

GASTKOMMENTAR



Schutz für KMU

VON WALTER RUCK

Jeder Unternehmer hat schon erlebt, dass Auftraggeber ihre Rechnungen trotz erbrachter Leistung nicht bezahlen. Allzu oft gipfeln Werklohnstreitigkeiten in meist unnötigen und teuren Gerichtsverfahren.

Vieles an diesen unangenehmen Zwistigkeiten würde sich jedoch bereits dadurch vermeiden lassen, dass mehr Wert auf klare Absprachen gelegt würde. Diese beinhalten Normen und messbare Toleranzen, die für alle Vertragspartner nachvollziehbar sind. Denn: „patti chiari, amicizia lunga“ – klare Abmachungen, lange Freundschaft! Der Satz kommt zwar aus Italien, aber er stimmt.

Wenn beide Vertragspartner auftretende Unklarheiten rechtzeitig besprechen, können Konflikte entschärft werden, ehe sie ausarten. Drohen Streitigkeiten

*Manche Auftraggeber bringen groteske Argumente, um nicht zahlen zu müssen.*

trotzdem zu eskalieren, gibt es immer noch die Möglichkeit der Mediation. Das ist aber nur dann sinnvoll, wenn die Beteiligten sich wirklich einigen wollen.

Davon zu unterscheiden sind leider Gottes allzu oft Auftraggeber, die nichts anderes im Sinn haben, als sich nach erbrachter Leistung um die vereinbarte Zahlung zu drücken. Diese Leute treten wie seriöse Geschäftspartner auf, verwenden aber jedes noch so groteske Argument, um sich ihrer Zahlungspflicht zu entziehen. In Zeiten der Krise leiden insbesondere Gewerbebetriebe unter solch unseriösen Praktiken.

Daher müsste dringend eine Art von Evidenzliste eingeführt werden, in der solche Personen erfasst sind, um Klein- und Mittelbetriebe (KMU) zu schützen. So könnten sich insbesondere KMU vorsehen und unseriöse Geschäftspartner noch vor Vertragsabschluss entlarven.

Vor dem Gesetz sind alle gleich, heißt es. Aber so manche Gerichtsverfahren werden bedauerlicherweise dermaßen in die Länge gezogen, dass es viele der betroffenen Unternehmen nicht mehr erleben – Gleichheit hin oder her.

Der Autor ist Unternehmer und Innungsmeister der Wiener Baumeister.



Das nächste Baupanorama erscheint am 8. März 2010.

BAUPANORAMA

Seite mit finanzieller Unterstützung der Landesinnung Bau Wien.

# Streitigkeiten außergerichtlich regeln

**MEDIATION AUF DEM BAU.** Streitigkeiten zwischen Bauherrn und Bauunternehmen sind oft sehr komplex. Als Alternative zu einem Prozess bieten sich außergerichtliche Lösungen an.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Wenn zwei sich streiten, freut sich der Dritte, wusste schon die Großmutter. Zu ihrer Zeit konnte sie allerdings nicht wissen, dass sich am Ende alle drei Beteiligten freuen können – wenn der Dritte ein Mediator ist. Mediation wird seit einigen Jahren zunehmend als produktive Lösung in Konflikt- und Streitfällen genutzt. Mit Erfolg: In den meisten Fällen lässt sich dadurch eine Lösung finden, mit der beide Parteien leben können und die den meist teuren Weg vor Gericht erspart.

Sinnvoll ist Mediation vor allem bei nicht eindeutiger Sachlage – etwa bei Uneinigkeiten zwischen Bauherrn und bauausführenden Firmen. Den burgenländischen Baumeister Wolfgang Kiss haben die häufig schwierigen Streitfälle in diesem Bereich sogar bewogen, eine Mediatorenausbildung zu absolvieren. Heute ist er als Vermittler bei Konflikten zwischen Bauherrn und Bauunternehmen ein gefragter Mann.

Fachkenntnisse gefragt

Seine Fachkenntnisse als Baumeister sind ihm bei dieser Aufgabe hilfreich. Allerdings rückt der technische Aspekt im Zuge der Mediation oft in den Hintergrund, erzählt Kiss: „Der Grund für Auseinandersetzungen liegt zumeist in Missverständnissen, die sich im Laufe der Bauzeit aufgeschaukelt haben.“ Als Mediator versucht Kiss zuerst in Einzelgesprächen mit beiden Beteiligten die Knackpunkte herauszuarbeiten. „Beim gemeinsamen Treffen werden diese Punkte im Detail durchgesprochen, und meist kommen dann auch Lösungsvorschläge von den Beteiligten“, erzählt Kiss.

Auf Mediation bei Auseinandersetzungen zwischen Bauherrn und Bauunternehmer setzt heute auch eine Berufsgruppe, die vom Streit lebt: Rechtsanwältinnen. Der Wiener Anwalt Richard Köhler etwa sagt: „Vor allem im Bagatellbereich ist es sehr oft sinnvoll, unter Beiziehung eines Rechtskundigen



Ein neutraler Dritter bringt oft eine für beide Seiten bessere Lösung als der Gang vor Gericht.

[Fotolia/Endostock]

mit Erfahrung in Bauprozessen eine außergerichtliche Lösung zu finden.“ Mehr als die Hälfte seiner Klienten macht von dem Mediationsangebot des Anwalts Gebrauch. „Es geht letztlich darum eine wirtschaftliche Lösung zu finden, mit der beide zufrieden sind.“

Verschulden oft nicht eindeutig

Vor allem, wenn sich das Verschulden nicht eindeutig klären lässt – beispielsweise aufgrund einer unklaren Ausschreibung – bewährt sich Mediation. Richard Köhler erzählt: „In solchen Fällen ist es schwer herauszufinden, wenn das Verschulden trifft, ob ausreichend ausgeschrieben wurde und das Bauunternehmen auf möglichen Mehraufwand hingewiesen wurde, oder ob sich die Firma nicht vergewissert hat, dass es mehr kosten könnte.“ Eine Einigung im Mediationsverfahren erspart beiden Parteien langwierige Gerichtsverfahren mit hohen Gutachterkosten

und vor allem ungewissen Ausgang.

Dass die Parteien durchs Reden auch ohne Mediator zusammenkommen könnten, glaubt der Salzburger Bauunternehmer Peter Kreuzberger. Er versucht Auseinandersetzungen mit seinem Bauherrn so zu lösen, „dass für keinen der beiden Partner ein Nachteil entsteht“, erklärt er. Häufiger Grund für Konflikte bei seinen

Projekten stellen oft nachträgliche Wünsche der Bauherren dar, die zu Kostenüberschreitungen führen. „Bestellungen kommen zu spät oder erfolgen nicht ordnungsgemäß, zum Schluss wird dann über daraus entstandenen Mehrkosten diskutiert“, sagt er

Mehrkosten transparent halten

Kreuzberger ist bestrebt, Mehrkosten und ihre Ursachen während des Bauens rasch zu erfassen und möglichst früh dem Bauherrn bekannt zu geben. Kommt es trotzdem zu Diskussionen versucht er, gemeinsam mit dem Bauherrn eine einvernehmliche Lösung zu finden. Eine außergerichtliche Klärung sei oft der bessere Weg, meint auch der Salzburger Baumeister: „Vor Gericht bekommt man meist nicht in der ganzen Sache recht, und unter Berücksichtigung der Anwalts- und Gutachterkosten schneiden beide Parteien bei einer vorher gefundenen Einigung besser ab.“

IN KÜRZE

■ In Bauangelegenheiten bei Rechtsstreitigkeiten ist die Schuldfrage oft nicht eindeutig zu klären. Mediation und eine daraus resultierende einvernehmliche, außergerichtliche Lösung sparen in solchen Fällen einen für beide Seiten unbefriedigenden Richter- und hohen Gerichts- und Gutachterkosten.

RECHTSSCHUTZ

## Die Baustelle wird nicht betreten

Das Bauherrnrisiko ist von einer Rechtsschutzversicherung in der Regel nicht gedeckt.

Versichern beruhigt – allerdings nur, wenn man die klein gedruckten Bedingungen genau gelesen hat. Wer etwa im Vertrauen auf seine private Rechtsschutzversicherung den Baumeister seines Einfamilienhauses wegen einer schiefen Wand vor den Kadi zerrt, darf sich auf ein teures Erwachen gefasst machen: „Das Bauherrnrisiko ist bis dato in Österreich generell ein Ausschlussrisiko“, warnt Roman Umschweif vom Konsumentenschutz für den österreichischen Kapitalmarkt.

Auch Zusatzschutz nur begrenzt

Offensichtlich sind den heimischen Versicherern die mit Streitigkeiten im Zuge von Bauvorhaben sehr oft verbundenen hohen Kosten und die Streitlust der Bauherren ein zu großes Risiko. Selbst wer sich extra dafür versichern lassen will, findet lediglich limitierte Angebote. So bietet die Arag laut eigenen Angaben als Einzige einen Versicherungsschutz für Rechtsstreitigkeiten im Zuge privater Bauvorhaben – auf 6000 Euro begrenzt. Das als Zusatzbaustein zur Rechtsschutzversicherung erhältli-



Wer sich bei Baustreitigkeiten auf die Rechtsschutzversicherung verlässt, wird oft enttäuscht.

[Fotolia/sk-design]

che Paket kann nur auf jeweils drei Jahre abgeschlossen werden.

Im Versicherungsschutz sind Gutachter-, Anwalts- und Gerichtskosten enthalten. Gedeckt sind aber nur aus Werkverträgen entstandene rechtliche Differenzen, etwa wenn der Dachdecker verklagt wird, weil beim ersten großen Regen Wasser durchs Dach kam. „Streitigkeiten aus der Planung und Finanzierung sind allerdings weiterhin nicht versichert“,

erläutert Arag-Pressesprecher Alexander Kapoun.

Das Kleingedruckte zählt

Anders sieht es bei Arbeiten aus, die keine Baubewilligung erfordern, etwa Ausbesserungen und Reparaturen. Aufgrund eines Streites mit dem Handwerker entstandene Rechtskosten sind durch die private Rechtsschutzversicherung meist gedeckt. Aber auch hier lohnt es sich, vorher das Kleinge-

druckte zu lesen oder noch besser bei der Versicherung rückzufragen: „Die rechtsverbindliche Auskunft lässt man sich am besten schriftlich oder per Fax geben“, empfiehlt Konsumentenschützer Umschweif.

Besser haben es Bauunternehmen. Sie können für aus ihrer Tätigkeit resultierende Rechtsfälle eine Rechtsschutzversicherung abschließen. In der Regel gibt es ein Streitwertlimit. Es ist allerdings so angelegt, dass bei Überschreitung dieser Summe nicht wie normalerweise bei Unterversicherung der entsprechende Anteil der Kosten getragen wird, sondern die Versicherung überhaupt nicht bezahlt. Andere Rechtsschutzversicherungen wiederum schließen Bagatellfälle aus: „Wir haben mit einem deutschen Versicherer eine Rechtsschutzversicherung für Bauunternehmen mit einer Anspruchsgrenze entwickelt“, erzählt Versicherungsmakler Gunther Riedlsperger von der Styriawest. Der Vorteil, so Riedlsperger: „Kleine Fälle wie Mahnklagen regelt das Unternehmen selbst, aber im Falle eines großen Prozesses trägt die Versicherung das Risiko.“