

ZSG.2024.1

Entscheid vom 30. Mai 2024

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Möckli
 Gerichtsschreiberin Donauer

Gesuchsteller 1 **A.**_____,
 [...]

Gesuchstellerin 2 **B.**_____,
 [...]

Gesuchstellerin 3 **C.**_____,
 [...]

Gesuchsteller 4 **D.**_____,
 [...]
 alle vertreten durch A._____,
 [...]

Gesuchsgegnerin **E.**_____,
 [...]

Gegenstand Ernennung eines Schätzungsexperten

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Eingabe vom 14. Februar 2024 (persönlich überbracht am 16. Februar 2024) ersuchten die Gesuchsteller das Obergericht, einen Schätzungsexperten zur Neufestlegung des Landwertes pro Quadratmeter der Parzellen GB Q._____ Nrn. aaa und bbb zu ernennen.

Zur Begründung führten sie insbesondere aus, am 18. Februar 2014 sei ein Baurechtsvertrag, bezogen auf die Parzellen aaa und bbb in Q._____ aufgesetzt worden. Darin stehe unter Punkt 3.2, dass es alle 10 Jahre zu einer Neufestlegung des Landwertes pro Quadratmeter komme. Die beiden Vertragsparteien "Miteigentümergeinschaft [...]" sowie neu die "E._____" (der Baurechtsnehmer habe in der Zwischenzeit gewechselt) hätten bereits je eine Schätzung veranlasst. Aufgrund nach wie vor weit auseinanderliegender Werte seien [sich] die Vertragsparteien nicht einig; weder beim Landwert noch bei der Wahl des Schätzungsexperten. Das erste schriftliche Begehren über die Neufestlegung zum Landwert datiere bereits von Januar 2023.

2.

Mit Eingabe vom 17. April 2024 erklärte die Gesuchsgegnerin, die Ernennung eines Schätzungsexperten sei auch in ihrem Sinne. Da die beiden Parteien sich nicht über einen angemessenen Landwert hätten einigen können und auch die Wahl eines Schätzungsexperten nicht möglich gewesen sei, werde das Obergericht ersucht, gemäss den Bestimmungen des Baurechtsvertrags einen unabhängigen Schätzer zur Ermittlung des Landwertes zu beauftragen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Können sich die Parteien über die Ernennung einer Einzelschiedsrichterin bzw. eines Einzelschiedsrichters nicht einigen und sieht die Schiedsvereinbarung keine andere Stelle für die Ernennung vor, so hat das zuständige staatliche Gericht auf Antrag einer Partei die Ernennung vorzunehmen, es sei denn, eine summarische Prüfung ergebe, dass zwischen den Parteien keine Schiedsvereinbarung besteht (Art. 362 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 i.V.m. Art. 356 Abs. 2 lit. a ZPO). Zuständig für die Ernennung der Schiedsrichter ist im Kanton Aargau das Obergericht (§ 10 Abs. 1 lit. d EG ZPO).

2.

Der von den Parteien abgeschlossene Baurechtsvertrag vom 18. Februar 2014 (Gesuchsbeilage) enthält folgende Bestimmung:

" 3.2 Anpassung Landwert

Der Baurechtszins wird [...] wie folgt geänderten Verhältnissen angepasst:

Jeweils nach Ablauf von zehn Jahren erstmals per 1. Januar 2024 ist der Basiswert des unüberbauten Landes neu festzusetzen. Als Basiswert gilt der zwischen den Vertragsparteien im gegenseitigen Einvernehmen dannzumal neu festgesetzte Verkehrswert des Landes. Können sich die Parteien innert sechs Monaten seit dem ersten schriftlichen Begehren über den neuen Landwert nicht einigen, erfolgt auf Antrag einer Vertragspartei eine Landwertschätzung durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Schätzungsexperten. Die Kosten der Schätzung [werden] hälftig zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer geteilt. Kommt innert einem Monat keine Einigung betreffend der Wahl des Schätzungsexperten zustande, so wird dieser auf Antrag einer Vertragspartei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Aargau ernannt. Bei der Festsetzung des neuen Basiswertes sind [allfällige] Wertveränderungen, welche der Boden durch die Leistungen der Bauberechtigten erfahren hat, nicht mitzuberücksichtigen. "

Ziffer 3.2 des Baurechtsvertrags sieht somit vor, dass im Falle der Nichteinigung der Parteien das Obergericht einen Schätzungsexperten (Schiedsgutachter) ernennt, der den Landwert bestimmt. Bei dieser Vereinbarung, mit der ein Dritter beauftragt wird, für die Parteien eines Rechtsverhältnisses verbindlich streitige Tatsachen festzustellen, handelt es sich um einen Schiedsgutachtervertrag i.S.v. Art. 189 Abs. 1 ZPO (BGE 141 III 274 E. 2.1). Da es beim Schiedsgutachten vorab um Tatsachenfeststellungen geht, kann die Ernennung eines Schiedsgutachters der Ernennung eines Schiedsrichters, die gemäss Art. 356 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 10 Abs. 1 lit. d EG ZPO dem Obergericht übertragen ist, nicht gleichgestellt werden. Im Gegensatz zum Schiedsspruch, dem die Wirkung eines rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheids zukommt (Art. 387 ZPO), wird mit dem Schiedsgutachten nicht über Klageanträge autoritativ entschieden, sondern es werden einzelne Fragen sachverhaltlicher Natur – für das Gericht verbindlich – geklärt (BGE 141 III 201 E. 3.2.1). Die Intervention des staatlichen Gerichts gemäss Art. 356 ZPO ist aber auf die Tätigkeit im Rahmen der Schiedsgerichtsbarkeit beschränkt. Die sachliche Zuständigkeit des Obergerichts lässt sich folglich nicht auf Art. 356 ZPO stützen. Vielmehr gelten die allgemeinen Vorschriften zur Zuständigkeit, wie sie im kantonalen Recht im Rahmen der Art. 3 und 4 ZPO festgelegt sind (BGE 141 III 274 E. 2.5 und 2.6). Weder die ZPO noch das kantonale Recht sehen aber für die Einsetzung eines Schiedsgutachters das Obergericht als einzige kantonale Instanz vor. Die Parteien können die sachliche Zuständigkeit des Obergerichts als staatliches Gericht auch nicht privatautonom bestimmen (BGE 138 III 471 E. 3.1). Das Obergericht ist daher für die Ernennung eines Schiedsgutachters sachlich nicht zuständig. Auf das Gesuch ist somit nicht einzutreten.

3.

Bei diesem Ausgang sind die Prozesskosten den Gesuchstellern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtsgebühr ist auf Fr. 500.00 festzusetzen (§§ 7 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 und 13 VKD) und wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.00 verrechnet, sodass ihnen Fr. 4'500.00 zurückzuerstatten sind. Eine Parteientschädigung ist der Gesuchsgegnerin nicht zuzusprechen, da ihr im vorliegenden Verfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Gesuchstellern auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 30. Mai 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Lindner

Donauer