

**Der gestörte Bauablauf als
multilaterales Problem**
Fluch und Segen pauschaler Vergleiche

Frank Kumlehn

IBB

INSTITUT FÜR
BAUWIRTSCHAFT UND
BAUBETRIEB



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
BRAUNSCHWEIG

UNIV.-PROF. DR.-ING.
R. WANNINGER

SCHLEINIZSTR. 23 A
38106 BRAUNSCHWEIG

FON 0531 391-3174
FAX 0531 391-5953

ibb@tu-bs.de
www.ibb.tu-bs.de

Veröffentlichung

Braunschweig Dezember 2007

Beim nachfolgenden Dokument handelt es sich um die Einreichungsfassung des Beitrags:

Kumlehn, Frank: Der gestörte Bauablauf als multilaterales Problem : Fluch und Segen pauschaler Vergleiche. In: Baumarkt + Bauwirtschaft. Gütersloh : Bauverlag (2007), Nr. 12, S. 48-54

Auf ggf. bestehende Unterschiede infolge redaktioneller Überarbeitung der Einreichungsfassung wird hingewiesen.

1 Einleitung

Streitigkeiten beim Bauen enden häufig in pauschalen Vergleichen, bei denen die Vertragsparteien ohne detaillierte Bewertung von einzelnen streitigen Positionen lediglich einen globalen Gesamtbetrag festlegen. In Bezug auf das bilaterale Vertragsverhältnis mag ein pauschaler Vergleich als Erfolg gewertet werden. Gestörte Bauabläufe sind jedoch in vielen Fällen den Verantwortungssphären einer Vielzahl von Beteiligten zuzuordnen, so dass es bei Einigungen in nachgelagerten Vertragsverhältnissen auf die „Zweckmäßigkeit“ der zuvor geschlossenen Vergleiche ankommt. Ohne Berücksichtigung dieser Verflechtungen können sich erhebliche Probleme mit nicht unbeachtlichen finanziellen Verlusten ergeben.

2 Der gestörte Bauablauf als multilaterales Problem

Zur besseren Veranschaulichung des benannten Problems sei zunächst ein vereinfachtes fiktives Beispiel dargestellt, anhand dessen sowohl die relevanten vertraglichen Zusammenhänge als auch die Zusammenhänge bei den Störungen des Bauablaufs verdeutlicht werden.

2.1 Die Projektorganisation

Ein Bauherr bedient sich zur Realisierung einer Baumaßnahme eines eigenen Planers (1), den er mit der Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung seines Objekts beauftragt. Da er bei der Bauausführung keine Schnittstellenrisiken eingehen möchte, beauftragt der Bauherr dann einen Generalunternehmer mit der Ausführungsplanung des funktional beschriebenen Objekts sowie mit der Bauausführung.

Der Generalunternehmer seinerseits kann die von ihm übernommenen Leistungen nur begrenzt in seinem eigenen Betrieb ausführen, so dass er wiederum mit der Ausführungsplanung den Planer (2) und einen weiteren Bauunternehmer beauftragt.

Der Bauunternehmer wiederum beauftragt einen Nachunternehmer mit Teilen der Bauausführung.

Die beschriebene Projektorganisation wird in Abbildung 1 kurz dargestellt:

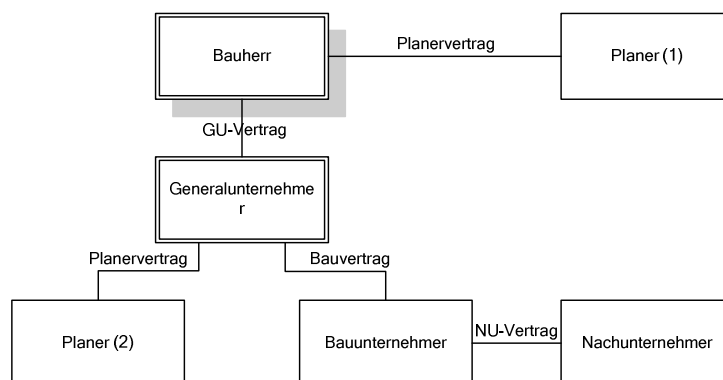


Abbildung 1: Projektorganisation

2.2 Der mehrfach und durch unterschiedliche Beteiligte gestörte Bauablauf

Bei der Projektabwicklung durch die vorangehend benannten Beteiligten komme es zu dem in Abbildung 2 dargestellten gestörten Planungs- und Bauablauf mit einer Verschiebung des Gesamtfertigstellungstermins von 30 Wochen.

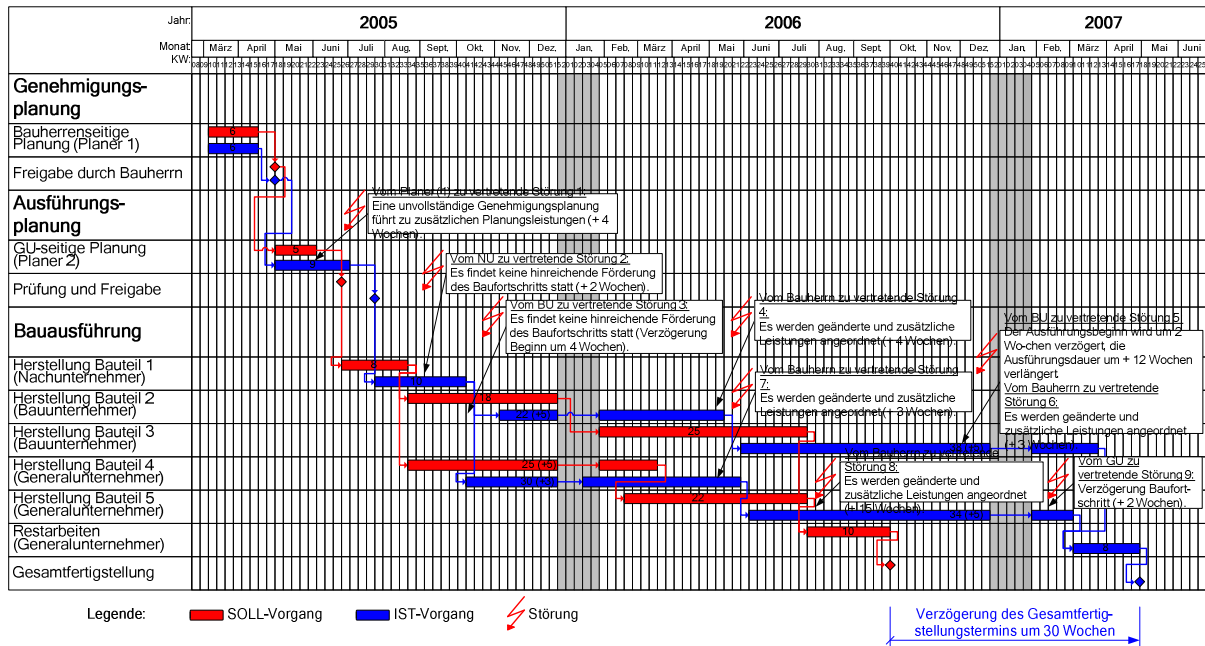


Abbildung 2: Gestörter Planungs- und Bauablauf

Im Einzelnen zeigen sich bei der Gegenüberstellung von SOLL-Terminplan (rot) und IST-Terminplan (blau) folgende Verschiebungen und Verlängerungen:

- Die bauherrenseitige Planung von Planer (1) verläuft plangemäß.
- Die Ausführungsplanung durch den vom GU beauftragten Planer (2) verlängere sich um 4 Wochen.
- Die Herstellung von Bauteil 1 durch den Nachunternehmer des Bauunternehmers verlängere sich um 2 Wochen.
- Die Herstellung von Bauteil 2 durch den Bauunternehmer verzögere sich um 4 Wochen und verlängere sich um weitere 4 Wochen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass wegen den vorangehenden Störungen und der Verzögerung bzw. Verlängerung die Aktivität über den Jahreswechsel und die Schlechtwetterperiode verschoben wird, so dass der Ausführungszeitraum um weitere 5 Wochen verlängert wird.
- die Herstellung von Bauteil 3 durch den Bauunternehmer verzögere sich um 4 Wochen und verlängere sich um 17 Wochen.

- Die Herstellung von Bauteil 4 durch den Generalunternehmer verzögere und verlängere sich jeweils um 7 Wochen.
- Die Herstellung von Bauteil 5 durch den Generalunternehmer verzögere sich um 5 Wochen und verlängere sich um 15 Wochen.
- Die Restarbeiten können anders als im SOLL-Terminplan vorgesehen bereits nach 8 statt 10 Wochen abgeschlossen werden. Darüber hinaus können sie bereits 3 Wochen vor Beendigung der Herstellung von Bauteil 3 begonnen werden.

Für einen gestörten Bauablauf gibt es in aller Regel eine Vielzahl von Verantwortlichen. Selten sind Verzögerungen und Verlängerungen der Planungs- und Bauausführung auf eine einzige Partei zurückzuführen.

Im vorliegenden Beispiel seien die Störungen unmittelbar von folgenden Beteiligten zu vertreten:

- Vom Planer 1 ist die Verlängerung einer Vorgangsdauer von **4 Wochen** zu vertreten.
- Vom Bauherrn ist ein Mehraufwand für die Ausführung geänderter oder zusätzlicher Leistungen von insgesamt $4+3+15+3 = \mathbf{25\ Wochen}$ zu vertreten.
- Vom Generalunternehmer ist eine Verzögerung bzw. Verlängerung eines Vorgangs von **2 Wochen** zu vertreten.
- Vom Bauunternehmer ist eine Verzögerung bzw. Verlängerung von Vorgängen von insgesamt **18 Wochen** zu vertreten.
- Vom Nachunternehmer ist die Verlängerung einer Vorgangsdauer von **2 Wochen** zu vertreten.

Wie aus der Zusammenstellung der Verantwortlichkeiten für die Störungen hervorgeht, sind in der Summe mit 51 Wochen deutlich mehr Verzögerungs- und Verlängerungszeiträume angefallen als sich an der Verzögerung des Gesamtfertigstellungstermins von 30 Wochen unmittelbar ablesen lässt. Dies liegt an so genannten konkurrierenden Störungen. Nicht jede der eingetretenen Störungen trägt gleichermaßen zu der Verschiebung des Gesamtfertigstellungstermins bei. Alle Störungen bewirken jedoch in aller Regel bei einem anderen Projektbeteiligten eine Veränderung seines Planungs- und Bauablaufs, unabhängig davon, ob der kritische Weg des Gesamtprojekts betroffen ist.

Es stellt sich somit die Frage, ob objektiv ermittelt werden kann, welche der tatsächlich eingetretenen Störungen sich wie auf die Verschiebung des Gesamttermins auswirkte.

Bei der Beantwortung dieser Frage ist festzustellen, dass in der Praxis eine objektive Analyse des komplexen multilateralen Planungs- und Bauablaufs unter Beachtung sämtlicher Teilleistungen eines Projekts gar nicht angestellt wird. Auswertungen finden nahezu ausschließlich in bilateralen Vertragsverhältnissen und unter Ausblendung einer Vielzahl nicht konkret im Vertragsverhältnis beschriebener Teilleistungen statt. Es bleibt somit vielfach unklar, ob die tatsächlich für einen

gestörten Planungs- und Bauablauf relevanten Teilleistungen überhaupt erkannt und ausgewertet werden.

3 Die erste bilaterale Einigung

Bei der Abwicklung von Bauvorhaben finden Einigungen aus nachvollziehbaren ökonomischen Gründen zunächst mit derjenigen Partei statt, die als zahlungskräftig eingestuft wird. Ein Unternehmer würde seinem Nachunternehmer kein Geld für vom Bauherrn zu vertretende Störungen zugestehen, wenn für ihn unklar ist, ob er selbst diesen Anspruch beim Bauherrn durchsetzen kann.

Die erste bilaterale Einigung wird daher im Beispielsfall zumeist zwischen dem Bauherrn und dem Generalunternehmer geschlossen. In diesem Vertragsverhältnis muss sich der Bauherr das Handeln seines Planers (1) als Erfüllungsgehilfen zurechnen lassen. Demgegenüber muss sich der Generalunternehmer das Handeln seines Planers (2) sowie des von ihm beauftragten Bauunternehmers einschließlich der Leistungen von dessen Nachunternehmer zurechnen lassen.

In Verzögerungs- bzw. Verlängerungszeiträumen übersetzt bedeutet dies, dass sich der Bauherr Störereignisse im Umfang von 29 Wochen und der Generalunternehmer von 22 Wochen zurechnen lassen muss. Dieses Zahlenverhältnis ist allerdings so nicht unmittelbar aussagekräftig, da zunächst zu überprüfen ist, welche der jeweils von den Vertragsparteien zu vertretenden Störungen auf dem kritischen Weg des Gesamtprojekts liegt und dementsprechend für eine Verzögerung der Gesamtfertigstellung maßgeblich war.

Zur Beantwortung dieser Fragestellung wird in der Regel ein so genannter störungsmodifizierter Terminplan erstellt. Störungsmodifizierte Terminpläne entsprechen den zum Zeitpunkt des Vertragsschluss zwischen den Parteien ausgehandelten SOLL-Terminplänen, die auch der Vertragskalkulation zugrunde liegen und die auf Basis der von einer einzelnen Vertragspartei zu vertretenden Störungen bzw. den resultierenden Verzögerungs- und Verlängerungszeiträumen fortgeschrieben werden.

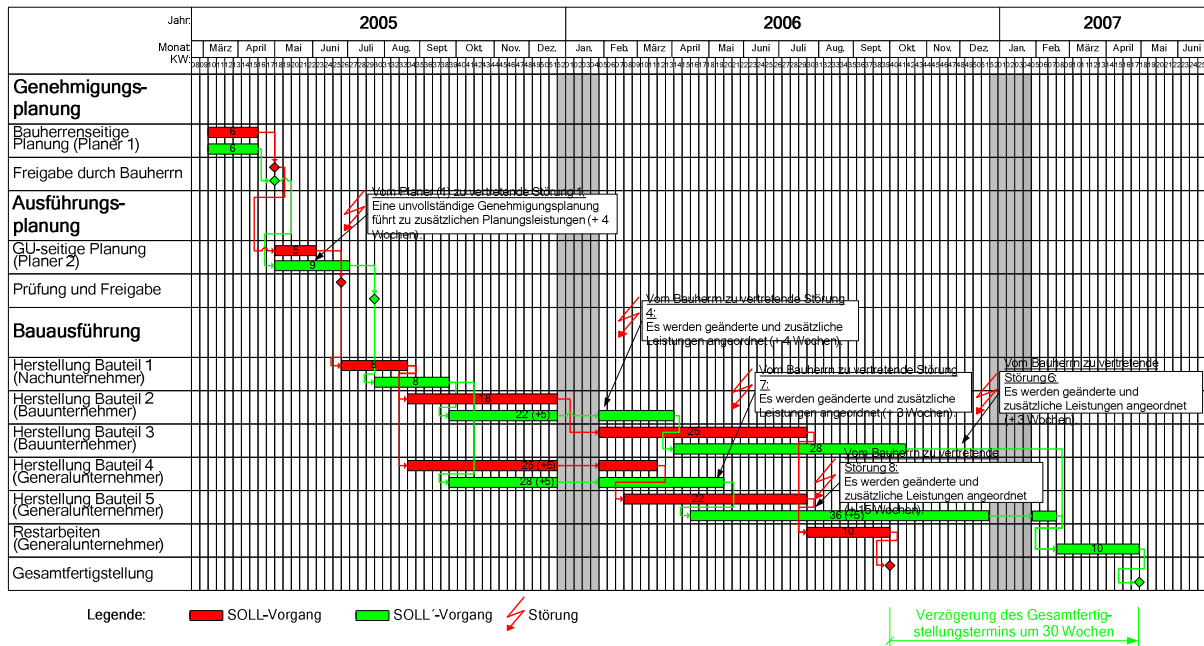


Abbildung 3: Störungsmodifizierter SOLL'-Terminplan für das Vertragsverhältnis Bauherr/Generalunternehmer

Im Ergebnis des in Abbildung 3 dargestellten störungsmodifizierten SOLL'-Terminplans muss sich der Bauherr eine Verzögerung von 30 Wochen zurechnen lassen. Der SOLL'-Terminplan sagt somit aus, dass die vom Bauherrn zu vertretenden Umstände allein maßgeblich für die tatsächliche Verschiebung des Endtermins waren. Die vom Generalunternehmer zu vertretenden Umstände waren für den Fertigstellungstermin nicht von Bedeutung.

Dies wird von Auftraggebern allerdings häufig so nicht akzeptiert, so dass es im Zuge von Streitschlichtungen häufig zu pauschalen Vergleichen kommt. Die auf Grundlage der bauablaufbezogenen Untersuchung berechnete Schadenersatz- oder Entschädigungsforderung des Generalunternehmers wird dann ggf. gemeinsam mit einer Anzahl von streitigen rein „technischen“ Nachträgen zu einer nicht näher aufgliederten Pauschale zusammengefasst. Ein Vergleich in dieser pauschalen Form ist gerade bei der in jüngster Zeit in Bausachen vermehrt zum Einsatz kommenden gerichtsnahen Mediation anzutreffen.

4 Probleme bei Einigungen in nachgelagerten Vertragssphären

Wie einleitend bereits angedeutet, ist die Freude über die bilateral gefundene Einigung nur von kurzer Dauer, wenn hierbei nachgelagerte Vertragssphären nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Spätestens bei der Fortsetzung der Streitigkeiten mit den Beteiligten aus den nachgelagerten Vertragsverhältnissen kommt der geschlossene Vergleich auf den Prüfstand und muss im Einzelnen erläutert werden.

Im beschriebenen Beispiel würde sich der Generalunternehmer quasi auf der nachgelagerten Ebene mit dem von ihm beauftragten Bauunternehmer über die bestehenden Ansprüche infolge gestörter

Bauablaufs auseinander setzen. Soweit der Planer (2) des Generalunternehmers für Verzögerungen und Verlängerungen verantwortlich wäre, würde ein Generalunternehmer diesen an zweiter Stelle wahrscheinlich nur dann in Anspruch nehmen, wenn der Planer (2) seinerseits wiederum seine Haftung durch eine Versicherung o. ä. abgedeckt hätte. Anderenfalls würden die resultierenden Ansprüche infolge gestörten Bauablaufs schnell die Zahlungsfähigkeit eines Planers übersteigen, so dass dieser in Insolvenz geraten würde und der Generalunternehmer seine Ansprüche nicht befriedigen könnte.

Bei der Auseinandersetzung zwischen Generalunternehmer und Bauunternehmer können sich verschiedene Probleme ergeben. Diese resultieren u. a. aus dem Einwand der anderen am Projekt Beteiligten, dass sie nicht allein für Verzögerungen und Verlängerungen verantwortlich seien und entsprechend ein „Mitverschulden“ weiterer Beteiligter zu berücksichtigen sei.

In rechtlicher Hinsicht kann hier möglicherweise von der Fiktion einer gesamtschuldnerischen Haftung i. S. v. § 421 BGB ausgegangen werden, obwohl diese Fragestellung in der baurechtlichen Literatur noch nicht explizit beantwortet wird. Es sind mehrere Schuldner vorhanden, die alle eine dem vernetzten Planungs- und Bauablauf entsprechende Leistungserbringung schulden und der Gläubiger darf nur einmal seine Forderungen aus verzögertem Gesamtfertigstellungstermin ersetzt verlangen. Die Schuldner haften somit wegen des gleichen Mangels. Im vorliegenden Beispiel bedeutet dies, dass der Generalunternehmer sich sowohl an den Bauherrn als auch den Bauunternehmer als auch ggf. den Planer (2) halten kann, um seine Ansprüche aus dem gestörten Bauablauf ersetzt zu bekommen.

4.1 Problem der ungerechtfertigten Bereicherung bei Vernachlässigung eines Mitverschuldens

Theoretisch könnte der Generalunternehmer seine Ansprüche infolge gestörten Bauablaufs gegenüber dem Bauherrn, seinem Planer (2) und dem Bauunternehmer jeweils einzeln beanspruchen. Dies könnte dazu führen, dass sich der Generalunternehmer mehr Kosten ersetzen lässt, als ihm durch die tatsächliche Verlängerung des Projekts entstanden sind. Soweit kein Mitverschulden von den Beteiligten eingewendet wird, würden sich bei dieser isolierten Betrachtung die Forderungen des Generalunternehmers wie folgt ergeben:

Im *Vertragsverhältnis zwischen Generalunternehmer und Planer (2)* kommt es zu einer Forderung des Planers (2) infolge von zusätzlichen Planungsleistungen mit der Folge einer Verlängerung der geplanten Ausführungsdauer von 4 Wochen.

Dieser Forderung kam vom Generalunternehmer nichts entgegen gehalten werden, so dass der Planer (2) eine Entschädigung oder einen Schadenersatz für den Verlängerungszeitraum von 4 Wochen geltend machen könnte.

Im *Vertragsverhältnis zwischen Generalunternehmer und Bauunternehmer* kommt es zu einer Forderung des Generalunternehmers infolge gestörten Bauablaufs, der eine entsprechende Gegenforderung des Bauunternehmers entgegengehalten wird. Der Einsatz des Bauunternehmers wurde um 11 Wochen verschoben und um 24 Wochen verlängert, wobei innerhalb der

Verlängerung eine Unterbrechung von 5 Wochen in der Schlechtwetterperiode 2006/2007 zu berücksichtigen ist.

Der Generalunternehmer begründet seine Forderung mit den Verzügen des Bauunternehmers sowie dessen Nachunternehmers von zusammen 18 Wochen. Ferner sei es ausschließlich infolge der vom Bauunternehmer zu vertretenden Umstände zu einer Verschiebung über die Schlechtwetterperiode 2006/2007 gekommen.

Der Bauunternehmer baut eine Gegenforderung auf vom Bauherrn zu vertretende Umstände auf, die zu einer zusätzlichen Ausführungszeit von insgesamt 7 Wochen geführt hätten. Die Verschiebung der Arbeiten in die Schlechtwetterperiode wird darüber hinaus entgegen der Ansicht des Generalunternehmers auf die Anordnungen des Auftraggebers zurückgeführt.

Angesichts der Forderung und Gegenforderung kommt es im Rahmen der streitigen Auseinandersetzung zu einem Mehrkostenerstattungsanspruch des Generalunternehmers für einen Verlängerungszeitraum von 11 Wochen. In Bezug auf das bilaterale Vertragsverhältnis ist dieser Vergleich nachvollziehbar. Im Lichte des zuvor auf der Ebene zwischen Bauherrn und Generalunternehmer geschlossenen Vergleichs ist die Einigung jedoch different zu bewerten.

Durch den Bauherrn lässt sich der Generalunternehmer eine Verlängerung der Ausführungszeit von 30 Wochen ersetzen. Dem Planer (2) muss er 4 Wochen zugestehen, so dass sich eine Zwischensumme von 26 Wochen ergibt. Durch den Mehrkostenerstattungsanspruch für einen Verlängerungszeitraum von 11 Wochen gegenüber dem Bauunternehmer erhält der Generalunternehmer nunmehr jedoch insgesamt **37 Wochen** ersetzt, obwohl die tatsächliche Verlängerung lediglich **30 Wochen** betragen hat. Ohne Berücksichtigung eines Mitverschuldens und ohne gemeinsame Betrachtung aller Vertragsverhältnisse besteht somit die Gefahr, dass ungleiche, unangemessene Inanspruchnahmen der Vertragsparteien erfolgen und sich einzelne ungerechtfertigt bereichern können. Dieser Gefahr kann nur dadurch vorgebeugt werden, dass die hier bilateral ausgehandelten Streitigkeiten gemeinsam betrachtet und bewertet werden.

4.2 Problem der Vermischung von Streitpositionen bei pauschalen Vergleichen im Rahmen der Bewertung eines Mitverschuldens

Soweit es dazu kommt, dass in nachgelagerten Vertragsverhältnissen einzelne Parteien ein Mitverschulden einer anderen Partei einwenden, kommen die zuvor bei den vorgelagerten Vertragsverhältnissen geschlossenen Vergleiche auf den Prüfstand. Es muss dokumentiert werden, dass sich keine Vertragspartei ungerechtfertigt bereichert. Die geschlossenen Vergleiche müssen sich daher als angemessen bzw. zweckmäßig darstellen. An dieser Stelle ergeben sich somit bei pauschalen Vergleichen ohne Aufschlüsselung von Quoten für einzelne Teilforderungen erhebliche Probleme.

Wie oben bereits angedeutet, beziehen auch alternative Verfahren der Streitbeilegung wie beispielsweise die gerichtsnahe Mediation bewusst Aspekte ein, die nicht unmittelbar mit der streitigen Forderung im Zusammenhang stehen. Hierzu können ein weiterer zwischen zwei

Vertragspartnern zukünftig zu schließender Vertrag über ein anderes Projekt oder auch andere streitige Forderungen aus demselben Projekt gehören. Sofern es zu einer derartigen Vermischung kommt, können regelmäßig im Nachhinein auf einer derartigen Basis geschlossene pauschale Vergleiche nicht explizit bei anderen Vertragsverhältnissen zugrunde gelegt werden.

Im Beispielsfall könnte bei einem Vergleich zwischen Generalunternehmer und Bauherr, wie in Kapitel 2 bereits angedeutet, eine pauschale Teilung mit einer Quote 70 % zu 30 % ausgehandelt worden sein. Die Quote stelle einen Einigungsbetrag sowohl für die oben beschriebene Forderung aus gestörtem Bauablauf als auch für eine Forderung infolge eines technischen Nachtrags dar. Sofern nicht je Teilforderung eine Quote bestimmt und entsprechend dokumentiert wird, kann die Teilung von 70 % zu 30 % nicht unmittelbar zum Nachweis der Zweckmäßigkeit eines Vergleichs herangezogen werden.

Zweckmäßig wäre entsprechend den Ergebnissen von Kapitel 2 und der dort vorgestellten planungs- und bauablaufbezogenen Untersuchung eine Einigung mit der Quote 100 % zu 0 %. Dieses Ergebnis kann im Nachhinein jedoch bei der Auseinandersetzung in nachgelagerten Vertragsverhältnissen nicht ohne weiteres reproduziert werden. Es ist vielmehr eine aufwendige Analyse des Bauablaufs erforderlich, zu der in diesem Fall der Bauunternehmer mangels Zugriff auf die erforderlichen Projektdokumente überhaupt nicht in der Lage ist. Es müsste somit gutachterlich im Nachhinein ein zweckmäßiger Vergleich für eine Einigung zwischen Bauherrn und Generalunternehmer ermittelt werden, was auf Basis nur begrenzt zur Verfügung stehender Informationen nur sehr ungenau möglich ist. Insbesondere pauschale Vergleiche in vorgelagerten Vertragsverhältnissen sind somit wegen der Beendigung der Streitigkeit als Segen, wegen der resultierenden Probleme bei der Festlegung der Wertigkeit von Einzelforderungen in Bezug auf Vergleiche in nachgelagerten Vertragsverhältnissen zugleich auch als Fluch zu bewerten.

4.3 Problem des internen Ausgleichs bei gesamtschuldnerischer Haftung

Die Bestimmung des internen Ausgleichsanspruchs bei gesamtschuldnerischer Haftung bereitet mehrere unterschiedliche Probleme bei der monetären Bewertung des Mitverschuldens der Parteien [1]. Die in § 426 BGB verankerte Hilfsregel, wonach die Gesamtschuldner beim Innenausgleich einander zu gleichen Teilen verpflichtet sind, kann im Fall gestörter Bauabläufe quasi nie zu einem angemessenen Ausgleichsanspruch führen. Dies wird bereits durch die oben veranschaulichte planungs- und bauablaufbezogene Untersuchung deutlich.

Ziel führend wäre grundsätzlich die Ermittlung einer Haftungsquote auf mathematischem Weg auf Grundlage der für jede Vertragspartei bestimmten von ihr zu vertretenden Verzögerungen. In der baurechtlichen Literatur wird gegen diese Methode allerdings eingewendet, dass sie u. a. wegen der dem Einzelfall nicht gerecht werdenden Willkür bei der Auswahl der Verursachungsfaktoren und der Zuweisung von Wertigkeiten für die Verursachungsfaktoren nicht möglich sei [2]. Hier muss den Kritikern durchaus insoweit Recht gegeben werden, als dass im Detail bei konkurrierenden Störungen das Mitverschulden einer einzelnen Vertragspartei nicht mathematisch eindeutig

bestimmt werden kann. Der Verfasser hält es hier jedoch für geboten, eine die konkreten Umstände würdigende begründete Schätzung i. S. v. § 287 ZPO von Verschuldensmomenten vorzunehmen. Nur so kann ein Mitverschulden nachvollziehbar und transparent bewertet werden.

Ersatzweise wird in der baurechtlichen Literatur von ESSER ein Weg zur Konkretisierung von Rechtsfragen durch Problementdeckung, Prinzipienbildung und Systemverfestigung vorgeschlagen [3]. Bei der Bestimmung der Mitschuld kommt es dabei im Wesentlichen darauf an, aus wessen Sphäre ein Mangel bzw. hier die Verzögerung in erster Linie herrührt. Im Ergebnis wird bei dieser Verfahrensweise eine vollständige Schuldzuweisung an einen einzelnen Beteiligten herausgestellt. Die Verfahrensweise mag nach Ansicht des Verfassers bei Fragen der Mängelhaftung von Bauunternehmer und Architekt ggf. zutreffend sein. Im Fall gestörter Bauabläufe ist eine vollständige Schuldzuweisung an einen einzelnen Beteiligten jedoch nach den allgemeinen Erfahrungen der Baupraxis regelmäßig unzutreffend, so dass das Verfahren von ESSER als ungeeignet ausgeschlossen werden muss.

Ein weiteres Problem des internen Ausgleichs bei gesamtschuldnerischer Haftung ergibt sich bei im Außenverhältnis zwischen den unterschiedlichen Beteiligten vereinbarten Haftungsausschlüssen. Für diese stellt sich die Frage, ob diese auch auf den internen Ausgleich bei gesamtschuldnerischer Haftung Auswirkungen entfalten. Hierbei handelt es sich allerdings um eine Rechtsfrage, die hier nicht beantwortet werden kann.

5 Resümee

Streitigkeiten über gestörte Bauabläufe stellen ebenso wie Streitigkeiten über Mängel häufig ein multilaterales Problem dar, das im Rahmen der üblichen bilateralen Verfahren nicht hinreichend gelöst werden kann. Es besteht die Gefahr, dass Vertragsparteien frühzeitig geschlossene pauschale Vergleiche im Nachhinein bereuen, da sie sich diese bei Streitigkeiten in nachgelagerten Vertragsverhältnissen zurechnen lassen und deren Zweckmäßigkeit nachweisen müssen. Dies ist notwendig, da die weiteren Vertragsparteien zumeist ein Mitverschulden anderer Beteiligten einwenden können.

Die Aussagen zum gestörten Bauablauf lassen sich zweifelsfrei auch auf andere Sachzusammenhänge beim Bauen übertragen, bei denen im Fall von Streitigkeiten nicht nur einem sondern mehreren Beteiligten in unterschiedlichen vertraglichen Sphären eine Mitschuld zuzuordnen ist. Ebenso wie bei der Mängelhaftung ist auch bei vielfältig gestörten Bauabläufen von einer gesamtschuldnerischen Haftung auszugehen, bei der ein Ausgleich zunächst im Außenverhältnis zwischen Gläubiger und Gesamtschuldner stattfindet, der später im Innenverhältnis ausgeglichen werden muss.

Sofern es zu einer Einigung kommt, ist es daher von großer Bedeutung, mögliche potentielle Schädiger unabhängig von ihren vertraglichen Verflechtungen mit einzubeziehen, da es sich um ein multilaterales Problem handelt, welches bilateral nicht immer eindeutig gelöst werden kann. Ferner stehen die zur Bewertung der gestörten Bauabläufe erforderlichen Dokumente bei bilateralen Vergleichen nicht uneingeschränkt zur Verfügung. Sofern im Fall eines gestörten Bauablaufs eine Entschädigung und kein Schaden geltend gemacht wird, so besteht eine tendenziell größere Gefahr

einer unbemerkten ungerechtfertigten Bereicherung, da hier ein Nachweis lediglich auf kalkulatorischer Basis und nicht konkret anhand nachgewiesener Zahlungen stattfindet.

Bei bilateralen Einigungen trotz der bestehenden Schwierigkeiten sollte auf eine schriftliche Festlegung von Ergebnissen zu relevanten Einzelforderungen aufgegliedert nach den verschiedenen Baubeteiligten unter Einbeziehung sämtlicher Nachunternehmerkaskaden geachtet werden. Das erzeugte Dokument muss geeignet sein, bei weiteren Einigungen in nachrangigen Vertragsverhältnissen ggf. vor Gericht vorgelegt zu werden.

Aus baubetrieblicher Sicht liegt der Ausgangspunkt einer Lösung des beschriebenen Problems stets in einer umfassenden planungs- und bauablaufbezogenen Untersuchung, bei der Störungen aller Beteiligten im Einzelnen betrachtet und analysiert werden. Es muss im Einzelnen aufgeklärt werden, von welchen Sachverhalten die verschiedenen Vertragspartner zum Zeitpunkt der Vereinbarung ihrer Ausführungsfristen und -termine ausgehen durften und welche Sachverhalte zum tatsächlichen Bauablauf geführt haben. Dies erfordert bei der Bewertung gestörter Planungs- und Bauabläufe eine fundierte Sachverhaltsanalyse, bei der sämtliche verzögernden Aspekte und die zugehörigen Verantwortlichkeiten umfassend für alle Beteiligten ausgewertet werden. Isolierte und insbesondere pauschale Aussagen sind stets unzureichend und ungenügend.

Damit die für die Sachverhaltsanalyse erforderlichen Dokumente zur Verfügung stehen, sollten alle maßgeblichen Beteiligten frühzeitig in die Streitige Auseinandersetzung mit einbezogen werden. Der Verfasser ist sich bewusst, dass multilaterale Einigungen in der Praxis am fehlenden Willen der Planungs- und Baubeteiligten in Bezug auf eine Auseinandersetzung mit „Nicht-Vertragspartnern“ scheitern könnte. Die in Abbildung 4 veranschaulichte Projektkonstellation eines realen Bauvorhabens veranschaulicht die Problematik sehr deutlich. Bauherren schließen oftmals zur Vermeidung von Schnittstellenrisiken nur mit wenigen Parteien Verträge ab und beauftragen daher Generalunternehmer o. ä. Lediglich einzelne Gewerke, bei denen Bauherren eine erhöhte Mitsprache besitzen wollen oder zu denen ggf. auch besondere geschäftliche Beziehungen bestehen, werden direkt unter Vertrag genommen. Soweit es bei einer derartigen Projektkonstellation zu Störungen des Bauablaufs zwischen Parteien kommt, die kein direktes Vertragsverhältnis besitzen, bestehen bei bilateralen Einigungen zwischen Bauherren und Generalunternehmer regelmäßig erhebliche Informationsdefizite. Es sitzen sich bei diesem Verfahren oftmals Parteien gegenüber, von denen keine unmittelbar von der Störung betroffen war. Es muss bezweifelt werden, dass in diesem Rahmen eine fundierte Sachverhaltsanalyse, objektive Bewertung von Störungen und damit fundierte Einigung möglich ist.

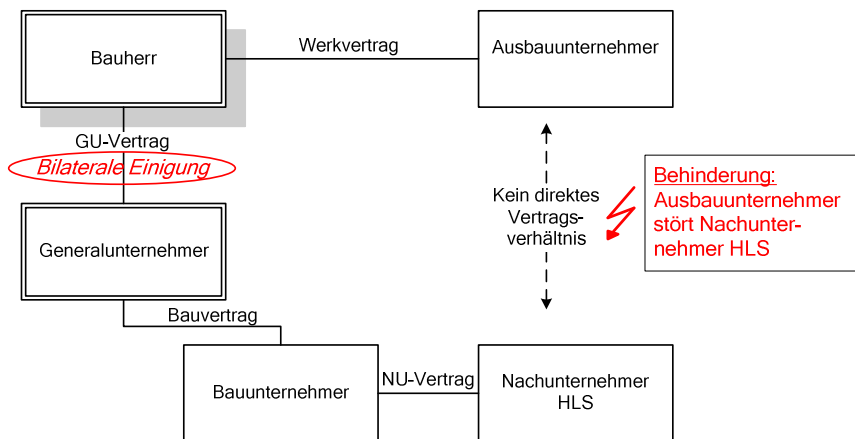


Abbildung 4: Projektkonstellation

Soweit es gelingt, alle maßgeblichen Baubeteiligten in einen gemeinsamen Einigungsprozess zu integrieren, könnten aufbauend auf einer umfassenden Sachverhaltsanalyse sowie der planungs- und bauablaufbezogenen Untersuchung die jeweils von den Beteiligten zu vertretenden Auswirkungen von Störungen direkt ermittelt werden. Weiterhin könnten die Mehrkosten verursachenden Teilleistungen bewertet und anschließend für alle Beteiligten die Verteilung von Entschädigungs- bzw. Schadenersatzforderungen ermittelt werden. In diesem Fall erfolgt unmittelbar ein für alle Beteiligte angemessener und ihrem anteiligen Verschulden entsprechender Ausgleich und es sind keine Regressierungen in weiteren streitigen Verfahren mehr erforderlich.

Literaturverzeichnis

Diehl (1995)

Diehl, Heinz: Gesamtschuld und Gesamtschuldausgleich im Baurecht. In: Festschrift für Wolfgang Heiermann. Wiesbaden ; Berlin : Bauverlag 1995, S. 44 ff.

Esser (1990)

Esser, Josef: Grundsatz und Norm in der richterlichen Fortbildung des Privatrechts. Tübingen : Mohr 1990, S. 7

Ganten (1990)

Ganten, Hans: Zum „Ermessen“ bei der Schadenszuteilung im Bauvertragsecht : Grenzen der Sachverständigenkompetenz im Bauprozeß. In: Festschrift für Horst Locher. Düsseldorf : Werner Verlag 1990, S. 33