

Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau)

der ARGE Baurecht Arbeitsgemeinschaft für privates Bau- und Architektenrecht im Deutschen Anwalt Verein

Präambel

Die Arbeitsgemeinschaft für privates Bau- und Architektenrecht im Deutschen Anwalt Verein (ARGE Baurecht) empfiehlt die Beilegung von Streitigkeiten mit bau- und architektenrechtlichen Bezügen auf der Grundlage der nachfolgenden Schlichtungs- und Schiedsordnung (SOBau).

Teil I - Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die SOBau gilt für Streitigkeiten, die nach einer von den Vertragsparteien getroffenen Schlichtungs- und Schiedsvereinbarung (kurz: Schiedsvereinbarung) unter Ausschluss des Rechtsweges zu den ordentlichen Gerichten gemäß den nachfolgenden Bestimmungen beigelegt oder entschieden werden sollen. Ergänzend gelten die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), insbesondere die §§ 1025 ff, ZPO.

(2) Bestandteile dieser Verfahrensordnung sind

- die Schlichtung (§§ 8 ff)
- das isolierte Beweisverfahren (§§ 11 ff)
- das Schiedsgerichtsverfahren (§§ 14 ff)

(3) Die Bestimmungen der SOBau sind - soweit nicht zwingend gesetzliche Regelungen entgegenstehen - auch dann anzuwenden, wenn der Ort des Bauvorhabens nicht in Deutschland liegt.

(4) Die Schiedsvereinbarung bedarf der Form des § 1031 ZPO. Ein Mangel der Form wird durch die Einlassung auf das isolierte Beweisverfahren oder auf das Schiedsgerichtsverfahren geheilt.

§ 2 Vertretung im Verfahren

(1) Jede Partei kann sich im Verfahren selbst vertreten oder durch Verfahrensbevollmächtigte vertreten lassen.

(2) Parteivertreter, die nicht gesetzliche Vertreter ihrer Partei sind, haben sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen.

(3) Wird eine Partei durch einen Verfahrensbevollmächtigten vertreten, sind Zustellungen an diesen vorzunehmen.

§ 3 Vertraulichkeit

(1) Das Verfahren findet nichtöffentlich statt. Auf Antrag einer Partei kann mit Zustimmung aller Beteiligten Dritten die Anwesenheit gestattet werden.

(2) Schlichter, Schiedsgericht, Sachverständige sowie alle weiteren Beteiligten sind zur Verschwiegenheit über die ihnen im Verfahren bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet.

§ 4 Konzentrationsmaxime

Schlichter und Schiedsgericht haben auf eine zügige Durchführung des Verfahrens hinzuwirken. Sie haben die Parteien anzuhalten, den Sachverhalt so vollständig und so rechtzeitig darzulegen, dass das Verfahren möglichst nach einem Termin abgeschlossen werden kann.

§ 5 Gütliche Einigung

Schlichter und Schiedsgericht sollen die Einigungsbereitschaft der Parteien fördern, jederzeit auf eine gütliche Beilegung des Streits oder einzelner Streitpunkte bedacht sein und Einigungsvorschläge unterbreiten.

§ 6 Einbeziehung Dritter

Dritte können als Haupt- oder Nebenintervenienten oder als Streitverkündete mit Zustimmung aller Parteien dem Verfahren mit der Folge der Wirkung der §§ 66 ff. ZPO beitreten, wenn sie sich der Schiedsvereinbarung unterworfen haben. Die Zustimmung kann auch in der Schiedsvereinbarung generell erteilt werden. Soweit die Zustimmung des Schiedsgerichts erforderlich ist, darf diese nur versagt werden, wenn die Einbeziehung des Dritten rechtsmißbräuchlich wäre.

§ 7 Zustellung

(1) Anträge auf Einleitung der Schlichtung, des isolierten Beweisverfahrens und des Schiedsgerichtsverfahren sowie Schiedsklage, Schriftsätze, die Sachanträge oder eine Klagerücknahme enthalten, Ladungen, fristsetzende Verfügungen und Entscheidungen des Schiedsgerichts und des Schlichters sind den Parteien durch Einschreiben gegen Rückschein oder durch Gerichtsvollzieher (§§ 166 ff, ZPO) zuzustellen. Ist ein solches Schriftstück in anderer Weise zugegangen, gilt die Zustellung als im Zeitpunkt des tatsächlichen Zugangs bewirkt.

(2) Alle anderen Schriftstücke können mittels einfachen Briefes übersandt werden.

Teil II - Die Schlichtung

Schlichter § 8

(1) Schlichter ist die in der Schiedsvereinbarung benannte Person. Ist ein Schlichter nicht benannt und können sich die Parteien nachträglich nicht auf einen Schlichter einigen, wird der Schlichter auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Deutschen Anwalt Vereins benannt.

(2) Der Schlichter soll die Befähigung zum Richteramt haben sofern, die Parteien nichts anderes bestimmt haben.

(3) In einem nachfolgenden Schiedsgerichtsverfahren soll der Schlichter nur dann als Schiedsrichter tätig werden, wenn sich die Parteien damit einverstanden erklären.

(4) Der Schlichter hat sich gegenüber den Parteien schriftlich zur Unparteilichkeit, Unabhängigkeit und umfassenden Verschwiegenheit zu verpflichten. Er kann in einem späteren Schiedsgerichtsverfahren nicht Zeuge für Tatsachen sein, die ihm während des Schlichtungsverfahrens offenbart werden.

(5) Die Parteien können auch mehrere Personen als Schlichter bestellen.

§ 9 Verfahren

(1) Die Schlichtung findet außerhalb des Schiedsgerichtsverfahrens auf Antrag einer Partei mit dem Ziel einer gütlichen Einigung statt.

(2) Der Schlichter soll unverzüglich das Streitverhältnis mit den Parteien erörtern. Er kann zur Aufklärung des Sachverhaltes alle Handlungen vornehmen, die dem Ziel einer zügigen Streitbeilegung dienen. Insbesondere kann er im Einvernehmen mit den Parteien diese einzeln und auch in Abwesenheit der jeweils anderen Partei befragen. Der Schlichter ist befugt, die Schlichtungsverhandlungen am Ort des Bauvorhabens anzuberaumen, das Bauvorhaben in Augenschein zu nehmen sowie sachkundige Personen oder Sachverständigen hinzuzuziehen.

(3) Zur Förderung des Baufortschritts kann der Schlichter unter freier Würdigung aller Umstände vorläufige Feststellungen zur Vergütungsfähigkeit und -höhe der Werkleistung treffen und Vorschläge zur Absicherung der streitigen Vergütungsansprüche unterbreiten.

Ergebnis der Schlichtung § 10

(1) Das Ergebnis der Schlichtung und im Verfahren getroffene Vereinbarungen der Parteien sind zu protokollieren; das Protokoll soll vom Schlichter und den Parteien unterzeichnet werden.

(2) Soweit die Parteien sich nicht geeinigt haben, unterbreitet der Schlichter einen Schlichtungsvorschlag. Wird der Vorschlag nicht binnen zwei Wochen nach Zustellung angenommen, gilt er als abgelehnt. Der Schlichter kann die Annahmefrist abkürzen.

(3) Lehnt eine Partei die Schlichtung ab, erscheint eine Partei zur Schlichtungsverhandlung nicht oder wird der Schlichtungsvorschlag abgelehnt, kann das Schiedsgerichtsverfahren eingeleitet werden.

Teil III - Das isolierte Beweisverfahren

Antrag § 11

(1) Auf schriftlichen Antrag einer Partei ordnet der Schlichter die Begutachtung durch einen Sachverständigen an. Die Begutachtung dient insbesondere der Feststellung

- des Zustandes eines Bauwerkes einschließlich der Ermittlung des Bautenstandes,
- der Ursache eines Schadens, eines Baumangels, einer Behinderung, einer Bauverzögerung,
- des Aufwandes für die Beseitigung des Schadens oder des Baumangels oder der Kosten, die durch eine Behinderung oder Bauverzögerung entstanden sind.

(2) Der Antrag auf Durchführung des isolierten Beweisverfahrens ist unzulässig, wenn bereits vor einem ordentlichen Gericht ein selbständiges Beweisverfahren zu den Beweisfragen beantragt oder im Schiedsgerichtsverfahren eine Begutachtung angeordnet wurde.

(3) Der Antrag ist schriftlich bei dem Schlichter zu stellen und muss den Gegner bezeichnen sowie die Tatsachen, über die Beweis erhoben werden soll. Dem Antragsgegner ist Gelegenheit zu geben, sich binnen einer vom Schlichter zu bestimmenden Frist zu dem Antrag zu äußern.

(4) Mit dem Zugang des Antrags auf Einleitung des isolierten Beweisverfahrens beim Schlichter wird die Verjährung wie im selbständigen Beweisverfahren gemäß §§ 485 ff. ZPO unterbrochen.

(5) Sofern ein Schiedsgericht bereits gebildet wurde, tritt der Einzelschiedsrichter bzw. der Vorsitzende an die Stelle des Schlichters.

Entscheidung § 12

(1) Der Schlichter entscheidet nach Anhörung der anderen Partei durch Beschluss. Er ist an den vorgeschlagenen Sachverständigen nicht gebunden, es sei denn, die Parteien haben sich auf diesen geeinigt. Der Sachverständige soll öffentlich bestellt und vereidigt sein.

(2) Der Schlichter beauftragt den Sachverständigen auf Rechnung des Antragstellers. Er kann von dem Antragsteller einen angemessenen Vorschuss verlangen.

(3) Sofern ein Schiedsgericht bereits gebildet wurde, tritt der Einzelschiedsrichter bzw. der Vorsitzende an die Stelle des Schlichters.

Beweisaufnahme und Beweisergebnis § 13

(1) Der Sachverständige hat den Parteien Gelegenheit zu geben, an dem für die Begutachtung bestimmten Termin teilzunehmen. Nimmt eine Partei nicht teil, ist ihr das Ergebnis der Feststellungen unverzüglich zur Stellungnahme vorzulegen.

(2) Die Feststellungen sind für ein Schiedsgerichtsverfahren bindend im Sinne der §§ 412, 493 ZPO.

Teil IV - Das Schiedsgerichtsverfahren

Einleitung § 14

(1) Das Schiedsgerichtsverfahren beginnt mit dem Tag, an dem der Beklagte den schriftlichen Antrag, die Streitigkeit einem Schiedsgericht vorzulegen, empfangen hat. Der Beklagte hat dem Kläger binnen einer Frist von zwei Wochen mitzuteilen, ob er Einwendungen gegen die Durchführung erhebt. Erhebt er in dieser Frist keine Einwendungen, gilt dies als Verzicht auf solche Einwendungen. Bei unverschuldeter Fristversäumnis kann nachträglich das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand festgestellt werden.

(2) Der Antrag muss enthalten

- die Angabe des Streitgegenstandes,
- einen Hinweis auf die Schiedsvereinbarung,
- die Bestellung eines Schiedsrichters (Beisitzer) oder, wenn die Parteien die Entscheidung durch einen Einzelschiedsrichter vereinbart haben, einen Vorschlag für dessen gemeinsame Bestellung.

Der Kläger soll seinem Antrag eine den Anforderungen des § 253 ZPO genügende Klageschrift beifügen.

Schiedsgericht § 15

(1) Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert bis zu DM 100.000,00 besteht das Schiedsgericht aus einem Einzelschiedsrichter (Einzel-Schiedsgericht), im Übrigen aus drei Schiedsrichtern (Dreier-Schiedsgericht). Die Parteien können etwas anderes vereinbaren.

(2) Einzelschiedsrichter und Vorsitzende des Dreier-Schiedsgerichts müssen die Befähigung zum Richteramt besitzen.

(3) Ist ein Einzel-Schiedsgericht vereinbart, der Einzelschiedsrichter jedoch noch nicht bestellt, entscheidet der vom Kläger vorgeschlagene Schiedsrichter, wenn der Beklagte innerhalb von zwei Wochen ab Empfang des Antrags dem

Vorschlag zustimmt oder seinerseits keinen anderen Vorschlag unterbreitet und dies auch innerhalb einer vom Kläger schriftlich zu setzenden Nachfrist von weiteren zwei Wochen nicht nachholt. Lehnt der Beklagte den Vorschlag des Klägers innerhalb der Frist ab und können sich die Parteien innerhalb weiterer zwei Wochen nicht auf eine Person als Einzelschiedsrichter einigen,

bestellt der Präsident des Deutschen Anwalt Vereins auf Antrag einer Partei den Einzelschiedsrichter.

(4) Ist ein Dreier-Schiedsgericht vereinbart, hat der Beklagte binnen einer Frist von zwei Wochen nach Empfang des Antrags einen Schiedsrichter (Beisitzer) zu bestellen. Kommt der Beklagte dieser Verpflichtung nicht nach, bestellt auf Antrag des Klägers des Präsident des Deutschen Anwalt Vereins den Beisitzer.

(5) Der Vorsitzende des Schiedsgerichts wird durch die Beisitzer bestellt. Einigen sie sich nicht innerhalb von zwei Wochen auf einen Vorsitzenden, ist dieser auf Antrag eines Beisitzers durch den Präsidenten des Deutschen Anwalt Vereins zu bestellen.

(6) Ein Schiedsrichter soll das ihm angetragene Amt zur annehmen, wenn er zur zügigen Bearbeitung in der Lage ist.

Durchführung des Verfahrens § 16

(1) Die Parteien können eine Vereinbarung über den Ort des Schiedsgerichtsverfahrens treffen. Fehlt eine solche Vereinbarung, wird der Ort des Schiedsgerichtsverfahrens vom Schiedsgericht bestimmt. Dabei sind der Ort des Bauvorhabens und die Umstände des Falles einschließlich der Eignung des Ortes für die Parteien zu berücksichtigen.

(2) Innerhalb der vom Schiedsgericht bestimmten Frist hat der Kläger seinen Anspruch und die Tatsachen, auf die sich dieser Anspruch stützt, darzulegen und der Beklagte hierzu Stellung zu nehmen.

(3) Über die mündliche Verhandlung und Beweisaufnahme ist eine Niederschrift zu fertigen, die den Gang der Verhandlung mit ihrem wesentlichen Inhalt wiedergibt. Art und Umfang der Protokollierung im Einzelnen bestimmt das Schiedsgericht.

(4) Das Schiedsgerichtsverfahren endet mit einem Schiedsspruch, einem Vergleich (Schiedsspruch mit vereinbartem Wortlaut) oder mit einem Beschluss gemäß § 1056 ZPO.

(5) Im Übrigen geltend die Vorschriften des §§ 1042 ff ZPO.

(6) Die Verfahrensakten sind vom Schiedsgericht für die Dauer von drei Jahren aufzubewahren.

Teil V - Kosten und Gebühren

Kostenentscheidung § 17

(1) Das Schiedsgericht entscheidet über die Kosten des Verfahrens (§ 1057 ZPO).

(2) Die Kosten der Schlichtung tragen die Parteien grundsätzlich je zur Hälfte. Für den Fall, dass die Schlichtung scheitert und sich ein Schiedsgerichtsverfahren anschließt, kann das Schiedsgericht auch über die Kosten der Schlichtung nach billigem Ermessen entscheiden.

(3) Die Kosten des isolierten Beweisverfahrens sind Kosten des Verfahrens. Kommt es nicht zur Durchführung des Schiedsgerichtsverfahrens, steht den Parteien wegen dieser Kosten der ordentliche Rechtsweg offen.

Gebühren und Auslagen § 18

(1) Die Gebühren des Schiedsgerichts bestimmen sich nach dem Streitwert, der vom Schiedsgericht unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften (ZPO, GVG) festgesetzt wird.

(2) Jeder Schiedsrichter erhält, sofern mit den Parteien nichts anderes vereinbart ist, für seine Tätigkeit im Schiedsgerichtsverfahren Gebühren, die sich nach den Grundsätzen der Bundesrechtsanwaltsgebühren (BRAGO) berechnen:

- Vorsitzender eines Dreier-Schiedsgerichts:	10/10
- Beisitzer im Dreier-Schiedsgericht:	7,5/10
- Einzelschiedsrichter:	13/10

Jedem Schiedsrichter stehen höchstens 3 Gebühren zu; der Mindeststreitwert für die Berechnung der Gebühren beträgt DM 50.000,00.

(3) Hält das Schiedsgericht in Ausnahmefällen eine darüber hinausgehende Honorierung wegen des Umfangs, Schwierigkeitsgrades oder außergewöhnlichen Zeitaufwandes für erforderlich, hat es diese vor der mündlichen Verhandlung gegenüber den Parteien zu beantragen und zu begründen. Stimmen die Parteien diesem Antrag nicht schriftlich zu, bleibt es bei den Gebühren gemäß Absatz 2.

(4) Bei einer vorzeitigen Erledigung des Verfahrens stehen dem Schiedsrichter folgende Gebühren zu:

- bis zum Eingang der Klageschrift: die Hälfte der Prozeßgebühr,
 - nach Einreichung der Klageschrift: drei Viertel der Prozeßgebühr,
 - nach Eingang der Klageerwiderung: die ganze Prozeßgebühr,
- jeweils berechnet nach den in Absatz 2 festgelegten Gebühren.

(5) Die Kosten der Schlichtung und des isolierten Beweisverfahrens richten sich nach dem Zeitaufwand des Schlichters. Soweit nichts anderes vereinbart worden ist, beträgt das Honorar 400,00 DM je Stunde zuzüglich Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe. Der Schlichter kann für die Bereitschaft, im Bedarfsfall als Schlichter tätig zu werden, ein Honorar in Höhe von DM 500,00 zuzüglich Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe erheben; wird er als Schlichter tätig, wird dieses Honorar auf das Gesamthonorar angerechnet.

(6) Die Kosten des isolierten Beweisverfahrens richten sich nach Zeitaufwand, wenn der Schlichter das Verfahren durchführt; sie richten sich nach Absatz 2, wenn das Schiedsgericht an die Stelle des Schlichters tritt.

(7) Die Parteien haben alle notwendigen Auslagen des Schlichters und des Schiedsgerichts sowie die durch die Beweisaufnahme entstehenden Kosten zu tragen. Die §§ 25 bis 29 BRAGO gelten entsprechend.

(8) Die Parteien haften dem Schiedsgericht und dem Schlichter als Gesamtschuldner.

(9) Schlichter und Schiedsgericht können in jedem Stadium des Verfahrens zur Deckung voraussichtlicher Kosten und Auslagen Vorschüsse anfordern.

(10) Das Schiedsgericht hat auf Antrag nach Abschluss des Verfahrens auch im Falle eines Vergleichs die Kosten der Parteien ziffernmäßig festzustellen.