

Schlichtungsordnung für die Regulierung der Schäden durch die Geländehebungen und Geländeverschiebungen im Stadtgebiet der Stadt Staufen im Breisgau

Die Stadt Staufen im Breisgau
vertreten durch den Bürgermeister Michael Benitz,
Hauptstraße 53, 79219 Staufen im Breisgau

- nachfolgend auch „*Stadt Staufen*“ genannt -

und

die **Interessengemeinschaft der Riss-Geschädigten GbR**
vertreten durch die Geschäftsführer Csaba-Peter Gaspar und Clemens Oberle,
Hauptstraße 56, 79219 Staufen im Breisgau

- nachfolgend auch „*IGR*“ genannt -

- gemeinsam nachfolgend auch die „*Vertragsschließenden*“ genannt -

vereinbaren die nachfolgend geregelte

Schlichtungsordnung

für die Regulierung der Schäden durch die Geländehebungen und Geländeverschiebungen im Stadtgebiet der Stadt Staufen im Breisgau.

Präambel

1. In der Stadt Staufen sind im Stadtgebiet Schäden an und in Gebäuden, insbesondere Risschäden, aufgetreten. Es kann mittlerweile als gesichert gelten, dass der überwiegende Teil dieser Schäden kausale Folge der im Jahre 2007 auf Veranlassung der Stadt Staufen in der Rathausgasse vorgenommenen Geothermie-Bohrungen und den damit in zeitlichem Zusammenhang stehenden Geländehebungen bzw. Geländeverschiebungen („*Geländeänderungen*“) ist. Die zur Abhilfe dieser Geländeänderungen in horizontaler und vertikaler Hinsicht ge-

eigneten Maßnahmen wurden in der Vergangenheit und werden gegenwärtig noch durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau untersucht und in Zusammenarbeit mit der Stadt Staufen umgesetzt. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist festzustellen, dass die Geländeänderungen zwar weiter andauern, deren Ende *aber* wohl absehbar ist. Gleichzeitig führen insbesondere im Bereich der Kernstadt aufgetretene Gebäude- und sonstige Schäden zu erheblichen Belastungen für die Grundstückseigentümer bzw. -nutzer bis hin zu gravierenden Einschränkungen der Bewohnbarkeit/Sicherheit bzw. der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Gebäude.

Nachdem sich die Geländeänderungen mit zunehmender Zeit abschwächen, kann – über die Sofortmaßnahmen hinaus, die Gegenstand der „Schlichtungsordnung für Sofortmaßnahmen“ vom 22.09.2010 waren – mit der sukzessiven Instandhaltung geschädigter Gebäude sowie der sonstigen abschließenden Schadensregulierung begonnen werden.

2. Auf der Grundlage der Erfahrungen, die die Vertragsschließenden mit der Schlichtungsordnung für Sofortmaßnahmen vom 22.09.2010 gewonnen haben, soll auch die endgültige Schadensregulierung in Form von Schlichtungsverfahren in Angriff genommen werden. Vertragsschließende Parteien sind die Stadt Staufen und die „Interessengemeinschaft der Rissgeschädigten GbR“ (nachfolgend IGR). Finanziell unterstützt wird die Stadt Staufen durch das Land Baden-Württemberg und – nach bereits erfolgter Zustimmung der kommunalen Spitzenverbände des Landes Baden-Württemberg – durch Mittel aus dem kommunalen Finanzausgleich. Die Anerkennung einer Rechtsverpflichtung ist mit der finanziellen Unterstützung der Stadt nicht verbunden. Das Land Baden-Württemberg und die kommunalen Spitzenverbände des Landes Baden-Württemberg haben das Recht, die ordnungsgemäße Verwendung der zur Verfügung gestellten Gelder zu prüfen. Ziel des Schlichtungsverfahrens ist es, den Geschädigten Ersatz für die durch die Geländeänderungen erlittenen Sach- und Vermögensschäden zu gewähren.

Die IGR ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Sitz in Staufen im Breisgau, deren Mitglieder „*Riss-Geschädigte*“ sind und deren Zweck die Vertretung und Bündelung der Interessen der durch die vorerwähnten Geländeverschiebungen Geschädigten ist.

3. Die Vertragsschließenden stellen ausdrücklich klar, dass mit der Vereinbarung über die nachfolgende Schlichtungsordnung oder mit der Durchführung von einzelnen Verfahren kein Verzicht auf die Geltendmachung etwaiger Rechte und Ansprüche in materieller oder prozessualer Hinsicht verbunden ist. Zudem wird hierdurch nicht auf die Geltendmachung etwaiger Rechte gegenüber Dritten verzichtet.

4. Die Stadt Staufen bietet den Geschädigten die Möglichkeit zur Durchführung von Schlichtungsverfahren auf der Grundlage dieser Schlichtungsordnung an, um diesen ein gegenüber einem ordentlichen Gerichtsverfahren schnelleres und vergleichsweise unbürokratisches Streitbeilegungsverfahren zur Verfügung zu stellen.

A. Geltungsbereich

I. Persönlicher Geltungsbereich

§ 1

Keine Beschränkung auf IGR-Gesellschafter

In subjektiver Hinsicht steht das Verfahren nach dieser Schlichtungsordnung jedem Geschädigten offen, unabhängig von einer Mitgliedschaft in der IGR.

§ 2

Definition des Begriffs „Geschädigte“

Anspruchsberechtigt auf Seiten der Geschädigten sind nach Maßgabe dieser Schlichtungsordnung sämtliche Geschädigte. Hierzu zählen neben Gebäudeeigentümern insbesondere auch

- Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer,
- Wohnungserbbauberechtigte und Inhaber von Dauerwohnrechten gemäß den §§ 1, 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- Bruchteilseigentümer,
- Gesamthandseigentümer wie z.B. Erbengemeinschaften und Gesellschaften, deren Vermögen durch die Geländeänderungen in Mitleidenschaft gezogen wurde,
- Erbbauberechtigte,
- Nießbrauchsberechtigte und
- Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wie Inhaber von Wohnrechten und Berechtigte aus Altenteils-Verträgen.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 3

Von der Schlichtung umfasste Schäden

Von der Schlichtung erfasst sind alle Schäden an Gebäuden und an beweglichen Sachen sowie reine Vermögensschäden, die durch die Geländeänderungen verursacht worden sind.

§ 4

Räumlicher Geltungsbereich

1. Im Schlichtungsverfahren können nur solche Schäden geltend gemacht werden, die im Stadtgebiet Staufen durch die in der Präambel – dort Abs. 1 – erwähnten Geländeänderungen hervorgerufen wurden.
2. Im Übrigen sind Fragen zum Haftungsgrund nicht Gegenstand dieser Schlichtungsordnung.

§ 5

Zeitliche Schranken

Anträge zur Schadensregulierung können mit Inkrafttreten dieser Schlichtungsordnung gestellt werden. Werden jedoch Anträge zur Regulierung von Schäden gestellt, bevor die Geländeänderungen zum Stillstand gekommen sind und zeigen sich nach erfolgter Sanierung am betreffenden Gebäudeteil bzw. am betreffenden Gewerk zu einem späteren Zeitpunkt abermals Schäden vergleichbarer Art aufgrund von Geländeänderungen, so ist der Antragsteller von einer erneuten Geltendmachung solcher weiterer Schäden im Rahmen dieser Schlichtungsordnung ausgeschlossen; dies gilt nicht, soweit geländeänderungsbedingte Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen/Reparaturen am betreffenden Gebäudeteil bzw. am betreffenden Gewerk im Rahmen von „Sofortmaßnahmen“/„Eilmaßnahmen“ (insbesondere im Zeitraum der Geltung der „Schlichtungsordnung von Sofortmaßnahmen“ vom 22.09.2010) durchgeführt wurden (sei es im Rahmen einer Schlichtungsvereinbarung, eines Anerkenntnisses oder durch Abhilfe bei Bagatellschäden gem. § 3 der vorgenannten früheren Schlichtungsordnung).

§ 6

Kein Ausschluss der Anrufung staatlicher Gerichte

Jedem Geschädigten bleibt die Entscheidung unbenommen, ob er am Verfahren gemäß dieser Schlichtungsordnung teilnehmen will oder nicht; die Anrufung der staatlichen Gerichte ist seitens eines Geschädigten jederzeit insbesondere auch nach Abschluss eines Schlichtungsverfahrens möglich, wenn das Schlichtungsverfahren nicht zu einer abschließenden Einigung im Hinblick auf einen bestimmten Schaden geführt hat (§ 58 Abs. 1). Wegen der Anrufung eines staatlichen Gerichts während eines laufenden Schlichtungsverfahrens wird auf die Bestimmung des § 59 lit c. hingewiesen.

B. Allgemeine Schadensregulierungsgrundsätze

III. Anerkenntnis, Schlichtung

§ 7

Anerkenntnis

Die Stadt Staufen kann die Berechtigung eines geltend gemachten Anspruchs auf Vorschlag des Schlichters ganz oder teilweise anerkennen; in diesem Falle kommt es zu einem abgekürzten Verfahren. Näheres hierzu ist unter § 26 bis § 29 dieser Schlichtungsordnung geregelt.

§ 8

Schlichtung

Mit der Schlichtung soll der Versuch unternommen werden, in einem geordneten Verfahren auf der Grundlage dieser Schlichtungsordnung Meinungsverschiedenheiten über Schäden durch die Geländeänderungen einvernehmlich beizulegen.

IV. Beteiligten-Bezeichnung

§ 9

Antragsteller und Antragsgegner

Im vorliegenden Schlichtungsverfahren werden der bzw. die Geschädigte(n) als „Antragsteller“ und die Stadt Staufen als „Antragsgegner“ oder „Stadt Staufen“ bezeichnet. Antragsteller und Antragsgegner werden nachfolgend zusammen auch die „Parteien“ genannt.

§ 10 Schlichter

Diejenigen Personen, deren Aufgabe es ist, ggf. nach erforderlicherer Aufklärung des Sachverhalts eine Einigung zwischen den Parteien zu vermitteln, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten und ggf. eine erfolgte Einigung zu protokollieren und die jeweils das Schlichtungsverfahren führen, werden als „*Schlichter*“ bezeichnet. Zur effizienten Durchführung der Schlichtungsverfahren werden ein Vorsitzender Schlichter („*Vorsitzender*“) und ein Stellvertretender Schlichter („*Stellvertreter*“) bestellt. Der Stellvertreter wird nur in den in dieser Schlichtungsordnung ausdrücklich bezeichneten Fällen tätig.

§ 11 Schlichtungsstelle

1. Der Vorsitzende, sein Stellvertreter und die Geschäftsstelle (vgl. § 20), die mit der Erledigung der administrativen Aufgaben betraut ist, werden zusammen auch als „*Schlichtungsstelle*“ bezeichnet.
2. Die Schlichtungsstelle hat ihren Sitz in Staufen im Breisgau.

C. Bestellung der Schlichter

V. Auswahl, Bestellung, Qualifikation, Kooperation, Abberufung

§ 12 Bestellung der Schlichter

Der Vorsitzende und der Stellvertreter werden gemeinsam durch die Vertragsschließenden durch entsprechende schriftliche Erklärungen, welche an den Vorsitzenden und den Stellvertreter durch die Geschäftsstelle übermittelt werden, bestellt. Der Vorsitzende und sein Stellvertreter erklären hierauf gegenüber den Vertragsschließenden jeweils schriftlich und unter Anerkennung dieser Schlichtungsordnung die Annahme der Bestellung.

§ 13 Qualifikation der Schlichter

1. Zur Erzielung bestmöglicher Ergebnisse in den einzelnen Schlichtungsverfahren soll der Vorsitzende über die Befähigung zum Richteramt und ausreichende juristische Erfahrung verfügen. Idealerweise ist diese Erfahrung durch eine mehrjährige richterliche Tätigkeit nachgewiesen.
2. Zur Sicherstellung der in dieser Schlichtungsordnung geregelten Kooperationsmöglichkeiten (vgl. § 17) zwischen dem Vorsitzenden und dem Stellvertreter soll der Stellvertreter über weitreichende Erfahrungen im Baugewerbe verfügen. Idealerweise ist diese Erfahrung durch eine Qualifikation als öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger nachgewiesen.

§ 14 Unabhängigkeit

Der Vorsitzende und der Stellvertreter dürfen nicht in der Stadt Staufen wohnhaft sein oder im Gebiet der Stadt Staufen über Immobilienbesitz oder über sonstige in § 2 genannte dingliche und schuldrechtliche Rechtsstellungen verfügen. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Besorgnis der Befangenheit die Vorschriften der §§ 41 ff. der Zivilprozessordnung analog.

Geht ein Befangenheitsantrag gegen einen Schlichter ein, sollen die Gründe, die zu dem Gesuch geführt haben, mit dem Ziel einer Verständigung zwischen Schlichter und Parteien erörtert werden. Gelingt eine Verständigung nicht, entscheidet über einen Befangenheitsantrag gegen den Vorsitzenden der Stellvertreter und umgekehrt. Werden beide Schlichter endgültig abgelehnt, bringt der Ablehnende zum Ausdruck, dass er keine unvoreingenommene Behandlung seines Antrages von den Schlichtern erwartet. Das Schlichtungsverfahren ist damit beendet.

§ 15 Pflicht zur Verschwiegenheit

Der Vorsitzende und der Stellvertreter sind über die Gegenstände der einzelnen Schlichtungsverfahren zur Verschwiegenheit verpflichtet und dürfen Informationen, die ihnen im Zusammenhang mit der Schlichtung zur Kenntnis gelangen, nicht an Dritte weitergeben.

§ 16 Stellvertretung

Der Stellvertreter übernimmt die Aufgaben des Vorsitzenden in den Fällen, in denen sich der Vorsitzende entweder in einem konkreten Fall für befangen erklärt oder in einem konkreten Verfahren länger als vier Wochen nicht in der Lage ist, seine Tätigkeit auszuüben. Der Stellvertreter hat in diesen Fällen dieselben Befugnisse und Pflichten gemäß dieser Schlichtungsordnung wie der Vorsitzende.

§ 17 Kooperationsmöglichkeiten zwischen Vorsitzendem und Stellvertreter

1. Im Sinne der effizienten Durchführung der einzelnen Schlichtungsverfahren und zur bestmöglichen Ausnutzung des bei den Schlichtern bestehenden Fachwissens haben der Vorsitzende und der Stellvertreter die Möglichkeit, sich in einzelnen Fragen abzustimmen. Insbesondere kann der Vorsitzende den Stellvertreter bei Detailfragen um eine Einschätzung bitten. Die Einschätzung kann mündlich oder schriftlich abgegeben werden.
2. Es wird jedoch klargestellt, dass – unabhängig vom Inhalt der abgegebenen Einschätzung – dem Vorsitzenden die alleinige Kompetenz darüber zusteht, wie die durch den Stellvertreter abgegebene Einschätzung weiter im Schlichtungsverfahren zu berücksichtigen ist.

§ 18 Abberufung eines Schlichters

Der Vorsitzende oder der Stellvertreter können durch gemeinsame schriftliche Erklärung der Stadt Staufen und der IGR gegenüber der Schlichtungsstelle abberufen werden, wenn konkrete Tatsachen vorliegen, die eine unabhängige Schlichtertätigkeit nicht mehr erwarten lassen oder der Schlichter nicht nur vorübergehend an der Wahrnehmung seiner Tätigkeit gehindert ist.

D. Geschäftsstelle

VI. Organisation, Aufgaben, Kosten

§ 19

Einrichtung durch und Anbindung an die Stadt Staufen

Die Einrichtung der Geschäftsstelle als Teil der Schlichtungsstelle (vgl. § 11) obliegt der Stadt Staufen. Sie ist organisatorisch und administrativ an die Stadt Staufen angebunden.

§ 20

Aufgaben der Geschäftsstelle

1. Der Geschäftsstelle obliegen folgende Aufgaben:
 - Bearbeitung der seitens der Geschädigten gestellten Anträge in formeller Hinsicht (insbesondere Prüfung der Vollständigkeit der Schlichtungsanträge);
 - Weiterleitung der Anträge an die Stadt Staufen und den Schlichter;
 - Schreivarbeiten, Kopierarbeiten, Postdienst und Aktenführung;
 - Vorbereitung/Abstimmung von Terminen;
 - Schriftliche Fixierung sowohl der Schlichtungsvorschläge, als auch einer Schlichtungsvereinbarung;
 - Kosten- und Vergütungsmanagement für die Schlichtungsstelle und – soweit nach dieser Schlichtungsordnung ersatzfähig – betreffend die Honorare von Sachverständigen und Rechtsanwälten.
2. Die Kosten der Geschäftsstelle werden von der Stadt Staufen getragen.

E. Einleitung des Schlichtungsverfahrens

VII. Antragstellung durch die Geschädigten

§ 21

Einleitung des Schlichtungsverfahrens, Antragsformulare

1. Das Schlichtungsverfahren beginnt mit dem Eingang der Antragsunterlagen durch den Antragsteller bei der Geschäftsstelle.
2. Die Geschäftsstelle stellt jedem potenziellen Antragsteller Vordrucke für Schlichtungsanträge zur Verfügung.

§ 22

Inhalt des Antrags

1. Der Antrag muss enthalten:
 - a. Die Bezeichnung des Antragstellers (Vor- und Nachname bzw. Bezeichnung der Personenvereinigung/der juristischen Person nebst diesbezüglicher Vertretungsberechtigung), die Postanschrift und die Benennung von Namen und Adressen eventueller Bevollmächtigter;
 - b. die Erklärung des Antragstellers, dass die Gültigkeit dieser Schlichtungsordnung in allen Punkten anerkannt wird;
 - c. die exakte Bezeichnung des betroffenen Grundstücks bzw. Rechts (vgl. § 2);
 - d. eine Beschreibung von Vermögensschäden
 - e. eine Beschreibung der eingetretenen Gebäudeschäden;
 - f. fakultativ: einen Vorschlag der zur Schadensabwehr oder Schadensbeseitigung vom Antragsteller für erforderlich gehaltenen Maßnahmen;
2. Den Nachweis der Anspruchsberechtigung (Eigentums- und sonstige Berechtigungsnachweise, Lagepläne) und die Schadensdokumentation (etwa bereits vorhandene Schadensgutachten, Bildmaterial, Kostenvoranschläge, offene bzw. bereits bezahlte Rechnungen für Schadensbeseitigungsmaßnahmen, eventuell vorhandene Vorkorrespondenz etc.) hat der Antragsteller dem Schlichtungsantrag beizufügen, soweit solche Unterlagen sich nicht bereits im Besitz des Antragsegners befinden (vom Bauamt geführte Schadensdatei; Lagepläne; Grundbuchunterlagen etc.) bzw. soweit nicht die zugrunde liegenden Tatsachen offenkundig oder unstrittig sind.

VIII. Weiterer Fortgang des Antragsverfahrens

§ 23

Vergabe einer Vorgangsnummer

1. Die Geschäftsstelle vermerkt auf jedem Schlichtungsantrag das Datum des Eingangs.
2. Die Vorgänge werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet. In begründeten Eilverfahren wird der entsprechende Schlichtungsantrag bevorzugt behandelt

§ 24

Benachrichtigung seitens der Geschäftsstelle

Der Antragsteller erhält von der Geschäftsstelle eine Benachrichtigung über den Eingang des Schlichtungsantrags sowie dessen Vorgangsnummer.

§ 25

Weiterleitung des Schlichtungsantrags

Die Geschäftsstelle leitet den Schlichtungsantrag unverzüglich an den Schlichter weiter.

F. Durchführung des Schlichtungsverfahrens

IX. Verfahren bei Anerkenntnis durch die Stadt Staufeu

§ 26

Anerkenntniserklärung des Antragsgegners

Nach Erhalt des Schlichtervorschlags kann der Antragsgegner innerhalb einer Frist von zwei Wochen den geltend gemachten Anspruch ganz oder teilweise anerkennen. Die Frist kann auf begründeten Antrag durch den Schlichter einmalig um höchstens zwei Wochen verlängert werden. Bei der Berechnung der Fristen finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) Anwendung. Dieses Anerkenntnis ist schriftlich durch eine entsprechende Erklärung gegenüber der Schlichtungsstelle abzugeben.

§ 27 Rechtsfolgen des Anerkenntnisses

Bezüglich der Rechtsfolgen eines Anerkenntnisses gelten die Regelungen in § 53 dieser Schlichtungsordnung entsprechend.

§ 28 Beendigung des Verfahrens bei Anerkenntnis

Im Falle eines vollständigen Anerkenntnisses durch den Antragsgegner ist das Schlichtungsverfahren beendet. Die Geschäftsstelle sendet dem Antragsteller eine Kopie des abgegebenen Anerkenntnisses zu und fordert ihn ggf. zur Einholung und Übermittlung von Kostenvoranschlägen bzw. Rechnungen und Bekanntgabe seiner Bankverbindung auf.

§ 29 Verfahren bei Teilanerkentnis

Erkennt der Antragsgegner den Anspruch nur teilweise an, wird das Verfahren nur über denjenigen Teil des Antrages weitergeführt, der nicht vom Anerkenntnis des Antragsgegners erfasst ist. Im Übrigen gelten bezüglich der Einleitung von Maßnahmen/ Bezahlung von Kosten für den anerkannten Teil die vorstehenden Regelungen der § 27 und § 28 entsprechend.

X. Vereinfachtes Verfahren

§ 30 Regulierungsverhandlungen durch sachkundige Personen

1. In einfach gelagerten Schadensfällen kann das Schlichtungsverfahren dadurch abgekürzt werden, dass der Schlichter eine sachkundige Person beauftragt, die – nach Terminsabstimmung mit dem Antragsteller – mit diesem über eine Schadensregulierung verhandelt.
2. Verständigen sich der Antragsteller und die sachkundige Person über eine bestimmte Art und Weise der Schadensregulierung, so ist diese schriftlich zu fixieren, von beiden zu unterzeichnen und dem Schlichter zuzuleiten. Der Schlichter stellt sodann nach Überprüfung das Zustandekommen der Einigung fest und übermittelt den Parteien eine von ihm unterzeichnete Ausfertigung. Die Vereinbarung gilt mit der Unterschrift des Schlichters als angenommen und hat die Wirkung und die Rechtsfolgen einer Schlichtungsvereinbarung (§§ 52, 53).

3. Scheitert eine Einigung im vereinfachten Verfahren, dann schließt sich hieran das übliche Schlichtungsverfahren an.

XI. Schriftliches Schlichtungsverfahren

§ 31

Einverständniserklärung mit dem schriftlichen Verfahren

1. Zur Beschleunigung des Verfahrens sowie zur Vermeidung unnötiger Kosten kann der Antragsteller bereits im Rahmen der Antragstellung sein Einverständnis zum schriftlichen Verfahren erklären. Das Einverständnis des Antragsgegners wird jeweils vorausgesetzt, es sei denn, dass dieser innerhalb von fünf Werktagen nach Zugang des Schlichtungsantrags einem schriftlichen Verfahren durch Erklärung gegenüber der Schlichtungsstelle widerspricht.
2. Im Falle, dass der Antragsteller sein Einverständnis zur Durchführung des schriftlichen Verfahrens abgegeben hat, unterrichtet die Geschäftsstelle ihn nach Ablauf der fünf Werktage über die gewählte Verfahrensart.

§ 32

Verfahrensgang bei schriftlichem Verfahren

Sind beide Parteien zur Durchführung des schriftlichen Verfahrens bereit, fordert der Schlichter den Antragsgegner unter Fristsetzung zur Stellungnahme zum Schlichtungsantrag des Antragsgegners auf. Innerhalb weiterer vom Schlichter gesetzter Fristen können die Parteien auf Stellungnahmen der jeweils anderen Partei schriftliche Erwiderungen einreichen.

§ 33

Schlichtungsvorschlag im schriftlichen Verfahren

Sobald dem Schlichter ausreichende Tatsachen zur Vorlage eines Schlichtungsvorschlages vorliegen, unterbreitet er den Parteien einen schriftlichen Schlichtungsvorschlag („*Schlichtungsvorschlag*“), der mit einer (kurzen) Begründung zu versehen ist. Der Schlichtungsvorschlag kann von den Parteien innerhalb einer vom Schlichter gesetzten Frist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Schlichtungsstelle angenommen werden. Findet keine Annahme des Schlichtungsvorschlags innerhalb dieser Frist statt, gilt der Schlichtungsvorschlag als abgelehnt.

§ 34

Übergang vom schriftlichen Verfahren in die mündliche Verhandlung

Der Schlichter kann jederzeit – auch bei erfolgter Ablehnung des Schlichtungsvorschlags – bei den Parteien anregen, eine mündliche Schlichtungsverhandlung durchzuführen. Darüber hinaus kann eine Partei ihre Zustimmung zum schriftlichen Verfahren widerrufen und anregen, dass eine mündliche Verhandlung stattfindet.

XII. Mündliche Schlichtungsverhandlung

§ 35

Terminsbestimmung

Soweit nicht ein schriftliches Schlichtungsverfahren stattfindet (vgl. § 31- § 34), bestimmt der Schlichter nach Prüfung des Schlichtungsantrags im Einvernehmen mit den Parteien einen Termin für die Durchführung einer mündlichen Schlichtungsverhandlung.

§ 36

Vorbereitende schriftliche Stellungnahmen

Die mündliche Verhandlung ist durch schriftliche Stellungnahmen der Parteien vorzubereiten. Der Schlichter kann den Parteien hierfür Fristen setzen.

§ 37

Nichterscheinen einer Partei

Erscheint eine Partei oder ein schriftlich bevollmächtigter Vertreter zu einem festgelegten Termin für eine Schlichtungsverhandlung ohne Begründung nicht, können ihm die hierdurch entstandenen Kosten auferlegt werden.

§ 38

Ablauf der mündlichen Schlichtungsverhandlung

In der mündlichen Schlichtungsverhandlung soll über den Schlichtungsantrag des Antragstellers umfassend und unter Einbeziehung der Interessen der Parteien verhandelt werden. Der Schlichter hat bei der Gestaltung der mündlichen Schlichtungsverhandlung einen weiten Gestaltungsspielraum, insbesondere kann er eine Ortsbegehung anregen.

§ 39
Schlichtungsvorschlag nach mündlicher
Schlichtungsverhandlung

1. Ziel der mündlichen Schlichtungsverhandlung ist die Erledigung des Schlichtungsantrages des Antragsstellers. Daher soll der Schlichter im Rahmen der mündlichen Schlichtungsverhandlung – soweit möglich und unter Berücksichtigung der Interessenlage der Parteien – einen Schlichtungsvorschlag an die Parteien unterbreiten. Dieser ist kurz zu begründen und nach Möglichkeit in Anwesenheit der Parteien zu protokollieren.

2. Der Schlichtungsvorschlag kann den Parteien auch im Anschluss an die mündliche Verhandlung in Schriftform übersandt werden. Dies soll innerhalb fünf Werktagen geschehen. Der Schlichtungsvorschlag ist vom Schlichter zu unterzeichnen.

XIII. Eilverfahren für Sofortmaßnahmen

§ 40
Dringender Handlungsbedarf

In Fällen der Gefahr im Verzug, insbesondere in Fällen, in denen unmittelbarer Handlungsbedarf zur Sicherung eines Gebäudes, Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit eines Gebäudes oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr (dies umfasst auch die Gefahr einer zeitnahen Vergrößerung des Schadens bei Unterlassung von Sofortmaßnahmen) besteht, kann ein „*Schlichtungsantrag auf Durchführung eines Eilverfahrens*“ gestellt werden mit dem Ziel, dass zeitnah Sofortmaßnahmen ergriffen bzw. Mittel zur Schadensabwendung bzw. –Minimierung zur Verfügung gestellt werden.

§ 41
Darlegung für Voraussetzungen

Die Eilbedürftigkeit ist durch den Antragsteller gesondert im „*Antrag auf Durchführung eines Eilverfahrens*“ (**Anlage 2**) zu begründen. In denjenigen Fällen, in denen die Eilbedürftigkeit nicht ausreichend dargelegt und ggf. glaubhaft gemacht wird, findet ein Eilverfahren nicht statt; im letzteren Fall wird der Eilantrag in einen regulären Schlichtungsantrag umgedeutet und das weitere Verfahren bestimmt sich nach den Vorschriften dieser Schlichtungsordnung.

§ 42 Verfahrensdurchführung

1. Der Schlichter ist in der Art und Weise der Durchführung des Eilverfahrens frei, d.h. er kann mit oder ohne mündliche Verhandlung einen Schlichtungsvorschlag unterbreiten, Zeugen und Sachverständige anhören und die Einleitung vorläufiger Sicherungsmaßnahmen anregen.
2. Der Antragsgegner ist verpflichtet, bei ordnungsgemäß begründeten Eilanträgen in besonderer Weise Rücksicht auf die Interessen des Antragstellers zu nehmen.
3. Im Übrigen gelten für das Eilverfahren die Bestimmungen dieser Schlichtungsordnung bezüglich Anerkenntnis, Teilanerkenntnis, Schlichtungsvorschlag und Schlichtungsvereinbarung entsprechend.

XIV. Allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 43 Gestaltung des Verfahrens

1. Der Schlichter trifft seine Entscheidungen auf der Grundlage der Rechtsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland. In der Gestaltung des Verfahrens ist er – sofern in dieser Schlichtungsordnung nichts anderes bestimmt ist – frei.
2. Er wirkt darauf hin, dass die Parteien, insbesondere, wenn sie nicht anwaltlich vertreten sind, sachgerechte Anträge stellen. Auf Lücken im Vortrag weist er hin und gibt Gelegenheit zur Vervollständigung.

§ 44 Zurückweisung unzulässiger bzw. offenkundig unbegründeter Anträge

Offensichtlich unzulässige oder unbegründete Anträge können ohne mündliche Verhandlung durch den Schlichter zurückgewiesen werden.

§ 45 Beweiserhebung

1. Der Schlichter kann Beweise, insbesondere durch Urkunden, Augenschein oder durch Einholung von Sachverständigengutachten, erheben. Daneben kann der Schlichter von den Parteien gestellte Zeugen und Sachverständige im Rahmen der mündlichen Schlichtungsverhandlung anhören. Bei Schäden, die voraussichtlich den Betrag von €5.000 nicht übersteigen, werden keine Sachverständigen durch

den Schlichter beauftragt, es sei denn, dass der Sachverhalt sonst nicht weiter aufklärbar ist.

2. Der Aufklärung des Sachverhalts dient insbesondere auch die in § 17 geregelte Kooperationsmöglichkeit zwischen dem Vorsitzenden und dem Stellvertreter. Die Schlichter sind im Sinne einer kosteneffizienten Gestaltung des Schlichtungsverfahrens gehalten, die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel zur Aufklärung des Sachverhaltes oder zur Klärung sonstiger Fragen zu nutzen.

§ 46 Nichtöffentlichkeit

Das Verfahren ist nicht öffentlich.

§ 47 Verfahrensdauer

Das Verfahren soll zügig bearbeitet werden und pro Einzelfall nicht länger als sechs Monate dauern, sofern nicht besondere Umstände – wie etwa die Einholung eines Gutachtens oder eine sonstige umfangreiche Beweisaufnahme – eine längere Verfahrensdauer erfordern.

§ 48 Hinzuwirken auf eine einvernehmliche Regelung

Der Schlichter ist in jeder Lage des Verfahrens gehalten, auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Parteien hinzuwirken.

XV. Schlichtungsvorschlag und Schlichtungsvereinbarung

§ 49 Anforderungen an den schriftlichen Schlichtungsvorschlag

Der vom Schlichter erstellte Schlichtungsvorschlag soll – soweit er nicht mündlich im Rahmen der mündlichen Schlichtungsverhandlung erläutert wird – enthalten:

- a. die Bezeichnung des Antragstellers, seines gesetzlichen Vertreters sowie etwaiger Bevollmächtigter;
- b. den Namen des Schlichters;

- c. eine kurze Beschreibung des Sachverhalts, der die Grundlage für den Schlichtungsvorschlag darstellt, soweit die Parteien hierauf nicht einvernehmlich verzichten;
- d. eine kurze Darlegung der (rechtlichen und tatsächlichen) Gründe für den Schlichtungsvorschlag, soweit die Parteien hierauf nicht einvernehmlich verzichten;
- e. den konkreten Inhalt und Wortlaut der nach Vorschlag des Schlichters zwischen den Parteien abzuschließenden Vereinbarung („*Schlichtungsvereinbarung*“) sowie konkrete Regelungen zu der Umsetzung bzw. der praktischen Durchführung der Schlichtungsvereinbarung;
- f. gegebenenfalls: einen Vorschlag zur Erstattung von Kosten des Antragstellers, die diesem durch die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts oder Beauftragung eines Sachverständigen entstanden sind (vgl. § 55 und § 56).

§ 50

Teilschlichtungsvorschläge

Der Schlichter ist berechtigt, in geeigneten Fällen, insbesondere wenn mehrere Schadenspositionen geltend gemacht werden, den Parteien Teilschlichtungsvorschläge zu unterbreiten.

§ 51

Ablehnung des Schlichtungsvorschlags und Nachverhandlungen

1. Eine vollständige oder teilweise Ablehnung des Schlichtungsvorschlags soll von der ablehnenden Partei kurz begründet werden.
2. Der Schlichter ist nach einer vollständigen oder teilweisen Ablehnung seines Vorschlags befugt, das Verfahren fortzusetzen, um auszuloten, ob nicht eine Verständigung der Parteien doch noch herbeigeführt werden kann. Das gilt insbesondere in den Fällen, in denen er den Eindruck gewonnen hat, dass der Schlichtungsvorschlag möglicherweise nicht richtig verstanden worden ist.
3. Für beendet erklärt der Schlichter das Verfahren erst, wenn er eine Verständigung der Parteien für unmöglich hält.

§ 52 Schlichtungsvereinbarung

1. Nehmen beide Parteien den Schlichtungsvorschlag durch Abgabe entsprechender Erklärungen gegenüber der Schlichtungsstelle an, so kommt eine zivilrechtlich rechtsverbindliche Schlichtungsvereinbarung zustande. Diese ist durch den Schlichter unter Angabe des Eingangs der jeweiligen Zustimmungserklärungen im Wortlaut wiederzugeben. Die mit der Unterschrift des Schlichters versehene so hergestellte, mit Ort und Datum versehene Schlichtungsvereinbarung wird dem Antragsteller und dem Antragsgegner durch die Geschäftsstelle übermittelt.
2. Verständigen sich die Parteien abweichend vom Schlichtungsvorschlag, zeigen sie dies der Schlichtungsstelle durch gleichlautende Erklärungen, die auch den Inhalt der Einigung enthalten, an. Der Schlichter stellt sodann das Zustandekommen und den Inhalt der Einigung unter dem Datum der zuletzt eingegangenen Erklärung fest und übermittelt den Parteien eine von ihm unterzeichnete Ausfertigung. Die Vereinbarung gilt mit der Unterschrift des Schlichters als zustande gekommen

§ 53 Rechtsfolgen der Schlichtungsvereinbarung, Zahlungsfristen

Der Antragsgegner ist zur unverzüglichen Durchführung der in der Schlichtungsvereinbarung geregelten Vereinbarungen verpflichtet.

Enthält die Schlichtungsvereinbarung eine fällige Zahlungsverpflichtung der Stadt Staufen, sind solche Zahlungen innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Schlichtungsvereinbarung zu leisten. Nach Ablauf dieser Frist gerät der Antragsgegner auf Mahnung des Antragstellers in Verzug. Zu zahlende Summen sind, auch wenn Fälligkeit erst nach Abschluss der Schlichtungsvereinbarung entsteht, mit Eintritt des Verzuges mit 5%-Punkten über dem Basiszinssatz verzinslich.

Besteht Uneinigkeit zwischen den Parteien über Grund und Höhe einer Verzugsverzinsung, entscheidet auf Antrag einer Partei der Schlichter für beide Seiten verbindlich.

XVI. Kosten bzw. Kostenerstattung

§ 54 Kostenfreiheit des Verfahrens für Antragsteller

Das Schlichtungsverfahren ist – sofern in dieser Schlichtungsordnung nichts anderes geregelt ist – für den Antragsteller grundsätzlich kostenfrei. Der Schlichter kann

jedoch in Fällen der missbräuchlichen Anrufung der Schlichtungsstelle eine anteilige Übernahme entstandener Verfahrenskosten durch den Antragsteller beschließen.

§ 55

Erstattung von Kosten eines Privatgutachtens

1. Beauftragt der Antragsteller vor Antragstellung oder im Verlauf des Schlichtungsverfahrens einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens zur Begründung seiner im Schlichtungsantrag geltend gemachten Ansprüche („*Privatgutachten*“), sind derartige Kosten – soweit nicht in Abs. 2 oder 3 anders geregelt - nicht erstattungsfähig.
2. In Fällen besonderer Komplexität oder wenn dem Antragsteller aufgrund seiner persönlichen oder finanziellen Situation die Tragung der Kosten für ein Privatgutachten unzumutbar erscheint, kann der Schlichter im Schlichtungsvorschlag eine angemessene Regelung zur Tragung der hierfür entstandenen Kosten vorschlagen.
3. Holt der Antragsteller ein Privatgutachten ein, um eine vom Schlichter vertretene Auffassung oder ein vom Schlichter eingeholtes Gutachten zu widerlegen, und hat er damit ganz oder teilweise Erfolg, so sind ihm die Kosten ganz oder dem Teilerfolg entsprechend zu erstatten.
4. Voraussetzung für eine Kostenübernahme durch den Antragsgegner nach Abs. 2 oder 3 dieser Vorschrift ist jedoch immer, dass eine Schlichtungsvereinbarung zustande kommt.

§ 56

Erstattung von Rechtsanwalts-Kosten

1. Beauftragt der Antragsteller vor Antragstellung oder im Verlauf des Schlichtungsverfahrens einen Rechtsanwalt mit der Verfolgung seiner im Schlichtungsantrag geltend gemachten Ansprüche, sind derartige Kosten – soweit nicht in Abs. 2 anders geregelt – nicht erstattungsfähig.
2. In Fällen besonderer Komplexität oder wenn dem Antragsteller aufgrund seiner persönlichen oder finanziellen Situation die Tragung der Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwaltes unzumutbar erscheint, kann der Schlichter im Schlichtungsvorschlag eine angemessene Regelung zur Tragung der hierfür entstandenen Kosten vorschlagen. Es wird jedoch klargestellt, dass eine Kostentragung durch den Antragsgegner nur in denjenigen Fällen erfolgt, in denen eine Schlichtungsvereinbarung zustande kommt.

§ 57

Unterlagen zur persönlichen und finanziellen Situation

Macht der Antragsteller in den Fällen der §§ 55 Abs.2 und/oder 56 Abs. 2 geltend, er sei auf Grund seiner persönlichen und finanziellen Situation zur Kostentragung außer Stande, kann der Schlichter dem Antragsteller aufgeben, seinen Vortrag durch geeignete Urkunden zu belegen.

Die Urkunden können im geschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Nur vom Schlichter zu öffnen“ eingereicht werden. Sie werden vom Schlichter vertraulich behandelt, stehen dem Antragsgegner nicht zur Einsicht zur Verfügung, werden weder im Original noch in Ablichtung Bestandteil der Akten und nach Gebrauch zurückgegeben.

XVII. Verfahrensbeendigung

§ 58

Verfahrensbeendigung durch Annahme oder Ablehnung des Schlichtungsvorschlags

Das Schlichtungsverfahren endet grundsätzlich entweder mit dem Zustandekommen einer Schlichtungsvereinbarung durch den Antragsteller und den Antragsgegner oder mit der endgültigen Ablehnung des Schlichtungsvorschlags durch den Antragsteller oder den Antragsgegner.

§ 59

Weitere Beendigungsgründe

Darüber hinaus endet das Schlichtungsverfahren auch

- a. durch Zurückweisung eines Schlichtungsantrags durch den Schlichter wegen offensichtlicher Unzulässigkeit und/oder Unbegründetheit (vgl. § 44),
- b. bei einer Antragsrücknahme durch den Antragsteller oder den Abschluss eines Vergleichs der Parteien während oder außerhalb des Schlichtungsverfahrens oder
- c. sobald entweder der Antragsteller oder der Antragsgegner ein ordentliches Gericht anruft oder schriftlich erklärt, dass eine Klärung der im Schlichtungsantrag geltend gemachten Ansprüche auf dem ordentlichen Rechtsweg herbeigeführt werden soll.

§ 60 Bescheinigung über Nichteinigung

Bei Schlichtungsverfahren, die nicht durch eine Schlichtungsvereinbarung enden, erstellt die Geschäftsstelle auf gesonderten Antrag des Antragsstellers oder des Antragsgegners eine Bescheinigung i.S.d. § 15a Abs. 3 Sätze 1 und 3, Abs. 1 Satz 2 EGZPO.

XVIII. Vergütung der Schlichter und Sachverständigen

§ 61 Freistellung der IGR von Kosten

Sämtliche mit der Aufrechterhaltung der Schlichtungsstelle und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens entstehende Kosten (Vergütung der Schlichter; Honorare für vom Schlichter beauftragte Sachverständige bzw. des vom Schlichter bestellten Beauftragten gem. § 30; Kosten für Sachmittel und Verwaltungskosten etc.) trägt im Innenverhältnis der Parteien die Antragsgegnerin, die bezüglich kostenauslösender Maßnahmen im Verhältnis zu vergütungsberechtigten Beteiligten des Schlichtungsverfahrens (Schlichter, Sachverständige etc.) alleinige Auftraggeberin ist; die Antragsgegnerin stellt die Interessengemeinschaft der Riss-Geschädigten GbR von der Inanspruchnahme durch Dritte bezüglich solcher Kosten frei.

IX. Rechtsweg, Verjährung, Wirkung

§ 62 Zugang zu den ordentlichen Gerichten

Einem Antragsteller steht jederzeit die Verfolgung seiner Ansprüche vor den staatlichen Gerichten offen. Der ordentliche Rechtsweg wird durch die Einleitung des Schlichtungsverfahrens nicht beschränkt oder ausgeschlossen.

§ 63 Präjudizielle Wirkungen

1. Willenserklärungen oder Verfahrenshandlungen der Parteien sowie Schlichtungsvorschläge, die nicht angenommen wurden, haben keine präjudizielle Wirkung für ein etwa nachfolgendes Verfahren vor einem ordentlichen Gericht.

2. Kommt es zu einer Verfahrensbeendigung durch eine Schlichtungsvereinbarung, so beschränken sich die diesbezüglichen Rechtswirkungen und Rechtsfolgen auf denjenigen Sachverhalt und hieraus abgeleiteten Anspruch, der Gegenstand des Schlichtungsverfahrens war. Entsprechendes gilt, wenn nur ein Teil des Schlichtungsverfahrens durch eine Schlichtungsvereinbarung beendet wurde. Es besteht keine Verpflichtung einer Partei, sich bei der Verfolgung anderer Ansprüche erneut dieser oder einer späteren Schlichtungsordnung zu unterwerfen.

XX. Inkrafttreten, Gültigkeitsdauer, Nebenbestimmungen

§ 64

Inkrafttreten dieser Schlichtungsordnung

Diese Schlichtungsordnung tritt am Tage der rechtsverbindlichen Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch die Vertragsschließenden in Kraft.

§ 65

Außerkräfttreten der „Schlichtungsordnung für Sofortmaßnahmen“

Die „Schlichtungsordnung für Sofortmaßnahmen“ vom 22.09.2010 tritt mit dem Tage des Inkrafttretens dieser Schlichtungsordnung außer Kraft.

§ 66

Gültigkeitsdauer, Änderungen an der Schlichtungsordnung

Diese Schlichtungsordnung hat ab Inkrafttreten eine Gültigkeitsdauer von einem Jahr. Sie verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls sie nicht mit einer Frist von drei Monaten von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.

§ 67

Schwebende Verfahren

Jeder während eines Gültigkeitszeitraums dieser Schlichtungsordnung eingehende Schlichtungsantrag wird durch die Schlichtungsstelle bis zur Beendigung dieses Verfahrens auf der Grundlage der Bestimmungen in dieser Schlichtungsordnung bearbeitet; dies gilt unabhängig davon, ob die Gültigkeitsdauer dieser Schlichtungsordnung verlängert wird oder ob eine geänderte Schlichtungsordnung ergeht.

§ 68 Nebenbestimmungen

1. Änderungen dieser Schlichtungsordnung sind nur wirksam, wenn sie zwischen den Vertragsschließenden schriftlich vereinbart werden.
2. Als Erfüllungsort für Ansprüche im Rahmen dieser Schlichtungsordnung wird Staufen im Breisgau vereinbart, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Schlichtungsordnung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Schlichtungsordnung nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass diese Schlichtungsordnung eine Lücke enthält, die die Vertragsschließenden nicht an anderer Stelle geregelt haben. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck dieser Schlichtungsordnung gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieser Vereinbarung diesen Punkt bedacht hätten.

§ 69 Verzeichnis der Anlagen

Dieser Schlichtungsordnung sind folgende Anlagen beigelegt, die Bestandteil dieser Vereinbarung sind:

Anlage 1: Vordruck für Schlichtungsantrag (§ 21 Abs. 2)

Anlage 2: Vordruck für Schlichtungsantrag auf Durchführung eines Eilverfahrens (§ 41)

Ort, Datum

Michael Benitz
Bürgermeister der Stadt Staufen

Csaba-Peter Gaspar
Geschäftsführer, IGR

Clemens Oberle
Geschäftsführer, IGR