

Pressemitteilung

Servicethema – 10 Fragen zur „SOBau“ der ARGE Baurecht

1. Frage:

Die ARGE Baurecht hat die so genannte SOBau entwickelt: Was heißt „SOBau“ und wozu dient sie?

Antwort:

Die Bezeichnung SOBau steht für „Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten“. Auf jeder Baustelle, gleich, ob bei der Millionen teuren Flughafenhalle, dem 30-stöckigen Verwaltungsgebäude oder beim kleinen Reihemittelhaus, treffen zahlreiche Firmen, Interessen und Zuständigkeiten aufeinander. Streit ist dabei praktisch nicht zu vermeiden. Die Frage lautet deshalb immer: Wie lässt sich der Streit schnell und möglichst ohne materielle Einbußen für alle Beteiligten beilegen? Genau das ermöglicht die SOBau.

2. Frage:

Wie funktioniert das genau?

Antwort:

Am besten vereinbaren die Vertragspartner bereits bei Vertragsabschluss die SOBau und legen auch gleich gemeinsam einen Schlichter fest. Es ist es sinnvoll, wenn alle an einem Bau Beteiligten die SOBau untereinander vereinbaren, also beispielsweise der Bauherr mit den zahlreichen Baufirmen wie auch mit den einzelnen Planern. Die SOBau lässt sich aber auch später noch vereinbaren. haben die Parteien dann aber schon Differenzen, wird die Einigung auf die SOBau natürlich auch schwieriger. Falls sie sich nicht auf einen Schlichter einigen können, dann bestimmt der Präsident des Deutschen Anwaltvereins (DAV) den Schlichter.

3. Frage:

Wer kann die SOBau vereinbaren?

Antwort:

Alle, die bauen, können die SOBau vereinbaren - vom internationalen Investoren-Konsortium über die in eigener Regie bauende Kommune bis hin zum privaten Bauherrn, vom kleinen Handwerksbetrieb oder Architekturbüro bis zum weltweit tätigen Baukonzern mit eigenen Fachingenieuren.

4. Frage:

Nehmen wir an, die SOBau ist vereinbart und es kommt zum Streit auf der Baustelle. Was passiert dann, wie läuft das Verfahren ab?

Antwort:

Zunächst beantragt einer der Vertragspartner beim Schlichter die Einleitung der Schlichtung. Der Schlichter ist verpflichtet schnell zu handeln. Er setzt sich also unverzüglich mit den Parteien in Verbindung und klärt, wo die Probleme liegen und wie sie möglicherweise behoben werden könnten. Dazu spricht er mit den Streitenden, gemeinsam oder alleine, im Büro oder auch direkt auf der Baustelle. Ziel der Schlichtung ist immer die gütliche Einigung.

5. Frage:

Der Schlichter ist im Normalfall Jurist, kennt sich also nicht in allen bautechnischen Details aus. Wer hilft dem Schlichter bei der Beurteilung von Baumängeln, bei der Suche nach Ursachen und bautechnischen Lösungsmöglichkeiten?

Antwort:

Der Schlichter ist berechtigt, unabhängig Bausachverständige heranzuziehen – und das macht er natürlich auch. Er kann auch im Rahmen der Schlichtung ein so genanntes isoliertes Beweissicherungsverfahren anordnen. Das bedeutet: ein oder mehrere Sachverständige begutachten das Problem auf der Baustelle und stellen den Zustand des Baus, Ursache eventueller Schäden oder Verzögerungen fest. Sie klären auch, was die Beseitigung des Mangels kostet oder die durch Behinderungen entstandenen Bauverzögerungen. Damit wiederum kann der Schlichter Vorschläge zur Vergütung zum aktuellen Zeitpunkt ableiten.

6. Frage:

Dauert das alles nicht sehr lange?

Antwort:

Nein. Unserer Erfahrung nach dauert das Verfahren nur wenige Tage bis Wochen. Es richtet sich natürlich nach der Größe des Projekts. Beim Einfamilienhaus lassen sich Probleme schneller klären als bei komplexen Großbauten. Aber schnelle Lösungen sind genau das Ziel der SOBau. Die Baustelle darf gar nicht erst zum Stillstand kommen, die Baubeteiligten sollen nicht vor Gericht ziehen, sondern schnell gangbare Lösungsmöglichkeiten suchen.

7. Frage:

Das setzt Kompromissfähigkeit der Partner voraus!

Antwort:

Ja, das ist die Idee der SOBau: Streit vermeiden und wirtschaftlich sinnvolle Lösungen finden, mit denen alle leben können. Das läuft fast immer auf einen Kompromiss hinaus. Dazu ein Beispiel: Eine Baugrube steht voll Wasser, es geht nicht weiter. Wer ist schuld? Was soll nun passieren? Wer pumpt die Grube leer? Wer trägt die Kosten dafür? Wie schnell geht das, damit der Terminplan nicht durcheinander gerät und die Folgefirmen Ausfälle geltend machen können? Wenn so ein Rattenschwanz an Problemen an einer

Sache hängt, dann müssen alle Beteiligten an einem Strang ziehen, damit das Problem schnell gelöst werden kann.

8. Frage:

Und wenn es nicht klappt? Wie geht es dann weiter?

Antwort:

Wenn es nicht klappt, dann ist die Schlichtung gescheitert. Das passiert, wenn zum Beispiel eine der beiden Parteien nicht zum Schlichtungsverfahren erscheint oder dem abschließenden Schlichterspruch nicht zustimmt. Dann können die Streitenden den ganzen Fall noch einmal in einem so genannten schiedsrichterlichen Verfahren aufrollen. Bis zum Streitwert von 100.000 Euro besteht das Schiedsgericht aus einem Einzelschiedsrichter, bei höheren Summen aus drei Schiedsrichtern. Das schiedsrichterliche Verfahren endet mit einem Schiedsspruch, einem Vergleich oder einem Beschluss, der dann Rechtskraft hat.

9. Frage:

Was kostet das alles? Und kann sich das auch der private Häuslebauer leisten?

Antwort:

Die Kosten für Schlichtung oder Schiedsgericht richten sich nach der Größe des Projekts und nach dem Aufwand. Die Kosten für die Schlichtung tragen die betroffenen Parteien je zur Hälfte. Abgerechnet wird entweder nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, nach Zeitaufwand zu einem vorher vereinbarten Stundensatz oder pauschal. Aber das wird bereits im Vorfeld schriftlich vereinbart – wenn die Parteien noch nicht streiten. Für den privaten Bauherrn empfiehlt sich die Vereinbarung einer angemessenen Pauschale.

10. Frage:

Wer darf eigentlich schlichten? Muss der Schlichter ein Volljurist sein?

Antwort:

Die SOBau beschreibt das genau: Ein qualifizierter Schlichter sollte die Befähigung zum Richteramt, also das zweite juristische Staatsexamen abgelegt haben. Außerdem muss er neutral sein, unabhängig und natürlich verschwiegen. Die ARGE Baurecht hat eine Liste mit Schlichtern zusammengestellt, aus denen die Parteien wählen können. Aber es können auch Sachverständige oder qualifizierte Baufachleute als Schlichter tätig werden, beispielsweise, wenn es um bautechnische Mängel geht. Schwierig wird es allerdings immer, sobald es um größere Bauvorhaben geht. Dann müssen komplexe Probleme gelöst und Entscheidungen gefällt werden, die mehreren Vertragspartnern gerecht werden. Dabei treten regelmäßig juristische Probleme auf, mitunter von beträchtlicher Tragweite und mit vielen, auf den ersten Blick kaum erkennbaren Rechtswirkungen im Hintergrund. Da ist der Jurist gefordert. Er muss ja als Schlichter auf einen sachgerechten Vergleich der Parteien hinwirken. Dabei geht es in der Regel auch um die Formulierung schwieriger Abgeltungsregelungen, die Erklärung von Vorbehalten, Freistellungsvereinbarungen für den Fall der Intervention Dritter, angemessene Sicherungsabreden und vieles mehr. Damit

ist ein Bausachverständiger oder ein nicht auf Baustreitigkeiten spezialisierter Jurist oft überfordert.

BauR (6.935 Anschläge)

Pressekontakt:

Deutscher Anwaltverein:

Rechtsanwalt Swen Walentowski

Telefon: 030 726152-129

Telefax: 030 726152-193

E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht:

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Telefon: 06257 507990

Telefax: 06257 507994

E-Mail: office@postina-pr.de