

Schiedsrichter statt Gericht

Um den Wert eines Flurschadens, Notwegs oder Wohnrechts klären zu lassen, muss man nicht vor Gericht ziehen. Beauftragen Sie den Gutachter schon vorher.

Im täglichen Leben geraten Landwirte immer wieder in einen Streit mit Nachbarn, Berufskollegen oder Geschäftspartnern. Wenn man beispielsweise einen Schaden verursacht hat, eine gemeinsam genutzte Maschine übernehmen soll oder ein Notweg benutzt werden muss, treten schnell Meinungsverschieden bezüglich der finanziellen Bewertung auf. In vielen Fällen ist nicht der Anspruch an sich zweifelhaft, sondern nur die Höhe.

Solche Streitigkeiten werden heute

oft vor einem Gericht ausgetragen. Die Ermittlung des strittigen Wertes wird in der Regel jedoch nicht vom Gericht selbst durchgeführt, sondern an einen Gutachter übertragen. Dessen Gutachten bildet dann die Grundlage für das gerichtliche Urteil. Da stellt sich natürlich die Frage: Warum beauftragen die Parteien nicht gleich einen Gutachter und sparen sich die Gerichtskosten?

Diese Möglichkeit besteht tatsächlich. Außer dem Gang vors Gericht bestehen im Streitfall für die Betrof-

fenen zwei weitere Möglichkeiten. Sie haben die Wahl, dass entweder

- eine **Schiedsgutachterabrede** vereinbart wird, die im Sinne des § 317 BGB ff. stattfindet oder
- ein **Schiedsverfahren** im Sinne der Zivilen Prozessordnung (ZPO) angestrebt wird.

Gemeinsame Abrede über ein Gutachten

Die Schiedsgutachtenabrede ist eine formfreie, verbindliche Unterwerfung der beteiligten, strittigen Parteien im Hinblick auf eine Sachverständigenbewertung ohne prozessrechtliche Funktionen. Ein typisches Beispiel aus der Landwirtschaft ist das Überfahrrecht.

1 Beispiel zu einem Überfahrrecht

Landwirt AA muss das Grundstück des Landwirts BB zur Überfahrt nutzen, um zu seinem eigenen Grundstück zu gelangen. Weil Landwirt AA mit Hinweis auf §917 BGB ohne das private Grundstück des Landwirts BB nicht auf sein Grundstück kommt, muss dieser ihm das Überfahrrecht zugestehen, wofür Landwirt BB eine Notwegerechte von Landwirt AA erhält. Beide einigen sich nun in einem formfreien Grundvertrag sich einem Sachverständigengutachten zu unterwerfen. Ein Beispiel für eine solchen Vertrag, aus dem auch die wichtigsten Inhalte hervorgehen, ist nebenstehend abgebildet. Wie bei der Berechnung einer solchen Notwegerechte vorzugehen ist, wird im obestehenden Kasten erläutert.

Ermittlung einer Notwegerechte

Berechnungsgrundlagen

Größe belastete Fläche 100 m²
Bodenwert 20 €/m²;
Liegenschaftszinssatz 5,5 %
Zeitrentenbarwertfaktor¹⁾ 19,18

Berechnung

● Bodenwert
100 m² x 20 €/m² = 2000 €
● Jährliche Notwegerechte
2000 € : 19,18 = 104 €

1) Formel

Die Formel zur Ermittlung des Zeitrentenbarwertfaktors lautet:

Faktor = 1 + (qⁿ-1) / qⁿ(q-1)

mit q = 1 + p/100, hier 1,055,
da p = 5,5%;

n = Restnutzungsdauer = unendlich, einzusetzender Wert: 200 (Jahre)

2 Beispiel für eine Überbaurente

Ähnliches gilt für Streitigkeiten im Zusammenhang mit einem Überbau.

Beispiel: Landwirt AA ist Eigentümer eines Gewölbekellers, der vor vielen Generationen auf das Grundstück von Landwirt BB überbaut wurde. Aufgabe des Sachverständigen, unabhängig ob von Gericht oder in Schiedsgutachterabrede beauftragt, ist festzustellen wie viel Fläche zu welchem Zeitpunkt überbaut wurde. Der Errichtungszeitpunkt ist maßgeblich zur Ermittlung von Liegenschaftszinssatz und Bodenrichtwert.

Bei einem Gewölbekeller, der vor mehreren hundert Jahren errichtet wurde und einer überbauten Fläche von 10 m² ergibt das insbesondere in kleinen Ortsgemeinden mit niedrigem Bodenrichtwert eine monatliche Überbaurente von maximal 1,- €. Wenn den prozessual streitenden Parteien zuvor dargestellt würde, dass allein die Ermittlung des Bodenrichtwerts zum Errichtungszeitpunkt durchaus mehr als 10000 € kosten kann, wird eine außergerichtliche Lösung erstrebenswert, insbesondere unter dem Aspekt, dass der Schiedsgutachter, der keine prozessrechtliche Funktion hat, üblicherweise den Beteiligten alle Zusammenhänge und Bewertungsgrundlagen im Detail erläutern darf und auch sollte.

Im obestehenden Kasten auf der nächsten Seite wird eine Möglichkeit zur Ermittlung einer Überbaurente dargestellt.

3 Anforderungen an ein Schiedsgutachten

Ein Schiedsgutachten muss offenbare Unrichtigkeit und Unbilligkeit, ebenso wie Verfahrensmängel ausschließen, hier gilt im übrigen § 319 BGB. Eine offenbare Unrichtigkeit



FOTO: IMAGO

Einen Schiedsrichter bestellen: Viele Streitigkeiten könnten allein durch Gutachten – ohne Gerichtskosten – entschieden werden.

Muster einer Schiedsgutachterabrede

Gegenstand und Zweck

Bestimmung der von Landwirt AA in Anspruch zu nehmenden Flächen zur Erreichung seines Grundstücks und Ermittlung einer Notwegerechte.

Schiedsgutachtervereinbarung

Landwirt AA und Landwirt BB erklären hiermit, sich dem Schiedsgutachten des Sachverständigen zu unterwerfen.

Ablehnung des Gutachters

Bei Inkompetenz oder Parteilichkeit. Die Ablehnung hat spätestens unmittelbar nach dem Ortstermin stattzufinden. Die Ablehnung bedarf keiner besonderen Form.

Unterstützung des Gutachters

Die beteiligten Parteien verpflichten sich, den Schiedsgutachter bei seiner Tätigkeit zu unterstützen und alle relevanten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

ten sich, den Schiedsgutachter bei seiner Tätigkeit zu unterstützen und alle relevanten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Weiterverwendung Gutachten

Die beteiligten Parteien verpflichten sich, das Schiedsgutachten lediglich bezüglich des vereinbarten Gegenstands und Zwecks zu nutzen. Das Copyright des Sachverständigen ist zu beachten.

Vergütung des Gutachters

Die Vergütung erfolgt entsprechend dem aktuellen Justiz-, Vergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG). Die Kosten werden wie folgt aufgeteilt:

- Landwirt AA: %
- Landwirt BB: %

Fertigstellungstermin

1. 1. 20...

Kündigung des Vertrags

Die Kündigung muss von Landwirt AA und Landwirt BB gemeinsam ausgesprochen werden und bedarf der Schriftform. Der Schiedsgutachter hat Anspruch auf die bislang getätigten Aufwendungen, es sei denn, der Kündigungsgrund wurde von ihm selbst verschuldet. Der Schiedsgutachter hat die Möglichkeit zur Kündigung, wenn im die dargestellte Unterstützung versagt wird, er Beschimpfungen oder Bedrohungen ausgesetzt wurde oder festgestellt wird, dass er außerhalb seines Sachgebiets bewerten soll.

Unterschriften mit Datum

Landwirt AA,
Landwirt BB,
Schiedsgutachter

oder ein Verfahrensmangel liegen vor,

- wenn ein Fehler selbst von einem Laien als solcher erkannt wird,
- bei einem Überschreiten der Aufgabe,
- die Überprüfbarkeit im Hinblick auf wesentliche Bewertungsmerkmale nicht gegeben ist,
- wenn unbrauchbare Methoden genutzt wurden oder
- bei Besorgnis der Befangenheit.

Schiedsgutachter haften für ihre Gutachten bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Das Verfahren mit einem Schiedsrichter

Das Schiedsrichterverfahren ist der privaten Gerichtsbarkeit zuzuordnen und nicht formfrei. Anstelle des staatlichen Gerichts wird ein privater Schiedsrichter beauftragt, der außergerichtlich und verbindlich prozessrechtlich entscheidet. Geregelt ist das Verfahren im 10. Buch der Zivilen Prozessordnung (ZPO).

Bei einer Schiedsgutachterabrede, die zur Beendigung eines Streits getroffen wird, ist der anschließende Weg zu einer ordentlichen Gerichtsbarkeit offen gelassen. Anders ist das bei einem Schiedsrichterverfahren. Dieses endet mit dem rechtlich verbindlichen Schiedsspruch. Die Verbindlichkeit der Entscheidung ist daher das wesentliche Unterscheidungskriterium zwischen den Verträgen zur „Schiedsgutachterabrede“ und „Schiedsrichtervereinbarung“.

Beispiel: Der verstorbene Eigentümer eines Hofes hinterlässt den gesamten Besitz einer Erbengemeinschaft mit unterschiedlichen Vorstellungen und Wünschen. Einem Erbnehmer ist ein Wohnrecht im Grundbuch dinglich zugesichert. Ein anderer Erbnehmer als der Wohnrechtsinhaber ist an der Übernahme des Hofes interessiert, möchte das Wohnrecht im Einvernehmen mit dem Berechtigten aufheben und diesen sowie die anderen beteiligten Erbnehmer ausbezahlen. Eine gerichtliche Entscheidung soll ausgeschlossen werden.

Die Erbengemeinschaft könnte hier nun einen Sachverständigen beauftragen, der alle Vermögenswerte und den Wert des Wohnrechts ermitteln soll. Dazu wird eine Schiedsrichtervereinbarung geschlossen, die als Muster nebenstehend abgebildet ist.

Achtung: Der Schiedsspruch entfaltet die Wirkung eines gerichtlichen Urteils. Aus dem Schiedsspruch kann nach Erklärungen der Vollstreckbarkeit die Zwangsvollstreckung betrieben werden (7. Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber).

Manchmal geht es auch einfacher

Der Aufwand für eine Schiedsgutachterabrede oder Schiedsrichtervereinbarung ist aber nicht immer notwendig. Der Wert eines dinglich

Ermittlung einer Überbaurente

Berechnungsgrundlagen

- Die mit dem Überbau belastete Grundstücksteilfläche ist 10 m².
- Der Bodenwert zum Errichtungszeitpunkt betrug 10 €/m².
- Der Liegenschaftszinssatz zum Errichtungszeitpunkt betrug 6%.

Berechnung:

- Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche:
10 m² x 10 €/m² x 0,06 = 6 €

Jährliche Überbaurente: 6,00 €

gesicherten Wohnrechts lässt sich beispielsweise wie folgt ermitteln:

Beispiel: Der Berechtigte ist 65 Jahre alt und ist nicht an den Kosten für die Wohnung beteiligt. Die jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung ist 4800 €. Der Liegenschaftszinssatz ist 5%. Der Leibrentenbarwertfaktor für einen 65-jährigen Mann (5%) bei nachschüssig zahlbarer Rente nach der Sterbetafel 2001/2003 ist 10,418 (der Leibrentenbarwertfaktor wird in einschlägigen Internetseiten ausgewiesen oder berechnet).

Berechnung: Wert des Wohnrechts
4800 € x 10,418 = gerundet 50 000 €

Muster für Schiedsrichtervereinbarung

Gegenstand und Zweck

Bestimmung der vorhandenen Vermögenswerte und Wertermittlung des Wohnrechtsanspruchs.

chend dem aktuellen Justiz-, Vergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG). Die Kosten werden wie folgt aufgeteilt

Schiedsrichtervereinbarung

Die Erbnehmer erklären, sich hiermit dem Schiedsrichterlichen Verfahren entsprechend dem 10. Buch der ZPO zu unterwerfen.

.....
.....
.....

Fertigstellungstermin

1. 1. 20....

Schiedsrichter ist

.....

Unterschriften mit Datum:

Vergütung

Die Vergütung erfolgt entspre-

.....
.....

Noch ein Hinweis zur Haftung des Schiedsrichters: Der Schiedsrichter haftet bei seiner Spruchfähigkeit nicht für Fahrlässigkeit (dazu das BGH-Urteil vom 19. 11. 1964 – VII ZR 8/63 und andere).

Fazit: Schiedsgutachterabreden werden aus dem Bestreben streitender Parteien geschlossen, kostspielige und langwierige prozessuale Auseinandersetzungen über den streitigen Gegenstand zu vermeiden und sich dem fachlichen Urteil des Sachverständigen zu unterwerfen.

Streitende Parteien können sich durch eine Schiedsvereinbarung darauf einigen, alle oder einzelne Streitigkeiten, die zwischen ihnen in

Bezug auf ein bestimmtes Rechtsverhältnis vertraglicher oder nichtvertraglicher Art entstanden sind oder künftig entstehen, der Entscheidung durch ein Schiedsgericht zu unterwerfen. Im Allgemeinen werden häufiger Juristen und nur gelegentlich Sachverständige zu Schiedsrichtern bestellt.

Wesentliche Literatur bezüglich der allgemeinen und rechtlichen Darstellung ist die 7. Auflage „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, erschienen 2014 im Bundesanzeiger Verlag.

Jens-Peter Paulsen
Sachverständiger
Stühlingen

Stromversorger haftet nicht für Überspannung

Ein Stromversorger haftet nicht für einen Überspannungsschaden des Kunden, weil er erdverlegte Kabel in dem von ihm betriebenen Stromnetz nicht in regelmäßigen Zeitabständen gewartet und kontrolliert hat. Das hat das Oberlandesgericht Hamm mit Beschluss vom 8. 5. 2013 entschieden und damit die erstinstanzliche Entscheidung des Landgerichts Bielefeld bestätigt. (Az. 11 U 145/12).

Der Fall: Infolge einer Stromversorgungsstörung erlitten die Kläger am 22. 9. 2011 einen Überspannungsschaden, dessen Regulierung sie von der Beklagten verlangt haben. Vor etwa 20 Jahren war ein auf dem Grundstück der Kläger verlegtes Niederspannungskabel der Beklagten unbemerkt beschädigt worden. Bedingt hierdurch kam es am Schadenstag zu einer „Nullleiterunterbrechung“, die den Schaden im Zusammentreffen mit einem Kurzschluss auslöste.

Ihr Begehren auf Ersatz von Reparaturkosten in Höhe von 4500 € haben die Kläger damit begründet, dass die Beklagte das von ihr betriebene Stromnetz unzureichend kontrolliert und gewartet habe. Nach der Entscheidung des Oberlandes-



FOTO: JARI HINDSTRÖM/DPA

Überspannung: Der Stromversorger muss seine Leitungen nur begrenzt kontrollieren.

gerichts Hamm kann der Beklagten keine für den Schaden der Kläger verantwortliche Pflichtverletzung vorgeworfen werden.

Nach § 11 Energiewirtschaftsgesetz sei ein Betreiber von Energieversorgungsnetzen zwar verpflichtet das Netz sicher zu betreiben und zu warten. Die Pflicht bestehe aber nur, soweit dies wirtschaftlich zumutbar sei. Die Norm verlange vom Betreiber keine nicht anlassbezogenen, regelmäßigen generellen Kontrollen der erdverlegten Stromka-

bel. Ein Freilegen der Kabel zum Zwecke ihrer Kontrolle sei wirtschaftlich nicht zumutbar, das gelte ebenfalls für eine Kontrolle mittels Isolationsmessungen.

Die Beklagte hafte im vorliegenden Fall auch nicht, weil sie es versäumt habe, die Kläger auf die Gefahrenlage hinzuweisen. Die Annahme einer derartigen Aufklärungspflicht sei zu weitreichend, weil sie von den beim jeweiligen Kunden vorhandenen technischen Geräten abhängt.

DASV