

Schweizerische Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT

Die Abgrenzung des Schiedsgutachten von der Schiedsgerichtsbarkeit

Daniel Conca, Präsident SEK

I. Die Vertragsklausel

In vielen Baurechtsverträgen¹ findet sich bei Anpassungs- oder Heimfallsklauseln die Bestimmung, wonach die Höhe des z. B. neuen Baurechtszinses oder der Heimfallsentschädigung durch ein Gremium oder eine Kommission von Sachverständigen festzusetzen sei. Die Besetzung erfolgt dabei i. d. R. mit zwei von den Vertragsparteien entsandten Personen und einem «Obmann». Es stellt sich bei näherer Betrachtung unweigerlich die Frage, ob dieses «Gremium» ein Schiedsgericht darstellen soll oder ob im Resultat nur – aber immerhin – ein Schiedsgutachten zu erstellen ist oder keines von beidem. Die Frage ist nicht unwesentlich und soll nachfolgend kurz erläutert werden.

II. Unterscheidung

Ein Schiedsgericht stellt neben den staatlichen Gerichten ein gleichwertiges «halb-privates» Institut dar. Dieses folgt – neben bundesrechtlichen Spezialbestimmungen zur Schiedsgerichtsbarkeit – dem Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit (KSG; SR 279)². Solche Schiedsgerichte beruhen auf Vereinbarung (sog. Schiedsabrede). Was die Abrede anbelangt, gilt das Gleiche für das Schiedsgutachten. Damit hat es sich aber mit der Gleichstellung. Während das Schiedsgericht über Rechtsfragen entscheidet, geht es beim Schiedsgutachten um Tat(sachen)fragen. So soll z. B. eine unstreitige Tatsache über die Höhe eines Sachschadens oder eben eines Liegenschaftswertes usw. geschaffen werden. Das Festlegen oder –stellen einer verbindlichen Tatsache unterscheidet den Schiedsgutachter vom «einfachen» Sachverständigen.

Die Aufgabe des Schiedsgutachters ist also die Feststellung von Tatsachen, die für ein Rechtsverhältnis erheblich sind, wogegen der Schiedsrichter die rechtlichen Folgerungen aus eben dieser Tatsache abschliessend zu beurteilen hat³.

III. Bedeutung der Abgrenzung

Die Abgrenzung der Schiedsabrede vom Schiedsgutachten ist insofern von Bedeutung, als die Behandlung im Prozess völlig unterschiedlich geregelt ist. Das Schiedsgutachten hindert nämlich den staatlichen Rich-

ter nur an der Feststellung der Tatsache – so z. B. der Höhe der Heimfallsentschädigung. Die Schiedsabrede bzw. das Urteil des Schiedsgerichts verhindert dagegen die Entscheidung des staatlichen Richters überhaupt⁴. Es versteht sich, dass die Schiedsabrede somit viel restriktiveren formellen und materiellen Regeln zu unterwerfen ist, als das Schiedsgutachten.

Auch die Anfechtung ist zudem unterschiedlich geregelt: Während die Schiedsabrede mittels Nichtigkeitsbeschwerde kassiert werden kann, erfolgt beim Schiedsgutachten eine Anfechtung über eine Leistungsklage, mit der ein anderer Betrag als der im Schiedsgutachten festgestellte einverlangt wird. Eine solche Anfechtung ist aber immer nur mit der Begründung möglich, das Schiedsgutachten sei offensichtlich unrichtig⁵.

IV. Fazit

Die Schiedsabrede untersteht strengeren Regeln als die Abrede für ein Schiedsgutachten. Bei ersterem können schon kleine formelle Fehler zu einer erfolgreichen Nichtigkeitsbeschwerde führen, wogegen der Nachweis, ein Schiedsgutachten sei unrichtig, eher schwieriger beizubringen ist – sofern dieses mit der nötigen Sorgfalt erstellt worden ist. Dafür bindet dieses die Parteien in geringerem Masse, weil es – wie oben erwähnt – nicht über die Rechtsfrage entscheidet, so dass im Zweifel eher das Schiedsgutachten und nicht die Schiedsabrede anzunehmen ist.

Da bei Vertragsklauseln die gewählte Bezeichnung alleine nicht entscheidend ist, empfiehlt es sich, unter Berücksichtigung der allgemeinen Umstände, wie z. B. dem übrigen Vertragsinhalt, einen separaten Vertrag zu schliessen, in welchem die Parteien

nochmals ihren Willen zum Ausdruck bringen. Dies aus zwei hauptsächlichen Gründen: Einmal liegt der Vertragsschluss bei Baurechtsverträgen i. d. R. viele Jahre zurück. Dann gibt es neben den genannten Abreden auch Mischformen oder Kombinationen von Schiedsgutachten und Schiedsspruch, so dass in den meisten Fällen nur eine neue Abrede Klarheit zu verschaffen mag und da spricht aus Gründen der Verfahrensökonomie einiges für die Vereinbarung eines «Schiedsbegutachter-Vertrages». Diese Aussage ist dahingehend zu relativieren, als es sich nicht um komplexere Sachverhalte handelt, bei denen u. U. ein Schiedsgerichtsverfahren angebracht ist. Übrigens betrachten Rüede/Hadenfeldt die in der Einleitung genannte Vertragsklausel als Abrede zum Schiedsgutachten, wenn auch mit Hinweis auf einen Entscheid des deutschen Bundesgerichtshofes.

Im Falle der genannten oder ähnlichen Vertragsklauseln lohnt es sich also für die beauftragten Bewertungsexperten, vorerst einmal die Rechtslage abklären zu lassen, sei es juristisch oder durch ein erfahrenes Mitglied unserer Kammer. Dabei ist immer auch genau abzuklären, ob sich die Sachlage tatsächlich auch so ergibt, damit die «Schiedsklausel» überhaupt zur Anwendung gelangt, wie Hans-Ruedi Krieg, einer der sehr erfahrenen Gerichtsgutachter in unserer Kammer, unlängst feststellte. Dem ist in der Tat beizupflichten.

- 1 Es geht um den für den Bewertungsexperten häufigsten Fall des selbständigen und dauernden Baurechts nach Art. 675 und Art. 779 ZGB.
- 2 BURKHALTER/GRELL, Schiedsgerichtsbarkeit der Schweizer Immobilienwirtschaft, Zürich 2005, S. 7.
- 3 RÜEDE/HADENFELDT, Schweizerisches Schiedsgerichtsrecht, 2. Aufl., Zürich 1993, S. 21 f.
- 4 RÜEDE/HADENFELDT, S. 24 f.
- 5 RÜEDE/HADENFELDT, a.a.O.