



ARGE Baurecht im
DeutschenAnwaltVerein

SOBAU

**Schlichtungs- und
Schiedsordnung für
Baustreitigkeiten**



**11 Fragen und
Antworten**

Vorwort

Jeder, der mit dem Bauen zu tun hat, weiß es: Konfliktfreie Bauabläufe gibt es nicht – auch nicht bei optimaler Planung und Vorbereitung.

Die Errichtung von Bauwerken ist technisch so kompliziert, geprägt von ständigen Optimierungsprozessen, einer Baukultur, in der viele Entscheidungen erst vor Ort getroffen werden, und von Unwägbarkeiten – vom Baugrund bis zur Witterung und unterschiedlichen Interessen der Baubeteiligten in qualitativer, zeitlicher und finanzieller Hinsicht. Dazu kommt die momentane rezessive Wirtschaftslage am Bau: Um immer kleinere Details wird immer härter gestritten.

Die klassische Methode zur Streitbeilegung ist der Gang zum staatlichen Gericht. Wir erleben eine Flut von Bauprozessen, die den Baubeteiligten Schäden in Milliardenhöhe verursachen. Diese Prozesse sind äußerst unbefriedigend, weil sie in der Regel langwierig und teuer sind und nach Jahren des Streitens meistens ohnehin mit einem Vergleich oder der Insolvenz einer der Streitparteien enden.

Eine Alternative dazu ist die SOBau, die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten. Die SOBau ist eine Verfahrensordnung, die ganz besonders

auf die Bedürfnisse des Bauens zugeschnitten ist, z.B. durch die Aufnahme eines isolierten Beweisverfahrens. Die SOBau ist bewusst mehrstufig gehalten; sie enthält einen Schlichtungs- und einen Schiedsgerichtsteil. Diese Teile können getrennt vereinbart werden. Ziel der Schlichtung ist es, den Beteiligten durch Hinzuziehung professioneller Schlichter die Möglichkeit zu geben, auftretende Konflikte eigenverantwortlich und schnell auf gütliche Weise zu erledigen. Die SOBau bietet auch die Möglichkeit, Streitigkeiten durch Schiedsrichter entscheiden zu lassen.

Ich wünsche den Baubeteiligten, dass sie mit Hilfe der SOBau zu schnellen und sinnvollen Ergebnissen kommen.

Peter Oppler
Vorsitzender der ARGE Baurecht im DAV

Was ist die SOBau, wer steht hinter ihr?

Die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) ist ein Angebot, Baustreitigkeiten außerhalb der staatlichen Gerichte zu lösen. Sie richtet sich an alle Baubeteiligten und bietet ausgezeichnete Möglichkeiten, alle Interessen der Beteiligten optimal zu verwirklichen. Sie stellt die Eigenverantwortung der Konfliktparteien in den Vordergrund und erfüllt die Forderung nach einem Verfahren, das gütliche, zügige und damit wirtschaftliche Einigungen ermöglicht.

Die SOBau enthält Regelungen über

- Schlichtung
- Beweiserhebung und
- das schiedsrichterliche Verfahren.

Sie gilt nicht automatisch, sondern muss vereinbart werden. Dies kann insgesamt, aber auch nur in Teilen, z.B. nur Schlichtung, geschehen. Die Vereinbarung kann bereits bei Vertragsabschluss, einem Zeitpunkt, an dem alle Vertragsbeteiligten noch den Willen zu konstruktiver, erfolgs- und ergebnisorientierter Zusammenarbeit haben, aber auch zu jedem späteren Zeitpunkt getroffen werden. Die SOBau

wurde von Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft für privates Bau- und Architektenrecht im DeutschenAnwaltVerein (ARGE Baurecht im DAV) entwickelt. Sie ist das Ergebnis langjähriger praktischer Erfahrungen aus einer Vielzahl von Baustreitigkeiten und repräsentiert das Wissen hervorragender Experten.

Was bringt die Schlichtung, wann findet sie statt und wer schlichtet ?

02

■ Der erste Baustein der SOBau ist die Schlichtung. Sie wirkt ausufernden Konflikten entgegen und soll reibungslose Bauabläufe ohne Baustillstände sicherstellen. Auf diese Weise bietet sie gute Chancen, dass beide Seiten mit Gewinn die Baustelle verlassen.

Die Schlichtung wird idealerweise baubegleitend durchgeführt, kann aber auch zu jedem späteren Zeitpunkt eingeleitet werden. Auf die Person des Schlichters einigen sich die Parteien zweckmäßigerweise bereits beim Abschluss des Vertrages. Es sollte angestrebt werden, gleichzeitig einen Vertrag mit dem Schlichter selbst zu schließen, weil das im Streitfall wertvolle Zeit spart: Denn der Schlichter verpflichtet sich, im Konfliktfall unverzüglich tätig zu werden.

Auch nach Abschluss der Bautätigkeit bleibt die Schlichtung ein wirksames Instrument, um in der Bauvertragsabwicklung auftretende Probleme wirtschaftlich sinnvoll zu lösen oder dort, wo keine generelle Einigkeit erzielt werden kann, zumindest auf einzelne Streitpunkte zu begrenzen.

Benennen die Parteien nicht bereits bei Vertragsabschluss einen Schlichter und können sie sich auch später nicht einigen, bestimmt der Präsident des DAV auf Antrag eines der Beteiligten den Schlichter. Es steht ihm dazu eine Liste mit geeigneten, qualifizierten Persönlichkeiten zur Verfügung.

Wie läuft ein Schlichtungsverfahren nach der SOBau ab?

■ Kommt es zu Differenzen zwischen den Vertragsparteien und ist einer der Beteiligten der Meinung, dass mit Hilfe eines Dritten eine Einigung zu erzielen ist, wendet er sich mit einem Antrag auf Einleitung der Schlichtung an den Schlichter. Dessen erste Aufgabe besteht darin, den Sachverhalt aufzuklären.

Bei Problemen während des Bauablaufs, insbesondere bei Mängelstreitigkeiten, wird der Schlichter die Parteien zu einem gemeinsamen Termin an der Baustelle bitten. Er kann schon in diesem frühen Stadium Sachverständige beteiligen, wenn er dies aufgrund der ihm bis dahin erteilten Informationen für die zügige Streitbeilegung als sinnvoll erachtet. Er wird gegebenenfalls mit allen Beteiligten das Bauvorhaben besichtigen und aufgrund eigener Feststellungen, ergänzender Informationen der Beteiligten und Erläuterungen von Sachverständigen vorläufige Feststellungen treffen und Schritte zum weiteren Vorgehen und zur Problemlösung aufzeigen.

Ziel der Schlichtung ist die Einigung, die als Vereinbarung schriftlich niedergelegt und vom Schlichter und den Beteiligten unterzeichnet wird.

Einigen sich die Parteien nicht, sieht aber der Schlichter die Möglichkeit, dass die Parteien sich doch noch zu einem positiven Ergebnis der Schlichtung verständigen können, kann er einen Schlichtungsvorschlag unterbreiten. Um keine unangemessenen Verzögerungen in Kauf nehmen zu müssen, gilt ein solcher Vorschlag als abgelehnt, wenn er nicht innerhalb von zwei Wochen angenommen worden ist. Dabei besteht allerdings auch die Möglichkeit, dass der Schlichter die Annahmefrist abkürzt.

Scheitert die Schlichtung, kann anschließend das schiedsrichterliche Verfahren eingeleitet werden, wenn es vereinbart wurde.

Was zeichnet einen guten Schlichter aus und wie verhält sich dieser im Konfliktfall?

04

■ Der Schlichter garantiert in seiner Person

- Unabhängigkeit
- Neutralität
- Integrität

Der Schlichter hat kein eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens. Er ist zur Neutralität und Objektivität ebenso verpflichtet wie zur Verschwiegenheit und Geheimhaltung vertraulicher Informationen. Falls sich ein schiedsrichterliches Verfahren anschließt, steht er als Schiedsrichter nur zur Verfügung, wenn es die Parteien übereinstimmend ausdrücklich wünschen.

Aufgrund seiner Ausbildung ist der Schlichter in der Lage, die Parteien zur umfassenden Darstellung des Konflikts zu motivieren und dadurch die unterschiedlichen Interessen klar und präzise herauszuarbeiten. Wenn beide Seiten einverstanden sind, kann der Schlichter auch unter vier Augen mit jedem der Beteiligten gesondert den Sachverhalt erörtern. Dabei können ihm Dinge anvertraut werden, die die anderen nicht oder noch nicht wissen sollen, deren Kenntnis

es dem Schlichter aber erleichtern kann, den Parteien zu einer selbstbestimmten Entscheidung zu verhelfen. In jeder Phase ermutigt er die Parteien, Lösungsvorschläge zu entwickeln und dabei auch zukünftige Optionen im Blick zu behalten. Er kann auch eigene Lösungsvorschläge unterbreiten, wenn das Verfahren in eine Sackgasse gerät oder Verzögerungen einzutreten drohen.

Welche Rolle spielen Sachverständige bei einem Verfahren nach der SOBau?

■ Schlichter und Schiedsrichter kennen Sachverständige und versichern sich frühzeitig ihrer Bereitschaft zur Mitarbeit. Damit werden Zeitverluste vermieden, die entstehen, wenn die Suche nach Sachverständigen erst dann einsetzt, wenn man sie braucht.

Die Sachverständigen werden von Schlichtern bzw. Schiedsrichtern bestellt. Die beteiligten Parteien haben dabei ein Vorschlagsrecht. An dieses sind Schlichter oder Schiedsrichter jedoch nur dann gebunden, wenn sich die Parteien ausdrücklich auf einen bestimmten Sachverständigen geeinigt haben.

Grundsätzlich soll der Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt sein. Hierdurch soll auch bei den Sachverständigen eine qualifizierte Tätigkeit sichergestellt werden.

Der Sachverständige trifft die erforderlichen Feststellungen zu Fragen der fach- und sachgerechten Ausführung, der Vollständigkeit von Vorunternehmerleistungen, des Vorhandenseins von Mängeln, Kosten der Beseitigung etc.

Der öffentlich bestellte und vereidigte, neutrale Sachverständige ist unter Anleitung des erfahrenen Baurechtlers für die Beilegung oder Entscheidung der meisten Konflikte aus Bauverträgen unverzichtbar.

Was ist das isolierte Beweisverfahren?

06

Der zweite Baustein der SOBau ist das isolierte Beweisverfahren. Es ist eng an das selbstständige Beweisverfahren der Zivilprozessordnung angelehnt. Es dient in erster Linie dazu, kurzfristig Tatsachenfeststellungen zu treffen, wenn Störungen im Bauablauf drohen oder bereits eingetreten sind. Hierdurch soll einerseits vermieden werden, dass Beweismittel verlorengehen, andererseits findet es seinen Sinn in der Vermeidung von Verzögerungen auch bei der Beweisfeststellung.

Erforderlich ist ein Antrag einer Partei an den Schlichter. Im isolierten Beweisverfahren erfolgt die Beweiserhebung im Wege der Begutachtung durch einen Sachverständigen, die der Schlichter anordnet. Auch während des schiedsrichterlichen Verfahrens ist unter den Voraussetzungen, die für die Durchführung des Verfahrens auf Antrag an den Schlichter vorgesehen sind, die Einleitung eines isolierten Beweisverfahrens durch den Einzelschiedsrichter oder den Vorsitzenden eines aus mehreren Personen bestehenden möglich. Dies dient insbesondere der

Beschleunigung des Verfahrens, aber auch der Sicherung von Beweisen und Feststellung von entscheidungserheblichen Tatsachen.

Weil die im isolierten Beweisverfahren getroffenen Tatsachenfeststellungen auch für ein mögliches schiedsrichterliches Verfahren grundsätzlich bindend sind und nur unter sehr engen Voraussetzungen in einem schiedsrichterlichen Verfahren in Frage gestellt werden können, gibt der Schlichter nach Eingang eines Antrags dem Antragsgegner die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dieser kann auch eigene Anträge stellen. Der Schlichter entscheidet über die Anträge und fordert Vorschüsse für die zu erwartenden Kosten des Beweisverfahrens an.

Beide Parteien erhalten Gelegenheit, an dem für die Begutachtung bestimmten Termin teilzunehmen. Der Schlichter übermittelt den Parteien das Beweisergebnis, sobald es ihm vorliegt.

Wer und was ist das Schiedsgericht?

Der dritte Baustein der SOBau ist das schiedsrichterliche Verfahren. Die SOBau sieht vor, dass entweder ein einzelner Schiedsrichter oder ein mit drei Personen besetztes Schiedsgericht tätig werden kann. Dabei muss der Einzelschiedsrichter ebenso wie der Vorsitzende eines Dreier-Schiedsgerichts Volljurist sein und damit die Befähigung erworben haben, Richter-tätigkeit auszuüben. Das ist erforderlich, um im schiedsrichterlichen Verfahren die strenge Einhaltung rechtsstaatlicher Verfahrensgrundsätze zu gewährleisten. Würde davon abgewichen, wäre das Ergebnis eines schiedsrichterlichen Verfahrens angreifbar. Ein im ordnungsgemäßen Verfahrensgang zustande gekommenes Ergebnis des schiedsrichterlichen Verfahrens wirkt wie eine rechtskräftige Entscheidung eines staatlichen Gerichts.

Nach der SOBau soll bei Streitwerten bis 100.000,- Euro grundsätzlich ein einzelner Schiedsrichter entscheiden. Die Parteien können aber auch ohne weiteres ein Dreier-Schiedsgericht vereinbaren.

Zeitverluste werden vermieden, wenn sich die Vertragspartner bereits bei Abschluss des Vertrages auf die Person des Schiedsrichters einigen. Auch wenn das unterblieben ist, ist eine zügige Durchführung des Verfahrens gewährleistet. In diesem Fall ist wie im Schlichtungsverfahren die Möglichkeit gegeben, den Schiedsrichter oder den Vorsitzenden des Schiedsgerichts auf Antrag eines der Beteiligten durch den Präsidenten des DAV zu bestellen. Dies gilt für den Einzelschiedsrichter ebenso wie für den Vorsitzenden des Dreier-Schiedsgerichts. Dieser wird durch den Präsidenten des DAV auf Antrag eines der Beisitzer bestellt, wenn die beiden von den Parteien bestellten Beisitzer eines Dreier-Schiedsgerichts sich nicht binnen zwei Wochen auf einen Vorsitzenden geeinigt haben.

Wie arbeitet und entscheidet das Schiedsgericht?

08

■ Ist das Schiedsgericht gebildet und ist nicht bereits mit dem Antrag auf Einleitung eines schiedsrichterlichen Verfahrens eine Klageschrift eingereicht worden, fordert das Schiedsgericht den Kläger auf, eine Klageschrift unter Angabe aller Beweismittel vorzulegen. Die beklagte Partei erhält nach deren Eingang die Gelegenheit, sich zur Klageschrift zu äußern.

Soweit die Parteien keine Vereinbarung über den Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens getroffen haben, bestimmt das Schiedsgericht den Ort. Um Verfahrensverzögerungen so weit wie möglich zu vermeiden, kann das Gericht den Beteiligten die Einhaltung von Fristen auferlegen.

In der schiedsrichterlichen Verhandlung erhalten die Beteiligten nochmals die Möglichkeit, ihre Sicht der Dinge darzustellen. Soweit es erforderlich ist, hört das Gericht Zeugen und Sachverständige. Hat ein isoliertes Beweisverfahren stattgefunden, wird das Ergebnis bei der schiedsrichterlichen Entscheidung berücksichtigt.

Die fachliche Kompetenz der schwerpunktmäßig im Bereich des Baurechts tätigen Juristen wird dabei zu einer der Sach- und Rechtslage gerecht werdenden Entscheidung oder einem gut fundierten Vergleichsvorschlag führen.

Der Schiedsspruch/Schiedsvergleich ist grundsätzlich nicht mehr angreifbar. Das Verfahren ist auf eine Instanz beschränkt. Auch dies führt insbesondere unter dem Kostenaspekt zu wirtschaftlich sinnvollen Lösungen.

Werden Schiedsspruch oder Schiedsvergleich nicht erfüllt, kann mit den gesetzlich vorgesehenen Mitteln die Vollstreckung betrieben werden.

Können Dritte einbezogen werden?

Die SOBau ist eine Vereinbarung, die ausschließlich zwischen den Vertragspartnern gilt, die die Vereinbarung geschlossen haben. Deshalb können Dritte nur freiwillig und nur dann am Verfahren beteiligt werden, wenn dies zwischen den Parteien und den Dritten einschließlich des Schiedsrichters – im Schlichtungsverfahren des Schlichters – vereinbart wird. Dritte können nicht gegen ihren Willen in das Verfahren einbezogen werden.

Auch hier zeichnet die SOBau den Weg vor, indem sie grundsätzlich die Zustimmung der übrigen Verfahrensbeteiligten und des Schiedsgerichts zur Teilnahme Dritter vorsieht. Dies ist deshalb besonders sinnvoll, weil so auch die nicht unmittelbar Beteiligten – wie beispielsweise Nachunternehmer – am Verfahren beteiligt werden können. Schon deshalb bietet es sich an, auch in Verträgen mit Nachunternehmern die SOBau zu vereinbaren.

Dem kommt besondere Bedeutung im Bereich der Schlichtung zu, da es auch hier darum geht, endgültig und unter Einbeziehung aller Beteiligten eine schnelle Regelung bei Differenzen zu erreichen.

Kann ich meinen Rechtsanwalt am Verfahren beteiligen?

10

Rechtsanwälte können in jedem Verfahrensabschnitt zugezogen werden. Ihre Aufgabe besteht darin, ihre Mandanten in jeder Phase umfassend zu beraten, deren Interessen in jeder Verhandlungsphase zu verdeutlichen und bei der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu helfen.

Die im Baurecht tätigen Rechtsanwälte sind zuverlässige Begleiter durch das Verfahren und garantieren die optimale Vertretung der Interessen ihrer Mandanten. Sie prüfen, ob die Einbeziehung Dritter sinnvoll ist und bemühen sich um deren Beteiligung. Sie untersuchen Lösungsvorschläge vor dem Hintergrund rechtlicher Alternativen und prüfen Folgen und Durchsetzbarkeit eines Vergleichs.

Die so beratene Partei kann sicher sein, dass alle wichtigen Aspekte berücksichtigt werden und in ihre Entscheidung einfließen. Der Anwalt erfüllt außerdem die wenigen, aber doch notwendigen Formalitäten, die mit der Vereinbarung der SOBau verbunden sind.

Wie sind die Kosten geregelt?

● Auch ein Verfahren nach der SOBau ist nicht kostenlos. Der Zeitaufwand von Firmeninhabern, Geschäftsleitung und Mitarbeitern entscheidet heute über ein wirtschaftlich positives Ergebnis bei der Durchführung von Bauverträgen. Die Verfahren nach der SOBau führen wegen ihrer Beschränkung auf eine Instanz und der Möglichkeit zügiger Abwicklung zu kostengünstigeren Ergebnissen als Verfahren vor den staatlichen Gerichten.

Die Tätigkeit des Schlichters wird nach Zeitaufwand abgerechnet, wenn nichts anderes vereinbart wird. Sein Honorar wird grundsätzlich von den Schlichtungsparteien zu gleichen Teilen getragen.

Das Honorar der Schiedsrichter orientiert sich am Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG). Im schiedsrichterlichen Verfahren entscheidet das Schiedsgericht, wer welche Kosten zu tragen hat.



Weitere Informationen:

ARGE Baurecht im DAV

RA Udo Henke

Littenstraße 11

10179 Berlin

Tel. 030-7261520 Fax 030-726152195

E-Mail: dav@anwaltverein.de

DAV im Internet: <http://www.arge-baurecht.com>

Im Internet finden Sie auch alle Texte und Formulare zum Ausdrucken.