

Schlichtungsordnung für Bausachen

- SchliO Bau -

Präambel

Die Schlichtungsordnung hat zum Ziel, kooperative Verhaltensweisen der Parteien eines Bauvorhabens zu fördern, indem sie ihnen Instrumente zur Verfügung stellt, die nicht nur auf eine einvernehmliche Lösung von Streitfragen hinwirken, sondern insbesondere auch für deren Scheitern zu einer verbindlichen Entscheidung durch einen Dritten führen.

1. Vertragsschluss

- (1) Die Parteien sind verpflichtet, sich bei Vertragsschluss über eine zu erbringende Bau- und/oder Planungsleistung auf einen Schlichter zu verständigen und diesen im 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.

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

2. Persönliche Voraussetzungen des Schlichters

- (1) Der Schlichter muss über dem Bauvorhaben angemessene bautechnische und baurechtliche Kenntnisse sowie über eine bauspezifische Berufserfahrung von mindestens fünf Jahren verfügen.
- (2) Der Schlichter hat unparteiisch und ohne finanzielles oder sonstiges Interesse 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.

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 Antrag einer Partei durch die für das Bauvorhaben örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer oder Handwerkskammer.

4. Rechte und Pflichten des Schlichters

- (1) Der Schlichter besucht die Baustelle in regelmäßigen, festzulegenden Intervallen sowie bei Bedarf. Der Besuch kann auch unangemeldet erfolgen.
- (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 je einen Ansprechpartner und seinen Vertreter gegenüber dem Schlichter. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten kann der Schlichter über alle ihm erforderlich erscheinenden Vorgänge Auskunft verlangen. Der Schlichter ist befugt, 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, 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.
- (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. Anrufung des Schlichters

- (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 vorzutragen unter genauer Angabe der gegenteiligen Standpunkte. Hiervon ist der anderen Vertragspartei gleichzeitig eine Kopie zu übergeben.
- (3) Der Schlichter hat das Verfahren unverzüglich einzuleiten und 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, jederzeit zur Verfügung zu stehen. Kommt eine der Parteien diesen Verpflichtungen nicht nach, so gilt Ziff. 4 Abs. 4 Satz 2 entsprechend, sofern der Schlichter die Parteien auf die Ausschlusswirkung hingewiesen hat. Das Schlichtungsverfahren ist nicht öffentlich. Den Ort der Schlichtung bestimmt der Schlichter.
- (4) 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, ggf. 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.
- (5) Der Schlichter kann vorläufige Maßnahmen anordnen, denen nachzukommen die Parteien verpflichtet sind. Hierzu gehören auch Sicherungsmaßnahmen und Zahlungen, jeweils gegen Sicherheitsleistung der anderen Partei.
- (6) Im Schlichtungsverfahren ist die persönliche Anwesenheit der Parteien (Ziff. 4 Abs. 3 Satz 2) zwingend. Sie können sich auch nicht durch außenstehende Bevollmächtigte vertreten lassen.

6. Schlichterspruch

- (1) Der Schlichter ist in der Regel verpflichtet, binnen 28 Tagen eine Entscheidung zu verkünden. Nur in Ausnahmefällen kann diese Frist von den Parteien gemeinsam verlängert werden.
- (2) Der Schlichter hat seinen Spruch den Bevollmächtigten der Vertragsparteien mündlich mitzuteilen. Hierüber ist ein Protokoll aufzunehmen und von den Beteiligten zu unterzeichnen.
- (3) Der Schlichterspruch ist für die Parteien uneingeschränkt verbindlich. Im Falle der Ziff. 8 gilt dies bis zur Entscheidung durch das Schiedsgericht.
- (4) Die Parteien verpflichten sich, den Schlichterspruch umzusetzen. Geschieht dies nicht, ist hierfür der ordentliche Rechtsweg eröffnet.

7. Einrichtung eines Schlichtergremiums

Verständigen sich die Vertragsparteien darauf, statt eines Schlichters drei Schlichter einzusetzen, so hat jede Vertragspartei bei Vertragsabschluss einen Beisitzer zu benennen. Die Beisitzer haben sich auf einen Vorsitzenden zu verständigen. Sollte dies bis zum Datum des Baubeginns nicht erfolgt sein, erfolgt die Benennung durch die für das Bauvorhaben örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer oder Handwerkskammer.

8. Anrufung eines Schiedsgerichts

- (1) Ist eine der Parteien mit dem Spruch des Schlichters nicht einverstanden, hat sie dem Schlichter und der anderen Vertragspartei binnen einer Woche nach Protokollunterzeichnung schriftlich mitzuteilen, dass sie das Schiedsgericht anrufen wird. Die Einleitung des Schiedsverfahrens hat binnen einer Ausschlussfrist von einer weiteren Woche zu erfolgen.
- (2) Das Schiedsgericht hat antragsgemäß darüber zu befinden, ob der Schlichterspruch zu bestätigen, aufzuheben oder abzuändern ist. Die Sachverhaltsfeststellungen des Schlichters haben bindende Wirkung für das Schiedsgericht.

- (3) 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, ggf. anteilmäßig, zu tragen hat.
- (4) Das Schiedsgerichtsverfahren richtet sich nach der Schiedsgerichtsordnung für das Bauwesen einschließlich Anlagenbau (SGO Bau).
- (5) Sofern eine Partei gegen einen Schlichterspruch das Schiedsgericht anruft, ist insoweit der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen.