

# Effizienzvorteile von ADR-Verfahren in Bau- und Immobilienkonflikten

## im Hinblick auf Verfahrensdauer und Verfahrenskosten

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Matthias Sundermeier,  
Fachgebiet Bauwirtschaft und Baubetrieb, Technische Universität Berlin

# Management von Bau- und Immobilienkonflikten

## Wirtschaftlichkeit als Kriterium der Verfahrenswahl



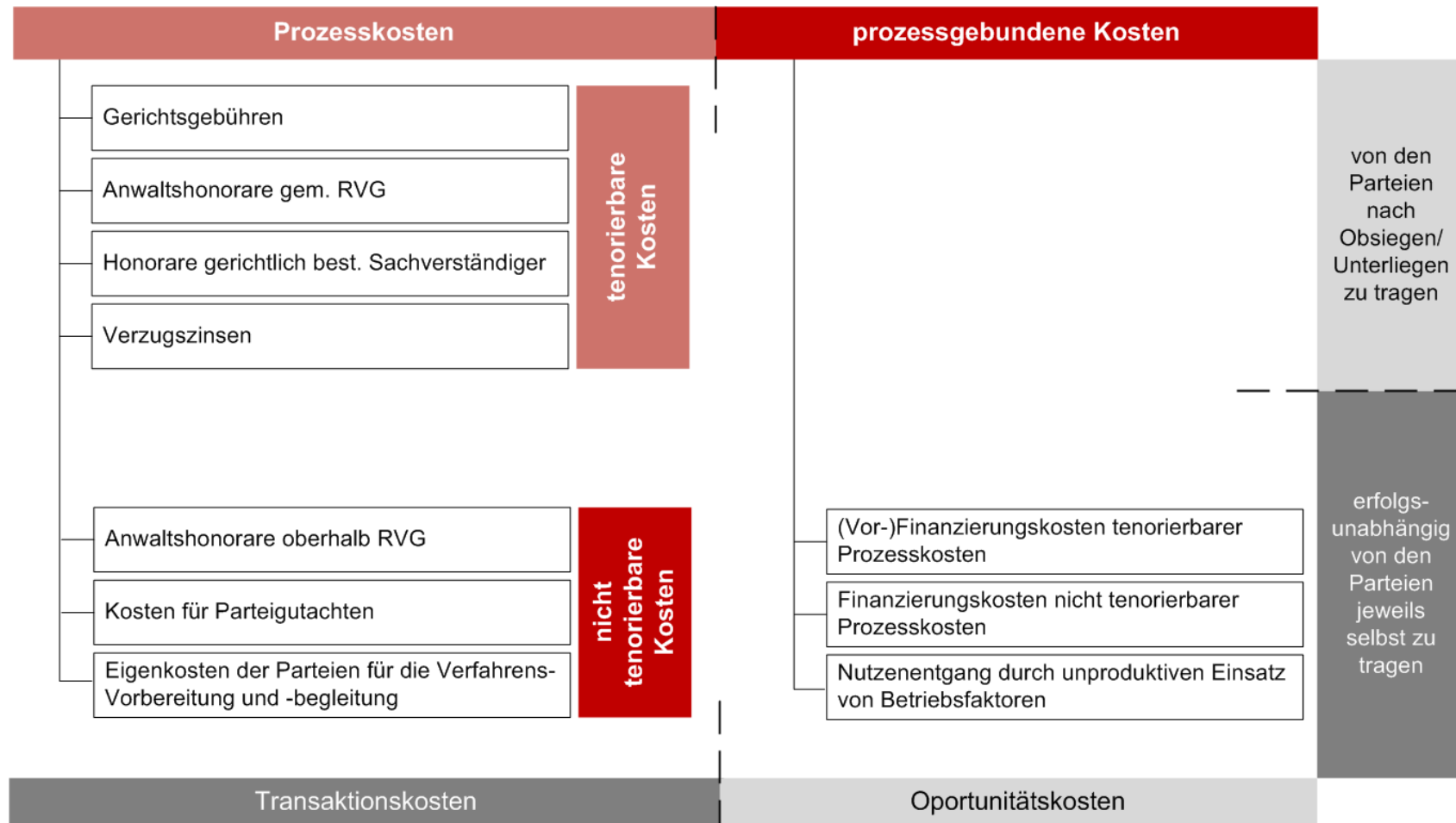
**„Winning a lawsuit is not the goal – maximizing profits and minimizing risks and losses is the goal.“**

Edward A. Dauer\*

\* Professor of Law and Dean Emeritus, University of Denver, Colorado, USA

# Management von Bau- und Immobilienkonflikten

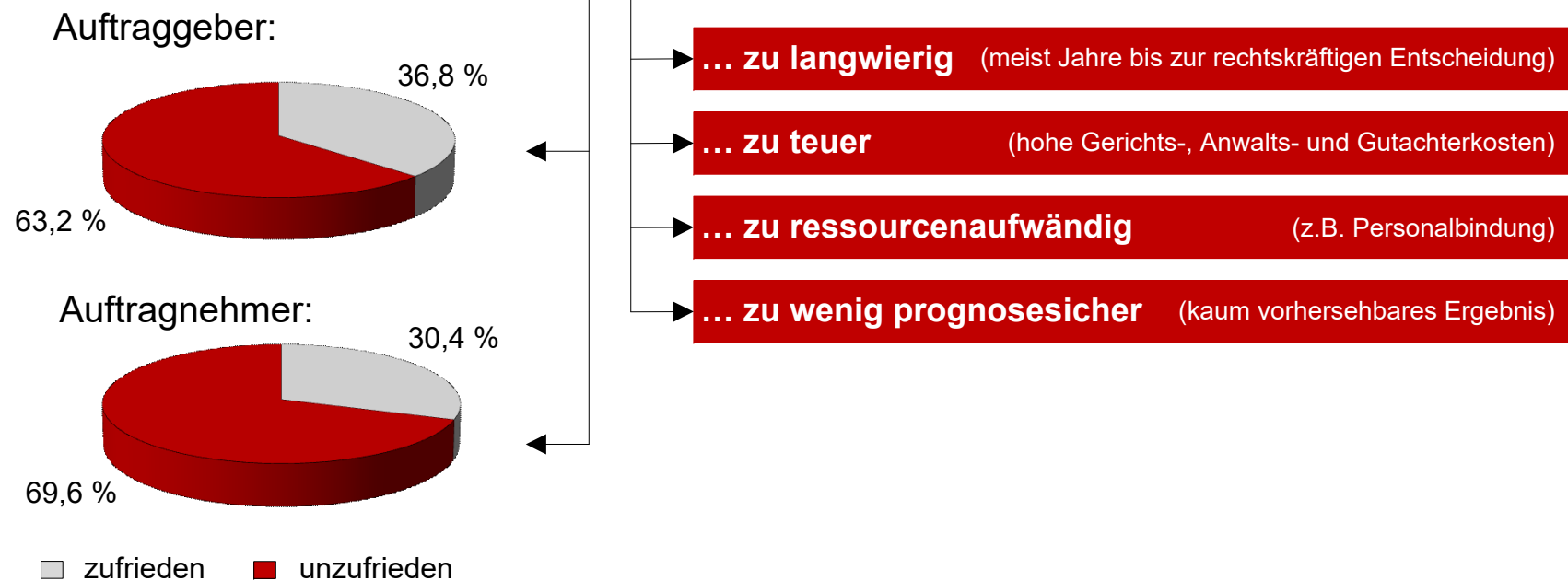
## Kosten der Streiterledigung – Bsp. Zivilgerichtsbarkeit



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## empirische Einschätzung von Bauprozessen

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



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

## **zivilgerichtliche Streitentscheidung**

‘empirische’ Einschätzung von Bauprozessen



**„Ein Kläger muss drei Säcke haben: einen mit Geld,  
einen mit Papier und einen mit Geduld.“**

französisches Sprichwort

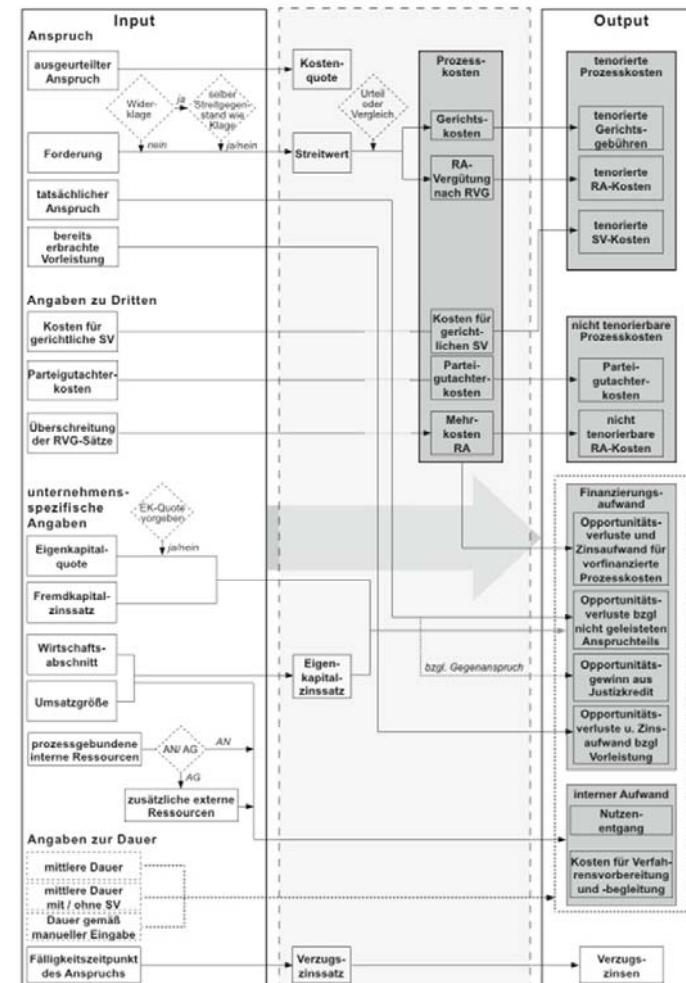
# zivilgerichtliche Streitentscheidung TUB-Kostenrechner 'Bausachen'

## Zielsetzung

- Integration sämtlicher Transaktions- und Opportunitätskosten in die Berechnung
- möglichst realitätsnahe Kostenprognose
- Option für Szenariorechnungen, Kosten- und Risikobetrachtungen

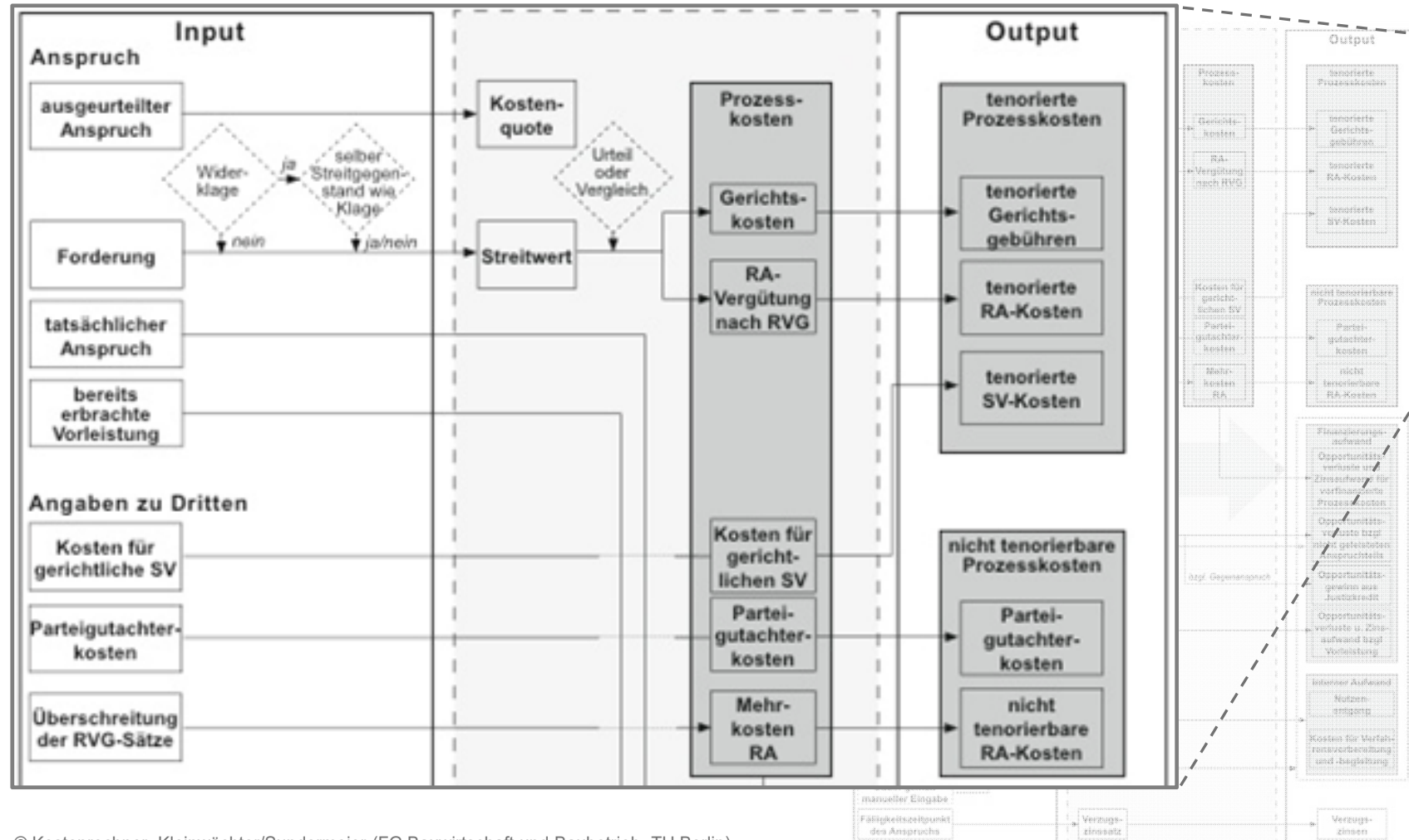
## Elemente

- empirische/statistische Daten
- Kosten- und Gebührendaten nach GKG, RVG
- Möglichkeit für individuelle Aufwands- bzw. Kostenansätze



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

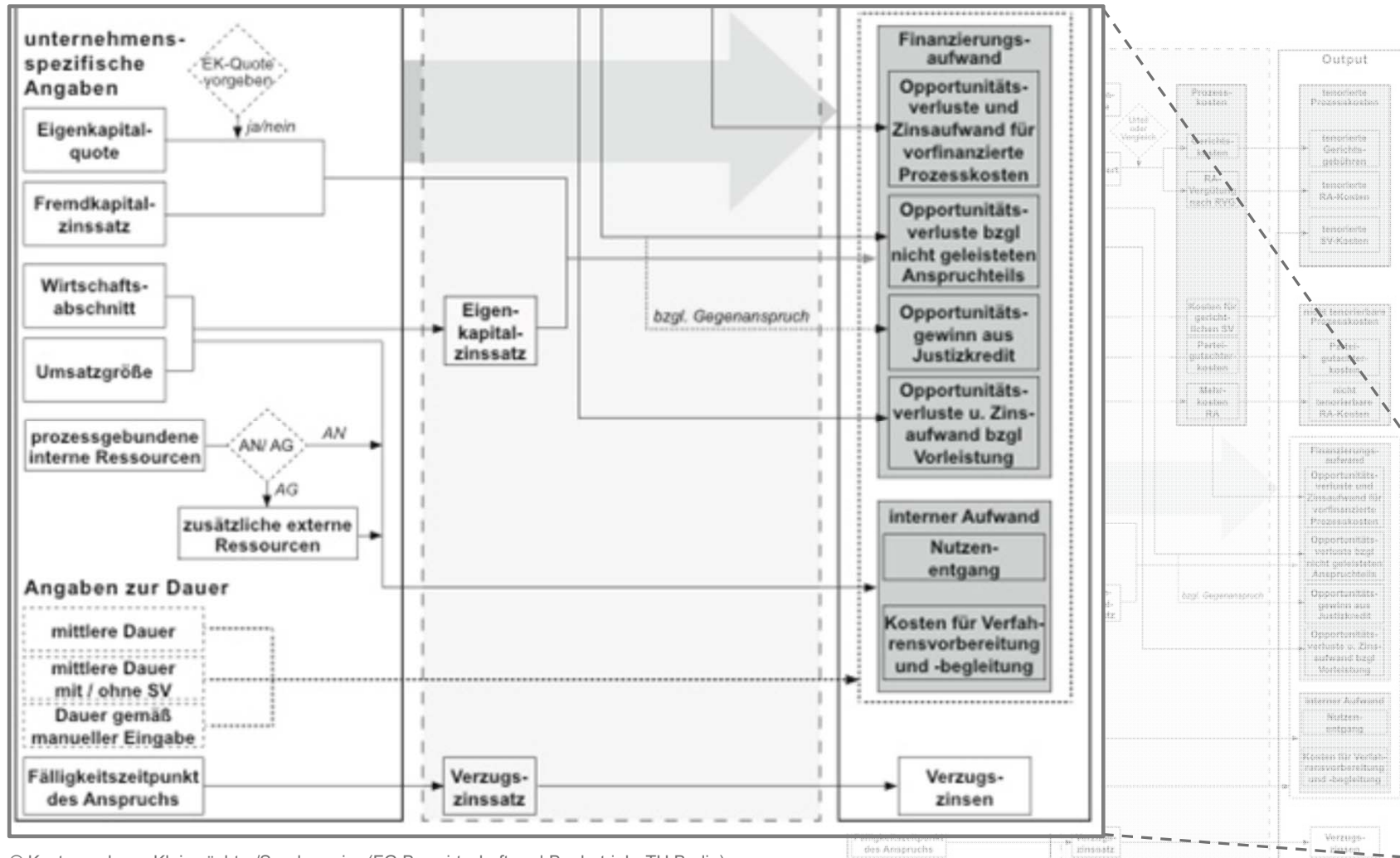
## TUB-Kostenrechner 'Bausachen' – Bestandteile (1/2)



© Kostenrechner: Kleinwächter/Sundermeier (FG Bauwirtschaft und Baubetrieb, TU Berlin)

# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## TUB-Kostenrechner 'Bausachen' – Bestandteile (2/2)



© Kostenrechner: Kleinwächter/Sundermeier (FG Bauwirtschaft und Baubetrieb, TU Berlin)



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

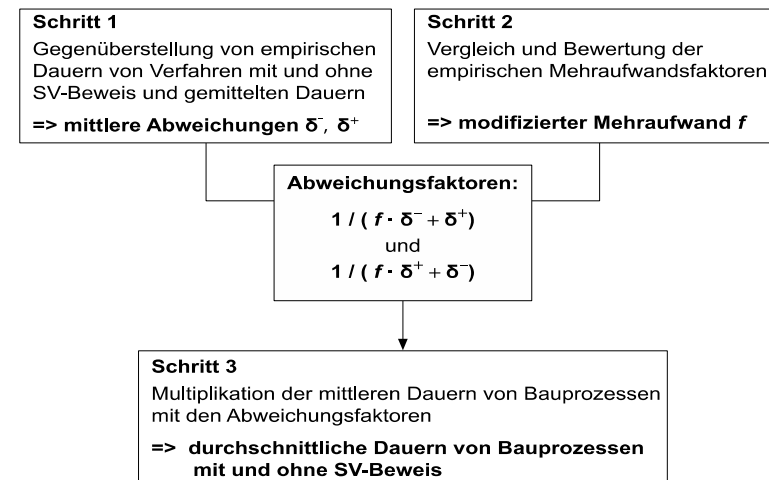
## Analyse der Verfahrensdauern in Bausachen

### Dauern von Verfahren

	ohne SV-Beweis	mit SV-Beweis
Prozessvorbereitung	14,0 Monate	18,9 Monate
Eingangsstanz LG	8,4 Monate	34,7 Monate
Berufungsinstanz OLG	6,7 Monate	27,6 Monate

### Methodik

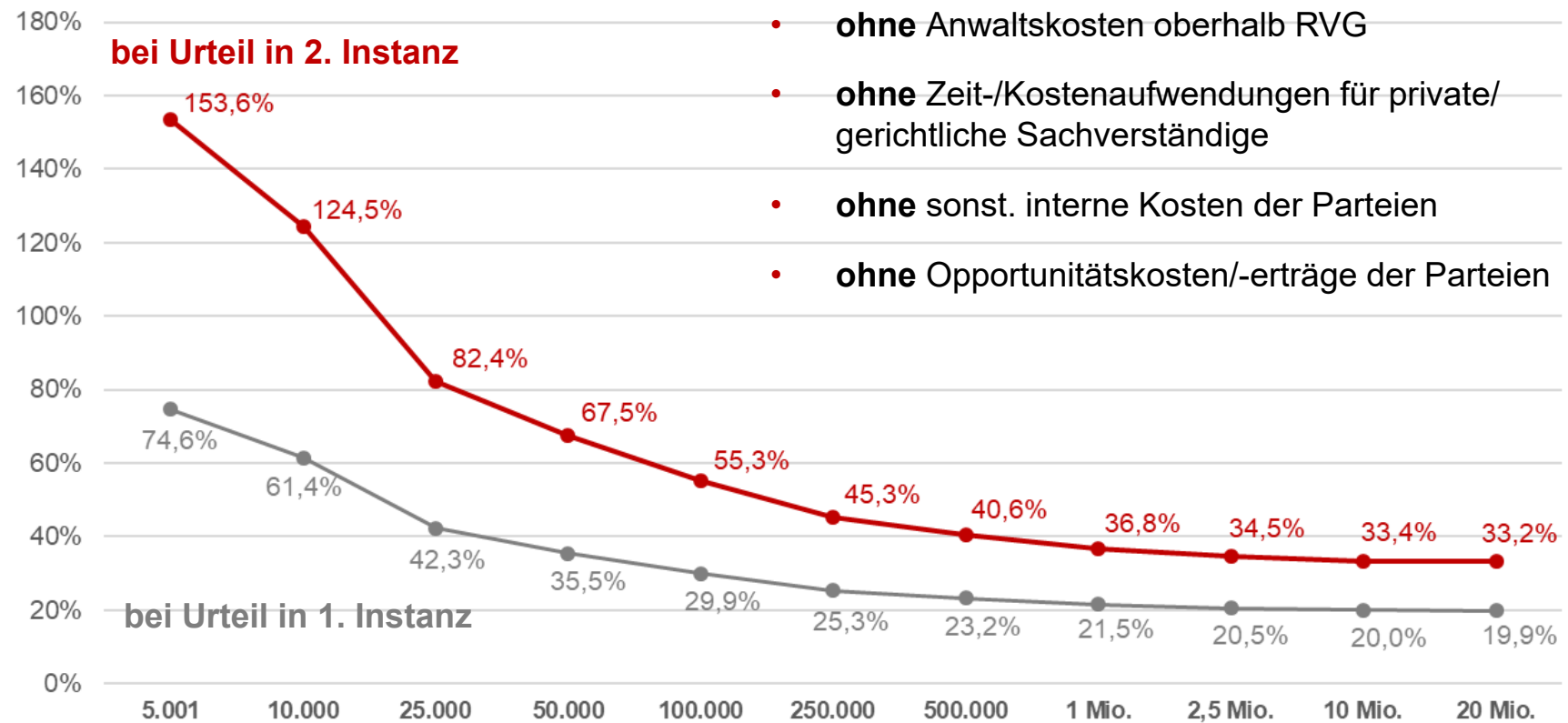
- bundesstatistische Daten zu **Verfahrensdauern in gewöhnlichen Zivilsachen**
- **Mehrbearbeitungsaufwand für Bausachen** nach Pebbßy-Studie (Arthur Anderson Consulting)
- Empirische Erhebungen zur **Prozessmehrdauer mit SV-Beweis** von *Baumgärtel* (1968/69), *Breunung* (1972) und *Vogt* (2012)



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Aufwand – Gebühren, Finanzierung/Zinsen

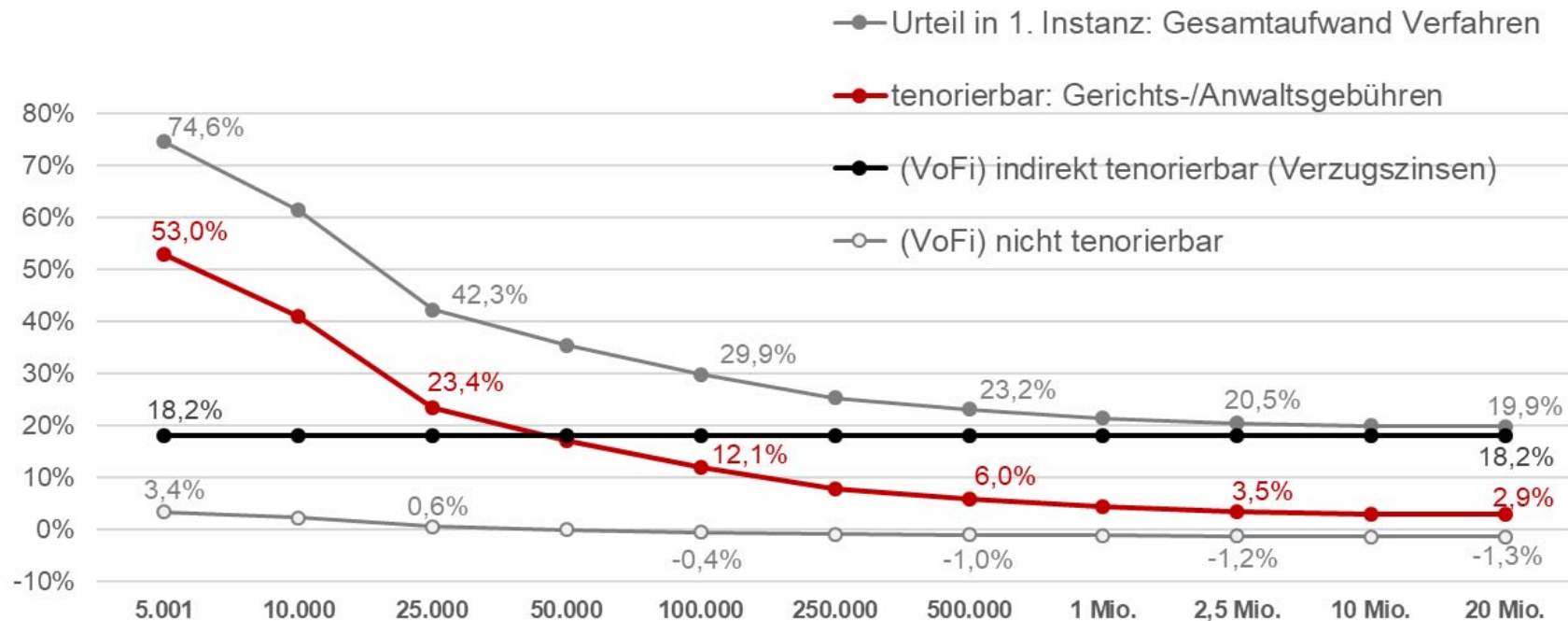
### monetärer Verfahrensgesamtaufwand in Relation zum Streitwert



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Aufwand – Gebühren, Finanzierung/Zinsen

### monetäre Aufwand in Relation zum Streitwert (Eckdaten wie vor)



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Beispielfall: Ausgangslage und Eckdaten

### Kläger

- Gegenstand der Klage: Vergütung für Nachträge
- Klagesumme: 40.000 €  
berechtigter Anspruch: 32.000 €  
ausgeurteilter Anspruch: 23.000 €
- Anwaltshonorare: RVG+50 %
- Gerichtsgutachten wegen Mängeln
- interner Aufwand 17 PersT; 9 PersT/a
- baubetr. Privatgutachten
- Bauunternehmen, Umsatz > 1 bis 10 Mio. €

### Beklagter

- Gegenstand der Widerklage: Mängelbeseitigung
- Klagesumme: 10.000 €  
berechtigter Anspruch: 6.500 €  
ausgeurteilter Anspruch: 6.500 €
- Anwaltshonorare: RVG+50 %
- Gerichtsgutachten wegen Mängeln
- interner Aufwand 11 PersT; 8 PersT/a
- ./.
- produzierendes Unternehmen, Umsatz > 10 bis 50 Mio. €

# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Beispielfall: Prozesserverfolg und Gesamterlös

	1. Instanz (LG)		1. Instanz (LG) + 2. Instanz (OLG)	
	Kläger	Beklagter/ Widerkläger	Kläger	Beklagter/ Widerkläger
<b>Streitwert</b>				
geltend gemachte Forderung	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
davon erbrachte Vorleistung	40.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	10.000,00 €
	32.000,00 €	0,00 €	32.000,00 €	0,00 €
<b>Prozesserverfolg insgesamt [%]</b>	<b>53,0%</b>	<b>47,0%</b>	<b>53,0%</b>	<b>47,0%</b>
<b>Urteils- / Vergleichsergebnis</b>				
ausgeurteilter eigener Anspruch (+)	23.000,00 €	6.500,00 €	23.000,00 €	6.500,00 €
ausgeurteilter Gegenanspruch (-)	-6.500,00 €	-23.000,00 €	-6.500,00 €	-23.000,00 €
Verzugszinsen aus eigenem ausgeurteiltem Anspruch (+)	7.460,17 €	2.108,31 €	12.382,44 €	3.499,39 €
Verzugszinsen aus ausgeurteiltem Gegenanspruch (-)	-2.108,31 €	-7.460,17 €	-3.499,39 €	-12.382,44 €
Opportunitätsgewinn aus ausgeurteiltem Anspruch der Gegenpartei (Justizkredit)	871,52 €	4.949,17 €	1.509,61 €	8.784,53 €
<b>Gesamterlös</b>	<b>22.723,38 €</b>	<b>-16.902,69 €</b>	<b>26.892,67 €</b>	<b>-16.598,53 €</b>

# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Beispielfall: Gesamtaufwand

	1. Instanz (LG)		1. Instanz (LG) + 2. Instanz (OLG)	
	Kläger	Beklagter/ Widerkläger	Kläger	Beklagter/ Widerkläger
<b>Aufwand aus tenorierten Kosten</b>				
Kosten Rechtsanwälte nach RVG	-3.274,70 €	-3.692,75 €	-6.939,68 €	-7.825,60 €
Kosten Gerichtsgutachter	-1.410,00 €	-1.590,00 €	-1.410,00 €	-1.590,00 €
Gerichtsgebühren	-769,86 €	-868,14 €	-1.796,34 €	-2.025,66 €
<b>Aufwand aus nicht tenorierbaren Kosten</b>				
Finanzierungsaufwand tatsächlicher Anspruch	-3.974,22 €	-1.398,68 €	-6.691,44 €	-2.482,58 €
Finanzierungsaufwand Rechtsanwälte nach RVG	-238,78 €	-195,16 €	-703,78 €	-577,99 €
Finanzierungsaufwand gerichtliche SV	-133,00 €	-108,74 €	-255,19 €	-211,59 €
Finanzierungsaufwand Gerichtsgebühren	-126,62 €	-2,52 €	-377,10 €	-17,28 €
Kosten Anwälte über RVG	-1.741,86 €	-1.741,86 €	-3.691,32 €	-3.691,32 €
Finanzierungsaufwand Anwälte über RVG	-119,39 €	-97,58 €	-351,89 €	-288,99 €
Kosten Parteigutachter	-7.500,00 €	0,00 €	-10.000,00 €	0,00 €
Finanzierungsaufwand Parteigutachter	-845,87 €	0,00 €	-1.651,68 €	0,00 €
Kosten Verfahrensvorbereitung und -begleitung	-15.084,93 €	-6.423,08 €	-19.269,37 €	-8.204,42 €
Finanzierungsaufwand Verfahrensvorbereitung und -begleitung durch Externe	0,00 €	-140,27 €	0,00 €	-245,27 €
Nutzenentgang durch prozessgebundene interne Ressourcen	-17.059,17 €	-6.892,22 €	-21.791,25 €	-10.908,24 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>-52.278,40 €</b>	<b>-23.151,01 €</b>	<b>-74.929,05 €</b>	<b>-38.068,95 €</b>

# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Beispielfall: wirtschaftliches Prozessergebnis

	1. Instanz (LG)		1. Instanz (LG) + 2. Instanz (OLG)	
	Kläger	Beklagter/ Widerkläger	Kläger	Beklagter/ Widerkläger
Prozesserlös	22.723,38 €	-16.902,69 €	26.892,67 €	-16.598,53 €
abzüglich Wert der eigenen Leistung (=tatsächlicher Anspruch)	-32.000,00 €	-6.500,00 €	-32.000,00 €	-6.500,00 €
zuzüglich Wert der erhaltenen Leistung (=tatsächlicher Gegenanspruch)	6.500,00 €	32.000,00 €	6.500,00 €	32.000,00 €
abzüglich Gesamtaufwand	-52.278,40 €	-23.151,01 €	-74.929,05 €	-38.068,95 €
<b>Prozessergebnis [€]</b>	<b>-55.055,02 €</b>	<b>-14.553,69 €</b>	<b>-73.536,38 €</b>	<b>-29.167,48 €</b>
Prozessergebnis [%] (Prozessergebnis/ Gesamturteilswert)	-186,6%	-49,3%	-249,3%	-98,9%
Prozessergebnis [%] ((Prozessergebnis/ Summe der tatsächlichen Ansprüche)	-143,0%	-37,8%	-191,0%	-75,8%
<b>Gewinn (+) bzw. Verlust (-) im Prozess</b>	<b>-55.055,02 €</b>	<b>-14.553,69 €</b>	<b>-73.536,38 €</b>	<b>-29.167,48 €</b>

**Zur Erinnerung: Streitwert = 50.000,- €!**

## **zivilgerichtliche Streitentscheidung** ‘empirische’ Effizienzbefunde

**„Wer wegen eines Schafes vor Gericht geht, wird eine Kuh verlieren.“**

spanisches Sprichwort

**„Wer vom Gericht bringt heile Haut, der mag wohl jauchzen überlaut.“**

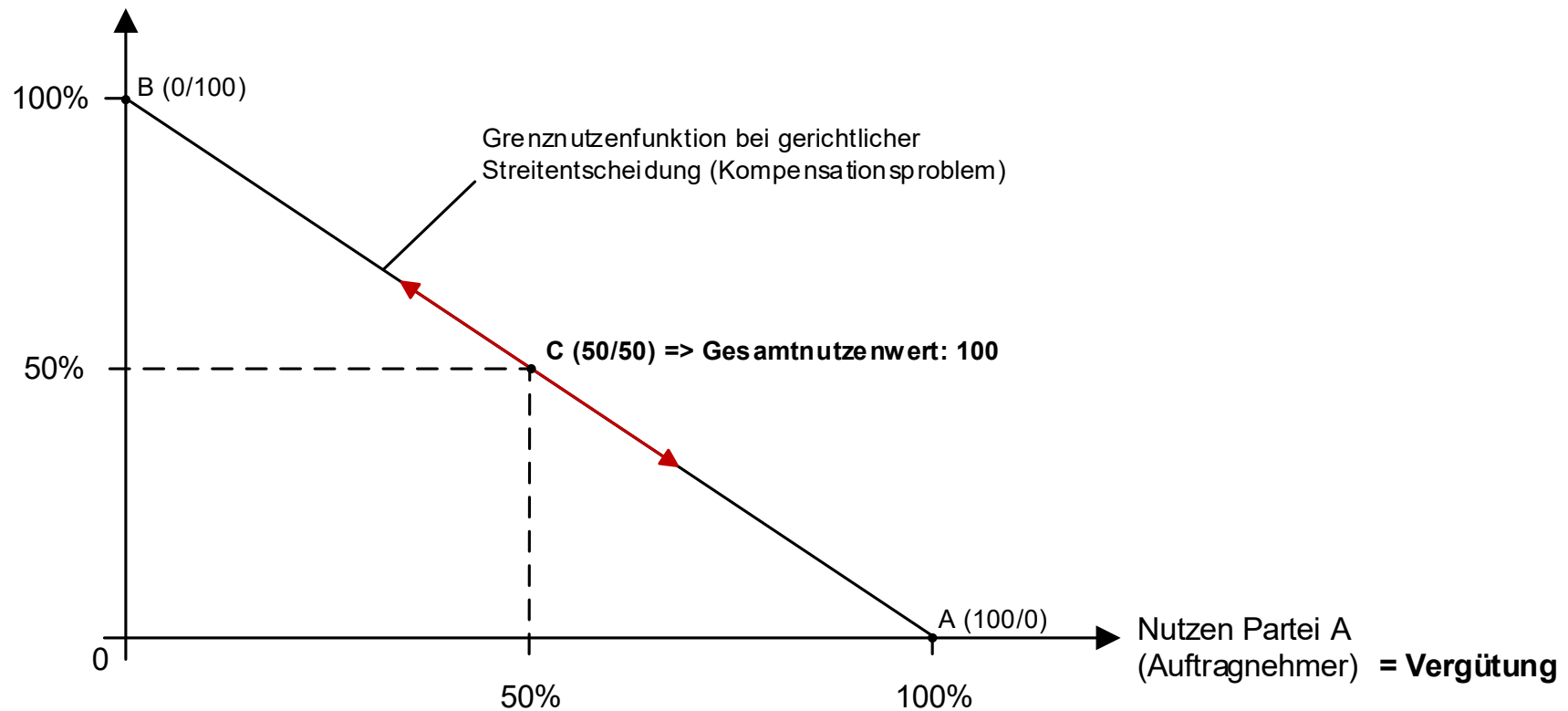
deutsches Sprichwort



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

## Effizienzbeschränkung durch Kompensationsprinzip

Nutzen Partei B  
(Auftraggeber) = Wert der Bauleistung



# zivilgerichtliche Streitentscheidung

Befund: ökonomische Ineffizienz

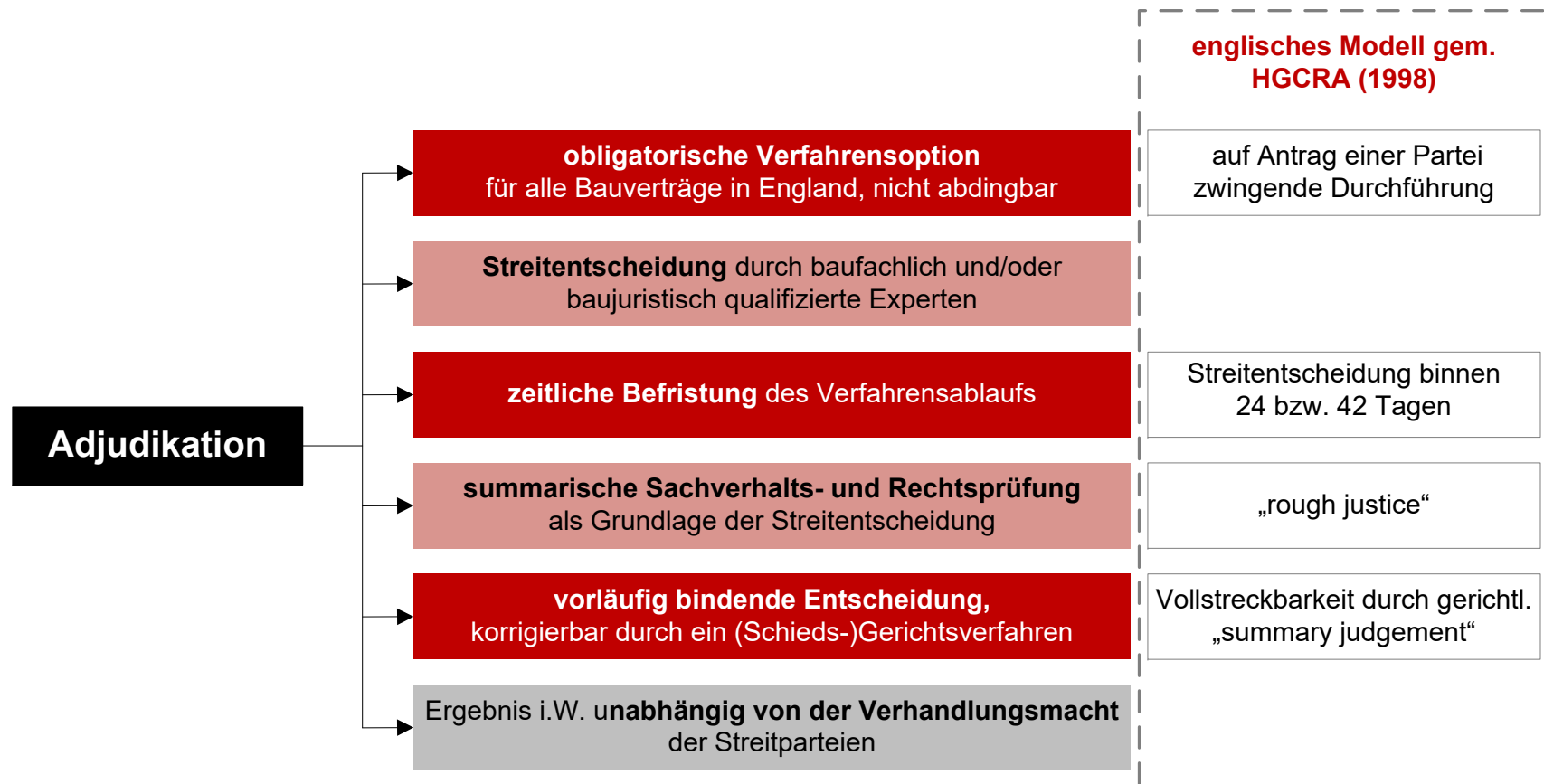


## volkswirtschaftlicher ‚Unwert‘

- beträchtliche konfliktbedingte **Transaktionskosten** beider Parteien
- **Residualverluste** durch Konfliktverschleppung => **Streitentscheidung als ‚Nullsummenspiel‘** ohne Wertschöpfung
- Verlust spezifischer Investitionen: Prozessrisiken der nachweisbelasteten Partei – i.d.R.: Auftragnehmer – als **Rechtsschutzbarriere**
- **Strukturvorteil des Auftraggebers wird über den Baumarkt refinanziert** (oder es droht ein Marktzusammenbruch)
- Belastung des Steuerzahlers durch sog. ‚**soziale Kosten**‘

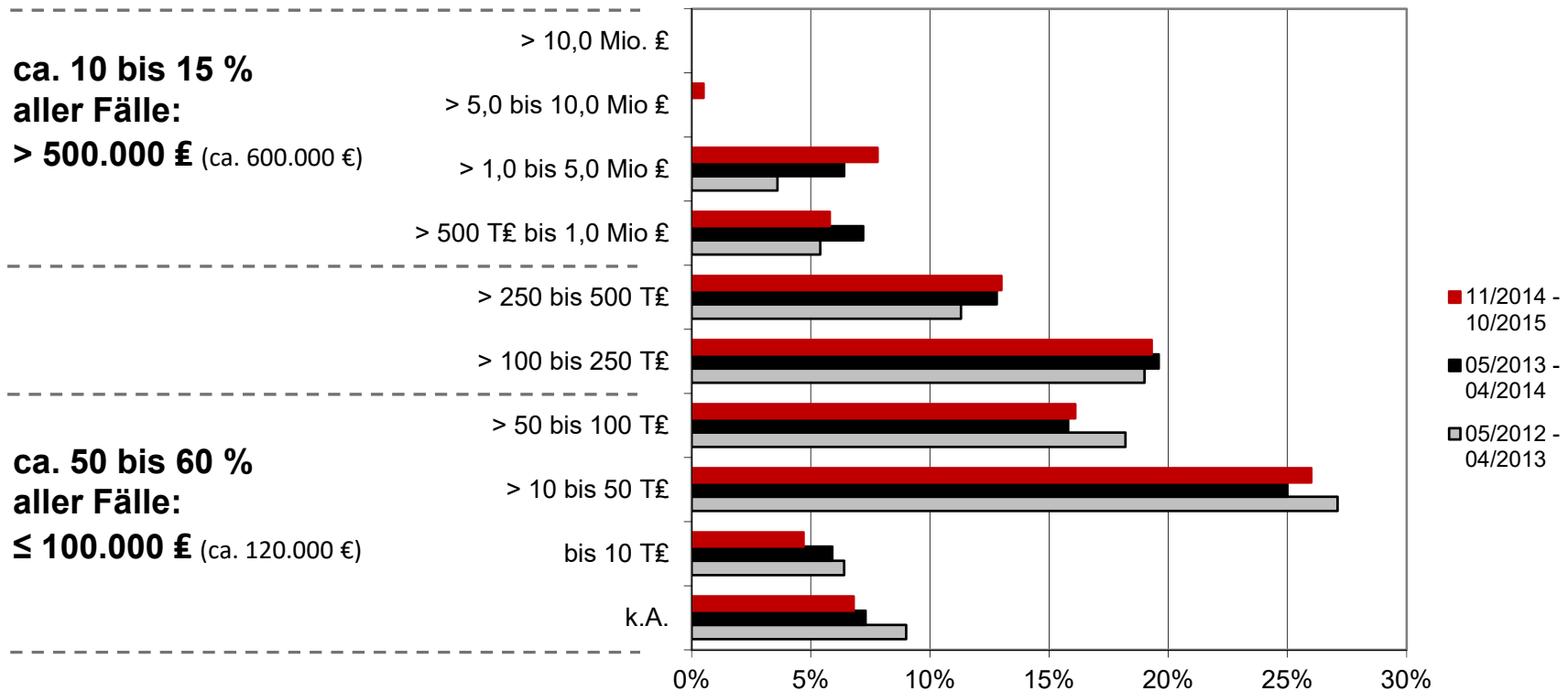
# außergerichtliche Streiterledigung

## Vergleichsansatz: Adjudikations-Verfahren (GB)



# Streiterledigung im Adjudication-Verfahren

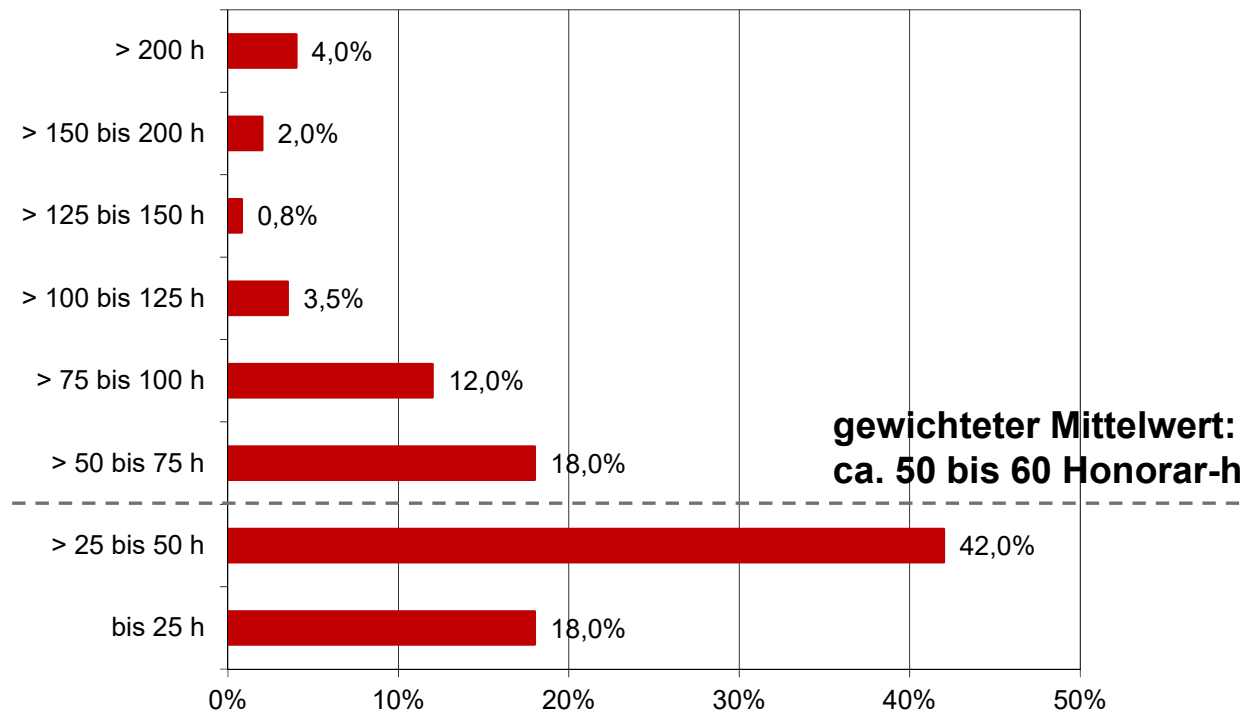
## empirische Daten (GB) – Streitwertverteilung



empirische Daten aus: Adjudication Society: Report No. 14, Glasgow: 2016 (früher: Glasgow Caledonian University: Adjudication Reporting Centre), eigene Berechnungen

# Streiterledigung im Adjudication-Verfahren

## empirische Daten (GB) – Zeitaufwand und Honorare



**Verfahrenskosten ca.  
2 % bis 25 %  
des Streitwerts**

**mittlerer Honorarsatz:  
ca. 220,- €/h**

60 % aller Verfahren  
beanspruchen weniger als  
50 Honorarstunden

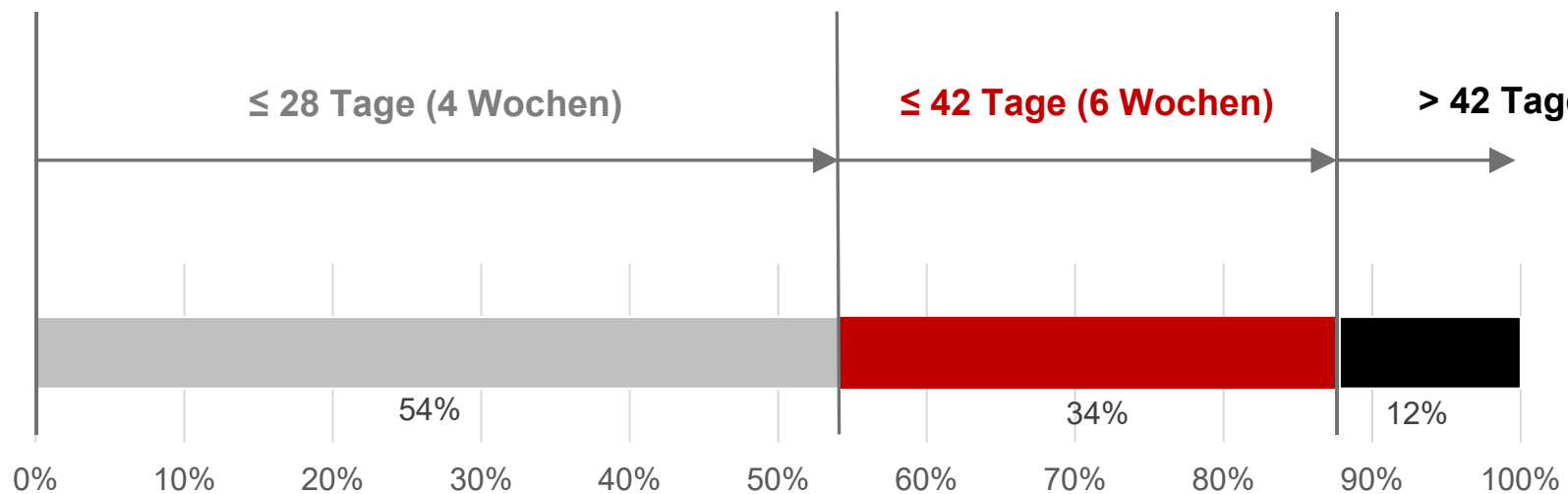
empirische Daten aus: Glasgow Caledonian University, Adjudication Reporting Centre: Report No. 4, Glasgow: 2002, eigene Berechnungen

# Streiterledigung im Adjudication-Verfahren

## empirische Daten (GB) – Verfahrensdauer

### Frist zwischen Verfahrenseinleitung und Verfahrensabschluss

Anteil der in einer Frist von ... erledigten Verfahren (arithm. Mittelwert Jahre 2000 bis 2015)



empirische Daten aus: Adjudication Society: Report No. 1 bis No. 17, Glasgow: 2000 bis 2019 (früher: Glasgow Caledonian University: Adjudication Reporting Centre), eigene Berechnungen

# außergerichtliche Streiterledigung

## wirtschaftliche Maßstäbe zur Verfahrensgestaltung



### Anforderungen an effiziente ADR-Verfahren

- Förderung bzw. Sicherstellung einer **frühzeitigen Verfahrenseinleitung**
- **Vermeidung von 'Punktesachen'**
- Gewährleistung einer **planungs- und baubegleitenden Streitlösung bzw. Streitentscheidung**
- zeitliche **Befristung** der Verfahrensdurchführung, ggf. **mehrstufige Verfahren**
- stärkere Integration fachtechnisch-baubetrieblicher **Expertise**
- **sachgerechte Abwägung von Verfahrensfrist, Streitstoff und Bewertungs-/ Entscheidungsmaßstab**

# Vergleich der Streitentscheidung

## Adjudikation vs. Zivilgerichtsprozess



**Streitfall: 50.000 €**

**Adjudikation**

**Zivilgericht**

**1. Instanz**

**2. Instanz**

**Verfahrenskosten/Streitwert**

ca. 10 – 15 %

> 35,5 %

> 67,5 %

Verfahrensvorbereitung

2 - 4 Wo.

14 – 19 Mon.

14 – 19 Mon.

Verfahrensdauer

4 – 6 Wo.

8 – 35 Mon.

15 – 61 Mon.

**Gesamtdauer**

**6 – 10 Wo.**

**22 – 54 Mon.**

**29 – 80 Mon.**

**alle Verfahren (stat. Daten)**

**Zeitaufwand Entscheider i.M.**

50 – 60 h\*

12,75 h\*

38,5 h\*

\*Quelle: Pebb§y-Studie (Arthur Andersen); Adjudication-Reports eigene Berechnungen

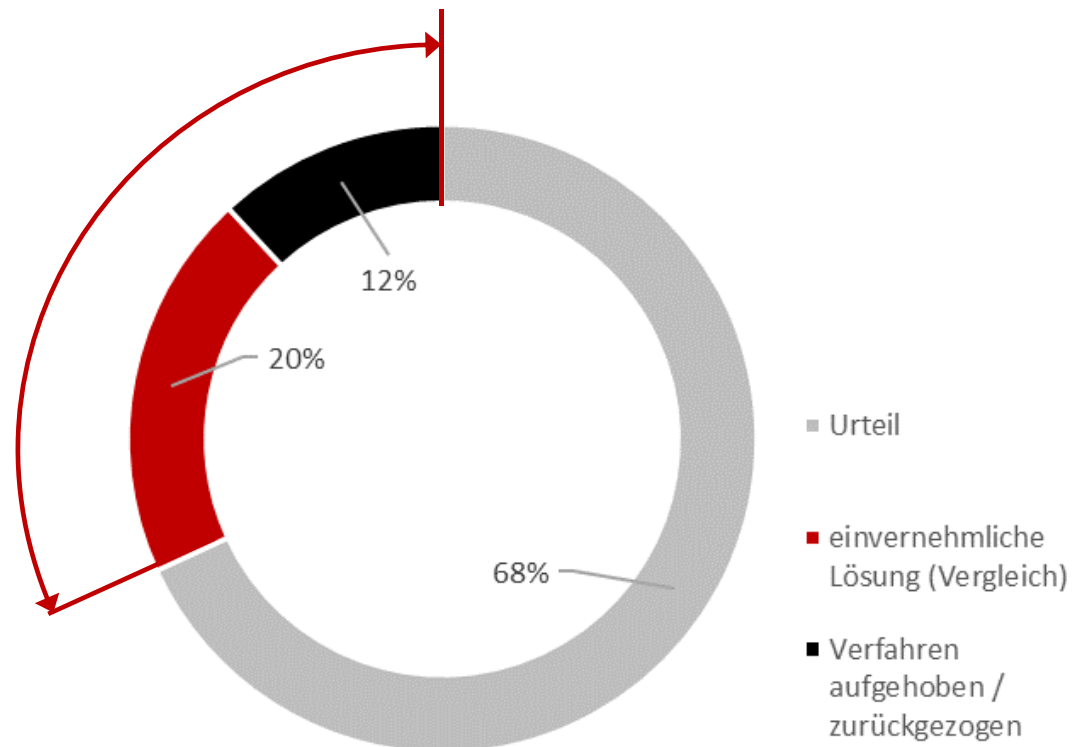


# Streiterledigung im Adjudication-Verfahren

## empirische Daten (GB) – Verfahrenserledigung

### Anteil der Verfahrenserledigungen

**gütliche  
Einigung/Verfahrensrückzug  
ca. in 1/3 aller Fälle**



empirische Daten aus: Adjudication Society: Report No. 1 bis No. 17, Glasgow: 2000 bis 2019 (früher: Glasgow Caledonian University: Adjudication Reporting Centre), eigene Berechnungen

# außergerichtliche Streiterledigung

## Effizienzpotenzial der Baumediation



### Ansatzpunkt: frühzeitige Einleitung und Waffengleichheit

- Kopplung mit kontradiktorischem (Folge-)Verfahren, zeitliche Befristung als ‚Mediation-Window‘
- Vereinbarung fristgebundener Eskalationsstufen bzw. ‚Step-Negotiation‘ im Bauvertrag

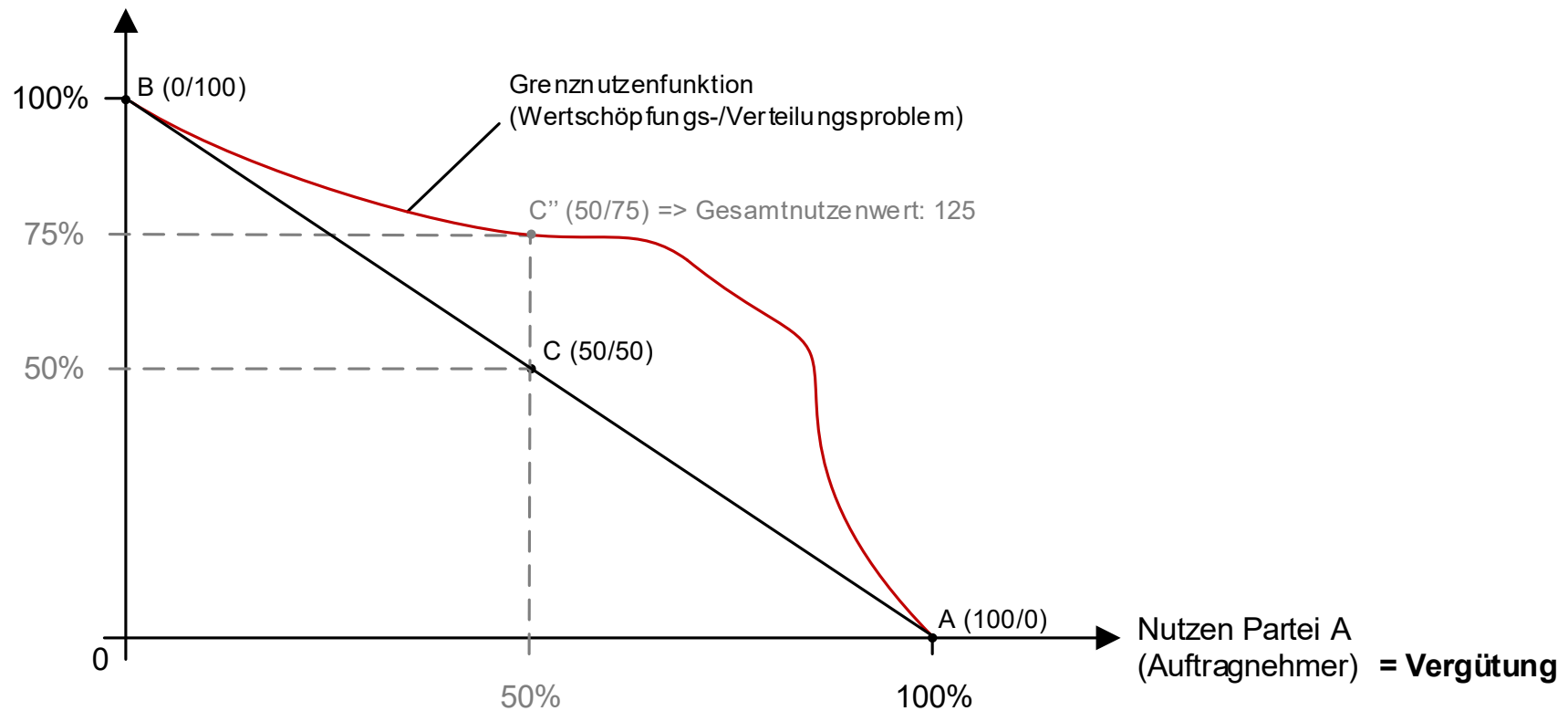
### Chance: Hebung von Wertschöpfungsgewinnen

- planungs- und baubegleitende Mediation, **Umwandlung von Kompensations- in Wertschöpfungsprobleme**
- ggf. Integration fachtechnischer Expertise (evaluative Mediation)

# außergerichtliche Streiterledigung

## Effizienzpotenzial der Baumediation

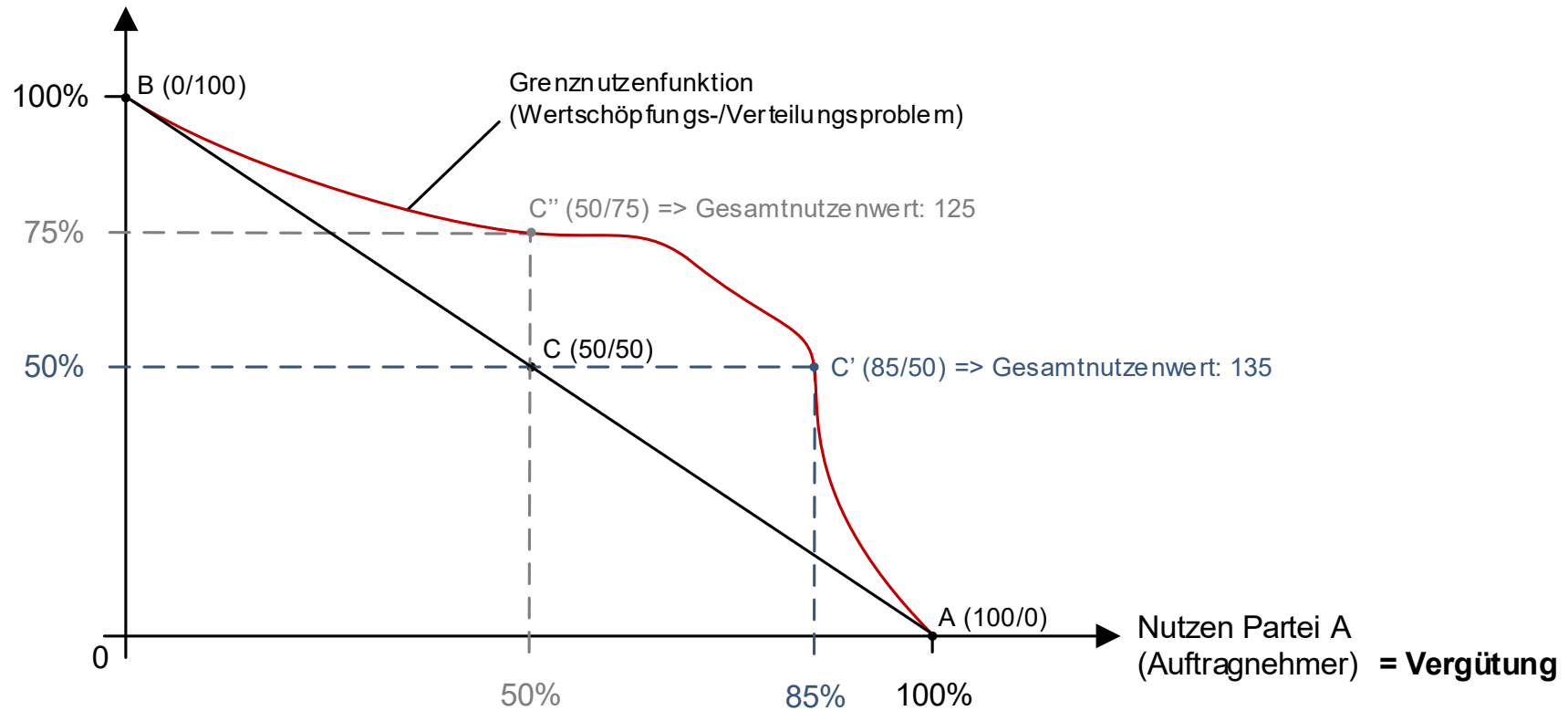
Nutzen Partei B  
(Auftraggeber) = Wert der Bauleistung



# außergerichtliche Streiterledigung

## Effizienzpotenzial der Baumediation

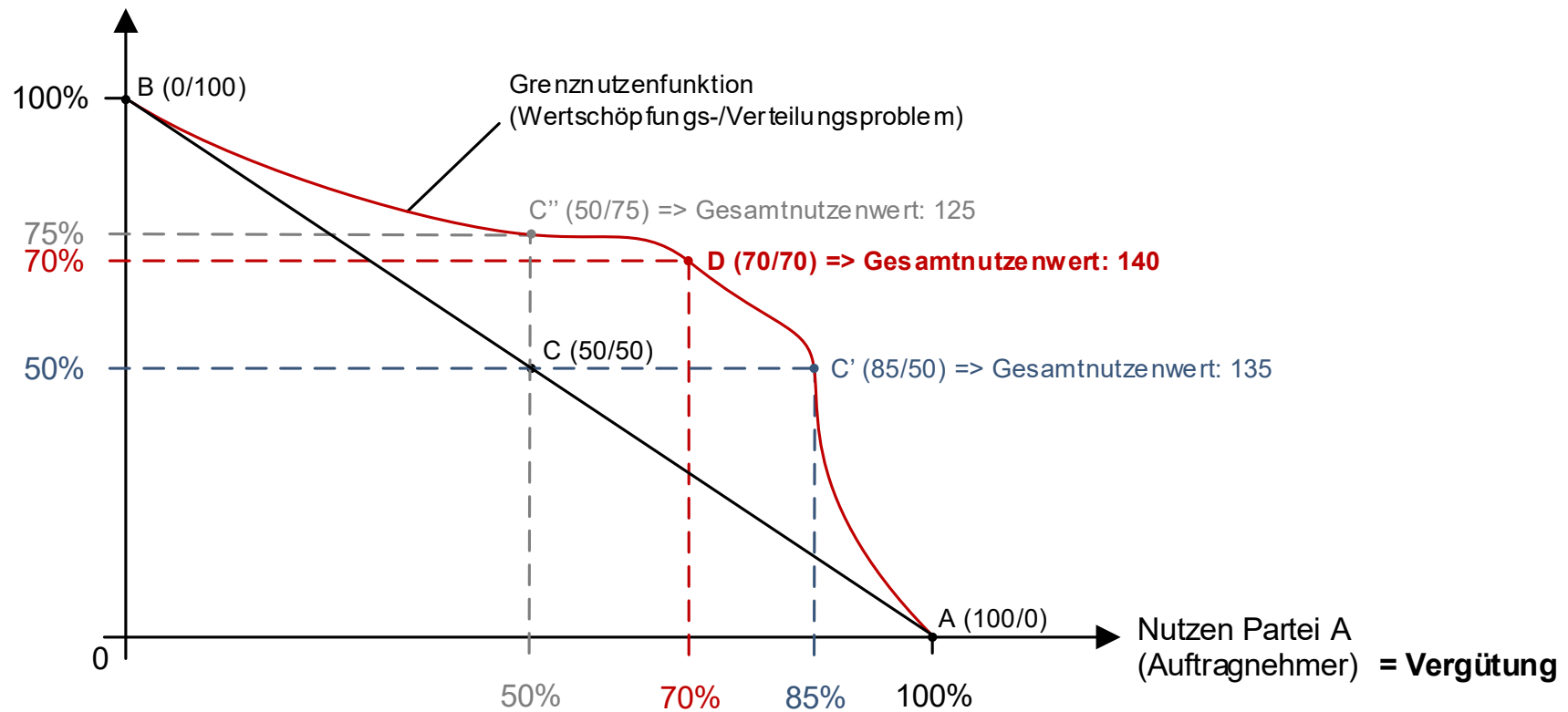
Nutzen Partei B  
(Auftraggeber) = Wert der Bauleistung



# außergerichtliche Streiterledigung

## Effizienzpotenzial der Baumediation

Nutzen Partei B  
(Auftraggeber) = Wert der Bauleistung



# ökonomische Konfliktanalyse

## Zielsetzung des Konfliktmanagements



freier Download für Kongressteilnehmende

<https://www.konfliktmanagement.online>

(Kongress-Homepage)

**Schwerpunkt Heft 1/2019**

**Konfliktvorbeugung und außergerichtliche  
Konflikterledigung**

## Fragen und Diskussion

### Kontakt

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Matthias Sundermeier  
Technische Universität Berlin  
Institut für Bauingenieurwesen

Fakultät VI – Planen Bauen Umwelt  
Fachgebiet Bauwirtschaft und Baubetrieb

[www.bau.tu-berlin.de/bauwirtschaft](http://www.bau.tu-berlin.de/bauwirtschaft)

[matthias.sundermeier@tu-berlin.de](mailto:matthias.sundermeier@tu-berlin.de)

---