

SCHLICHTUNGSORDNUNG
FÜR BAUSACHEN
– SCHLIO BAU –

SCHLICHTUNGSORDNUNG
FÜR BAUSACHEN
– SCHLIO BAU –
Ausführung, Planung, Anlagenbau

Vorwort

Bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben entstehen mitunter Meinungsverschiedenheiten, die möglichst frühzeitig erkannt und gelöst werden sollten, um tiefgreifende Streitigkeiten zwischen den am Bau Beteiligten erst gar nicht entstehen zu lassen und den Bauablauf nicht zu stören. Außergerichtliche Konfliktlösungsverfahren, die erst nach Entstehen einer Meinungsverschiedenheit begonnen werden, können ein Bauvorhaben ernsthaft gefährden und das Gegenteil einer umfassenden Lösung des Konflikts zur Folge haben.

Deshalb geht der Deutsche Baurechtstag e.V. mit der Schlichtungsordnung für Bausachen - SchliO Bau - einen anderen Weg: Ein Schlichter soll von Anfang an für die gesamte Bauzeit - also bis zur Einigung über die Schlussrechnung oder sogar bis zum Ablauf der Gewährleistungszeit - von den Parteien gemeinsam bestellt werden. Er soll die Baustelle in Abstimmung mit den Parteien in regelmäßigen Intervallen und bei Bedarf besuchen. Sofern Meinungsverschiedenheiten von den Parteien selbst – auch unter Vermittlung durch den Schlichter - nicht gelöst werden können, kann jede Partei ein förmliches Schlichtungsverfahren beantragen. Die Arbeiten auf der Baustelle gehen währenddessen nach Maßgabe des Bauvertrages weiter; es kommt also nicht zum Stillstand. Soweit die Parteien mit Hilfe des Schlichters keine einvernehmliche Lösung des Streits finden, beendet ein Schlichterspruch das Verfahren.

Die SchliO Bau stellt es sodann den Parteien frei, ein staatliches Gericht oder - bei Vorliegen einer Schiedsvereinbarung - ein Schiedsgericht anzurufen, wenn sie mit dem Schlichterspruch nicht einverstanden sind. Hierdurch soll der Fortgang des Bauvorhabens aber nicht beeinträchtigt werden.

Die Schlichtungsordnung will kooperative Verhaltensweisen der Parteien eines Bauvorhabens fördern. Die Verbindung von praxisnaher Schlichtung, zügiger Entscheidung und möglicher gerichtlicher Überprüfung gibt der Baupraxis ein effektives Konfliktlösungsmodell an die Hand.

Die SchliO Bau wird durch Mustervereinbarungen ergänzt. Damit wird den Parteien eine Vorlage zur vertraglichen Regelung der SchliO Bau an die Hand gegeben. Weiterhin wird ein Muster für eine Vereinbarung der Parteien mit dem Schlichter zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Baurechtstag stellt zudem eine Liste von qualifizierten Schlichtern, abrufbar unter www.deutscher-baurechtstag.de, zur Verfügung.

Deutscher Baurechtstag e.V. Berlin, im Februar 2019
Der Vorstand

Inhalt

§ 1 Vertragsschluss	9
§ 2 Persönliche Voraussetzungen des Schlichters	9
§ 3 Dauer der Ernennung	10
§ 4 Rechte und Pflichten des Schlichters	10
§ 5 Einleitung und Durchführung des Schlichtungsverfahrens	11
§ 6 Schlichterspruch bei Vorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung	12
§ 7 Anrufung eines Schiedsgerichts bei Vorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung	12
§ 8 Schlichtung bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung	13
§ 9 Schlichterspruch bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung	13
§ 10 Anrufung eines Gerichtes bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung	14
§ 11 Verjährung	14
Anhang:	
1. Schlichtervertrag	16
2. Vereinbarung mit Schiedsgericht	19
3. Vereinbarung ohne Schiedsgericht	21

Schlichtungsordnung für Bausachen

– SchliO Bau –

Ausführung, Planung, Anlagenbau

§ 1 Vertragsschluss

(1) Die Parteien sind verpflichtet, sich bei Vertragsschluss über eine zu erbringende Bau- und/oder Planungsleistung auf die Hinzuziehung eines Schlichters zu verständigen und diesen in einer binnen 30 Tagen erfolgenden Zusatzvereinbarung zum Vertrag zu benennen.*

(2) Die Parteien schließen gemeinsam einen Schlichtervertrag über ein Bauvorhaben mit dem Schlichter. Die Vereinbarung ist schriftlich in einer gesonderten Urkunde zu treffen.

(3) Die Parteien tragen zu gleichen Teilen die Kosten für die Tätigkeit des Schlichters sowie sonstige im Zusammenhang mit der Schlichtertätigkeit anfallende Kosten. Die eigenen Kosten trägt jede Partei selbst.

(4) Die Parteien bemühen sich, die Geltung dieser Schlichtungsordnung auf alle an der Vertragsabwicklung Beteiligten (Planer, Projektmanager, Subunternehmer, Versicherer etc.) zu erstrecken. Dabei ist jede Partei für ihre jeweiligen Vertragspartner verantwortlich.

§ 2 Persönliche Voraussetzungen des Schlichters

(1) Der Schlichter muss über - dem Bauvorhaben angemessene - bautechnische und baurechtliche Kenntnisse sowie über eine bauspezifische Berufserfahrung von mindestens acht Jahren verfügen.

(2) Der Schlichter hat unparteiisch und ohne persönliche Interessen an dem von den Parteien geschlossenen Vertrag tätig zu werden.

(3) Ausgeschlossen von einer Schlichtertätigkeit sind solche Personen, die als Organmitglieder, Mitglieder eines Aufsichtsgremiums, leitende Mitarbeiter oder externe Berater für eine der Parteien tätig sind oder waren, es sei denn, die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass für die betreffende Person kein Interessenkonflikt besteht.

(4) Der Deutsche Baurechtstag e.V. führt eine Liste qualifizierter Schlichter.

* Die Parteien sollten sich gleichzeitig auf einen Stellvertreter für den Fall der Verhinderung des Schlichters verständigen. „Schlichter“ bezeichnet auch eine Schlichterin.

§ 3 Dauer der Ernennung

(1) Der Schlichter wird für die gesamte Bauzeit, d.h. bis zur Einigung über die Schlussrechnung bestellt. Die Bestellung kann bis zum Ablauf der Gewährleistungszeit verlängert werden.

(2) Ist der Schlichter nicht nur vorübergehend verhindert und wollen die Parteien auch nicht an ihm festhalten, sind sie verpflichtet, sich binnen 10 Tagen ab Kenntnis der Verhinderung auf einen anderen Schlichter zu verständigen. Gelingt dies nicht, erfolgt die Benennung auf unverzüglichem Antrag mindestens einer Partei durch die für das Bauvorhaben örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer.

§ 4 Rechte und Pflichten des Schlichters

(1) Der Schlichter besucht die Baustelle in Abstimmung mit den Parteien in regelmäßigen Intervallen sowie bei Bedarf.

(2) Sofern Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien auftreten, soll der Schlichter gemeinsam mit den Parteien eine einvernehmliche Lösung herbeiführen.

(3) Dem Schlichter sind auf seine Anforderung hin alle Unterlagen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Bauvorhabens stehen, zur Verfügung zu stellen. Die Parteien benennen schon im Schlichtervertrag je einen entsprechend zu bevollmächtigenden Ansprechpartner und seinen Vertreter gegenüber dem Schlichter. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten kann der Schlichter über alle ihm erforderlich erscheinenden Vorgänge Auskunft verlangen.

Der Schlichter kann mit ausdrücklich erklärtem Einverständnis beider Parteien befugt werden, auch Einzelgespräche mit Mitarbeitern einer Partei zu führen, ohne dass Vertreter der anderen Vertragspartei anwesend sind. Dabei gewonnene Sachinformationen sind den Parteien zugänglich zu machen.

(4) Der Schlichter kann im Einzelfall mit Zustimmung der Parteien einen oder mehrere fachkundige Dritte hinzuziehen, wenn er dies für erforderlich hält. Verweigert eine Partei die Zustimmung ohne sachlichen Grund, kann der Schlichter den Vortrag der anderen Partei als richtig unterstellen.

(5) Der Schlichter haftet nur bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Der Schlichter hat eine Haftpflichtversicherung vor Aufnahme seiner Tätigkeit abzuschließen und die Police den Vertragsparteien vorzulegen. Die Höhe der Haftungsgrenze im Einzelfall richtet sich nach dem Bauvolumen und ist im Schlichtervertrag festzulegen.

(6) Der Schlichter hat über alle ihm zur Kenntnis gelangenden Vorgänge auch nach Beendigung des Bauvorhabens absolutes Stillschweigen zu bewahren.

(7) Während des Schlichtungsverfahrens und nach dessen Beendigung darf der Schlichter keine der Parteien beraten oder vertreten, soweit Gegenstände dieser Schlichtung berührt sind. Die Parteien sind verpflichtet, den Schlichter insoweit auch nicht als Zeugen oder Sachverständigen in einem Verfahren zu benennen.

(8) Die Vergütung des Schlichters ist im Schlichtervertrag festzulegen. Der Schlichter ist berechtigt, angemessene Vorschüsse zu verlangen.

§ 5 Einleitung und Durchführung des Schlichtungsverfahrens

(1) Sofern Meinungsverschiedenheiten von den Parteien nicht gelöst werden können, kann jede Partei jederzeit den Schlichter anrufen.

(2) Die Partei, die den Schlichter anruft, hat den Streitgegenstand schriftlich dem Schlichter unter genauer Angabe der gegenteiligen Standpunkte vorzutragen. Der Schlichter übermittelt unverzüglich der anderen Partei eine Kopie des Schreibens und gibt dieser unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme.

(3) Der Schlichter hat das Verfahren zügig durchzuführen. Er hat die Tatsachen und Umstände zu ermitteln, die für eine Entscheidung benötigt werden. Die Parteien sind verpflichtet, ihn hierbei zu unterstützen, alle Unterlagen, die vom Schlichter angefordert werden, diesem unverzüglich zu übergeben und für Auskünfte und Hinweise jeder Art unverzüglich zur Verfügung zu stehen. Kommt eine der Parteien diesen Verpflichtungen nicht nach, so gilt § 4 Abs. 4 Satz 2 entsprechend, sofern der Schlichter die Parteien auf die Ausschlusswirkung hingewiesen hat.

(4) Das Schlichtungsverfahren ist nicht öffentlich. Den Ort der Schlichtung bestimmt der Schlichter.

(5) Die bauleistungspflichtige Partei hat ihre Arbeiten nach Maßgabe des Bauvertrages fortzusetzen. Bei Maßnahmen, die im Streit sind, ist der Schlichter berechtigt, die Ausführung oder Fortsetzung anzuordnen, nötigenfalls gegen Sicherheitsleistungen. Im Rahmen des Bauvertrages gelten Entscheidungen des Schlichters, die auf Antrag der Partei getroffen werden, die Auftraggeber einer Bauleistung ist, stets als dessen Anordnungen. Die Sätze 1 und 2 gelten für Planungsleistungen entsprechend.

(6) Der Schlichter kann vorläufige Maßnahmen anordnen, denen nachzukommen die Parteien verpflichtet sind. Hierzu gehören auch Sicherungsmaßnahmen und Zahlungen, jeweils gegen Sicherheitsleistung der anderen Partei.

(7) Im Schlichtungsverfahren ist die persönliche Anwesenheit der Parteien (§ 4 Abs. 3 S. 2) zwingend.

(8) Vor Verkündung einer Entscheidung ist der Sach- und Streitstand mit den Parteien in einer Sitzung mündlich zu erörtern.

(9) Das Schlichtungsverfahren und der wesentliche Inhalt der Erörterung sind zu dokumentieren.

§ 6 Schlichterspruch bei Vorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

(1) Der Schlichter soll binnen 30 Tagen nach dem Erörterungstermin gem. § 5 Abs. 8 eine Entscheidung verkünden und dabei gegebenenfalls eine Frist für deren Umsetzung bestimmen. Nur in Ausnahmefällen können diese Fristen mit Zustimmung der Parteien verlängert werden.

(2) Der Schlichter hat seinen Spruch den Ansprechpartnern (§ 4 Abs. 3 S. 2) mündlich mitzuteilen. Hierüber ist ein Protokoll aufzunehmen und von den Beteiligten unverzüglich zu unterzeichnen. Verweigert eine der Parteien die Unterzeichnung, ist der Rechtsweg zum Schiedsgericht gegeben.

(3) Die Parteien verpflichten sich, den Schlichterspruch umzusetzen. Geschieht dies nicht in der vom Schlichter gemäß Abs.1 bestimmten Frist, ist der Rechtsweg zum Schiedsgericht gegeben.

(4) Der Schlichterspruch ist für die Parteien verbindlich, wenn nicht die Unterzeichnung des Protokolls von einer der Parteien verweigert wird (Abs.2) oder wenn die Umsetzung des Schlichterspruchs in der vom Schlichter bestimmten Frist nicht erfolgt (Abs.3). Die Verbindlichkeit bleibt aber auch dann bis zur Entscheidung durch das Schiedsgericht bestehen.

§ 7 Anrufung eines Schiedsgerichts bei Vorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

(1) Ist eine der Parteien mit dem Spruch des Schlichters nicht einverstanden, hat sie dem Schlichter und der anderen Vertragspartei binnen einer Woche nach dem Termin zur Protokollunterzeichnung schriftlich mitzuteilen, dass sie das Schiedsgericht anrufen wird. Die Einleitung des Schiedsverfahrens hat binnen einer Ausschlussfrist von

einer weiteren Woche durch schriftliche Benachrichtigung der anderen Partei zu erfolgen. Der Inhalt der Benachrichtigung richtet sich nach der von den Parteien vereinbarten Schiedsgerichtsordnung.

(2) Kommt das Schiedsgericht zu dem Ergebnis, dass der Schlichterspruch aufzuheben oder abzuändern ist, hat es darüber zu entscheiden, welche Partei die aufgrund der korrigierten Entscheidung entstandenen zusätzlichen Kosten einschließlich Baukosten, gegebenenfalls anteilsmäßig, zu tragen hat.

(3) Das Schiedsgerichtsverfahren richtet sich nach der von den Parteien vereinbarten Schiedsgerichtsordnung.

(4) Sofern eine Partei gegen einen Schlichterspruch das Schiedsgericht anruft, ist insoweit der Rechtsweg vor den staatlichen Gerichten ausgeschlossen.

§ 8 Schlichtung bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

Haben die Parteien im Bauvertrag keine Schiedsgerichtsvereinbarung getroffen, so treten an die Stelle der §§ 6 und 7 dieser Schlichtungsordnung die nachfolgenden §§ 9 und 10.

§ 9 Schlichterspruch bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

(1) Der Schlichter soll binnen 30 Tagen nach dem Erörterungstermin gem. § 5 Abs. 8 einen Entscheidungsvorschlag verkünden. Nur in Ausnahmefällen kann diese Frist mit Zustimmung der Parteien verlängert werden.

(2) Der Schlichter hat seinen Spruch den Ansprechpartnern (§ 4 Abs. 3 S. 2) mündlich mitzuteilen. Hierüber ist ein Protokoll aufzunehmen und von den Beteiligten zu unterzeichnen. Geschieht dies nicht, ist der Rechtsweg zu den staatlichen Gerichten gegeben.

(3) Der Spruch des Schlichters ist für die Parteien verbindlich, wenn nicht die Unterzeichnung des Protokolls von einer der Parteien verweigert wird. Die Verbindlichkeit bleibt aber auch dann bis zur Entscheidung durch das staatliche Gericht bestehen.

§ 10 Anrufung eines Gerichtes bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

(1) Ist eine der Parteien mit dem Entscheidungsvorschlag des Schlichters nicht einverstanden, kann sie ein Verfahren vor einem staatlichen Gericht einleiten.

(2) Kommt das Gericht zu einem anderen Ergebnis als der Schlichter in seinem Spruch, hat es darüber zu entscheiden, welche Partei die aufgrund der korrigierten Entscheidung entstandenen zusätzlichen Kosten einschließlich Baukosten, gegebenenfalls anteilmäßig, zu tragen hat.

§ 11 Verjährung

Mit der Anrufung des Schlichters wird die Verjährung der geltend gemachten Ansprüche bis zur Beendigung des jeweiligen Verfahrens (§§ 6 Abs. 2, 9 Abs. 2) gehemmt.

Muster

Schlichtervertrag

zwischen

der/dem
(vollständiger Name, Vertretung und Adresse)

und

der/dem
(vollständiger Name, Vertretung und Adresse)

- im Nachfolgenden **Parteien/AG** genannt -

und

Herrn/Frau
- im Nachfolgenden **Schlichter** genannt -

1.

Der Schlichter wird für das Bauvorhaben*

.....
bestellt. Die beigefügte **Schlichtungsordnung für Bausachen - SchliO Bau** - ist Vertragsbestandteil.

2.

(1) Der Schlichter nimmt seine Tätigkeit am
....., spätestens mit Baubeginn auf.

(2) Die Haftpflichtversicherung gemäß § 4 Abs. 5 SchliOBau muss € betragen.

(3) Der Schlichter wird für die Dauer der Bauzeit, d. h. bis zur Einigung der Parteien über die Schlussrechnung bestellt. Die AG behalten sich vor, die Bestellung bis zum Ablauf der Gewährleistungszeit zu verlängern. Der Schlichter stimmt einer solchen Vertragsverlängerung im Voraus zu.

(4) Der Schlichter verpflichtet sich, seine Arbeitskraft im jeweils erforderlichen Maße nach pflichtgemäßem Ermessen den Parteien (AG) zur Verfügung zu stellen.

(5) Im Falle der Verhinderung ist der Schlichter verpflichtet, alle Unterlagen und Feststellungen seinem Vertreter unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

(6) Der Vertrag kann jederzeit durch Kündigung, die entweder durch den Schlichter oder die Parteien (AG) erklärt wer-

den kann, oder durch einvernehmliche Aufhebung beendet werden. In diesem Fall hat der Schlichter die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich an die Parteien (AG) herauszugeben.

(7) Die Parteien (AG) werden gegenüber dem Schlichter gemäß § 4 Abs. 3 S. 2 SchliOBau durch folgende Ansprechpartner vertreten:

3.

(1) Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, richten sich die Rechte und Pflichten des Schlichters nach der Schlichtungsordnung für Bausachen - SchliO Bau, insbesondere deren § 4.

(2) Die Besuchsintervalle sind von den Parteien (AG) in Abstimmung mit dem Schlichter festzulegen.

(3) Sofern die Parteien (AG) nichts anderes vereinbaren, wird die Tätigkeit des Schlichters mit einem Stundensatz von 250,00 EUR/Std. zuzüglich Mehrwertsteuer abgegolten. Die notwendigen Fahrtkosten und Auslagen des Schlichters sowie die Verfahrenskosten, die durch Schlichtungstermine/-sitzungen entstehen, z.B. durch Anmietung eines Sitzungsraums, werden dem Schlichter von den Parteien auf Nachweis erstattet.

Die Abrechnung erfolgt in der Regel monatlich.

(4) Sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren, werden die unter Ziffer 3. (3) genannten Kosten, Vergütungen und Aufwendungen, von den Parteien zu gleichen Anteilen getragen. Dem Schlichter haften die Parteien als Gesamtschuldner.

(5) Der Schlichter kann die Fortsetzung des Verfahrens davon abhängig machen, dass Vorschüsse auf die zu erwartenden Kosten, Vergütungen und Aufwendungen des Schlichters gezahlt werden. Er soll von jeder Partei die Hälfte des Vorschusses anfordern.

4. Besondere Vereinbarungen

Ort:

Datum:

Rechtsgültige Unterschriften:

.....
..... (Schlichter)
..... (Parteien)

* Genaue Bezeichnung aufgrund des Bauvertrages

Muster

Vereinbarung der SchliO Bau bei Vorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

zwischen

der/dem
(vollständiger Name, Vertretung und Adresse)

und

der/dem
(vollständiger Name, Vertretung und Adresse)

wird hiermit vereinbart, dass alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertrag vom betreffend..... durch die **Schlichtungsordnung für Bausachen - SchliO Bau** - erledigt werden. Diese wird Vertragsbestandteil.

Sollte eine der Parteien mit dem Spruch des Schlichters nicht einverstanden sein, wird hiermit vereinbart, dass hierüber der Rechtsweg zu einem Schiedsgericht, unter Ausschluss des Rechtsweges zu staatlichen Gerichten, gegeben ist.

Das Schiedsgericht hat gegebenenfalls auch über die Rechtswirksamkeit und den Geltungsbereich der Schiedsgerichtsvereinbarung zu entscheiden.

Sollte ein staatliches Gericht den Schiedsspruch aufheben, so kann die Partei, die einen Anspruch gegen die andere Partei auch weiterhin geltend machen will, dies nur dadurch tun, dass sie von neuem das Schiedsgerichtsverfahren einleitet. Für das neue Schiedsgericht gelten die Absätze 2 und 3 dieser Vereinbarung entsprechend.

Für die Vornahme gerichtlicher Entscheidungen wird das Oberlandesgericht vereinbart.

Ort:

Datum:

Rechtsgültige Unterschriften:

.....
.....

Muster

Vereinbarung der SchliO Bau bei Nichtvorliegen einer Schiedsgerichtsvereinbarung

zwischen

der/dem

(vollständiger Name, Vertretung und Adresse)

der/dem

(vollständiger Name, Vertretung und Adresse)

wird hiermit vereinbart, dass alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertrag vom betreffend.....

durch die **Schlichtungsordnung für Bausachen - SchliO Bau** - erledigt werden. Diese wird Vertragsbestandteil.

Sollte eine der Parteien mit dem Einigungsvorschlag des Schlichters nicht einverstanden sein, wird hiermit vereinbart, dass insoweit der Rechtsweg zu den staatlichen Gerichten gegeben ist.

Ort:

Datum:

Rechtsgültige Unterschriften:

.....

.....

