

13.2.2020: Fallbeispiel zur Mediation

Dr. Berthold Bau, ein Zahnarzt, errichtet auf einem ihm gehörenden Grundstück in der Innenstadt von Lübeck ein mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus. Es soll nach der Kostenplanung des von ihm beauftragten Architekten 2,5 Mio. € kosten. Nach dem vom Architekten ausgearbeiteten Bauzeitenplan sollte mit den Rohbauarbeiten am 1.3.2018 begonnen werden, und der Rohbau sollte am 30.11.2018 fertiggestellt sein. Die Fertigstellung des Gesamtgebäudes sollte am 31.7.2019 erfolgen.

Den Auftrag für die Rohbauarbeiten erteilt Bau am 1.12.2017 – auf der Grundlage eines vom Architekten erstellten Leistungsverzeichnisses, dem auch der Bauzeitenplan beigelegt war – an das Lübecker Bauunternehmen Stefan Schnell GmbH. Der Preis für die Bauarbeiten soll bei 1 Mio. € liegen.

Am 15.2.2018 teilt die Schnell GmbH dem Bauherrn mit, sie könne erst am 1.4.2018 mit den Baumaßnahmen beginnen, da ihr Bauleiter kurzfristig erkrankt sei. In einem Gespräch mit Bau sagt die Schnell GmbH aber zu, der Fertigstellungstermin der Rohbauarbeiten werde dadurch nicht verzögert. Daraufhin akzeptiert Bau den späteren Beginn der Baumaßnahmen.

Kurz nach dem Beginn der Rohbaumaßnahmen, Mitte April 2018, werden in der Erde des Baugrundstücks unerwartet Schadstoffe gefunden, die eine Unterbrechung der Bauarbeiten erfordern. Bau lässt die Schadstoffe auf eigene Kosten (€ 20.000) beseitigen. Dadurch verzögern sich die Arbeiten um einen weiteren Monat.

Am 15.11.2018 teilt die Schnell GmbH Bau mit, infolge der Verzögerungen könne die Fertigstellung des Rohbaus nicht wie geplant am 30.11.2018, sondern – wegen der zu erwartenden kältebedingten Bauunterbrechung im Winter 2018/2019 erst am 30.4.2019 erfolgen.

Der Architekt des Bau ändert daraufhin die Zeitfolge der Folgegewerke, die dies zu Preiserhöhungen in der Höhe von € 100.000 nutzen. Außerdem entstehen dem Bau Zusatzkosten für die Wintersicherung des Baus in Höhe von € 50.000. Der Bau wird schließlich am 31.12.2019 fertiggestellt. Durch die verspätete Fertigstellung verzögert sich die Vermietung des Hauses. Bau schätzt seine Mietausfälle durch die Verzögerung auf € 60.000. Zudem muss er bei der finanzierenden Bank eine Zwischenfinanzierung beantragen, für die er € 10.000 an Zinsen zahlt.

Bau hält daraufhin die letzte Rate der Zahlungen an die Schnell GmbH in Höhe von € 200.000 zurück.

Nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen führen Bau und die Schnell GmbH Verhandlungen über die noch ausstehenden Zahlungen an die Schnell GmbH und über gegebenenfalls davon abzuziehende Ausgleichsleistungen an Bau.

Die Schnell GmbH verlangt die vertraglich vereinbarten € 200.000. Bau wendet Schadensersatzansprüche in Höhe von mindestens € 190.000 ein. Beide Seiten ziehen Rechtsanwälte zu Rate und einigen sich schließlich auf die Durchführung einer Mediation.