

## Neue Schiedsgerichtsordnung im Immobiliensektor

### *Eine Initiative des SVIT*

*am.* Für die meisten Streitigkeiten im Immobilienbereich sind heute die staatlichen Gerichte zuständig. Andere Mechanismen der Streitbeurteilung, wie beispielsweise Schiedsgerichtsverfahren, fristen ein Schattendasein, obschon sie in der Regel schneller und diskreter sind. Dies müsste nicht so sein, denn mit Ausnahme weniger gesetzlicher Bestimmungen, beispielsweise für die Miete von Wohnräumen, ist die staatliche Zuständigkeit nicht zwingend. Vor allem bei Streitigkeiten aus Mietverträgen über Geschäftsräume oder aus Kaufverträgen für Liegenschaften kann ohne vorgängiges Anrufen der staatlichen Schlichtungsstelle ein Schiedsgericht entscheiden. Dass der alternative Weg selten beschritten wird, liegt vor allem an der mangelnden Sensibilisierung der Akteure für solche Verfahren – ein Zustand, dem der Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) nun Abhilfe schaffen will.

Von der Zweckmässigkeit von Schiedsgerichtsverfahren im Immobilienbereich überzeugt, hat

der SVIT eine neue «Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft» entworfen, die diesen Monat in Kraft tritt. Das neue Verfahren steht allen Akteuren der Schweizer Immobilienwirtschaft sowie internationalen Parteien zur Verfügung. Die Parteien müssen einzig diese Ordnung mittels einer Schiedsklausel (vgl. [www.svit-schiedsgericht.ch](http://www.svit-schiedsgericht.ch)) in die jeweiligen Verträge übernehmen oder nach ausgebrochenem Konflikt mittels einer Schiedsvereinbarung für anwendbar erklären. Das Schiedsgericht besteht aus einem oder drei Schiedsrichtern. Bei einem Dreiergremium ernennen die beiden Parteien nach eigenem Gutdünken je einen Schiedsrichter, der präsidierende Obmann wird dann von diesen beiden Schiedsrichtern gewählt. Soll ein einzelner Schiedsrichter amten, was sich aus Kostengründen vor allem bei tieferen Streitwerten empfiehlt, ernennen ihn die beiden Parteien gemeinsam. Kommt eine Partei diesen Verfahrenspflichten nicht nach, nimmt die Geschäftsleitung des SVIT als unabhängige Überwachungs- und Organisationsinstanz anstelle der säumigen Partei die entsprechende Handlung vor.

### *Was ist ein Schiedsgericht?*

*am.* Ein Schiedsgericht ist gewissermassen ein «halbprivates» Gericht. Privat ist es insofern, als es nicht hoheitlich per Rechtserlass, sondern durch eine Vereinbarung der Parteien eingesetzt wird und die Schiedsrichter aufgrund ihrer Fachkompetenz von den Parteien bestimmt werden können. Einem staatlichen Gericht gleichgestellt ist es hingegen mit Blick auf die Wirkung des Entscheids: Der Schiedsspruch hat unter den Parteien die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils und kann auf die gleiche Art und Weise durchgesetzt werden. Die Parteien können die Zuständigkeit eines Schiedsgerichts durch eine spezielle Klausel im Hauptvertrag oder nach Ausbruch eines Streits durch einen Schiedsvertrag begründen. Die vereinbarte Zuständigkeit des Schiedsgerichts schliesst dabei die Beurteilung des Streits durch ein staatliches Gericht zwingend aus. Abgesehen von einzelnen Möglichkeiten der Rüge vor staatlichen Gerichten entscheiden Schiedsgerichte endgültig.

Laut Boris Grell, der als Rechtsanwalt die Ausarbeitung begleitete, bringt die neue Schiedsgerichtsordnung diverse Vorteile. Zum einen amtierten Fachleute aus der Immobilienbranche als Schiedsrichter, was zu problemorientierten, praktisch verwendbaren Schiedssprüchen führe. Eine Liste mit möglichen Schiedsrichtern wird vom SVIT geführt. Zum anderen könnten teure Expertisen vermieden werden, wie sie normalerweise von nicht spezialisierten staatlichen Gerichten eingeholt werden müssten. Auch die Übersetzung zentraler Schriftstücke oder von Einvernahmen fällt gemäss Grell weg, da die Schiedsparteien nicht an die offiziellen Amtssprachen gebunden sind. Die neue Schiedsgerichtsordnung garantiere zudem eine effiziente Streiterledigung, unter anderem weil auf eine interne Appellationsinstanz verzichtet werde. Last, but not least werde ein hoher Grad an Diskretion gewährleistet, den staatliche Gerichte wegen des Öffentlichkeitsprinzips nicht in demselben Masse bieten könnten.

