

Das Schiedsgutachten

Das Schiedsgutachten – eine Möglichkeit der außergerichtlichen Streitbeilegung

In Kauf-, Miet- oder Bauverträgen kann vereinbart werden, dass bei einem Streitfall (z. B. über die Höhe der Miete oder das Vorhandensein von Mängeln) ein von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die Streitfrage für beide Parteien verbindlich entscheiden soll. Die IHK hilft und berät bei der Auswahl eines Schiedsgutachters.

Ziel und Aufgabe eines Schiedsgutachtens

1. Ziel des Schiedsgutachtens ist es, Meinungsverschiedenheiten von Vertragsparteien über den Inhalt, die Auslegung oder die Anpassung eines Vertrages durch einen unabhängigen, unparteiischen und fachlich kompetenten Sachverständigen verbindlich klären zu lassen. Schiedsgutachten sind meistens schneller und kostengünstiger als ein Gerichtsverfahren. Der Gang zum Gericht soll dadurch vermieden werden, bleibt aber unter bestimmten Voraussetzungen noch möglich.
2. Aufgabe des Schiedsgutachters ist es, im Rahmen eines Rechtsverhältnisses für die Vertragsparteien zweifelhafte oder umstrittene Punkte zu klären. Gegenstand kann dabei im Grundsatz alles sein, was sich durch Sachverständige begutachten lässt und nicht gegen zwingende gesetzliche Normen verstößt.

Arten von Schiedsgutachten

- Tatsachengutachten:
Der Schiedsgutachter soll tatsächliche Zustände und Eigenschaften von Anlagen, Einrichtungen, Warenlieferungen oder Werkleistungen feststellen und beurteilen, Abrechnungsdifferenzen aufklären sowie Geschehensabläufe rekonstruieren, Ursachen Zusammenhänge analysieren oder das Ausmaß von Schäden feststellen.
- Wertgutachten
Der Schiedsgutachter solle den angemessenen Marktwert einer Ware, den Verkehrs- oder Beleihungswert eines Grundstücks oder den Wert eines Unternehmens feststellen.
- Anpassungsgutachten
Der Schiedsgutachter soll den Erbbauzins, die vereinbarte Miete oder eine andere wiederkehrende Leistung im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses anhand eines vertraglich vorgegebenen bestimmten oder bestimmbaren Maßstabs den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen anpassen.

Form und Inhalt der Schiedsgutachtenvereinbarung

Durch die Schiedsgutachtenvereinbarung verpflichten sich die Vertragspartner, bestimmte Zweifels- und Streitfragen nicht von staatlichen Gerichten entscheiden zu lassen, sondern die Klärung einem Schiedsgutachter anzuvertrauen. Die Schiedsgutachterentscheidung ist grundsätzlich bindend für die Parteien. Das vom



Schiedsgutachter gefundene Ergebnis kann jedoch vom Gericht aufgehoben werden, wenn es offenbar unbillig ist.

Beispiel für eine allgemeine Schiedsgutachtenvereinbarung

1. Entstehen Unklarheiten oder Meinungsverschiedenheiten über tatsächliche Umstände, die für die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag wesentlich sein können, oder soll eine bestimmte Leistung geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst werden, so soll ein Schiedsgutachten nach §§ 317 ff. BGB eingeholt werden. Beide Parteien konkretisieren vor der Beauftragung des Sachverständigen einvernehmlich den Streitgegenstand, zu dem der Sachverständige ein Schiedsgutachten erstellen soll, und geben ihm, falls erforderlich, Bewertungsmethoden und Entscheidungskriterien vor. Die in dem Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.
2. Als Schiedsgutachter soll ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt werden, der von beiden Parteien einvernehmlich zu bestimmen ist. Kommt ein Einvernehmen innerhalb von 2 Wochen nicht zustande, so wird der Sachverständige auf schriftlichen Antrag einer Partei von der zuständigen Industrie- und Handelskammer verbindlich für beide Parteien bestimmt.
3. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt die nach den Feststellungen des Gutachters unterliegende Partei. Bei Teilunterliegen bestimmt sich die Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis des jeweiligen Obsiegens oder Unterliegens.

Vergütung von Schiedsgutachtern

Die Honorare des Schiedsgutachters werden frei vereinbart. In der Regel erfolgt eine Abrechnung nach geleisteten Stunden auf der Basis eines vereinbarten Stundensatzes. Je nach Sachgebiet sind Stundensätze zwischen 150 und 300 Euro (netto) üblich. Es können aber auch Pauschalhonorare vereinbart werden. Dazu gehört auch eine Vereinbarung über den eventuellen Ersatz von Auslagen (Hilfskräfte, Schreibkosten, Fahrtkosten, Übernachtung usw.) und die Zahlung eines Vorschusses.

Wegen des weiteren Fortgangs des Verfahrens, insbesondere wegen der Honorarvereinbarung, des Termins usw. setzen sich die Parteien unmittelbar mit dem Schiedsgutachter in Verbindung.



Bestimmung eines Schiedsgutachters durch die IHK

Wenn Sie einen Antrag auf Bestimmung eines Schiedsgutachters durch die IHK München einreichen möchten, bitten wir Sie der IHK folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

Antragsschreiben

- Sachverhalt schriftlich schildern; was genau ist zu begutachten
- ladungsfähige Anschriften aller Vertragsparteien

Auszug aus dem Vertrag

- Kopie der Deck-/Titelseite vom betreffenden Vertrag
- Kopie der Schiedsgutachtenklausel (u.a. wegen vereinbartem Gutachtenuftag und -umfang)
- Kopie der letzten Seite des Vertrages mit den Vertragsunterschriften der Parteien (zur Dokumentation des Vertragsabschlusses)

Sobald das Antragsschreiben der IHK vorliegt, wird ein fachlich geeigneter Sachverständiger ermittelt. Die IHK befragt den Sachverständigen nach eventuellen offensichtlichen Befangenheitsgründen und ob er bereit und in der Lage ist, das Schiedsgutachten zu erstellen.

Über die Gültigkeit oder das Vorliegen der Voraussetzungen der Schiedsgutachtenvereinbarung entscheidet nicht die IHK; die Bestimmung erfolgt auf Antrag und Gefahr der betreibenden Parteien.

Der Schiedsgutachter wird allen beteiligten Parteien gegenüber benannt. Sollten gegen diesen Sachverständigen Einwände vorgebracht werden, müssen diese schriftlich eingereicht werden, dann erfolgt eine Prüfung dieser Einwände durch die IHK.

Der als Schiedsgutachter bestimmte Sachverständige wird ebenfalls angeschrieben und erhält das Anschreiben der Bestimmung in Kopie.

Kosten für die Bestimmung eines Schiedsgutachters

Mit dem Antrag auf Bestimmung des Schiedsgutachters durch die IHK ist ein Entgelt in Höhe von € 250,00 bis € 650,00 verbunden.



Hinweis:

Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der Industrie- und Handelskammer und kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

IHK für München und Oberbayern
Ihr Kontakt: Johann Petras, Simone Faltermeier, Svitlana Rudenko
Stand: Januar 2026

