. Und dieser Raum, den darunterliegenden Konflikt zu besprechen, ist ein ganz wesentlicher Faktor, der dazu beiträgt, dass die Parteien sich letztlich einigen können und ein gemeinsames Ziel erarbeiten.

Rath: Es ist eher der seltene Fall, dass ein technisches Problem zum Zerwürfnis der Parteien führt. Dass es am Bau Probleme gibt und dass auch mal Mängel produziert werden, das ist in meinen Augen nicht das Problem, es sei denn,

die Mängel sind gravierend. Das Problem entsteht dadurch, dass der Bauherr sich nicht verstanden und nicht ernst genommen fühlt. Wenn er einmal aussprechen darf, warum er unzufrieden ist, kommt man der Lösung meist recht nah. Empathie ist ein Schlüssel für die Schlichtung.

Der wesentliche Unterschied einer Schlichtung zu jeder Gerichtsverhandlung ist, dass ein Gerichtsverfahren ausschließlich auf Vergangenheitsbewältigung ausgerichtet ist. Das Besondere am Schlichtungsverfahren ist, dass man immer wieder den Fokus in die Zukunft richtet. Manches muss man aufarbeiten, keine Frage. Aber entscheidend ist, wie man der Lösung tatsächlich näherkommt. Die Gestaltung der Zukunft, das ist das Schöne an Schlichtung!

Lang: Die Besonderheit gerade bei diesem Schlichtungsausschuss ist das fachlich sehr erfahrene Gremium. Nicht bei allen Gerichten gibt es qualifizierte Baukammern oder ähnliches, sondern es handelt sich oft um Richterinnen und Richter, die auch andere Verfahren betreuen. Dadurch, dass beim Schlichtungsausschuss zum Beispiel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige wie Herr Feilberg dabei sind, verfügt der Schlichtungsausschuss – abgesehen davon, dass er sowieso objektiv sein muss – über eine besondere Neutralität und Expertise. Die Parteien sind eher bereit, dem Rat der Fachleute zu folgen. Alle können am Ende ihre rechtliche Position einschätzen. Und das ist etwas sehr Wertvolles.

Bei Schlichtungsverfahren herrscht eine besondere Atmosphäre. Sie ist anders als bei Gericht, entspannter und lockerer. Und die Beteiligten tauschen sich auch mal ganz informell in den Pausen aus. Es ist schon vorgekommen, dass dabei Missverständnisse ausgeräumt oder auch gewisse Vorgehensweisen erklärt wurden und es so zu einer Lösung des Streitfalls kam. Das würde bei Gericht eher nicht passieren.

Rath: Dem stimme ich zu und ich sehe den Hauptgrund darin, dass wir uns beim Schlichtungsausschuss einfach viel mehr Zeit nehmen.

Feilberg: Ich denke die wesentlichen Faktoren eines Schlichtungsverfahrens sind neben den vorgenannten Gründen die kurze Verfahrensdauer, die geringeren Kosten, der geringere

Aufwand für alle und dass man nicht in dieses starre System eines Gerichtsverfahrens eingebunden ist.

Wie lange dauert ein Schlichtungsverfahren?

Feilberg: Die eigentliche Verhandlung findet meist innerhalb eines halben Tages statt. Aber man darf nicht vergessen, dass sich die Mitglieder des Schlichtungsausschusses in den Sachverhalt einarbeiten müssen. Das dauert je nach Komplexität des Themas einen bis mehrere Tage. Das Ziel ist es bestmöglich vorbereitet in die Sitzung zu gehen. Ich überlege mir vor der Sitzung des Schlichtungsausschusses welche Fragen ich stellen muss. Wo liegen die Unklarheiten, welche Punkte kann und muss man für den Ausschuss gegebenenfalls beiseiteschieben, weil sie nicht im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens geklärt werden können.

Rath: Fairerweise muss man festhalten, dass viele Gerichtsverfahren auch an einem Tag ge-

klärt werden können. Wenn dies nicht möglich ist und der Fall an einen Sachverständigen geht, zieht sich das Ganze häufig in die Länge und es kommt zu sehr langen Verfahrensdauern.

Wie erklären Sie, dass seit Beginn der Corona-Pandemie die Anzahl der Schlichtungsanträge deutlich zugenommen hat?

Rath: Das Angebot wird bekannter, dies ist sicher ein wichtiger Punkt für die Zunahme der Fälle. Ich sehe aber auch an meinem eigenen Arbeitsalltag, dass durch die Verlagerung vieler Termine ins Digitale Zeitfenster frei werden. So bleibt Architektinnen und Architekten mehr Raum, sich um kaufmännische Themen zu kümmern. Die Honorarforderung bleibt nicht bis kurz vor der Verjährungsfrist offen, sondern man kümmert sich direkt darum. Architekten wollen in erster Linie planen und kreativ arbeiten. Ich denke schon, dass das gewisse Plus an Zeit dazu führt, dass sich zügiger auch mit den weniger schönen Themen befasst wird.

Lang: Wir stellen fest, dass sich vermehrt Bauherren melden, die Sorge haben, dass ihnen Projekte finanziell aus dem Ruder laufen. Dies könnte natürlich eine Auswirkung von Corona sein. Wenn man ohnehin Existenzangst haben muss, ist die Motivation noch größer, rechtzeitig Dinge zu klären, Kostensicherheit zu haben oder auch Vertragsfragen zu klären. Ein weiterer Vorteil eines Schlichtungsverfahrens sind die klar definierten Verfahrenskosten. Der eine oder andere Bauherr wird sich in dieser Situation entscheiden, ein Schlichtungsverfahren auszuprobieren. Auch vor dem Hintergrund, dass es gerade während der Corona-Pandemie sehr lange dauert, bis man einen Verhandlungstermin bei Gericht erhält. Und bei einem Schlichtungsverfahren ist, wenn man sich dort nicht einigen kann, die Möglichkeit einer gerichtlichen Klärung ja nicht ausgeschlossen.

Vielen Dank für das Gespräch. □

Die Fragen stellte Marion Mugarbi.