

**Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten  
(SOBau) der Arbeitsgemeinschaft für privates Bau- und  
Architektenrecht im DeutschenAnwaltVerein – ARGE Baurecht –**

**SOBAU**

The logo 'SOBAU' is positioned in the upper right quadrant of the page. It consists of the letters 'SO' in red and 'BAU' in black, all in a bold, sans-serif font. The text is contained within a white rectangular box with a thin red border. The background of the entire page is a light gray color, overlaid with a complex pattern of semi-transparent, light gray arrows pointing in various directions. A prominent feature is a large, white, jagged arrow shape that points towards the right, outlined with a dashed red line. This jagged arrow starts near the top right, moves left, then down, then right, then down, then right, then down, then right, and finally down to the bottom edge of the page.

## Teil I - Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Anwendungsbereich

■ (1) Die SOBau gilt für Streitigkeiten, die entweder auf der Grundlage einer Schlichtungs- oder einer Schiedsgerichtsvereinbarung oder einer beide Elemente umfassenden Schlichtungs- und Schiedsgerichtsvereinbarung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen beendet werden sollen.

■ (2) Bestandteile dieser Verfahrensordnung sind

- die Schlichtung (§§ 8 ff.) als eigenständiges Verfahren oder als einem schiedsrichterlichen Verfahren vorgeschaltetes Verfahren
- das isolierte Beweisverfahren (§§ 11 ff.)
- das schiedsrichterliche Verfahren (§§ 14 ff.).

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

### § 2 Vertretung im Verfahren

■ (1) Jede Partei kann im Verfahren selbst auftreten oder sich 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 Beschleunigungsgrundsatz

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 Wirkungen der §§ 66 ff. ZPO beitreten, wenn sie sich der Schiedsgerichtsvereinbarung unterworfen haben. Die Zustimmung kann auch in der Schiedsgerichtsvereinbarung generell erteilt werden. Soweit die Zustimmung des Schiedsgerichts erforderlich ist, darf diese nur versagt werden, wenn die Einbeziehung des Dritten rechtsmissbräuchlich wäre.

### § 7 Zustellungen

■ (1) Anträge auf Einleitung der Schlichtung, des isolierten Beweisverfahrens und des schiedsrichterlichen Verfahrens sowie Schiedsklage, Schriftsätze, die Sachanträge oder eine Klagerücknahme enthalten, Ladungen, fristsetzende Verfügungen und Entscheidungen des Schlichters und des Schiedsgerichts 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

### § 8 Schlichter

● (1) Schlichter ist die in der Schlichtungs- oder Schiedsgerichtsvereinbarung 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 Anwaltvereins benannt.

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

● (3) Der Schlichter hat sich gegenüber den Parteien schriftlich zur Unparteilichkeit, Unabhängigkeit und umfassenden Verschwiegenheit zu verpflichten.

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

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

● (6) Der Schlichter kann in einem späteren Schiedsgerichtsverfahren nicht Zeuge für Tatsachen sein, die ihm während des Schlichtungsverfahrens offenbart werden.

### § 9 Verfahren

● (1) Die Schlichtung findet 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 Sachverhalts 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 Schlichtungsverhandlung am Ort des Bauvorhabens anzuberaumen, das Bauvorhaben in Augenschein zu nehmen sowie sachkundige Personen oder Sachverständige 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.

### § 10 Ergebnis der Schlichtung

● (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, gilt die Schlichtung als gescheitert. Der Schlichter erteilt in diesem Fall auf Antrag einer Partei eine Bescheinigung über das Scheitern der Schlichtung im Sinne des § 278 Abs.2 ZPO.

## Teil III - Das isolierte Beweisverfahren

### § 11 Antrag

● (1) Im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens ordnet der Schlichter auf Antrag einer Partei 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 selbstständiges Beweisverfahren zu den Beweisfragen beantragt oder im schiedsrichterlichen Verfahren 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 selbstständigen Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO) gehemmt, § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB.

● (5) Wird während eines schiedsrichterlichen Verfahrens ein isoliertes Beweisverfahren eingeleitet und ist ein Schiedsgericht bereits gebildet, tritt der Einzelschiedsrichter bzw. der Vorsitzende an die Stelle des Schlichters.

## § 12 Entscheidung

● (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) Wird während eines schiedsrichterlichen Verfahrens ein isoliertes Beweisverfahren eingeleitet und ist ein Schiedsgericht bereits gebildet, tritt der Einzelschiedsrichter bzw. der Vorsitzende an die Stelle des Schlichters.

## § 13 Beweisaufnahme und Beweisergebnis

● (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 bindend im Sinne der §§ 412, 493 ZPO.

## Teil IV - Das schiedsrichterliche Verfahren

### § 14 Einleitung

● (1) Das schiedsrichterliche Verfahren kann eingeleitet werden, wenn eine Schlichtung nicht vereinbart worden ist oder ein vereinbartes Schlichtungsverfahren gescheitert ist. Das Verfahren 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 Schiedsgerichtsvereinbarung,
- 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.

### § 15 Schiedsgericht

● (1) Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert bis zu EUR 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 Vorsitzender 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 Anwaltvereins 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 der Präsident des Deutschen Anwaltvereins 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 Anwaltvereins zu bestellen.

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

## § 16 Verfahren

■ (1) Die Parteien können eine Vereinbarung über den Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens treffen. Fehlt eine solche Vereinbarung, wird

der Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens 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 bestimmt das Schiedsgericht.

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

■ (5) Ergänzend gelten die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), insbesondere die §§ 1025 ff. ZPO.

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

## Teil V - Kosten und Gebühren

### § 17 Kostenentscheidung

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

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

■ (3) Die Kosten des isolierten Beweisverfahrens sind Kosten des Verfahrens. Kommt es nicht zur Durchführung des schiedsrichterlichen

Verfahrens, steht den Parteien wegen dieser Kosten der ordentliche Rechtsweg offen.

### § 18 Honorare und Auslagen

Soweit nicht anderes vereinbart ist, gelten folgende Regelungen:

#### ■ (1) Schlichtung

Die Kosten der Schlichtung und des isolierten Beweisverfahrens in der Schlichtung richten sich nach der Vereinbarung mit dem Schlichter. Die Parteien sollen mit dem Schlichter bei Abschluss des Schlichtervertrages auch die Höhe des Honorars festlegen. Wird der Schlichter auch als Schiedsrichter tätig, werden die Honorare für die Schlichtertätigkeit nicht auf die Honorare für die schiedsrichterliche Tätigkeit angerechnet.

#### ■ (2) Schiedsrichterliches Verfahren

(a) Die Honorare des Schiedsgerichts bestimmen sich nach dem Streitwert, der vom Schiedsgericht unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften (ZPO, GVG) festgesetzt wird, und dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), sofern nichts anderes vereinbart ist.

(b) Die Honorare für den Einzelschiedsrichter und den Vorsitzenden eines Dreier-Schiedsgerichts sind um 30 % der jeweils vollen Gebühren gegenüber denjenigen für die Beisitzer im Dreier-Schiedsgericht erhöht.

(c) Bei einer vorzeitigen Erledigung des Verfahrens steht den Schiedsrichtern bis zum Eingang der Klageschrift die Hälfte der jeweiligen Gebühr für die Führung des Verfahrens zu.

■ (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) Die Parteien haben alle notwendigen Auslagen des Schlichters und des Schiedsgerichts sowie die durch die Beweisaufnahme entstehenden Kosten zu tragen.

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

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

■ (7) Das Schiedsgericht hat auf Antrag nach Abschluss des Verfahrens auch im Falle eines Schiedsspruchs mit vereinbartem Wortlaut (Vergleich) die Kosten der Parteien ziffernmäßig festzustellen.

Weitere Informationen erhalten Sie bei

#### **ARGE Baurecht im DAV**

RA Udo Henke

Littenstraße 11

10179 Berlin

Tel. 030-7261520 Fax 030-726152195

E-Mail: [dav@anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

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

Stand Juni 2004