



## Adolf Krohn

von der IHK Trier öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude  
auch für Industrie, Gewerbe, Handelsflächen und den WEG-Fragestellungen

### **Eine Information des im gesamten Bundesgebiet tätigen Sachverständigen zum Thema Schiedsurteil nach §§ 1025 ff ZPO oder Schiedsgutachten §§ 317 ff BGB**

Es ist allgemein nicht bekannt, dass es im Streitfall zwischen  
Mieter und Vermieter;  
Teileigentümer oder Verwalter;  
Bauherr und Bauunternehmer;  
Käufer und Verkäufer;

der Weg zu Rechtsanwälten und staatliche Gerichte zur Streitschlichtung dann nicht erforderlich ist, wenn die Parteien sich auf ein verbindliches Schiedsgutachten (§§ 317 ff BGB) oder Schiedsurteil (§§ 1025 ff ZPO) einigen. Ohne Einigung der streitenden Parteien ist dieser Weg nicht möglich. In der Folge sind einige Musterformulierungen für den alternativen und in der Regel kostengünstigeren und schnelleren Weg zur Rechtsfindung abgedruckt. Dies können natürlich nur Muster sein, die bei Bedarf für ihren konkreten Streitfall textlich angepasst werden müssen. Hierfür sind juristische Kenntnisse im Regelfall unverzichtbar. Sie können sich mit der Formulierung einer auf ihren Fall abgestimmten Regelung an einen Rechtsanwalt wenden, oder direkt an einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der diese Leistungen anbietet. Namen und Adressen erfahren Sie bei der regional zuständigen Industrie- und Handelskammer.

Sie können sich selbstverständlich gemeinsam mit der anderen Partei auch an den Betreiber dieses Internetportals wenden, der ihnen als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger eine Schiedsgutachterregelung für ihren Fall ausarbeitet und zur gemeinsamen Unterzeichnung zusendet. Ein kurz gefasstes Schreiben, unterzeichnet von beiden streitenden Parteien, mit einer kurzen Schilderung der strittigen Sachverhalte ist hierfür Voraussetzung.

#### **Noch ein wichtiger Hinweis:**

In Deutschland sind alle öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gesetzlich und nach der bundesweit geltenden Sachverständigenordnung zur Neutralität verpflichtet.

## Nachvertragliche Schiedsgutachtervereinbarung mit Benennung des Gutachters bei einem Miet- oder Pachtvertrag.

Zwischen den Parteien

\_\_\_\_\_ und  
\_\_\_\_\_

wurde unter dem Datum ..... der als Anlage A beigefügte Mietvertrag (Pachtvertrag) über die

..... abgeschlossen.

Die Parteien können sich nicht über die Höhe der Betriebskostenabrechnung für die Jahre ....., ....., ....., bezüglich des in der Anlage A näher bestimmten Mietobjektes (Pachtobjektes) einigen. Die Parteien vereinbaren heute, dass für beide Seiten verbindlich (§ 317 BGB) ein Schiedsgutachter über die Höhe der abzurechnenden Betriebskosten in den vorgenannten Abrechnungsjahren entscheiden soll. Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn

Auf Staudigt 2 - 3

54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3

Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376

Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben. Die in den Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser nachvertraglichen Schiedsgutachtervereinbarung:**

Wenn die Betriebs- und Mietnebenkosten zwischen den Parteien strittig sind, kann diese nachträglich abgeschlossene Vereinbarung zu einer verbindlichen Regelung über die Höhe der abzurechnenden Betriebs- und Mietnebenkosten außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate. Dies führt dazu, dass bei einer sich auf das gesamte Objekt erstreckenden Änderung, die mit betroffenen weiteren Abrechnungen u.U. noch verändert werden können. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird.

## **Schiedsgutachtenabrede für Mieterhöhungen nach § 3 MHG (Gesetz über die Regelung der Miethöhe) mit Gutachterbenennung**

1. Verlangt der Vermieter wegen durchgeführter Modernisierungen nach § 3MHG (Gesetz über die Regelung der Miethöhe) durch die Umlage der Modernisierungsaufwendungen eine höhere Miete und es wird über die Neufestsetzung der Miete keine gütliche Einigung erzielt werden kann, beauftragen die Parteien hierzu den von der Industrie und Handelskammer zu Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude:

Herrn Adolf Krohn

Auf Staudigt 2 - 3

54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3

Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376

Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

2. Dieser Sachverständige kann von einer Partei auch allein beauftragt werden; sie wird dazu schon jetzt von der jeweils anderen Partei bevollmächtigt. Seine Beauftragung kann von der anderen Partei nur wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. In diesem Fall wird bei der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) die Bestimmung eines Ersatzgutachters beantragt.

3. Die neue Miete ist alsdann vom nächsten Monatsersten nach Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich.

4. Die Kosten für den Schiedsgutachter tragen beide Parteien im Verhältnis zueinander, je zur Hälfte.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten über eine Mietzinsanpassung kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt. Insbesondere bei der Umlage von Modernisierungsaufwendungen ist in aller Regel baufachliches Wissen gefragt, über das der vorgenannte Sachverständige verfügt.

## **Schiedsgutachtenabrede für Mieterhöhungen nach einem Index ohne Gutachterbenennung**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen künftig gegenüber dem Stand des Vertragsschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 Punkte nach oben oder unten, sind beide Vertragspartner berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Miete zu verlangen.
2. Einigen sich die Vertragspartner nicht über die Methode, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der IHK zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung des Mietzinses eintreten soll.
3. Die neue Miete ist alsdann vom nächsten Monatsersten nach Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich.
4. Die Kosten für den Schiedsgutachter tragen beide Parteien im Verhältnis zueinander, je zur Hälfte.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten über eine Mietzinsanpassung kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt. Ob diese Klausel Anwendung finden kann ist abschließend durch einen Rechtsanwalt zu prüfen. Insbesondere bei Wohnungsmietverträgen sind Prüfungen der konkreten Rechtslage vor der Anwendung dieser Klausel zu untersuchen.

## **Schiedsgutachterklausel mit Benennung des Gutachters im Vertrag für Betriebskosten und Mietnebenkosten**

Können sich die Parteien nicht über die Betriebskostenabrechnung einigen, so hat auf Ersuchen einer Partei ein Schiedsgutachter für beide Seiten verbindlich (§ 317 BGB) über die Höhe der abzurechnenden Betriebskosten zu entscheiden. Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn  
Auf Staudigt 2 - 3  
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3  
Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376  
Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>  
<http://www.Heizkostenverordnung.de>  
<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird.

Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben.

Die in dem Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Wenn die Betriebs- und Mietnebenkosten zwischen den Parteien strittig sind, kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate. Dies führt dazu, dass bei einer sich auf das gesamte Objekt erstreckenden Änderung, die mit betroffenen weiteren Abrechnungen u.U. noch verändert werden können. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird.

## **Schiedsgutachterklausel mit Benennung des Gutachters in der Teilungserklärung einer WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft)**

Können sich die Wohnungseigentümer nicht über die Höhe der Wohngeldabrechnung (Hausgeldabrechnung) einigen, so hat auf Ersuchen eines Wohnungseigentümers oder mehrerer Wohnungseigentümer, ein Schiedsgutachter für die WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft) verbindlich (§ 317 BGB) über die Höhe der abzurechnenden Wohngeldumlage (Hausgeldumlage) auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu entscheiden. Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn  
Auf Staudigt 2 - 3  
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3  
Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376  
Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>  
<http://www.Heizkostenverordnung.de>  
<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben. Die in den Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Wenn die Betriebs- und Mietnebenkosten einer WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft), also das Wohngeld/Hausgeld zwischen den Wohnungseigentümern strittig ist, kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate. Dies führt dazu, dass bei einer sich auf das gesamte Objekt erstreckenden Änderung, die mit betroffenen weiteren Abrechnungen u.U. noch verändert werden können. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird.

## **Nachvertragliche Schiedsgutachtervereinbarung mit Benennung des Gutachters bei einem Miet- oder Pachtvertrag.**

Zwischen den Parteien

\_\_\_\_\_ und  
\_\_\_\_\_

wurde unter dem Datum ..... der als Anlage A beigefügte Mietvertrag (Pachtvertrag) über die

..... abgeschlossen.

Die Parteien können sich nicht über die Höhe der Betriebskostenabrechnung für die Jahre ....., ....., ....., bezüglich des in der Anlage A näher bestimmten Mietobjektes (Pachtobjektes) einigen. Die Parteien vereinbaren heute, dass für beide Seiten verbindlich (§ 317 BGB) ein Schiedsgutachter über die Höhe der abzurechnenden Betriebskosten in den vorgenannten Abrechnungsjahren entscheiden soll. Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn

Auf Staudigt 2 - 3

54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3

Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376

Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben. Die in den Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser nachvertraglichen Schiedsgutachtervereinbarung:**

Wenn die Betriebs- und Mietnebenkosten zwischen den Parteien strittig sind, kann diese nachträglich abgeschlossene Vereinbarung zu einer verbindlichen Regelung über die Höhe der abzurechnenden Betriebs- und Mietnebenkosten außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate. Dies führt dazu, dass bei einer sich auf das gesamte Objekt erstreckenden Änderung, die mit betroffenen weiteren Abrechnungen u.U. noch verändert werden können. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird.

## Nachvertragliche Schiedsgutachtervereinbarung mit Benennung des Gutachters für eine WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft)

Zwischen den Wohnungseigentümern (alle mit Namen, Adresse und Teileigentum ..... auflisten, Mehrheitsbeschlüsse gelten für ..... diesen Vertrag nicht)

.....  
der WEG .....  
wurde unter dem Datum ..... die als Anlage A beigefügte Teilungserklärung der vorgenannten WEG vereinbart. Darüber hinaus sind die zwischenzeitlich durch Beschlüsse der Eigentümersammlung oder aus anderen Gründen eingetretenen Änderungen der Teilungserklärung, Anlage B - ?, zu beachten.  
Die Wohnungseigentümer insgesamt oder einzelne Wohnungseigentümer untereinander können sich nicht über die Höhe des Wohngeldes, für die Jahre ....., ....., ....., bezüglich des in der Anlage A näher bestimmten Wohnungseigentums einigen. Die Wohnungseigentümer beschließen heute, dass für beide Seiten verbindlich (§ 317 BGB) ein Schiedsgutachter über die Höhe des auf die Wohnungseigentümer umzulegenden Wohngeldes (Hausgeldes) in den vorgenannten Abrechnungsjahren entscheiden soll. Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn  
Auf Staudigt 2 - 3  
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3  
Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376  
Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>  
<http://www.Heizkostenverordnung.de>  
<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben. Die in den Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser nachvertraglichen Schiedsgutachtervereinbarung:**

Wenn die Betriebs- und Mietnebenkosten einer WEG zwischen den Wohnungseigentümern strittig sind, kann diese nachträglich abgeschlossene Vereinbarung zu einer verbindlichen Regelung über die Höhe des umzulegenden Wohngeldes (Hausgeldes) außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate. Dies führt dazu, dass bei einer sich auf das gesamte Objekt erstreckenden Änderung, die mit betroffenen weiteren Abrechnungen u.U. noch verändert werden können. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird. Es ist zu beachten, dass eine solche nachträglich vereinbarte Schiedsregelung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Ein Mehrheitsbeschluss ist nicht hinreichend.

## **Schiedsgutachterklausel mit Benennungsrecht eines Dritten für Mietzins**

Einigen sich die Parteien nicht über den neuen Mietzins, so hat ein auf Ersuchen einer Partei von der zuständigen IHK zu benennender Sachverständiger den Mietzins im Rahmen der Indexänderung gemäß Abs. 3 und 4 für beide Seiten verbindlich (§ 317 BGB) festzusetzen.“

### **Schiedsvertrag:**

Die Parteien des .....vertrages, nämlich

die Firma

und die Firma

haben in §.. des Vertrages folgende Schiedsklausel vereinbart: "Über alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag einschließlich evtl. Nachträge, über deren Gegenstand die Vertragsparteien berechtigt sind, einen Vergleich abzuschließen, soll ein Schiedsgericht entscheiden, dessen Zusammensetzung und Verfahren sich aus dem Schiedsvertrag vom heutigen Tage ergeben.

Demgemäß schließen wir den nachstehenden Schiedsvertrag:

1. Das Schiedsgericht soll aus einem Schiedsrichter bestehen, der für den vertraglich vereinbarten Gerichtsstand zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Besteht zwischen den Parteien keine Einigkeit über den vertraglich vereinbarten Gerichtsstand, benennt die für die Lage des Streitobjektes regional zuständige IHK den Schiedsrichter. Das Schiedsgericht entscheidet unter Ausschluss des Rechtsweges endgültig nach Gesetz und Recht. Das Verfahren ist das der Deutschen Zivilprozessordnung §§ 1025 ff.
2. Können sich die Parteien nicht innerhalb eines Monats auf einen Schiedsrichter einigen, so soll dieser auf Antrag eines der Beteiligten von dem Präsidenten des Oberlandesgerichts ..... bestimmt werden.
3. Der Schiedsspruch ist mit Gründen zu versehen. Er ist in vier gleich lautenden Exemplaren herzustellen. Jedes Stück ist von dem Schiedsrichter zu unterzeichnen.
4. Das für die Hinterlegung des Schiedsspruchs und das sonstige Verfahren zuständige Gericht ist das Landgericht, in dessen Bezirk die Gesellschaft ihren Sitz hat.

5. Eine Niederlegung des Schiedsspruchs beim Landgericht ist nur dann erforderlich, wenn die Beteiligten ihm nicht nachkommen, so dass er vollstreckt werden muss. In diesem Fall ist förmliche Zustellung des Schiedsspruchs an die Parteien erforderlich.

6. Die Vergütung des Schiedsrichters soll nach Voraussetzungen und Höhe mindestens den Gebühren eines Rechtsanwalts in erster Instanz entsprechen, sofern kein zeitabhängiger Vergütungssatz nach der Nummer 7 zwischen den Parteien und dem Schiedsgericht vereinbart wurde.

....., den .....

## Allgemeine Schiedsgutachterklausel mit Benennung des Gutachters im Vertrag

1. Entstehen Unklarheiten oder Meinungsverschiedenheiten über tatsächliche Umstände, die für die Rechte oder 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 den Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

Als Schiedsgutachter wird der von der Industrie- und Handelskammer zu Trier öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn

Auf Staudigt 2 - 3

54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3

Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376

Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

bestimmt.

2. Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann oder sich für fachlich nicht zuständig erklärt, soll als Schiedsgutachter ein anderer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt werden, der von beiden Parteien einvernehmlich bestimmt wird. Kommt ein Einvernehmen innerhalb von zwei Wochen nicht zustande, so wird der Sachverständige auf Antrag einer Partei von der Industrie und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) verbindlich für beide Parteien bestimmt. Ein von der Industrie und Handelskammer bestimmter Sachverständiger kann von einer Partei auch allein beauftragt werden; sie wird dazu schon jetzt von der jeweils anderen Partei bevollmächtigt. Seine Beauftragung kann von der anderen Partei nur wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. Für diesen Fall kann von der ablehnenden Partei bei der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) die Bestimmung eines Ersatzgutachters beantragt werden.

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.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten jeglicher Art kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird.

## **Nachvertragliche Schiedsgutachtervereinbarung mit Benennung des Gutachters für eine WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft)**

Zwischen den Wohnungseigentümern (alle mit Namen, Adresse und Teileigentum auflisten, Mehrheitsbeschlüsse gelten für diesen Vertrag nicht)

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

der WEG .....

wurde unter dem Datum ..... die als Anlage A beigefügte Teilungserklärung der vorgenannten WEG vereinbart. Darüber hinaus sind die zwischenzeitlich durch Beschlüsse der Eigentümersammlung oder aus anderen Gründen eingetretenen Änderungen der Teilungserklärung, Anlage B - ?, zu beachten.

Die Wohnungseigentümer insgesamt oder einzelne Wohnungseigentümer untereinander können sich nicht über die Höhe des Wohngeldes, für die Jahre ....., ....., ....., bezüglich des in der Anlage A näher bestimmten Wohnungseigentums einigen. Die Wohnungseigentümer beschließen heute, dass für beide Seiten verbindlich (§ 317 BGB) ein Schiedsgutachter über die Höhe des auf die Wohnungseigentümer umzulegenden Wohngeldes (Hausgeldes) in den vorgenannten Abrechnungsjahren entscheiden soll.

Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn

Auf Staudigt 2 - 3

54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3

Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376

Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben. Die in den Schiedsgutachten getroffenen Feststellungen werden von den Parteien als verbindliche Grundlage zur Entscheidung des streitigen Sachverhaltes anerkannt.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser nachvertraglichen Schiedsgutachtervereinbarung:**

Wenn die Betriebs- und Mietnebenkosten einer WEG zwischen den Wohnungseigentümern strittig sind, kann diese nachträglich abgeschlossene Vereinbarung zu einer verbindlichen Regelung über die Höhe des umzulegenden Wohngeldes (Hausgeldes) außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate. Dies führt dazu, dass bei einer sich auf das gesamte Objekt erstreckenden Änderung, die mit betroffenen weiteren Abrechnungen u.U. noch verändert werden können. Durch die Öffnungsklausel für einen anderen, durch die regional zuständige IHK benannten Sachverständigen wird gesichert, dass in jedem Fall ein geeigneter Sachverständiger benannt wird. Es ist zu beachten, dass eine solche nachträglich vereinbarte Schiedsregelung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Ein Mehrheitsbeschluss ist nicht hinreichend.

## **Schiedsgutachtenabrede für Mieterhöhungen nach § 3 MHG (Gesetz über die Regelung der Miethöhe) ohne Gutachterbenennung**

1. Verlangt der Vermieter wegen durchgeführter Modernisierungen nach § 3 MHG (Gesetz über die Regelung der Miethöhe) durch die Umlage der Modernisierungsaufwendungen eine höhere Miete und es wird über die Neufestsetzung der Miete keine gütliche Einigung erzielt, beauftragen die Parteien für die Festsetzung des neuen Mietzinses einen von der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
2. Dieser von der IHK benannte Sachverständige soll die Mieterhöhung unter Berücksichtigung aller relevanten Unterlagen überprüfen und sofern Änderungen geboten sind, die tatsächlich zu verlangende Miete festlegen. Ein Sachverständiger kann nach einer Frist von 4 Wochen nach dem ersten Mieterhöhungsverlangen von einer Partei auch allein beauftragt werden; sie wird dazu schon jetzt von der jeweils anderen Partei bevollmächtigt. Seine Beauftragung kann von der anderen Partei nur wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. In diesem Fall wird bei der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) die Bestimmung eines Ersatzgutachters beantragt.
3. Die neue Miete ist alsdann vom nächsten Monatsersten nach Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich.
4. Die Kosten für den Schiedsgutachter tragen beide Parteien im Verhältnis zueinander, je zur Hälfte.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten über eine Mietzinsanpassung kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt. Insbesondere bei der Umlage von Modernisierungsaufwendungen ist in aller Regel berufliches Wissen gefragt, über das der vorgenannte Sachverständige verfügt.

## **Schiedsgutachtenabrede im Erbbaurechtsvertrag mit Gutachterbenennung**

1. Der jährliche Erbbauzins beträgt ?? (DM/Euro)
  
2. Alle (*Anzahl der Jahre*), erstmals aber zum 1.01. (Kalenderjahr) wird der Erbbauzins für die folgenden (*Anzahl der Jahre*) Jahre entsprechend den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen einvernehmlich neu festgesetzt.
  
3. Falls zu einem Neufestsetzungstermin keine gütliche Einigung über die Neufestsetzung erzielt werden kann, beauftragen die Parteien hierzu den von der Industrie und Handelskammer zu Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude:

Herrn Adolf Krohn  
Auf Staudigt 2 - 3  
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3  
Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376  
Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>  
<http://www.Heizkostenverordnung.de>  
<http://www.Schiedsurteil.de>

Dieser Sachverständige kann von einer Partei auch allein beauftragt werden; sie wird dazu schon jetzt von der jeweils anderen Partei bevollmächtigt. Seine Beauftragung kann von der anderen Partei nur wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. In diesem Fall wird bei der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) die Bestimmung eines Ersatzgutachters beantragt.

4. Der Sachverständige setzt den Erbbauzins neu fest, wobei er die Veränderung der Lebenshaltungskosten seit der letzten Festsetzung zu berücksichtigen hat.
  
5. 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.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten über den Erbpachtzins kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt.

## **Schiedsgutachterklausel mit Benennung des Gutachters in der Teilungserklärung einer WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft) für Wohngeld / Hausgeld**

Können sich die Wohnungseigentümer nicht über die Höhe der Wohngeldabrechnung (Hausgeldabrechnung) einigen, so hat auf Ersuchen eines Wohnungseigentümers oder mehrerer Wohnungseigentümer, ein Schiedsgutachter für die WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft) verbindlich (§ 317 BGB) über die Höhe der abzurechnenden Wohngeldumlage (Hausgeldumlage) auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu entscheiden. Als Schiedsgutachter bestellen die Parteien hierdurch den von der IHK Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude

Herrn Adolf Krohn  
Auf Staudigt 2 - 3  
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3  
Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376  
Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>  
<http://www.Heizkostenverordnung.de>  
<http://www.Schiedsurteil.de>

Für den Fall, dass der vorgenannte Schiedsgutachter das geforderte Schiedsgutachten, gleich aus welchem Grund, nicht erstellen kann, wird dieser ersetzt durch einen Schiedsgutachter, der von der für den Ort des Grundstückes regional zuständigen IHK (Industrie- und Handelskammer) benannt wird. Die Parteien verpflichten sich schon jetzt, dem beauftragten Schiedsgutachter alle von ihm für die Begutachtung erforderlich erachteten Unterlagen und Erklärungen auf erste Anforderung unverzüglich zu übergeben und/oder Erläuterungen zu geben.

## **Allgemeine Schiedsgutachterklausel ohne Benennung des Gutachters im Vertrag**

1. Entstehen Unklarheiten oder Meinungsverschiedenheiten über tatsächliche Umstände, die für die Rechte oder 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 den 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 bestimmt wird. Kommt ein Einvernehmen innerhalb von zwei Wochen nicht zustande, so wird der Sachverständige auf Antrag einer Partei von der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) verbindlich für beide Parteien bestimmt. Ein von der Industrie- und Handelskammer bestimmter Sachverständiger kann von einer Partei auch allein beauftragt werden; sie wird dazu schon jetzt von der jeweils anderen Partei bevollmächtigt. Seine Beauftragung kann von der anderen Partei nur wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. Für diesen Fall kann von der ablehnenden Partei bei der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) die Bestimmung eines Ersatzgutachters beantragt werden.

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.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten jeglicher Art kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt.

## **Schiedsgutachtenabrede für Mieterhöhungen nach einem Index mit Gutachterbenennung**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen künftig gegenüber dem Stand des Vertragsschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 Punkte nach oben oder unten, sind beide Vertragspartner berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Miete zu verlangen.
2. Falls über die Neufestsetzung der Miete keine gütliche Einigung erzielt werden kann, beauftragen die Parteien hierzu den von der Industrie und Handelskammer zu Trier öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude:

Herrn Adolf Krohn  
Auf Staudigt 2 - 3  
54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3  
Telefon: 06554 - 93200 Telefax: 06554 - 93203 Mobil: 0171 - 5217376  
Internet: <http://www.mietsachverstaendige.de>  
<http://www.Heizkostenverordnung.de>  
<http://www.Schiedsurteil.de>

Dieser Sachverständige kann von einer Partei auch allein beauftragt werden; sie wird dazu schon jetzt von der jeweils anderen Partei bevollmächtigt. Seine Beauftragung kann von der anderen Partei nur wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. In diesem Fall wird bei der Industrie- und Handelskammer zu Trier (*oder alternativer Ort*) die Bestimmung eines Ersatzgutachters beantragt.

3. Die neue Miete ist alsdann vom nächsten Monatsersten nach Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich.
4. Die Kosten für den Schiedsgutachter tragen beide Parteien im Verhältnis zueinander, je zur Hälfte.

### **Anmerkungen für den Anwender dieser Schiedsgutachterklausel:**

Bei Streitigkeiten über eine Mietzinsanpassung kann diese Klausel zu einer verbindlichen Regelung außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit führen. Ein Schiedsgutachten dauert in der Regel von der Auftragsvergabe bis zur rechtswirksamen Regelung nicht länger als 5 Monate, während die staatliche Gerichtsbarkeit durch kompliziertere Verfahrenswege oft zwei Jahre und in Baustreitigkeiten meistens 5 Jahre und länger benötigt. Ob diese Klausel Anwendung finden kann ist abschließend durch einen Rechtsanwalt zu prüfen. Insbesondere bei Wohnungsmietverträgen sind Prüfungen der konkreten Rechtslage vor der Anwendung dieser Klausel zu untersuchen.