

**Baurechtsskolumne von Hans Rudolf Spiess in der NZZ vom Freitag, 3. März 2006, Nr. 52, Seite 73, Rubrik Bauen Wohnen**

## **Streitschlichtung – meist sinnvoller als ein Prozess**

Gerichtliche Auseinandersetzungen in Bauangelegenheiten dauern lange, sind risikoreich und kosten viel. Viele Gerichte, vor allem der ersten Instanz, sind bereits bei der Beurteilung des Sachverhalts überfordert. Sie sind auf Gutachten angewiesen, die Zeit beanspruchen und viel kosten. Nur in den wenigen Kantonen, die über Handelsgerichte mit Fachrichtern verfügen, können Baufragen auch fachlich beurteilt werden. Bei Meinungsverschiedenheiten sollten daher die Parteien einen Weg finden, um die Dauer des Verfahrens zu verkürzen, die Risiken zu minimieren und die Kosten zu reduzieren – so dass aber immer noch eine faire Lösung zustande kommt.

### **Kürzer, aber nicht unbedingt preiswerter**

Anstelle des ordentlichen Gerichts können die Parteien ein Schiedsgericht bestellen. Dazu haben sie sich vertraglich mindestens mittels einer Klausel auf ein Schiedsgericht zu einigen. Sie können auch weiter gehen und das Verfahren oder die Schiedsgerichtsordnung einer privaten Institution bestimmen, z.B. die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft ([www.svit-schiedsgericht.ch](http://www.svit-schiedsgericht.ch)). Der Entscheid des Schiedsgerichts ist verbindlich und nur noch mit ausserordentlichen Rechtsmitteln anfechtbar. Schiedsgerichte sind in der Regel nicht preiswerter als ordentliche Gerichtsverfahren, dafür kann die Verfahrensdauer verkürzt werden. Die dritte Möglichkeit ist die alternative Streitschlichtung, am besten bekannt in der Form der Mediation. Bei grösseren Bauvorhaben hat sich das sogenannte Stufen- oder Phasenmodell bewährt, bei dem die Parteien – ohne den Beizug Dritter – vor der eigentlichen Mediation Verhandlungen auf Geschäftsleitungsebene der Parteien führen. Für den Fall des Scheiterns der Mediation wird eine dritte Stufe vereinbart. Dies kann in Form eines Schiedsgerichts oder auch eines ordentlichen Gerichts sein.

Die Erfahrung zeigt, dass sich in Bausachen gerichtliche oder schiedsgerichtliche Verfahren bei einem Streitwert von weniger als 100'000.00 Franken kaum je lohnen. Auch wenn eine Partei den Prozess ganz oder zur Hauptsache gewinnt, bleiben ihr Kosten, die nicht entschädigt werden. Hinzu kommt, dass ein Prozess über Jahre immer Zeit und Kräfte bindet, die für Erfolgversprechenderes verwendet werden könnten.

### **Vertragliche Vereinbarung notwendig**

Eine alternative Streitschlichtung wie die Mediation muss vertraglich vereinbart werden, am besten bereits im Bauvertrag, spätestens aber wenn sich erste Anzeichen bemerkbar machen, dass grössere Meinungsverschiedenheiten auftreten könnten. Freiwilligkeit und der beidseitige Wille, zur einer gütlichen, aussergerichtlichen Lösung zu gelangen, prägen die Mediation. Die Parteien eines Schlichtungsverfahrens müssen also bereits von Anfang an davon ausgehen, dass kaum eine Partei vollumfänglich obsiegen wird. Entscheidend ist die Wahl des Streitschlichters. Diese Person muss unabhängig und fachlich in der Lage sein, die Streitfrage zu beurteilen. Mediatoren vermitteln neben dem SVIT u.a. der Rechtsdienst des

SIA, der Schweizerische Anwaltsverband (SAV) oder die Swiss Arbitration Association (ASA). Bei komplizierteren Fällen kann auch ein Schlichtungsgremium mit verschiedenen Spezialisten eingesetzt werden. Dieses sollte so zusammengesetzt sein, dass das Gremium sich in der Beurteilung der Streitfragen einig werden kann. Sind die Personen unter sich zerstritten, wird auch die Streitschlichtung aller Voraussicht nach scheitern.

### **Zähneknirschend zufrieden**

An den entscheidenden Schlichtungsverhandlungen müssen die Entscheidungsträger der Parteien persönlich anwesend sein. Die Parteien haben sich in ihren Standpunkten an der Verhandlung festzulegen. Neben der Fachkompetenz des Schlichters ist in vielen Fällen entscheidend, dass dieser es versteht, beiden Parteien das Gesicht wahren zu lassen. Alternative Streitschlichtungsverfahren müssen in kurzer Zeit abgewickelt werden und zur Lösung führen. Die lange Dauer eines Verfahrens fördert den Misserfolg. Die Praxis zeigt, dass in vielen Fällen alternative Streitschlichtungsmethoden zum Erfolg führen, wenn das Verfahren richtig in Gang gesetzt und mit der nötigen Fachkompetenz zügig geführt wird. Sind am Schluss alle Parteien zähneknirschend zufrieden, ist das Ziel erreicht.

Hans Rudolf Spiess  
[www.baurecht.ch](http://www.baurecht.ch)