

KLEINER STREITWERT – GROÙE WIRKUNG

**Kollateralschäden gerichtlicher Streitigkeiten am
Beispiel eines Kleinvorhabens**

Zur Person



Dipl.- Ing. Matthias Schnüll

- Geschäftsführender Gesellschafter der CONVIS Baumanagement & Projektsteuerung GmbH
- zertifizierter Mediator/Wirtschaftsmediator (BVM/Bundesverband MEDIATION e.V.)
- zertifizierter Streitlöser/-in DGA-Bau-Zert® für die Bau- und Immobilienwirtschaft
- DGNB-Auditor der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- Certified ScrumMaster Planung und Bau
- Auditor GEFMA 160 „Nachhaltigkeit im Facility Management“
- EOQ Quality-Auditor (European Organization for Quality)
- QM-Auditor der Deutschen Gesellschaft für Qualität (DGQ)

Inhalt

- 1 Vorbemerkung
- 2 Ziel
- 3 Statistik der Streitigkeiten im Bauwesen
- 4 Gegenstand des Projektes
- 5 Projektverlauf
- 6 Prozessketten und Konfliktentwicklung
- 7 Streitwerte und Verfahrenskosten
- 8 Ursachenanalyse
- 9 Vermeidungspotenzial

Vorbemerkung

Diese Beitrag betrachtet einen **Einzelfall**. Um daraus verallgemeinernde Schlüsse ziehen zu können, bedarf es sicherlich vergleichender Überlegungen in einer größeren Grundgesamtheit.

Dies gilt vor allem dort, wo die **persönlichen Eigenschaften** der Beteiligten ausschlaggebend waren für bestimmte **Prozessentwicklungen** und **individuellen Einschätzungen** sowie für die Bereiche, in welchen der Versuch unternommen wurde, **nicht-monetäre Schäden zu quantifizieren**.

Dennoch mag der Ansatz einen brauchbaren Versuch darstellen, den Fokus nicht lediglich auf die üblichen Kriterien Streitwert und Prozesskosten zu beschränken.

Ziel des Beitrages

Ziel des Beitrages ist es, anhand eines konkreten Beispiels aufzuzeigen, dass auch bei kleinen Bauvorhaben und somit vermeintlich kleinen Streitwerten, das **Schadenpotenzial** für die Betroffenen **unverhältnismäßig hoch** sein kann.

Es soll aufgezeigt werden, worin die **Gründe** hierfür liegen und welche Maßnahmen der **außergerichtlichen Streitbeilegung** geeignet gewesen wären, mögliche Eskalationen zu **vermeiden** oder wenigstens zu **mindern**.

Im Ergebnis soll die Notwendigkeit verdeutlicht werden, dass der Einsatz von ADR*-Verfahren **nicht vorwiegend** im Zusammenhang mit **großen Bauvorhaben** nationaler oder internationaler Strahlkraft als sinnvoll erachtet wird.

Vielmehr ist es, gerade aufgrund der **Häufigkeit** und der **Anfälligkeit kleiner Bauvorhaben** für gerichtliche Auseinandersetzungen, sinnvoll, die Möglichkeiten einer außergerichtlichen Streitbeilegung auch für diese Bereiche populärer und einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

* Alternative Dispute Resolution

Statistik der Streitigkeiten im Bauwesen

Im Jahr 2017 wurden vor den deutschen Zivilgerichten, in diesem Fall den Amtsgerichten 950.000 Zivilprozesssachen erledigt, davon 9.971 in Bau- und Architektensachen.

Lfd. Nr.	Art des Verfahrens/ Sachgebiet Art der Erledigung Prozesserfolg Zulässigkeit der Berufung	Deutschland
1	Erledigte Verfahren Insgesamt	952 413
		Art des Verfahrens
2	Abhilfeverfahren nach § 321a ZPO	297
3	Klage in Zwangsvollstreckungssachen/ Anträge auf Vollstreckbarerklärung eines ausländischen Urteils	1 100
4	Verfahren über Arrest oder einstweilige Verfügung	24 491
5	Klageverfahren	904 931
6	Klagen im europäischen Verfahren für geringfügige Forderungen - small claims - (§§ 1097 bis 1104 ZPO)	478
7	Sonstige zur Zuständigkeit des Prozessgerichts gehörende Verfahren	21 028
		Sachgebiet des Verfahrens
8	Bau-, Architektensachen (ohne Architektenhonorarsachen)	9 971

Tab. 1: Vor Amtsgerichten erledigte Zivilsachen nach Art des Verfahrens und Erledigungsart (DESTATIS, Statistische Bundesamt Fachserie 10)

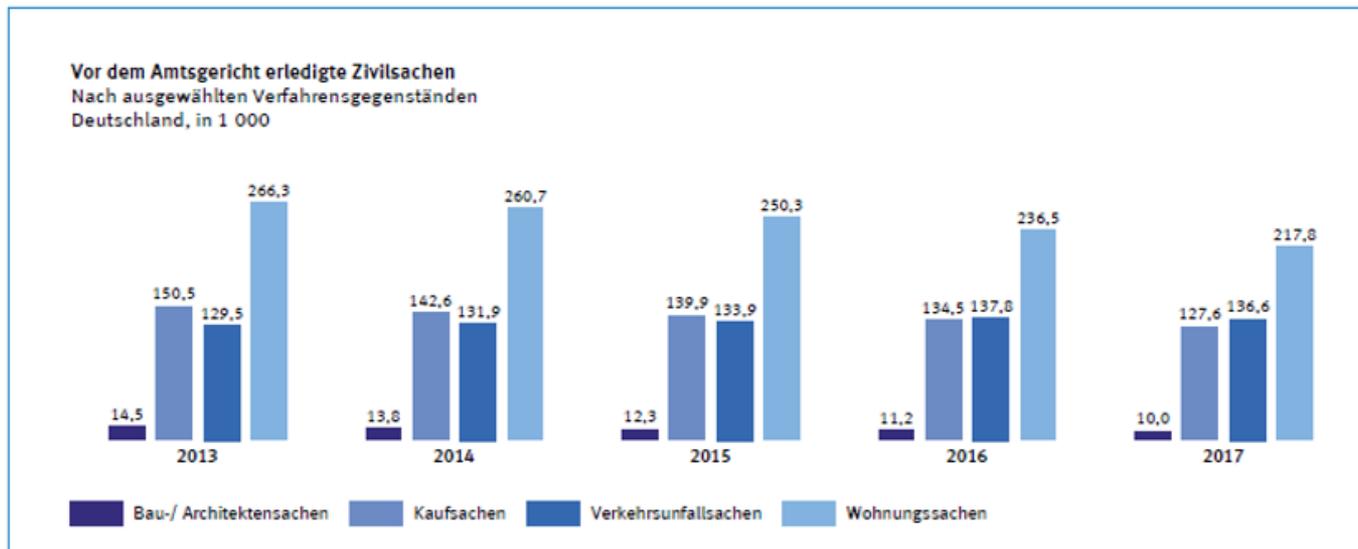
Statistik der Streitigkeiten im Bauwesen

Betrachtet man die Zivilsachen der deutschen Landgerichte kommen noch einmal 308.026 Zivilverfahren und davon 26.159 im Bau- und Architektenrecht dazu.

Lfd. Nr.	Art des Verfahrens Sachgebiet des Verfahrens Art der Erledigung	Deutschland
1	Erledigte Verfahren insgesamt	308 026
Art des Verfahrens		
2	Abhilfeverfahren nach § 321a ZPO	7
3	Klagen in Zwangsvollstreckungssachen/ Anträge auf Vollstreckbarerklärung eines ausländischen Urteils	1 014
4	Verfahren über Arrest oder einstweilige Verfügung	15 476
5	Klageverfahren	282 453
6	Sonstige zur Zuständigkeit des Prozessgerichts gehörende Verfahren	9 074
Sachgebiet des Verfahrens Zivilkammern		
7	Bau-/Architektensachen (ohne Architektenhonorarsachen)	26 159
8	Verkehrsunfallsachen	25 345
9	Kaufsachen	24 254
10	Arzthaftungssachen	8 943
11	Reisevertragssachen	519
12	Miet-/Kredit-/Leasingsachen	40 672
13	Haftung von Personen (ohne Arzt- und Architektenhaftungssachen) und Honorarforderungen von Personen, für die eine besondere Honorarordnung gilt	7 942
14	Auseinandersetzungen von Gesellschaften	1 602
15	Gewerblicher Rechtsschutz (ohne lfd. Nr. 22)	6 781
16	Staatshaftungssachen (einschl. Enteignungsschädigung)	3 757
17	Sachenrechtsbereinigung und Boden-/Grundstücksrecht betreffend die neuen Länder	61
18	Sonstige gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten (ohne lfd. Nr. 14)	1 593
19	Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter)	40
20	Kapitalanlagesachen	16 521
21	Ansprüche aus Versicherungsverträgen (o. Verkehrsunfallsachen)	13 952
22	Technische Schutzrechte	934
23	Kartellsachen	262
24	Auskunftsrechtliche Anordnung nach § 101 Abs. 9 UrhG	5 444
25	Sonstiger Verfahrensgegenstand	97 905

Statistik der Streitigkeiten im Bauwesen

Von den erledigten Zivilsachen wurden ca. **90 % im Wege des Klageverfahrens**, der in diesem Beitrag beschriebenen Erledigungsart, entschieden.



Tab. 3: Vor Amtsgerichten erledigte Zivilsachen Verfahrensgegenstand
(DESTATIS, Statistische Bundesamt Fachserie 10)

Auch wenn die Bau- und Architektensachen im Vergleich zu anderen Verfahrensgegenständen einen relativ kleinen Anteil haben (vgl. Tabelle 3 für Amtsgerichte), zeigen die Zahlen doch, welches enorme Potenzial zur Entlastung der deutschen Gerichtsbarkeit besteht, Lösungen zu entwickeln, die außergerichtlich zu einer Streitbeilegung führen.

Worum geht es ?

3. Gegenstand des Projektes

Bauherr „AG“ beauftragt den Bauträger „BT“ mit der Erstellung eines **Einfamilienhauses**. Laut Bauwerkvertrag war vereinbart, ein „frei geplantes Einfamilienhaus gemäß Bebauungsplan (unter anderem traufseitig zur Straße, Traufhöhe 4 m, Firsthöhe 8,5 m)“. Zum Zeitpunkt der vertraglichen Einigung lag noch **keine detaillierte Planung** vor.

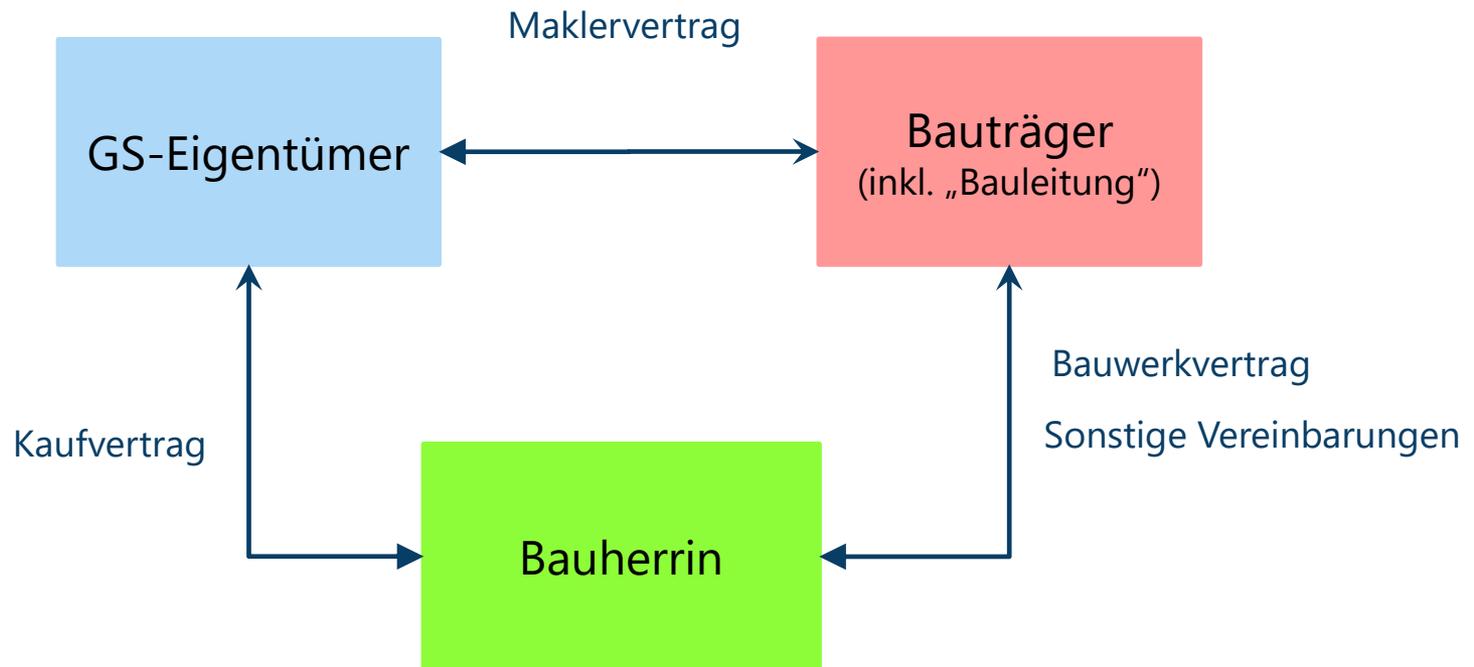
Vertragsgrundlage war unter anderem die individuelle **Umplanung** der beiden Etagen nach Bauherrenwunsch. Die damit verbundenen Kosten für Architektur, Statik, Bewehrungspläne, Ausführungspläne, Schall- und Wärmeschutznachweis waren im **Festpreis** enthalten.

Im Laufe der Vertragsverhandlungen traten neben dem eigentlichen Bauwerkvertrag sogenannte „**sonstige Vereinbarungen**“, welche vom Bauwerkvertrag und von der Bauleistungsbeschreibung **abweichende Leistungen** beschrieben. Grundsätzlich galt, dass die Inhalte dieser sonstigen Vereinbarungen Vorrang gegenüber den Inhalten der im Bauwerkvertrag beschriebenen Dokumente haben sollten, falls sich aus den textlichen Ausführungen der Vertragsunterlagen Widersprüche ergeben sollten.

Eigentlich alles klar und übersichtlich !!!

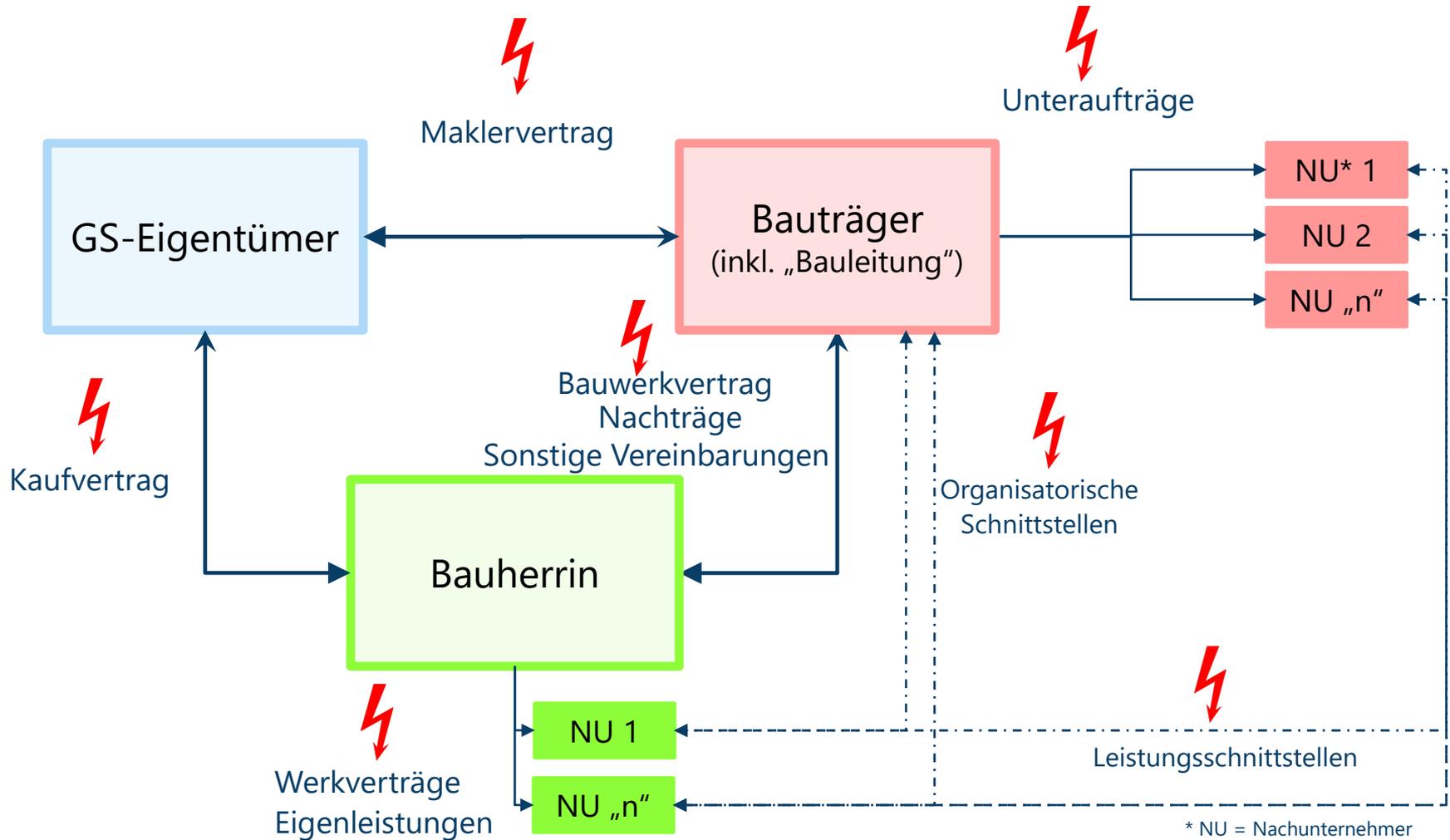
3. Gegenstand des Projektes

3.2 Systemlandschaft zu Projektbeginn



Oder doch nicht ?

4. Projektverlauf Entwicklung Vertragsgeflecht



Zu viele Sollbruchstellen

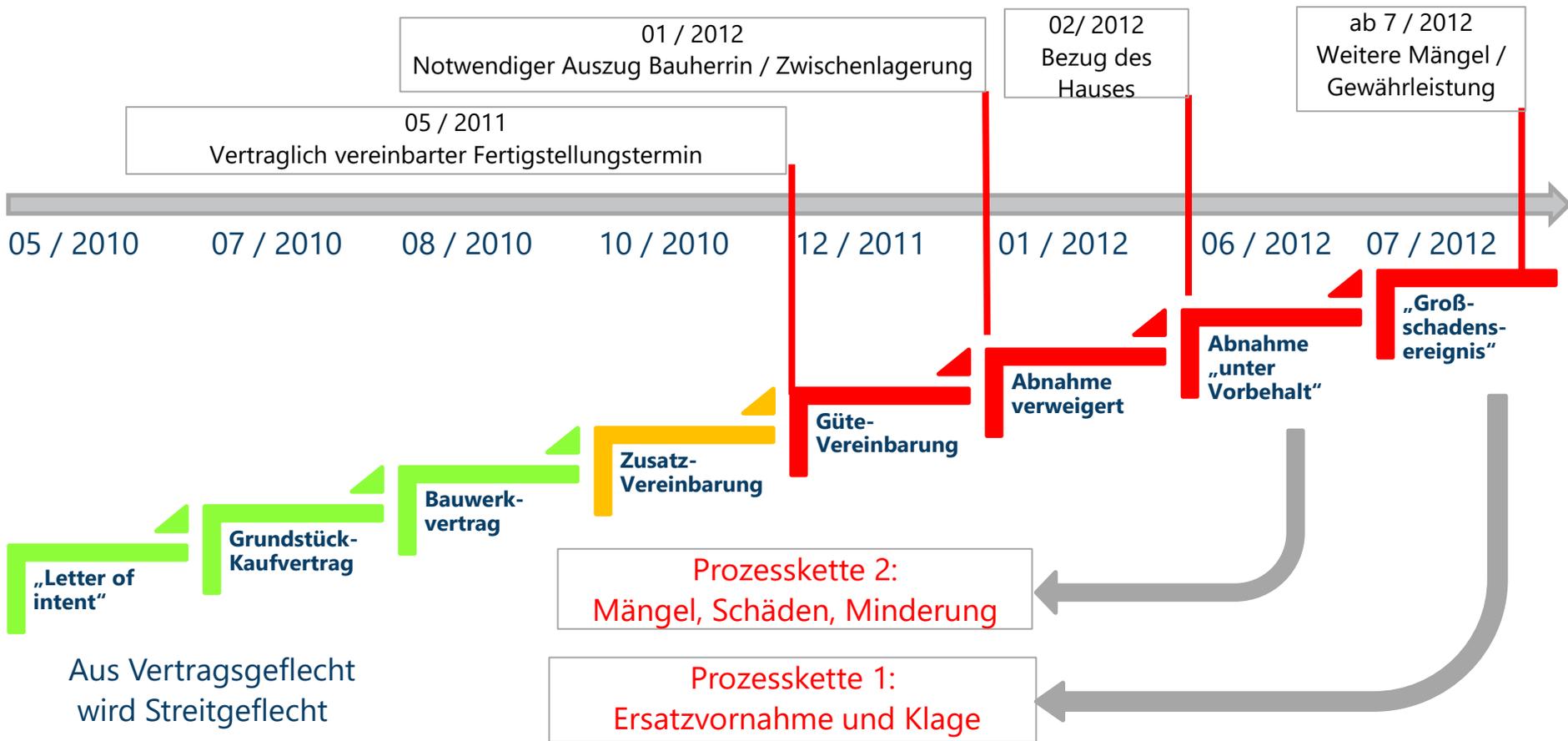
4. Projektverlauf

Fehler – Sollbruchstellen in der Konstellation

- GS-Kaufvertrag
 - „Externer“ Vertragspartner
 - Vertragsschluss VOR Bauwerksvertrag nötig
 - Zwischenvertrag mit Bauträger (pönalisierter LOI)
- Maklervertrag
 - Zeitliche Befristung
 - Entscheidungsdruck
- Bauwerksvertrag
 - Vertragspartner war „start – up“
 - Kostendruck, Qualität der NU

Dennoch machbar.....

4. Projektverlauf Konfliktablauf



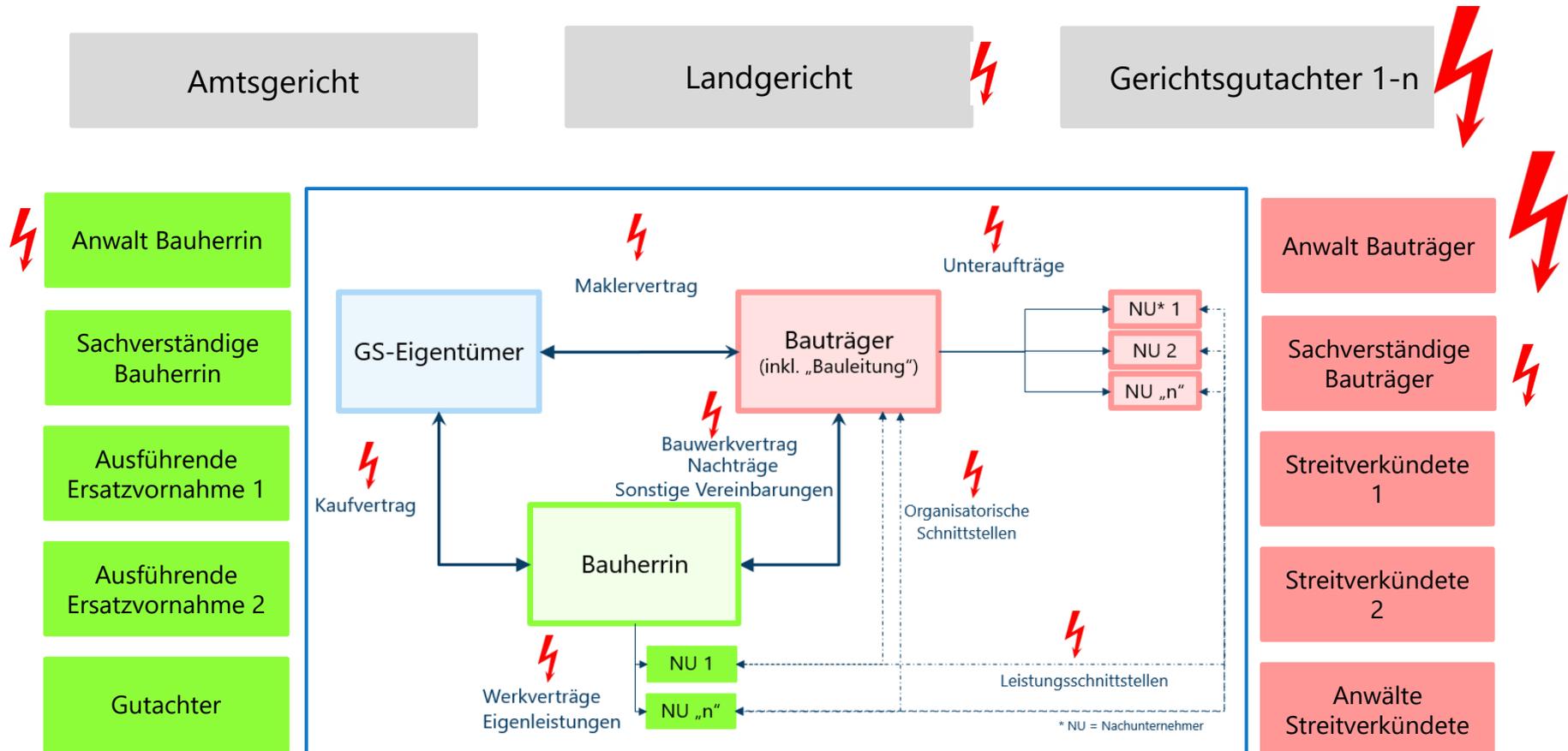
07 / 2012

Prozessdauer bisher über 8 (acht) Jahre

10 / 2020

- Verfahren immer noch anhängig -

5. Prozessketten und Konfliktentwicklung Streitgeflecht – Systemlandschaft zu Projektende

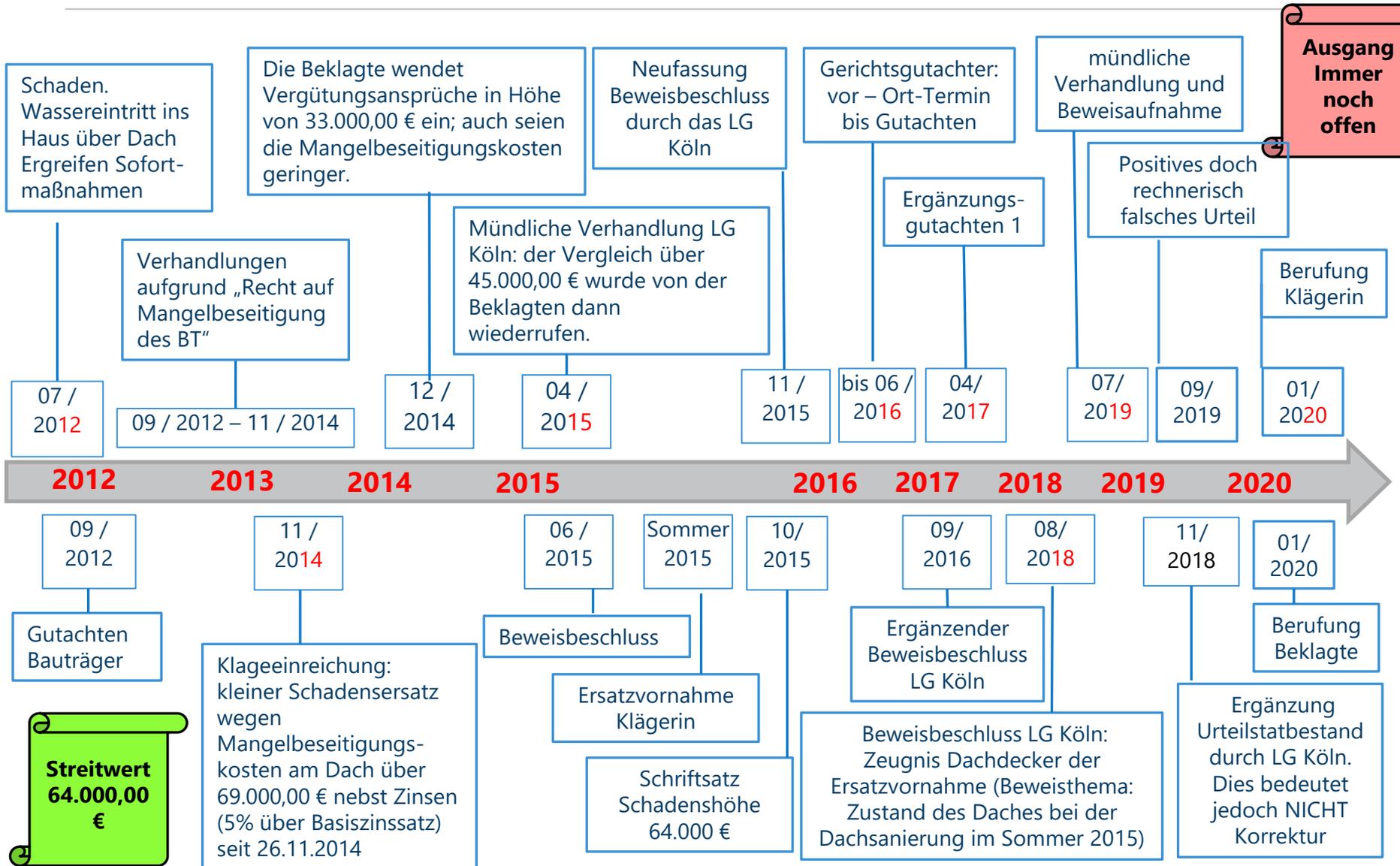


Zur Erinnerung: „es geht um ein Einfamilienhaus“

Was passierte in den Prozessketten ?

5. Prozessketten und Konfliktentwicklung

Meilensteine Prozesskette 1: Ersatzvornahme und Klage

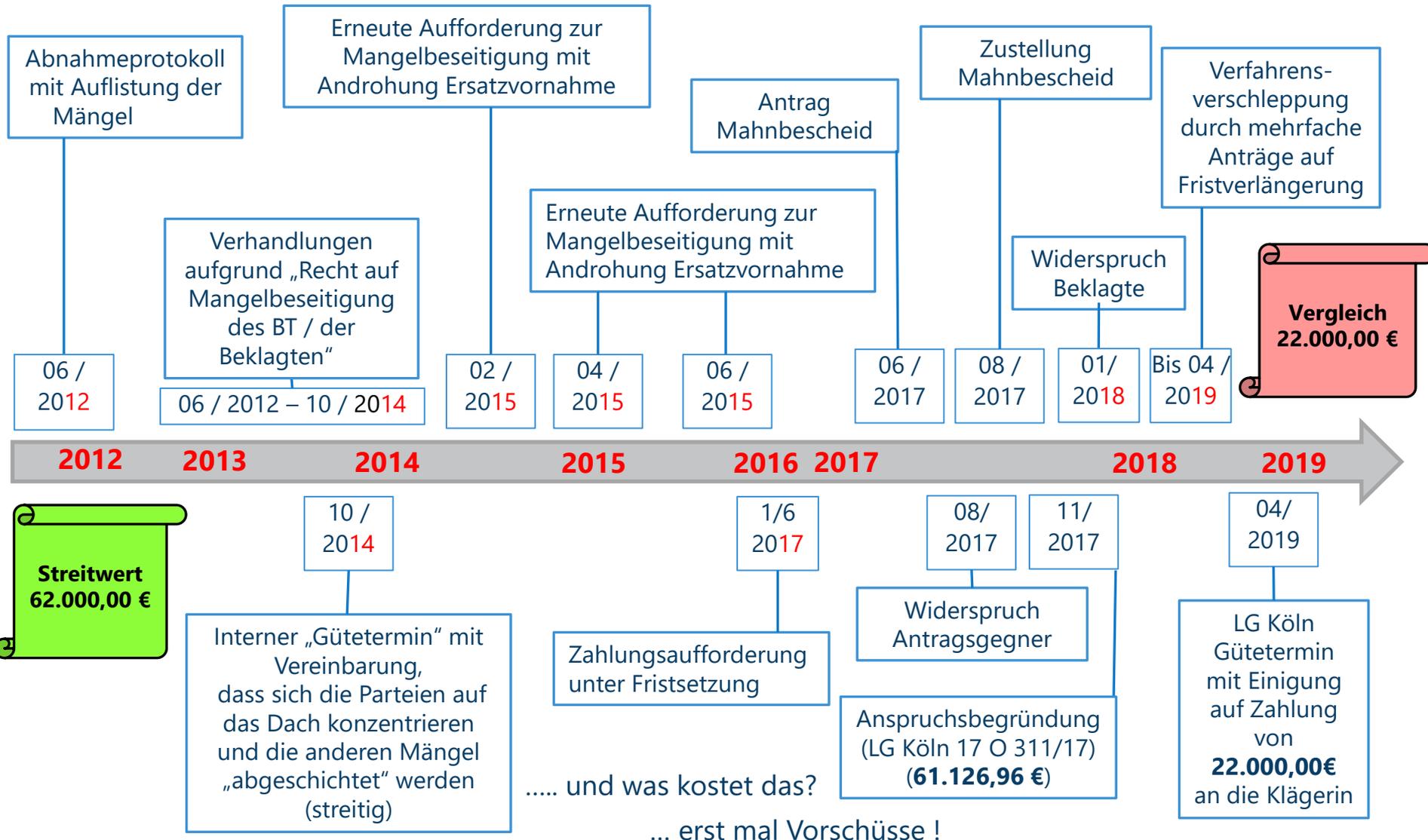


30.10.2020

Kollateralschäden gerichtlicher Streitigkeiten am Beispiel eines Kleinvorhabens

5. Prozessketten und Konfliktentwicklung

Prozesskette 2: Mängel, Schäden, Minderung



6.1 Streitwerte und Verfahrenskosten- Prozesskette 1 Ersatzvornahme und Klage

Vorschüsse für Beweisaufnahmekosten

Streitwert
64.000,00 €

Vorschüsse für Beweisaufnahme	Kläger	Beklagte	Summe
Beweisbeschluss vom 10.06.2015	600 €	600 €	1.200 €
Beschluss LG vom 18.01.2016: Weiterer Kostenvorschuss	3.500 €	3.500 €	7.000 €
Beschluss LG vom 15.09.2016: Weiterer Vorschuss	750 €	250 €	1.000 €
Ergänzende Verfügung vom 13.08.2018: Zeugen- und Sachverständigenvorschuss	900 €		900 €
Summen	5.750 €	4.350 €	10.100 €

Schon mal 16 % vom Streitwert

6.1 Streitwerte und Verfahrenskosten- Prozesskette 1 Ersatzvornahme und Klage

Prozesskosten 1. Instanz Landgericht

Streitwert
64.000,00 €

Anwaltskosten	Kläger	Beklagte	Summe
1,60 Verfahrensgebühr Kläger 1,30 Verfahrensgebühr Beklagte	2.132,80 €	1.732,90 €	3.865,70 €
1,20 Terminsgebühr	1.599,60 €	1.599,60 €	3.199,20 €
Auslagen:	20,00 €	20,00 €	40,00 €
Zwischensumme	3.752,40 €	3.352,50 €	
19,00% Umsatzsteuer	712,96 €		712,96 €
Summe	4.465,36 €	3.352,50 €	7.817,86 €
Gerichtskosten: 3,00 Gebühr(en) gem. § 11 GKG:		2.358,00 €	2.358,00 €
Summe Gesamt	4.465,36 €	5.710,50 €	10.175,86 €

32 % vom Streitwert

6.1 Streitwerte und Verfahrenskosten- Prozesskette 1 Ersatzvornahme und Klage

Prozesskosten 2. Berufung

Streitwert
64.000,00 €

Anwaltskosten	Kläger	Beklagte	Summe
1,90 Verfahrensgebühr Kläger 1,60 Verfahrensgebühr Beklagte	2.532,70 €	2.132,80 €	4.665,50 €
1,20 Terminsgebühr	1.599,60 €	1.599,60 €	3.199,20 €
Auslagen:	20,00 €	20,00 €	40,00 €
Zwischensumme	4.152,30 €	3.752,40 €	
19,00% Umsatzsteuer	788,94 €		788,94 €
Summe	4.941,24 €	3.752,40 €	8.693,64 €
Gerichtskosten: 4,00 Gebühr(en) gem. § 11 GKG:		3.144,00 €	3.144,00 €
Summe Gesamt	4.941,24 €	6.896,40 €	11.837,64 €

50% vom Streitwert

6.1 Streitwerte und Verfahrenskosten- Prozesskette 1 Ersatzvornahme und Klage

Übersicht Prozesskosten / Schadenspotenzial

Streitwert
64.000,00 €

Schadenspotenzial Prozesskette 1	Summe
Vorschüsse Sachverständiger Kläger	5.750,00 €
Vorschüsse Sachverständiger Beklagte	4.350,00 €
Prozesskosten 1. Instanz	10.175,86 €
Prozesskosten 2. Instanz	11.837,64 €
Summe	32.113,50 €
Gerichtsgutachter Nachforderung	4.000,00 €
Zinsen auf Streitwert (26.11.2014 – 4.4.2019) 5% auf Basiszins	12.437,78 €
Summe Gesamt	48.551,28 €

75 % vom Streitwert

6.2 Streitwerte und Verfahrenskosten- Prozesskette 2 Mängel, Schäden, Minderung

Knapp 200 Punkte in 11 Clustern

**Streitwert
62.000,00 €**

Block	Gegenstand	Streitwert
A	Restarbeiten Dach	2.500,00 €
B	Nicht ausgeführte Malerarbeiten	15.721,50 €
C	Dämmung	2.165,13 €
D	Minderung (5 % Auftragswert)	16.176,47 €
E	Untersuchungsöffnungen	1.140,00 €
F	Dämmung/Entlüftung / Außentüren	4.607,00 €
G	Entlüftung UG	4.000,00 €
H	Garage	3.385,00 €
I	Ersatzunterbringung / entgangener Wohnwert	2.250,00 €
J	Einlagerung wegen verzögerten Umzugs	1.637,50 €
K	Mehrkosten (Ersatzvornahme, Schadensersatz)	18.115,36
	Summe	71.697,96 €
	Abzgl. Offener Rechnung	-10.571,00 €
	Klageforderung	61.126,96 €

6. 2 Streitwerte und Verfahrenskosten- Prozesskette 2 Mängel, Schäden, Minderung

Übersicht Prozesskosten / Schadenspotenzial

Streitwert
62.000,00 €

Schadenspotenzial Prozesskette 2	Summe
Vorschüsse Sachverständiger Kläger	8.6250,00 €*
Vorschüsse Sachverständiger Beklagte	6.525,00 €*
Prozesskosten 1. Instanz	10.175,86 €
Prozesskosten 2. Instanz	11.837,64 €
Summe	37.163,50 €
Gerichtsgutachter Nachforderung	6.000,00 € *
Zinsen (pauschale Schätzung aufgrund der Erkenntnisse aus Prozesskette 1)	10.000,00 €
Summe Gesamt	53.163,50 €

* = Faktor 1,5 Prozesskette 1

88 % vom Streitwert

6.3 Streitwerte und Verfahrenskosten-Prozesskette 1 und 2 Gesamt

Übersicht Prozesskosten / Schadenspotenzial

Streitwert
126.000,00 €

Schadenspotenzial Prozesskette 1 und 2 GESAMT	Summe
Vorschüsse Sachverständiger Kläger	5.750,00 €
Vorschüsse Sachverständiger Kläger	4.350,00 €
Prozesskosten 1. Instanz (bereits angefallen)	10.175,86 €
Prozesskosten 2. Instanz (Stand 24.04.2019 noch zu erwarten)	11.837,64 €
Summe	32.113,50 €
Gerichtsgutachter Nachforderung	4.000,00 €
Zinsen auf Streitwert (26.11.2014 – 4.4.2019) 5% auf Basiszins	12.437,78 €
Summe Prozesskette 1	48.551,28 €
Summe Prozesskette 2	53.163,50 €
SUMME GESAMT	101.714,78 €

War das schon alles?

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Verfahrens- / Prozesskosten lassen sich relativ leicht ermitteln, da sie **objektiv, kalkulierbar und für alle Fallkonstellationen gleich** sind. Anders sieht es mit den immateriellen Schadenspotenzialen aus. Diese sind zwar in aller Munde und man wird wenige Betroffene finden, die ihnen nicht einen hohen Stellenwert beimessen, **Ansätze diese zu quantifizieren gibt es derweil kaum**. Dabei ist sicher noch zu unterscheiden zwischen **Opportunitätskosten**, welche zwar auf sehr individuellen Annahmen beruhen, d.h. abhängig sind von der jeweiligen Lebenssituation oder dem persönlichen Einkommen und den eigentlich **kaum quantifizierbaren „Kosten der Lebensqualität“**.

In der Literatur ist hierzu wenig zu finden, was nicht weiter verwunderlich ist. **Denn:**

Wie soll die Frage beantwortet werden, was „Zufriedenheit oder Unglück in €“ wert ist bzw. kostet?

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial

Wenn Ansätze diesbezüglich zu finden sind, dann eher im **Gesundheitsbereich** (vgl. Daig / Lehmann 2007 „Procedures to measure quality of life“ oder Ludwig 2018, „Bewertung von Lebensqualität im Kontext gesundheitsökonomischer Evaluationen) oder im **Zusammengang mit Stadtentwicklungsthemen**.

Diese Ansätze **beschränken** sich jedoch in der Regel auf eine „**Qualifizierung**“ der **Lebensqualität**, im Sinne der Maslowschen Bedürfnispyramide. Sie zielen nicht darauf ab, diese Lebensqualität oder deren Verlust zu monetarisieren, was aber notwendig erscheint, wenn sie einem Streitwert gegenübergestellt werden soll, um die Frage zu beantworten, „gehe ich das Prozessrisiko und die lange Verfahrensdauer ein oder nicht“?

Das dies eine sehr individuelle Frage ist, liegt auf der Hand, ebenso die Tatsache, dass die Bewertung von Lebensqualität eine sehr individuelle Fragestellung ist, deren Beantwortung stark vom **persönlichen Ziel- und Wertesystem** geprägt ist.

Das muss also persönlich definiert werden

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial - Meilensteine

Meilenstein 0: Der Konfliktprozess beginnt mit Abnahme der Bauleistungen im Zeitpunkt 0. Hier ist die Widerstandskraft relativ hoch. Der Verlust an Lebensqualität ist entweder „0“ oder sogar negativ, was einem Gewinn an Lebensqualität gleichzusetzen wäre. Viele Bauherren mögen zu diesem Zeitpunkt voller Tatendrang sein und den Beginn der Auseinandersetzung als „positive Aufgabe“ oder „Erkenntniszuwachs“ fehlinterpretieren. Gleiches mag in abgeschwächter Form für den Bauträger gelten.

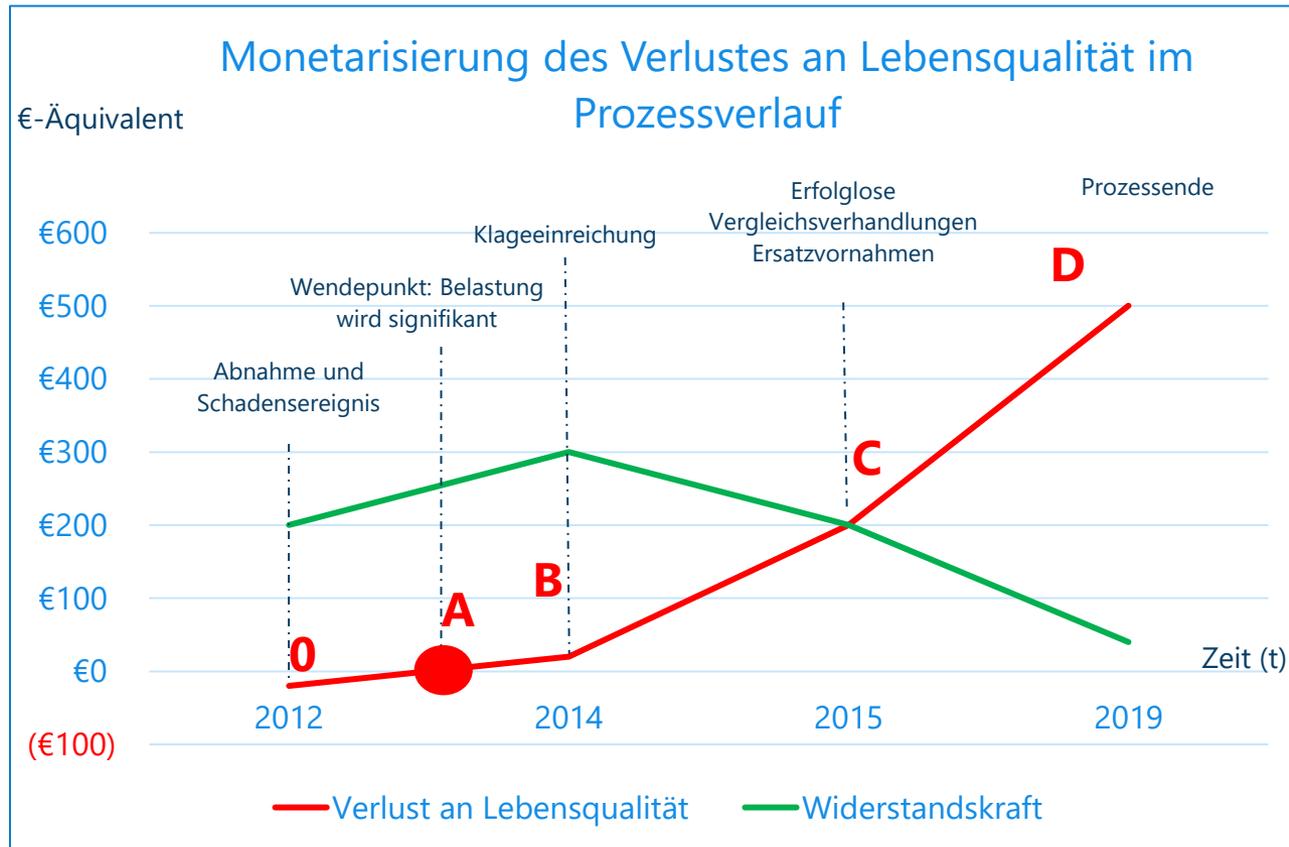
Meilenstein A: Dieser Punkt ist als Wendepunkte zu sehen. Die Belastung wird signifikant und aus positiver Energie wird „Verlust an Lebensqualität“.

Meilenstein B: Meilenstein B ist der Punkt, an welchem die Widerstandskraft ihr Maximum erreicht hat und danach abfällt. In vorliegendem Fall die erste Klageeinreichung. Aus Bauherrin wird „Klägerin“ und aus Bauträger „Beklagter“. Der Verlust an Lebensqualität nimmt zu.

Meilenstein C: Die Einsicht auf beiden Seiten wächst, der Prozess ist aber scheinbar nicht aufzuhalten. In vorliegendem Fall der Zeitpunkt der erfolglosen Vergleichsverhandlungen und die Durchführung der Ersatzvornahmen.

Meilenstein D: Meilenstein D stellt das nicht absehbare Prozessende dar.

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial - Verlust an Lebensqualität im Prozessverlauf



 **Kompensation**

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial - Kompensation

Kompensationseinheiten und Konfliktphasen:

Als Kompensationseinheiten werden eingeführt die **Entspannungskompensation** und die **Erholungskompensation**. Es wird die Annahme getroffen, dass die Entspannungskompensation einem „€-Äquivalent“ von 20 € entspricht. Hergeleitet wird sie aus einem im Alltag üblichen Reflex zur Entspannung bei Belastung durch Konsum. Die Erholungskompensation entspricht einem „€-Äquivalent“ von 200 €. Sie wird hergeleitet aus dem Aufwand, der nötig ist dauerhafte Belastungen in Form von Erholungen zu kompensieren (Urlaub, Kur etc.)

t (A) – t (0) = LQ-Gewinn durch positive Energie zwischen 5 € und 0 €. Für die Kalkulation wird ein Mittelwert von 2,5 € angesetzt.

t (B) – t (A) = LQ-Verlust wird signifikant, entspricht €- Äquivalent zwischen 0 € und 20 €. Für die Kalkulation wird ein Mittelwert von 10 € angesetzt.

t (C) – t (B) = LQ-Verlust steigt stark an, entspricht €- Äquivalent zwischen 20 € und 100 €. Für die Kalkulation wird ein Mittelwert von 60 € angesetzt.

t (D) – t (C) = LQ-Verlust steigt weiter an, entspricht €- Äquivalent zwischen 100 € und 200 €. Für die Kalkulation wird ein Mittelwert von 150 € angesetzt.

Monetarisierung der Lebensqualität im Prozessverlauf

Verlust an Lebensqualität in €-Äquivalenten/Tag über den Projektverlauf

Zeitraum	„€-Äquivalent“ / Tag	Mittelwert	Zeitraum	Tage	Monetarisierung im Betrachtungszeitraum
t (A) – t (0)	-5 bis 0	- 2,5	2012 - 2013	365	- 912,5 €
t (B) – t (A)	0 bis 20	10	2013 – 2014	365	3.650 €
t (C) - t (B)	20 – 100	60	2014 – 2015	365	21.900 €
t (D) – t (C)	100 - 200	150	2015 - 2019	1825	273.750 €
t (D) – t (0)			2012 - 2019	2920	298.387,50 €

320 % des Streitwertes

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial

Bei dieser Betrachtung entsteht **ein immaterieller Schaden in den 7 Folgejahren** nach Abnahme in Höhe von ca. **300.000 €**, was in ungefähr dem eigentlichen Bauvolumen entspricht.

Der Versuch die Frage nach der Bewertung der Lebensqualität mit einem „Betrag X“ zu beantworten, ist als Versuch zu werten, für dieses Thema zu **sensibilisieren** und zum **Nachdenken** anzuregen. Die in Abbildung 15 ermittelten Werte mögen sehr hoch sein und eher das Schadenspotenzial weniger widerstandsfähiger Beteiligter widerspiegeln.

Doch auch eine defensivere Betrachtung (nur 10 % der Konfliktzeit wird bewertet) führt noch zu beachtenswerten Schadenshöhen.

Monetarisierung der Lebensqualität im Prozessverlauf

Verlust an Lebensqualität in €-Äquivalenten / Tag über den Projektverlauf

Defensive Betrachtung: „Nur 10 % der Tage“

Zeitraum	„€-Äquivalent“ / Tag	Mittelwert	Zeitraum	Tage	Monetarisierung im Betrachtungszeitraum
t (A) – t (0)	-5 bis 0	- 2,5	2012 - 2013	36,5	- 91,25 €
t (B) – t (A)	0 bis 20	10	2013 – 2014	36,5	365,00 €
t (C) - t (B)	20 – 100	60	2014 – 2015	36,5	2.190,00 €
t (D) – t (C)	100 - 200	150	2015 - 2019	182,5	27.375,00 €
t (D) – t (0)			2012 - 2019	292	29.838,75 €

Opportunitätskosten:

Einfacher als die Ermittlung der Schäden durch Verlust der Lebensqualität stellt sich die Ermittlung der Opportunitätskosten dar.

Schritt 1:

In einem ersten Schritt werden hierbei die Aufwände für Kommunikation und Terminwahrnehmungen bewertet wie folgt:

Opportunitätskosten

Kommunikation / Transaktion und Termine

Vorgang	Anzahl (Stück)	Aufwand / Stück (Min.)	Aufwand gesamt in Stunden	Mittlerer Stunden-satz	Aufwand (€)
E-Mails ohne Anhang	2586	15 Minuten	646,50	80 €	51.720 €
Davon 10% mit Anhang	258,6	Zusätzlich 45 Minuten	193,95	80 €	15.516 €
Termine (4 pro Jahre 2014-2019)	24	3 Personen à 3 h	216	80 €	17.280 €
Summe					84.516 €

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial

Man sieht auch hier, dass bei Berücksichtigung der mit den Streitigkeiten verbundenen Opportunitätskosten in den eigenen Risikoüberlegungen, der Weg vor Gericht aus rein rationalen Überlegungen heraus eigentlich vermieden werden müsste.

Auch hier gilt diese Feststellung sowohl für die Kläger- als auch für die Beklagtenseite. Dennoch ist die Streitlust ungebrochen.

Schritt 2:

Wenn man die Problematik der Opportunitätskosten und nicht-monetären Risiken konsequent zu Ende analysieren wollte, müsste in einem weiteren Schritt sicherlich noch die Betrachtung folgender Aspekte erfolgen:

6.4 Immaterielles Schadenspotenzial

- Wie sind spätere Veräußerungsverluste aufgrund merkantiler Wertminderung zu berücksichtigen (bekannte Mängel dürfen nicht verschwiegen werden)?
- Bewertung der interne Mehrkosten (Aufwand) im Rahmen der Ersatzvornahmen
- Bewertung der Zinsen auf Opportunitätskosten
- Bewertung entgangener Gewinne
- Gesundheitliche Folgen
- Störungen des Privatlebens und daraus resultierende Suboptimalitäten
- Verzicht auf Wohnqualität aufgrund des Zwanges, zur Aufrechterhaltung der Beweissituation auf Mangelbeseitigung im Rahmen der Ersatzvornahmen zu verzichten
- Bewertung von Folgeschäden durch Verzicht auf Ersatzvornahmen
- Bewertung von Risiken durch Verzicht auf Ersatzvornahmen (Verzicht auf Nachrüstung sicherheitsrelevanter Bauteile aufgrund des schwebenden Verfahrens)

Auf eine Auswertung dieser Aspekte wird im Rahmen dieses Beitrages verzichtet.

Schadenspotenzial gesamt

Herkunft	Schadenspotenziale „Worst – Case“	Schadenspotenziale „Best – Case“	Anmerkung
Prozesskette (Kapitel 6.1)	48.551,28 €	36.716,34 €	Nur 1. Instanz
Prozesskette 2 (Kapitel 6.2)	53.163,50 €	31.163,50 €	Streitwert abzgl. Vergleichssumme
Immaterielle Schäden (Kapitel 6.3) Bauherrin	298.387,50 €	29.838,75 €	10 % des Betrachtungszeitraums angesetzt
Opportunitätskosten betrachtet (Kapitel 6.4) Bauherrin	84.516,00 €	84.516,00 €	unverändert
Weitere Opportunitätskosten bisher nicht betrachtet	0 €	0 €	
Summe Bauherrin	484.618,28 €	182.234,59 €	
Immaterielle Schäden Beklagte	298.387,50 €	29.838,75 €	
Opportunitätskosten Beklagte	84.516,00 €	84.516,00 €	
Summe beide Parteien	867.521,78 €	296.589,34 €	

Best Case: Schadenshöhe im Bereich Bauvolumen und 300% Streitwert

Worst Case: Schadenshöhe 2,5 x Bauvolumen und 700% Streitwert

7. Ursachenanalyse

Die Ursachen für diese sehr ernüchternden Ergebnisse sind sehr vielfältig und bedürften streng genommen einer sehr genauen Analyse. Im Rahmen dieser Seminararbeit erfolgt eine Beschränkung auf folgende Auflistung ohne Wertung und Gewichtung, welche aber sicherlich für vergleichbare Vorhaben als „Checkliste zur Vermeidung“ herangezogen werden könnte.

- Aufblähung der Systemlandschaft von ursprünglich 3 Systembeteiligten auf **21 Systembeteiligte am Ende der Konfliktkette**,
- Nicht ausreichende Prüfung der Referenzsituation und der Qualität des Bauträgers
- Irrglaube, es sei „ja nur ein EFH“, gerade weil es nur ein „EFH“ ist, ist die Auswahl der Vertragspartner eminent wichtig, da sich viele schwarze Schafe im Markt tummeln,
- Zu viele **Leistungsschnittstellen** aufgrund der Einbindung von Nachunternehmern
- Zu viele Leistungsschnittstellen aufgrund des Wunsches der Bauherrin, Eigenleistungen zu erbringen, daraus resultierend

7. Ursachenanalyse

- Zu viele organisatorische Schnittstellen bzgl. Bauleitung
- Ebenfalls daraus resultierende **Probleme bei Gewährleistungs- und Haftungsfragen**
- Zu viele **Sonderwünsche**. Bei der doch begrenzten Qualifikation vieler Unternehmen in diesem Bausegment ist es besser „ein Haus von der Stange“ zu kaufen, falls dies nicht erwünscht ist, empfiehlt es sich den Bau in Eigenregie durchzuführen,
- Zu viel „Gutmütigkeit“ seitens der Bauherrin (LOI und angestrebte Gütevereinbarung). „**Schleichende Schlichtung**“ ist schädlich. Die Fronten müssen kontinuierlich geklärt sein und pönalisiert werden,
- Pragmatismus und „Hemdsärmeligkeit“ können helfen, dürfen sich aber nicht verselbständigen,
- Eigenleistungen sind weitgehend zu vermeiden,
- **Nachträgliche Bauherrenwünsche** sind, müssen aber auch im „Privatbau“ einem strikten Nachtragscontrolling“ zugeführt werden,
- Konsenswille und Konsensfähigkeit auf Seiten des Bauträgers waren nicht sehr ausgeprägt,

7. Ursachenanalyse

- **Außergerichtliche Streitbeilegungsmöglichkeiten** wurden **zu spät** angesprochen. Der Glaube, alles „ohne Dritte“ lösen zu können währte zu lange,
- **Handlungsspielraum des Bauträgers** aufgrund geringer Margen eher beschränkt,
- **Forderungen** waren daher, auch wenn berechtigt, vom Bauträger ohne drohende Insolvenz schlicht **nicht erfüllbar**
- Fehlende fachliche Qualifikation der Subunternehmer des Bauträgers aufgrund es harten **Preiskampfes im Markt**
- Wenig Handlungsspielraum des Bauträgers sich auf ADR-Verfahren einzulassen, da Ergebnisse **für Nachunternehmer nicht bindend**,
- **Verquickung verschiedener Ansprüche** (Mangelbeseitigungsansprüchen, Schadensersatz, Minderung) für viele Beteiligte kaum noch handhabbar,
- **Überschätzung der Kräfte und Ausdauerfähigkeit** seitens der Bauherrin,

7. Ursachenanalyse

- Rechtsform des Bauträgers (Haftungsbeschränkung), d.h. Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sind schwer nachzuweisen. Im „Worst-Case“ daher Haftung auf Stammkapital beschränkt.
- Der Konflikt driftete relativ schnell auf die **Beziehungsebene** ab.
- Von beiden Seiten wurden zunehmend „**Positionen zementiert**“ und nicht mehr „Interessen verfolgt“
- Auf Seiten der Bauherrin herrschte der Irrglaube „**Recht haben bedeutet Recht bekommen**“
- Der Ansatz einer **merkantilen Wertminderung** hat den Streitwert unsinnig in die Höhe getrieben,

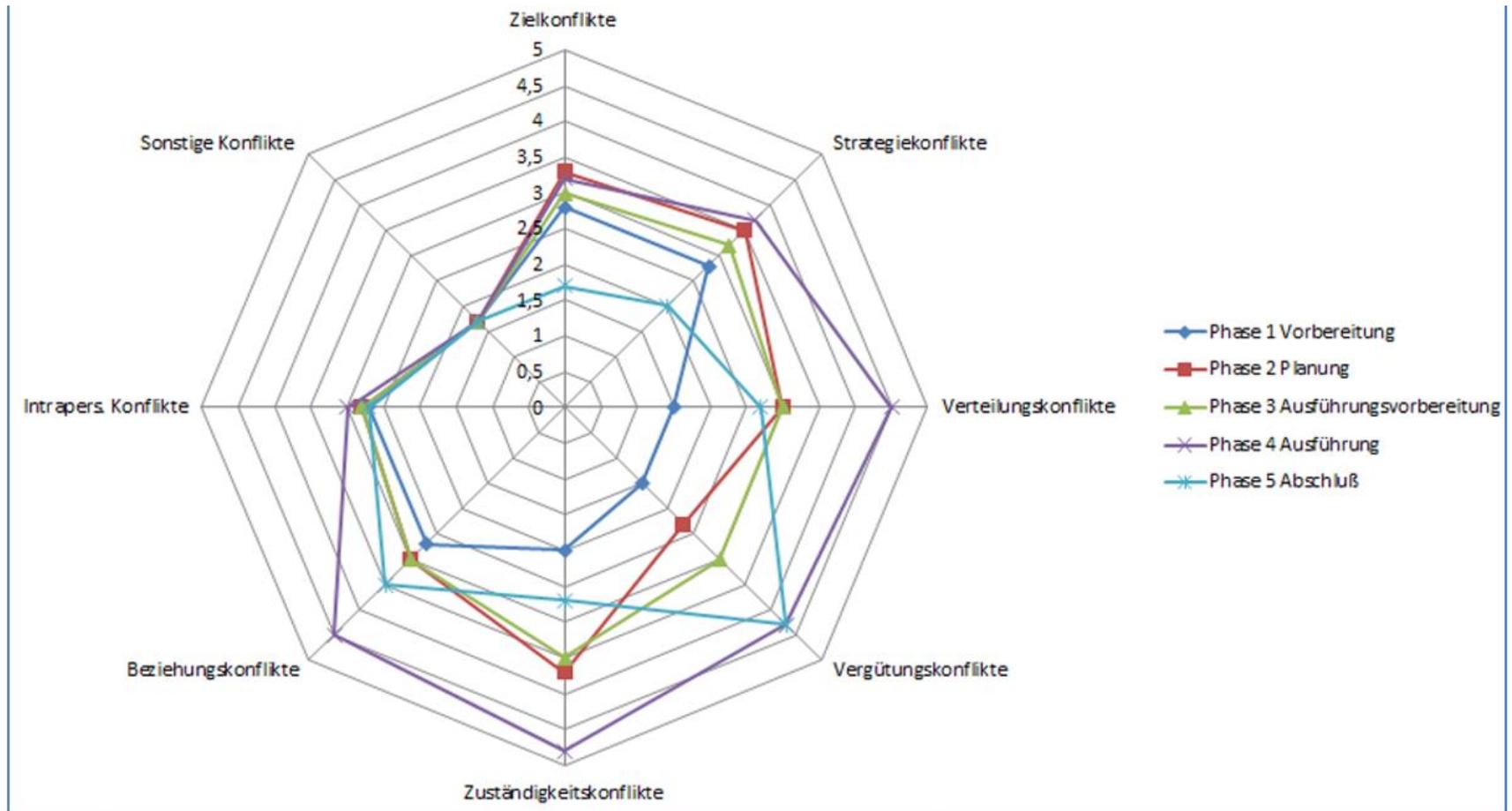
7. Ursachenanalyse

Auch wenn keine 1:1 – Zuordnung der Ursachen zu den Konfliktarten (-ursachen) erfolgte, so lassen sich doch Schwerpunkte der Ursachen in

- Beziehungskonflikten
- Zuständigkeitskonflikten und den
- Vergütungskonflikten

erkennen, wie sie auch in den Untersuchungen von Pflugbeil (2017) herausgearbeitet wurden. Dies betrifft vor allem die Beziehungs- und Vergütungskonflikte, die gegen Projektende stark zunehmen.

7. Ursachenanalyse



8. Vermeidungspotenzial

„**Der Weg war nicht falsch aber er wurde falsch beschritten**“, so könnte man vielleicht die Thematik Vermeidungspotenzial überschreiben.

„Nicht falsch“ war, dass frühzeitig Versuche seitens der Bauherrin unternommen wurden, außergerichtlichen Konsens zu erzielen, um sowohl Verfahrensdauer als auch Schadenshöhe zu begrenzen.

„Falsch beschritten“ bedeutet, dass die eigene Rolle falsch eingeschätzt wurde und eine frühzeitige Einbindung Dritter in Form einer Mediation oder einer Schlichtung sicher eher zum Ziel geführt hätte.

Entsprechend lässt sich auch das Vermeidungspotenzial in zwei Blöcke gliedern. Erstens in die **eigentliche operative Konfliktvermeidung** durch Vermeiden gemachter Fehler und zweitens in Thematik der **Nutzung eines geführten Verfahrens** (ADR-Verfahren).

8. Vermeidungspotenzial

Block 1: Konflikt- und Fehlervermeidung

Unter diesem Punkt lassen sich alle Maßnahmen zur Vermeidung der in Kapitel 7 dargestellten Ursachen / Fehler aufzählen, als da wären z.B.:

- Verhinderung der Aufblähung des Projektes und der Schaffung von Schnittstellen
- Verzicht auf Bindung eigener Unternehmen für Eigenleistungen in größerem Umfang
- Sorgfältigere Vorbereitung des Projektes durch vertiefte Prüfung der Vertragspartner auf Eignung
- Beschränkung des Pragmatismus im Projektverlauf auf ein juristisch verträgliches Maß,
- Gezielte Unterscheidung zwischen Position und Interesse,
- Verzicht auf Maximalforderungen,
- Berücksichtigung der „wirtschaftlichen Potenz“ der Gegenseite,
- Frühzeitige Einbindung Dritter für ADR-Maßnahmen
- usw.

Auf eine weiter vertiefende Analyse der Ursachen und deren Vermeidung muss an dieser Stelle verzichtet werden

8. Vermeidungspotenzial

Block 2: ADR - Verfahren

Neben der Fehlervermeidung und der damit verbundenen Konfliktvorbeugung wäre die frühzeitige Implementierung eines ADR-Verfahrens hilfreich gewesen. Auf die Darstellung der verschiedenen Verfahren („big five“) sowie deren Vor- und Nachteile wird an dieser Stelle verzichtet. Hier wird vollumfänglich auf die einschlägige AHO – Schrift 37 Konfliktmanagement in der Bau – und Immobilienwirtschaft verwiesen.

Verfahren	Eignung im vorliegenden Fall
Mediation	geeignet
Schlichtung	geeignet
Adjudikation	eher ungeeignet, zu verbindlich und Aufgabe der Autonomie aus Sicht des Bauträgers
Schiedsgutachten	eher ungeeignet, zu verbindlich und Aufgabe der Autonomie aus Sicht des Bauträgers
Schiedsgericht	eher ungeeignet, zu verbindlich und Aufgabe der Autonomie aus Sicht des Bauträgers

8. Vermeidungspotenzial

Block 2: ADR - Verfahren

Entscheidende Merkmale für die Wahl des Verfahrens im vorliegenden Fall sind einerseits der **Grad der Verbindlichkeit**, andererseits die **Aufgabe der Autonomie**.

Aufgrund der **begrenzten finanziellen Ressourcen** und der Tatsache, dass den Nachunternehmern des Bauträgers der Streit verkündet wurde, scheiden aus Sicht der Bauherrin die Verfahren aus, in welchen **Autonomie** aufgegeben wird und **nicht mehr manipulierbare Verbindlichkeit** hergestellt wird.

Neben den in der Tabelle aufgeführten Verfahren, wäre es eine Möglichkeit gewesen, mit einer **Mediation** zu beginnen und dann, im Falle des Scheiterns, in eine **Schlichtung** überzugehen.

9. Zusammenfassung

Die Analyse des vorliegenden Falles hat klar gezeigt, dass die **Schadenshöhe** auch bei **kleinen Bauvorhaben enorm hoch** sein kann. Im vorliegenden Fall hat sie, je nach Szenario, sogar den **Streitwert** überschritten. Unter Berücksichtigung der immateriellen Schadenspotenziale sogar das eigentliche **Bauvolumen**.

Sowohl die Überschreitung des Streitwertes als auch die Überschreitung des Bauvolumens dürfte **bei großen Bauvorhaben eher die Ausnahme** sein.

Die nicht augenscheinlich monetarisierbaren Schadenspotenziale werden **unterschätzt**, ebenso die Häufigkeit derartiger Fallkonstellationen. Im gewählten Projektbeispiel ist offensichtlich, dass ein Großteil des Schadens dadurch entstanden ist, dass **die Auswirkung des eigenen Handelns** unterschätzt wird und **nicht frühzeitig genug, Dritte** hinzugezogen wurden, um außergerichtliche Lösungen zu finden.

Die zeitliche Komponente spielt hierbei eine wesentliche Rolle, so trägt die Verfahrensdauer zu einem großen Teil zur Schadenshöhe bei.

9. Zusammenfassung

Bezüglich der Wahl der ADR-Verfahren eignen sich für das gewählte Beispiel **die Mediation und die Schlichtung**, eine Kombination aus beiden oder Mischformen. Schiedsgericht und Schiedsgutachten scheiden eher aus.

Der gewählte Ansatz zur Bewertung der nicht – monetären Schäden ist wissenschaftlich möglicherweise angreifbar, hat aber nicht die **Verwissenschaftlichung der Thematik** zum Ziel, sondern verfolgt den Zweck der Sensibilisierung.

Die nicht-monetäre Schadenshöhe ist **stark subjektiv** und hängt von der „Schmerztoleranz“ der Beteiligten ab. Möge jeder diese für sich selbst einordnen.



Kommunizieren !

Sensibilisieren !

Verhindern !