

Die neue Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft ab 1. Januar 2005*

Die Verfasser analysieren die Möglichkeiten der Schiedsgerichtsbarkeit in der Immobilienwirtschaft und stellen die neue Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft vor

Allgemeines zur Funktion und Stellung des Schiedsgerichts

Red. – Das Schiedsgericht kann vereinfachend als «halb-privates» Gericht umschrieben werden. Privat ist es insofern, als es nicht hoheitlich per Rechtserlass eingesetzt wird, sondern durch eine Parteivereinbarung und die Schiedsrichter im Gegensatz zu Richtern staatlicher Gerichte aufgrund ihrer Fachkompetenz von den Parteien bestimmt werden können. Das Schiedsgericht übt echte Gerichtsbarkeit aus, denn ein schiedsrichterliches Urteil, der Schiedsspruch, ist dem Urteil eines staatlichen Gerichts absolut gleichgestellt und mindestens so einfach vollstreckbar.

Einsetzung und Zuständigkeit des Schiedsgerichts

Die Parteien können die Zuständigkeit des Schiedsgerichts durch eine Schiedsklausel im Hauptvertrag (vgl. Kasten) oder nach Ausbruch einer Streitigkeit durch einen Schiedsvertrag begründen. In beiden Fällen schliesst die vereinbarte Zuständigkeit des Schieds-

gerichts die erstinstanzliche Beurteilung der Streitigkeit durch ein staatliches Gericht aus. Abgesehen von einzelnen Rügemöglichkeiten entscheiden Schiedsgerichte endgültig.

Umfassende Schiedsfähigkeit von Geschäften der Immobilienwirtschaft

Da bis anhin im Immobiliensektor Schiedsabreden nur sehr zurückhaltend abgeschlossen worden sind, sind für die meisten Streitigkeiten in der Immobilienwirtschaft die staatlichen Gerichte zuständig. Mit Ausnahme weniger gesetzlicher Bestimmungen, wie z.B. für die Wohnraummiete, ist die Zuständigkeit staatlicher Gerichte aber keineswegs zwingend. Vielmehr steht es den Vertragsparteien in den meisten Fällen offen, die Streitigkeit durch ein Schiedsgericht anstatt durch ein staatliches Gericht verbindlich beurteilen zu lassen. Insbesondere bei Streitigkeiten aus Mietverträgen über Geschäftsräume kann das Schiedsgericht ohne die Vorschaltung der staatlichen Schlichtungsstelle entscheiden.

Musterschiedsklausel

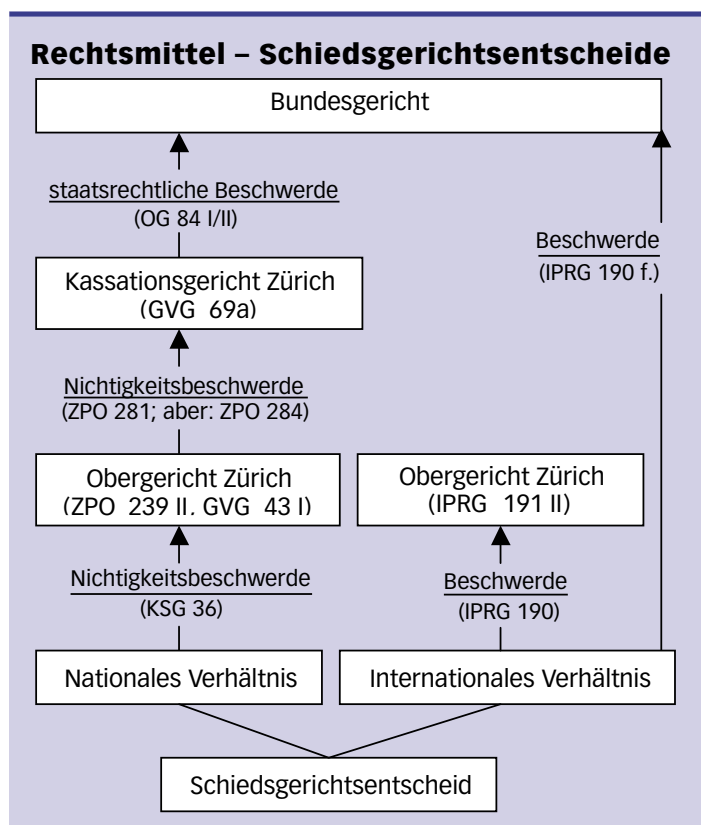
Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft entschieden werden.

Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht) an. Vorbehaltlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zu einem Streitwert von CHF 100'000 ein Einerschiedsgericht, bei einem höheren Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

Neue Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft als Chance

Der SVIT Schweiz wollte dem Bedürfnis der Konfliktbereinigung ohne Inanspruchnahme staatlicher Gerichte Rechnung tragen und entwarf unter Mitwirkung namhafter Experten die neue Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft. Diese wurde Mitte September 2004 vom Exekutivrat des SVIT Schweiz einstimmig verabschiedet und auf den 1. Januar 2005 in Kraft gesetzt. Die neue Schiedsgerichtsordnung steht nun allen Marktteilnehmern und Akteuren der Schweizer Immobilienwirtschaft sowie internationalen Parteien zur Verfügung.

Zentrales Element der neuen Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft ist, dass ausgewiesene Fachleute aus der Immobilienwirtschaft als Schiedsrichter amten, was zu problemorientierten, praktisch verwendbaren Schiedssprüchen führt. Es wird hierzu eine Liste mit möglichen Schiedsrichtern geführt, die ständig aktualisiert wird. Zudem können mittels der Ernennung von Fachschiedsrichtern teure externe Expertisen vermieden werden, wie sie normalerweise von nicht spezialisierten staatlichen Gerichten eingeholt werden müssen.



Dasselbe gilt für Übersetzungen zentraler Schriftstücke oder von Personeneinvernahmen, da die Schiedsparteien und das Schiedsgericht nicht an die offiziellen Amtssprachen gebunden sind.

Verfahren vor dem Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft

Das Verfahren vor dem Schiedsgericht ist ähnlich wie bei Verfahren vor staatlichen Gerichten geregelt. Dabei folgt das Schiedsgericht jedoch nicht einer für alle Schiedsgerichte gleichlautenden Ordnung, sondern die Schiedsparteien können eine branchenbezogene Verfahrensordnung wählen.

Die neue Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft garantiert durch straffe Verfahrensabläufe eine effiziente Streiterledigung sowie einen sehr hohen Grad an Diskretion, die staatliche Gerichte wegen des Öffentlichkeitsprinzips nicht bieten können. Zudem verzichtet die neue Schiedsgerichtsordnung auf eine interne Appellationsinstanz, was zusätzlich die speditivere Verfahrenserledigung fördert.

Bei einem aus drei Schiedsrichtern zusammengesetzten Schiedsgericht ernannt jede Partei nach eigenem Gutdünken einen

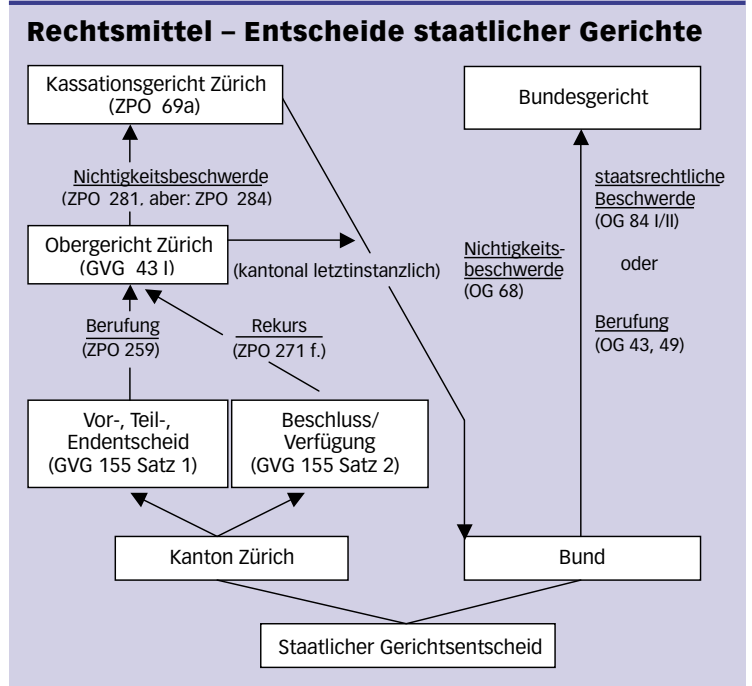
Schiedsrichter. Die beiden «Parteischiedsrichter», die aber keineswegs allein die Interessen der benennenden Partei vertreten, ernennen den Obmann, der das Schiedsgericht präsidiert. Einigen sich die Parteien

demgegenüber auf einen einzigen Schiedsrichter, was sich aus Kostengründen insbesondere bei tieferen Streitwerten empfiehlt, ernennen die beiden Parteien gemeinsam den Einzelschiedsrichter. Kommt eine Partei ihren Verfahrenspflichten nicht nach, sieht die neue Schiedsgerichtsordnung vor, dass die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz als unabhängige Überwachungs- und Organisationsinstanz an Stelle der säumigen Partei die entsprechende Handlung vornimmt.

Entscheide des Schiedsgerichts können trotz des Ausschlusses staatlicher Gerichte als erstinstanzliche Gerichte in einem staatlichen Rechtsmittelverfahren überprüft werden (vgl. Kasten). Wegen der hohen Akzeptanz der von den Streitparteien berufenen Fachschiedsrichter werden Schiedsgerichtsentscheide allerdings nicht oft in einem Rechtsmittelverfahren überprüft.

Ausblick

Der SVIT Schweiz hat mit der Inkraftsetzung der Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft für interessierte und betroffene Kreise ein zusätzliches Verhandlungsinstrument geschaffen, das in der Immobilienbranche Schule machen wird. Denn unabhängig aller rechtlicher oder finanzieller Vor- oder Nachteile, die für oder wider die schiedsrichterliche Streiterledigung sprechen, können die Parteien mit der Einsetzung des Schiedsgerichts rechtliche Differenzen in einer von ihnen mitbestimmten Art und Weise beilegen, die zukünftige Geschäftsbeziehungen weit weniger belasten als ein langwieriger Prozess vor einem staatlichen Gericht.



ANZEIGE

Jedem sein Heim.



homegate.ch
Das Immobilienportal

Immobilien vermieten oder verkaufen geht einfach, schnell und preiswert: homegate.ch, das grösste Immobilienportal der Schweiz, mit 1 Million Besucher pro Monat. Jetzt inserieren.