



Mängel und Schäden – Streitlösungen am Bau durch Mediation

Baumaßnahmen sind Prozesse des Planens und der Bauausführung, die ein hohes Maß an Kommunikation erfordern. Es sind immer wieder Abstimmungen zwischen den Beteiligten erforderlich, die häufig nicht ohne Unterstützung auf fachlicher, rechtlicher und kommunikativer Ebene erfolgen können. Schwierigkeiten bei Missverständnissen oder Abweichungen von den Vereinbarungen gefährden den Fortschritt des Bausehens und die Geschäftsbeziehungen.

Worin besteht der besondere Kommunikationsbedarf bei Bauprojekten?

Die technischen und qualitativen Anforderungen an Baukonstruktionen sind stark gestiegen und erhöhen den Aufwand der Sachverhaltsklärung. Dabei kombinieren sich technische Anforderungen mit rechtlichen Vereinbarungen. Die Details der Baukonstruktionen sind in den zu beachtenden Vorgaben so umfangreich, dass komplette Beschreibungen und rechtliche Regelungen kaum möglich sind. Oft sind besondere Fachkenntnisse zur Bewertung der Konstruktionen erforderlich.

Außerdem werden Bauprojekte von einer Vielzahl von Beteiligten in längeren Phasen der Zusammenarbeit realisiert. Absprachen und Vereinbarungen sowie deren Einhaltung sind für das Funktionieren des Bauablaufs unerlässlich.

Wann können Mängel und Schäden entstehen?

Mängel können sowohl in der Planungsphase als auch in der Bauphase entstehen. Ein Mangel bedeutet eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit. Ist diese vertraglich nicht geregelt, muss die Eignung des Werkes für die gewöhnliche Verwendung oder die übliche Beschaffenheit nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegeben sein.

Eine Vielzahl von Schäden entstehen in der Bauzeit und der anschließenden Gewährleistungszeit. Sie können die Funktionstauglichkeit, die Optik und die Nutzung des Objektes beeinträchtigen.

Wie können Mängel oder Schäden verhindert werden?

Grundlegend für die Verhinderung von

Mängeln und Schäden ist die Planung der Konstruktionen und möglichst genaue Baubeschreibung des Werkes. Verträge mit genauen Angaben und Bezug auf Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Bauausführung sind erforderlich.

In der Bauphase sind regelmäßige Baustellenbesichtigungen und Besprechungen hilfreich. Oft werden externe Sachverständige für die Qualitätsüberwachung am Bau beauftragt.

Wer ist zuständig im Schadensfall?

Die Abnahme der Bauleistung ist von großer Bedeutung für die Beweislast im Schadensfall. Bis zur Abnahme hat der Auftragnehmer nachzuweisen, dass sein Werk mangelfrei ist. Nach der Abnahme hat der Auftraggeber den Beweis zu führen, dass ein Baumangel besteht. Im Bauwesen hat die Beweislast be-

sondere Bedeutung, da Konstruktionen durch mehrere Arbeitsfolgen und verschiedene Gewerke überarbeitet und verdeckt werden wie z.B. Putz auf Mauerwerk. Aus diesem Grund sind Zustandsfeststellungen während der Bauphase zu empfehlen.

Was tun bei einem Mangel oder Schaden?

Für die Feststellung, ob eine Konstruktion mangel- oder schadhaft ist, ist spezielles Fachwissen erforderlich. Mit der Einschätzung der Situation können Fachberater oder Anwendungstechniker von Baustoffherstellern, Ingenieure oder Sachverständige beauftragt werden. Danach ist zu prüfen, welche rechtlichen Grundlagen bestehen und die Beteiligten sind zu ermitteln.

Neben einer schriftlichen Anzeige des Mangels oder Schadens ist auch immer das Gespräch mit allen Beteiligten zur Klärung des Sachverhaltes zu empfehlen.

Sind Verhandlungen für Laien schwierig?

Da Baukonstruktionen häufig komplexe, ineinandergreifende und überdeckende Arbeiten erfordern, ist auch die Sachverhaltsklärung des richtigen Konstruktionsaufbaus kompliziert. Zumeist sind auch mehrere Ausführungsvarianten möglich und geringfügige Abweichungen erfüllen schon nicht mehr die Anforderungen des technischen Regelwerks. Über diese Konstruktionen fachgerecht zu kommunizieren, ist für Laien zumeist schwierig. Hinzu kommt die eigene Betroffenheit im Verhandlungsgeschehen. Steht dann Aussage gegen Aussage, scheint eine Lösung für die Betroffenen oft sehr schwierig zu sein. Für eine Verhandlung der beiden Parteien mit dem Ziel der Erlangung eines Konsenses eignet sich die Methode der Mediation.

Was tun, wenn der Streit eskaliert?

In einigen Fällen wird bei uns Rat von Bauherren erbeten, wenn die Kommunikation bereits gestört ist und kein Gespräch mehr möglich scheint. Es bedarf einer außenstehenden, kommunikativ geschulten und fachlich versierten Person, um die Verhandlung der Parteien wieder zu aktivieren und auf der Basis einer wertschätzenden Kommunikation eine Lösung anzustreben. Dieser Verhandlungsprozess kann durch Mediatoren gefördert werden. Dabei ist es wichtig, auf der Basis von Interessen und Bedürfnissen der Verhandlungspartner gemeinsam Lösungsoptionen zu finden.

Insbesondere bei Mängelverhandlungen, wenn die Behebung des Mangels nicht zwangsläufig zu einem Schaden führen muss und der Aufwand der Beseitigung immens hoch wäre, können die Parteien individuelle Lösungen im beiderseitigen Einverständnis finden.

Wie sollte das Ergebnis aussehen?

Es ist anzuraten, das Ergebnis dieser Verhandlungen schriftlich als Vereinbarung zu fixieren. Das Dokument kann beispielsweise konstruktive Lösungen und Terminangaben für die Ausführung, Zuständigkeiten und Kontrolltermine enthalten. Zur Sicherheit für die Verhandlungspartner ist eine rechtliche Prüfung der Vereinbarung durch einen Rechtsanwalt oder Notar zu empfehlen. In Form einer öffentlichen Urkunde erbringt sie den vollen Beweis des beurkundeten Vorgangs, als Vollstreckungstitel erspart sie den Gang zum Gericht.

Was sind die Vorteile der Mediation?

Die Verhandlungsmethode der Mediation hat folgende Vorteile:

- Freiwillige und eigenverantwortliche Ent-

scheidung der Parteien ohne Hinzuziehung anderer Entscheidungsträger (Gerichte)

- Der Mediator moderiert allparteilich die Verhandlungen und fördert die Verständigung der Parteien auf einer fairen Ebene und stärkt die Einigungskräfte der Verhandlungspartner
- Kurze Verfahrensdauer mit abschließendem Ergebnis als Vereinbarung der Parteien
- Umfassende Konfliktlösung unter Einbeziehung der Beziehungsebene (Klärung Interessen und Bedürfnisse der Verhandlungspartner), fördert Vertrauen in die eigene Lösungskompetenz
- Erhalt der persönlichen Beziehungen der Verhandlungspartner ist möglich
- Einbeziehung aller Konfliktpartner ist möglich: schnellere Lösung und Beteiligung am Ergebnis
- „Win-win“-Lösungen sind das Ziel

Welche Alternativen gibt es?

Die Alternativen zu den Verhandlungen von Parteien im Mediationsverfahren sind rechtliche Verfahren wie Schlichtung, Schiedsverfahren und Gerichtsverfahren. Dabei ist die Verhandlungsbasis das „Recht“ und basiert auf der Grundlage von „Positionen“. Diese Verfahren erfordern die Klärung der rechtlichen Situation, Sachverhalte sind von Sachverständigen zu klären.

Die Verfahren sind zeitaufwändig und kostenintensiv. Rechtstreite können mehrere Jahre dauern.

Insbesondere im Verlauf eines Baugeschehens sind diese Verfahren zur Klärung von Konflikten nicht geeignet und die Verhandlungsmethode der Mediation zu bevorzugen.

AKG ■

Mehr Informationen

www.mediation-gross.de

www.bausachverstaendige-gross.de

FREIE ARCHITEKTIN + SACHVERSTÄNDIGE
Bautenschutz/Bausanierung und Schäden an Gebäuden
Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Gross

Ursachenermittlung Bauschäden
Sanierungsplanung
Kostenschätzung
Bauüberwachung
baubegleitende Qualitätskontrolle
Immobilienberatung
Gutachten/Streitfälle

Hugo-Vogel-Str. 16
39110 Magdeburg
Fon: 0391 55 70 600
E-Mail: gross-anne@arcor.de
www.architektur-magdeburg.de

Schäden vermeiden - erkennen - sanieren



Die Expertin

Anne-Kathrin Gross,
Sachverständige Schäden an Gebäuden,
Bautenschutz/Bausanierung,
Holzschutz, Baumediatorin