

## Das 3-Säulen-Modell zur Lösung von Baustreitigkeiten

Auseinandersetzungen „am Bau“ zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sind praktisch unvermeidbar. Häufig behalten die Parteien keinen kühlen Kopf und geht es auch nicht nur um Nebensächlichkeiten. Die ungelösten Probleme erschweren dann die Fortführung des Bauvorhabens erheblich. Wenn es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt, sind nach jahrelangem Bauprozess oftmals beide Seiten Verlierer.

Rechtsanwältin Andrea Kullack, Kullack Rechtsanwälte, Frankfurt am Main

### 1. Grundlagen des 3-Säulen-Modells

Um diese für alle Beteiligten unbefriedigende Situation aufzubrechen, hat die Deutsche Gesellschaft für Baurecht e. V. (DGfB), Frankfurt am Main, das sog. 3-Säulen-Modell entwickelt. Mit den maximal drei aufeinander folgenden Schritten 1. Mediation, 2. Schlichtung und 3. Schiedsgericht wird den Bauvertragsparteien ein geschlossenes System der zeitnahen und sachgerechten Lösung von Baustreitigkeiten zur Verfügung gestellt. Wenn die Parteien das 3-Säulen-Modell vereinbaren, schließen sie – abgesehen von Eilverfahren – zugleich den Gang vor die Zivilgerichte aus. Die Verjährung von Ansprüchen wird gehemmt.

Besonders gut geeignet ist das 3-Säulen-Modell für größere, komplexere Bauvorhaben und für kleinere Bauvorhaben, bei denen sich im Wesentlichen nur der Bauherr und ein Bauunternehmer gegenüber stehen. Die Wirkung wird noch verstärkt, wenn neben den Bauvertragsparteien weitere Beteiligte, wie Planer, Projektmanager, Unternehmer, Versicherer etc., einbezogen werden können. Die bei der DGfB beziehbaren Formulare und Muster zur Durchführung des 3-Säulen-Modells umfassen:

1. Mediatorenvertrag, Vereinbarungen der Mediationsordnung und Mediationsordnung,
2. Schlichtervertrag, Vereinbarung der Schlichtungsordnung und Schlichtungsordnung
3. Schiedsgerichtsordnung (SGO-Bau)

### 2. Mediation

Erster Schritt zur Konfliktlösung im 3-Säulen-Modell ist die Einigung der Parteien auf einen Mediator. Dies geschieht entweder parallel zum Abschluss des Bauver-

trags oder spätestens bei dem Auftreten erster Auseinandersetzungen. Der Mediator wird bis zur Einigung über die Schlussrechnung bestellt. Eine Verlängerung bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist ist möglich.

Der Mediator ist neutraler Mittler zwischen den Parteien. Er muss über technische und baurechtliche Fachkenntnisse, Mediationserfahrung und bauspezifische Berufserfahrung von mindestens fünf Jahren verfügen. Der Mediator ist von Beginn seiner Tätigkeit an mit dem Bauvorhaben befasst und hält sich über die Entwicklung durch regelmäßige Baustellenbesuche auf dem Laufenden. Auf Basis dieser Sachkenntnisse versucht der Mediator, Lösungen für die auftretenden Probleme anzubieten, die den beiderseitigen Interessen gerecht werden. Der Mediator lotet die Konsensmöglichkeiten aus, denn es ist oberster Grundsatz der Mediation, dass alle Regelungen nur im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien bestimmt werden können. Sofern dies gelingt, ist die beidseitige Akzeptanz hervorragende Basis für eine vertrauensvolle Fortführung des Bauvorhabens.

### 3. Schlichtung

Das Scheitern der Mediation führt zum Übergang in das Schlichtungsverfahren. Abweichend vom eigentlichen 3-Säulen-Modell können die Parteien auch den direkten Übergang in das Schiedsverfahren oder in das gerichtliche Verfahren vorsehen.

Im Schlichtungsverfahren wird das Konsensprinzip fallen gelassen. Der Schlichter entscheidet über die an ihn herangetragenen Streitfragen durch einen verbindlichen (aber angreifbaren) Schlichterspruch. Die Kosten für die Tätigkeit des

Schlichters tragen die Parteien wiederum je zur Hälfte.

Der Schlichter muss von den Parteien einvernehmlich bestimmt werden. Sinnvollerweise geschieht dies zeitgleich mit der Ernennung des Mediators. Ebenso wie bei der Mediation handelt es sich beim Schlichter um eine neutrale Person mit einschlägiger Erfahrung. Auch er ist von Anfang an in das Bauvorhaben einbezogen.

Der Schlichter wird von einer Partei angerufen. Diese muss das offene Problem einschließlich des Streitstandes schriftlich darstellen. Der Schlichter versucht zunächst nochmals, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Er kann sich weiterer Mittel bedienen, wie z. B. der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Dem müssen beide Parteien zustimmen. Zu Lasten der Partei, die die Ablehnung erklärt, werden allerdings die Behauptungen der Gegenseite als richtig unterstellt, die nach Auffassung des Schlichters weiter aufgeklärt werden sollten. Weitere Einzelheiten sind in der Schlichtungsordnung festgelegt.

Während der Schlichtung muss der Auftragnehmer die Bauarbeiten fortsetzen. Sofern einzelne Baumaßnahmen streitig sind, kann der Schlichter – unter Umständen gegen Sicherheitsleistung – die Ausführung oder Fortsetzung anordnen. Sofern dies auf Antrag des Auftraggebers geschieht, gilt dies als Anordnung des Auftraggebers. Die Ansprüche des Auftragnehmers auf eine Nachtragsvergütung gemäß § 2 Ziff. 5 VOB/B bleiben also gewahrt.

Der Schlichterspruch wird innerhalb von 28 Tagen gefällt. Wenn sich eine Partei nicht dem Schlichterspruch unterwerfen

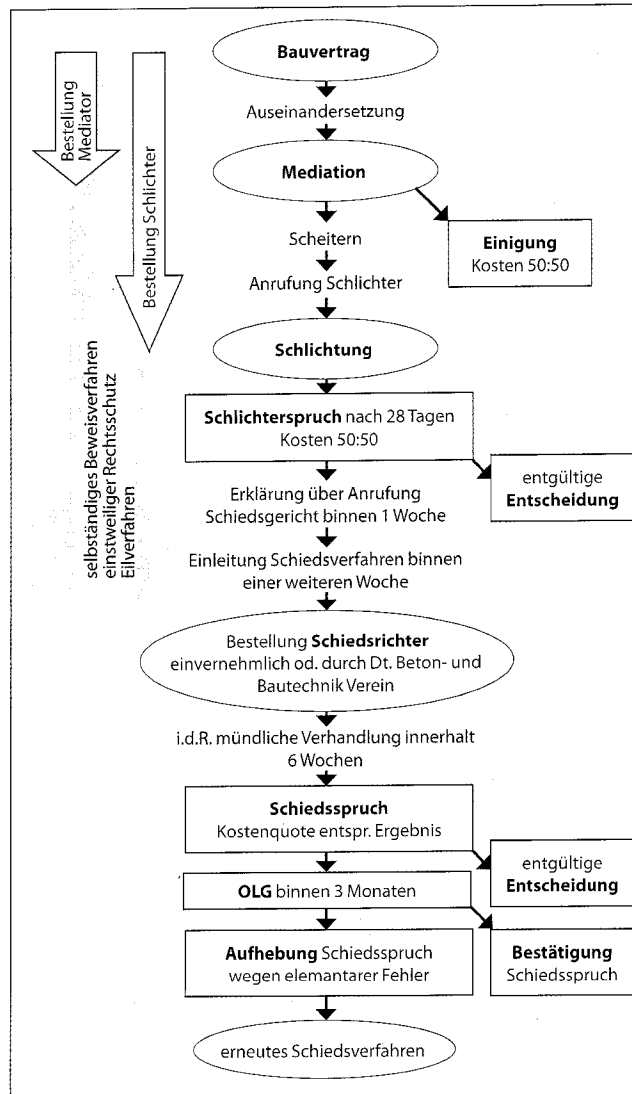
will, muss sie innerhalb von einer Woche die Anrufung des Schiedsgerichts erklären.

Auch wenn durch die Möglichkeit des Schiedsverfahrens praktisch eine zweite Instanz eröffnet wird, ist nicht damit zu rechnen, dass diese regelmäßig in Anspruch genommen wird und die zweite Säule des Schlichtungsverfahrens damit zur bloßen „Durchlaufstation“ verkommt. In England muss seit 1998 zwingend ein Schlichtungsverfahren – sogenannte Adjudication – durchgeführt werden, bevor ein Schiedsgericht oder ein staatliches Gericht angerufen werden darf. Inzwischen liegen mehrere Untersuchungen von dort vor, die bestätigen, dass es sich bei der Adjudication um ein wirtschaftliches, schnelles und kostengünstiges Instrument zur Konfliktlösung handelt.

#### 4. Schiedsverfahren

Das Schiedsgericht kontrolliert die Entscheidung des Schlichters ausschließlich in rechtlicher Hinsicht. Hingegen ist das Schiedsgericht an Sachverhaltsfeststellungen des Schlichters, etwa durch ein eingeholtes Gutachten, gebunden. Möglich ist, dass über Fragen Beweis erhoben wird, die das Schiedsgericht ergänzend für klärungsbedürftig hält, weil es zum Beispiel eine rechtliche Vorfrage anders als der Schlichter beurteilt.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern, falls sich die Parteien nicht auf einen Einzelschiedsrichter einigen. Wenn eine Partei das Schiedsgerichtsverfahren einleitet, bestimmt jede Partei einen beisitzenden Schiedsrichter. Falls sich die Beisitzer nicht auf einen vorsitzenden Schiedsrichter einigen können, wird dieser durch den Deutschen Beton- und Bautechnik Verein e. V. bestimmt, der zusammen mit der DGfB die Schiedsgerichtsordnung ‚SGO-Bau‘ heraus gegeben hat. Wegen der großen Bedeutsamkeit der Person des jeweiligen Schiedsrichters ist in der SGO-Bau das Verfahren von der Bestimmung bis zur Ersetzung der Schieds-



richter detailliert geregelt. Der vorsitzende Schiedsrichter ist ausgebildeter Jurist. Auch die von den Parteien benannten Beisitzer müssen im Schiedsamt unparteiisch sein. Das Schiedsgericht führt das Schiedsverfahren zügig durch. Das Schiedsgericht kann das Schiedsverfahren im Rahmen der Verfahrensfairness recht frei gestalten. Es orientiert sich an der ergänzend geltenden Zivilprozessordnung (ZPO) und wird den Parteien jeweils Fristen zur Einreichung der Klageschrift, Klageerwiderung etc. setzen. Wenn eine Partei ihrer Prozessförderungspflicht nicht nachkommt, kann die Verspätung zu ihren Lasten gewertet werden.

In der Regel findet eine mündliche Verhandlung innerhalb von 6 Wochen statt. Nur mit Zustimmung beider Parteien wird

ein rein schriftliches Verfahren durchgeführt. Über den abschließenden Schiedsspruch entscheidet die Stimmenmehrheit der Schiedsrichter. Der Schiedsspruch muss vom Schiedsgericht begründet werden und hat für die Parteien die Wirkung eines rechtskräftigen Gerichtsurteils. Ein zwischen den Parteien zwischenzeitlich ausgehandelter Vergleich – ggf. unter Mitwirkung und auf Anregung des Schiedsgerichts – kann mit derselben Rechtssicherheit praktisch als vollstreckbarer Titel abgefasst werden.

#### 5. Endgültigkeit des Schiedsspruchs

Der Schiedsspruch kann nur in seltenen Ausnahmefällen aufgehoben werden. Der Aufhebungsantrag muss beim Oberlandesgericht innerhalb von drei Monaten nach dem Schlichterspruch eingereicht werden. Das Oberlandesgericht hebt den Schlichterspruch nur bei einzelnen bestimmten oder Formfehlern mit Folgewirkung auf den Schiedsspruch auf. Allein ein rechtlicher Fehler oder ein Fehler bei der Sachverhaltsermittlung führt nicht zur Aufhebung. Der Schiedsspruch hat nur bei ganz elementaren

Rechtsfehlern oder einem geradezu sittenwidrigen Ergebnis keinen Bestand. Im Zweifel ist der „Rechtsfrieden“, d. h. das Vertrauen in die Bestandskraft des Schiedsspruchs vorrangig. ■

#### Autoren/Info

Rechtsanwältin Andrea Kullack, Kullack Rechtsanwälte, Frankfurt am Main  
Mitglied des Vorstands der Deutschen Gesellschaft für Baurecht,  
Kommentatorin des Kommentars zur Schiedsgerichtsordnung für das Bauwesen einschließlich Anlagenbau (SGO Bau), Heiermann-Kullack-Bayer, 2. Auflage, erschienen im Vieweg Verlag, Wiesbaden.  
E-Mail: post@kullackrechtsanwaelte.de