

Nr.04

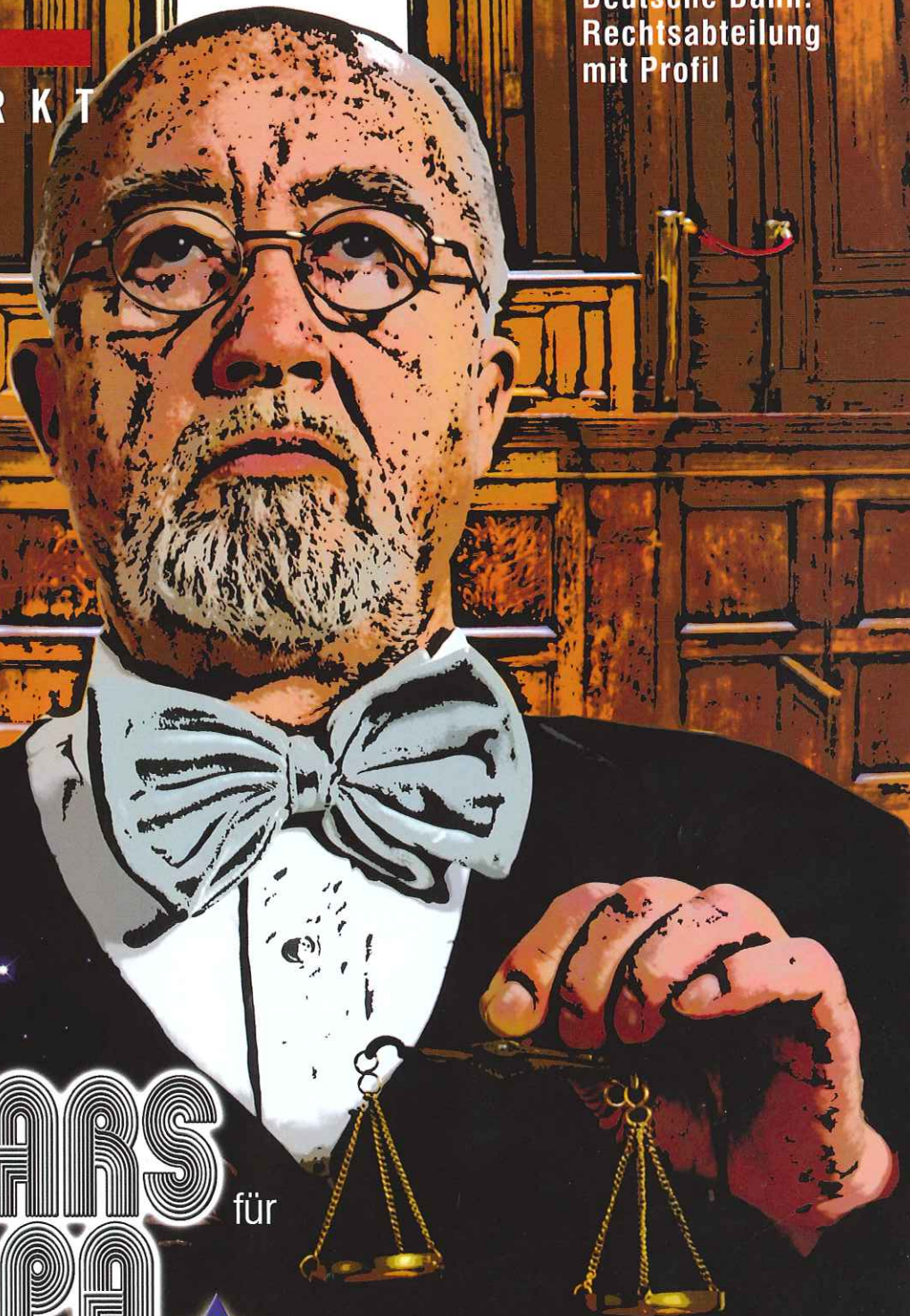
13. Jahrgang · April 2010

JUVE

RECHTSMARKT

Türkei: Internationale
Kanzleien wittern
Morgenluft

Deutsche Bahn:
Rechtsabteilung
mit Profil



unsere

★ STARS für EUROPA ★

Deutschlands Patentexperten wählen ihre
Favoriten für das europäische Patentgericht

Adjudikation auf dem Weg nach Deutschland

Deutscher RICS-Schlichter erfolgreich – Lobbying gewinnt Schwung

► **Immobilienrecht** ◀ Außergerichtliche Entscheidungen in der Immobilienwirtschaft sind auf dem Vormarsch. Auch wenn die Adjudikation bisher in Deutschland gesetzlich nicht vorgesehen ist, werden einige wenige Immobilienkonflikte auf diesem Wege gelöst. Denn das privatrichterliche Verfahren kann vertraglich vereinbart werden.

Der britische Berufsverband für Immobilienfachleute, die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), löste zuletzt sogar seinen ersten grenzüberschreitenden deutsch-englischen Immobilienkonflikt. Zum Adjudikator wurde der deutsche Prof. Dr. Winfried Schwatlo, zugleich Vorsitzender der RICS-Professional Group Dispute Resolution, ernannt. Innerhalb von 28 Tagen führte er eine Lösung herbei. Parteien waren ein englisches und ein deutsches Unternehmen, das häufig in Großbritannien tätig ist: „Laut der in den Vertrag integrierten



FOTO: PEXELO / RAINER STURM

Bisher Grund zur Klage: Außergerichtliche Streitbeilegung in Bausachen ist in Deutschland noch die Ausnahme.

Adjudikationsklausel der RICS wurde für den Streitfall ein auch Deutsch sprechender Adjudikator gesucht, der sich mit den außergerichtlichen Konfliktlösungsmechanismen in Deutschland auskennt“, so Schwatlo. „Das Verfahren hat beiden Parteien Vorteile gebracht, nämlich eine schnelle klare Entscheidung und nebenbei auch wesentlich günstigere Kosten.“ Die Zufriedenheit der Parteien zeige sich spätestens, wenn sie auf die Überprüfung durch ein Schiedsgerichtsverfahren verzichteten und das Ergebnis bindend werden ließen.

Das Verfahren werde in Deutschland viel zu selten angewandt: „Es ist hier noch immer viel zu wenig bekannt, dass man neben Mediations- ergänzend oder aufbauend Adjudikationsklauseln vertraglich vereinbaren kann“, so Schwatlo, der das Verfahren selbst für komplexe Sachverhalte sinnvoll findet.

Ins Gesetz. Auch Moritz Lemcke von der Kanzlei O&P Oberthür & Partner hat bereits ein nationales Bauprojekt erfolgreich mit der Adjudikations-Ordnung für Baustreitigkeiten geschlichtet. „Weitere drei Verfahren laufen gerade an“, so der Baurechtler, der sich beim deutschen Baugerichtstag für die Einführung eines deutschen Verfahrens engagiert und sogar fordert, dass ein gesetzliches Bauvertragsrecht ins BGB aufgenommen wird: „Der Arbeitskreis VII des Deutschen Baugerichtstages hat Empfehlungen für ein ge-

setzliches Adjudikationsverfahren formuliert, das auf Antrag einer Partei jederzeit zu einer schnellen, aber durch ein Gericht überprüfbaren außergerichtlichen Entscheidung führen soll“, so Lemcke, der im Februar als eine von acht natürlichen Personen in die Arbeitsgruppe unter Federführung des Bundesjustizministeriums berufen wurde. Weitere Mitglieder sind unter anderem die BGH-Richter Prof. Dr. Rolf Kniffka und Stephan Leupertz. Im März wird die Arbeitsgruppe, der auch einige Bundes- und Landesjustizministerien und einige wenige große Verbände angehören, darüber diskutieren, wie ein gesetzliches Bauvertragsrecht gestaltet werden könne. „Mit einer realistischen Umsetzung rechne ich erst in der nächsten Legislaturperiode – und das auch nur mit viel Glück“, so Lemcke.

Ins Gericht. „Neben einem solchen Verfahren sollte man aber auch spezialisierte Kammern an den Landgerichten mit Beteiligung von Laienrichtern nach dem Vorbild der Kammern für Handelssachen einrichten“, so Lemcke. Schließlich solle das Adjudikationsverfahren das gerichtliche Verfahren nicht ersetzen, sondern nur eine Filterfunktion übernehmen, um kostengünstige und schnelle Entscheidungen zum störungsfreien Bauablauf zu gewährleisten. „Denn in Bausachen ist eine schnelle Entscheidung wichtiger als eine richtige“, so Lemcke. (sg)

Glossar

Adjudikation ist eine in Großbritannien in der Immobilienwirtschaft vollständig akzeptierte gesetzliche Option zwischen zwei Vertragsparteien, um in Baustreitigkeiten eine schnelle außergerichtliche Entscheidung herbeizuführen. In Deutschland ist das Verfahren weitgehend unbekannt. Im Gegensatz zur konsensualen Mediation ist das Ergebnis der Adjudikation bindend, zumindest solange bis innerhalb eines (Schieds-) Gerichtsverfahrens eine neue Entscheidung ergeht oder sich die Parteien anderweitig einigen.

Der **Ablauf des Adjudikations-Verfahrens** beginnt mit dem Antrag einer Partei, der jederzeit möglich ist, wenn eine Streitigkeit vorliegt. Häufig zeigen die Parteien den Streit aber zunächst schriftlich an, wodurch die Möglichkeit erhalten wird, sich gütlich zu einigen. Die Erwiderungsfrist beträgt drei Wochen; die Entscheidungsfrist für den Adjudikator sechs Wochen. Die Parteien sind zur Mitwirkung verpflichtet.

Der **Adjudikator** wird von einer im Vorfeld bestimmten Organisation benannt, wenn sich die Parteien nicht einigen können. Er muss sachverständig sein und hat Amtsermittlungsbefugnisse, wonach er einen Sachverhalt eigenständig aufklären darf. Er kann sich jederzeit juristischer, baubetrieblicher oder anderer sachverständiger Hilfe bedienen.