

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 94 (2007)  
**Heft:** 4: Um 1970= Autour de 1970 = Around 1970  
  
**Rubrik:** bauen + rechten : ohne Gericht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## § Ohne Gericht

Die gerichtliche Klärung von Auseinandersetzungen im Bau- und Immobilienwesen ist in der Regel finanziell und zeitlich, aber auch in der Sache selbst ausserordentlich aufwändig. Verschiedene Verbände der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche haben sich dieses Problems angenommen und im Januar 2007 gemeinsam das Projekt «Vermittlung und Schiedsgericht Bau und Immobilien» vorgestellt.

Entstanden sind aus der Zusammenarbeit des Hauseigentümerverbandes (HEV), der Chambre genevoise immobilière (CGI), dem Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) und der Direktion des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA zwei Verfahren, deren erklärter Zweck die möglichst speditive Beilegung von Konflikten ist. Erreicht werden soll dieses Ziel durch ein Vermittlungs- und/oder ein Schiedsgerichtsverfahren, für deren Durchführung sachkompetente Fachleute beigezogen werden. Beide Verfahren sollen einfach, kostengünstig und auf eine rasche Erledigung der Auseinandersetzung ausgerichtet sein. Erste Anlaufstelle sind die beiden für die administrative Unterstützung der Verfahren eingerichteten Sekretariate der Vermittlung und des Schiedsgerichts Bau + Immobilien in der Deutschschweiz (c/o HEV Schweiz, Postfach, 8032 Zürich) und in der Romandie (c/o CGI Conseils, PF 2189, 1211 Genf 1).

Eingeleitet werden Vermittlungs- und Schiedsverfahren durch ein Vermittlungsbegehren bzw. eine Klage an eines der beiden Sekretariate. Je nach dem, ob das Verfahren auf Deutsch oder Französisch stattfinden soll, werden sich die Parteien an das Sekretariat in Zürich oder in Genf wenden. Die Durchführung sowohl des Vermittlungs- wie auch des Schiedsgerichtsverfahrens setzt eine entsprechende Vereinbarung der Parteien voraus. Ist eine solche gegeben, bestimmen diese für das Vermittlungsverfahren entweder gemeinsam einen Vermittler, wobei ihnen das zu-

ständige Sekretariat auf Wunsch Adresslisten mit Experten zukommen lässt, oder aber der Vermittler wird durch das Sekretariat bestimmt. Dieser gibt beiden Parteien Gelegenheit, schriftlich Stellung zu beziehen und Beweise einzureichen. Er führt eine Vermittlungsverhandlung durch und bemüht sich, zusammen mit den Parteien einen Vergleich auszuarbeiten. Kommt innerhalb von drei Monaten seit Einleitung des Verfahrens keine Einigung zustande und stimmen nicht beide Parteien einer Verlängerung zu, gilt die Vermittlung als gescheitert. In diesem Fall setzt das zuständige Sekretariat den Parteien eine Frist zur Bestimmung eines Schiedsrichters an, sofern eine entsprechende Schiedsvereinbarung vorliegt. Andernfalls steht den Parteien der Rechtsweg offen. Im Schiedsverfahren, das auch durchgeführt werden kann, ohne dass vorgängig ein Vermittlungsverfahren stattgefunden hat, fällt je nach der Höhe des Streitwertes ein Einzelrichter oder ein Dreier-schiedsgericht einen rechtsverbindlichen Entscheid. Auch hier ist im Regelfall ein Zeitrahmen von drei Monaten für die gesamte Dauer des Verfahrens vorgesehen.

Taucht ein Konflikt auf, können die Parteien die Wahl des Verfahrens gemeinsam bestimmen und sich ad hoc für eines oder beide der geschilderten Verfahren entscheiden. Selbstverständlich ist es auch möglich, vorgängig eine entsprechende Vereinbarung zu treffen, etwa im Rahmen eines Planervertrages. Das Vorliegen einer solchen Vertragsklausel darf allerdings nicht darüber hinweg täuschen, dass ein Vermittlungsverfahren nur dann erfolgreich sein kann, wenn beide Parteien dies auch wollen. Eine vorgängige schriftliche Abmachung allein nützt deshalb wenig.

### Taugliche Alternative

Noch befindet sich das vorgestellte Konflikt-erledigungsmodell in einer Vorlaufphase; die verschiedenen Verbände sind derzeit dabei, unter ihren Mitgliedern geeignete Personen als Vermittler oder Schiedsrichter zu gewinnen. Das Reglement ist (noch) nicht Teil des SIA-Normenwerks; die SIA-Norm 150 zur Schiedsgerichtsbarkeit besteht

deshalb parallel dazu weiter und die SIA-Vertragsformulare enthalten bis auf weiteres keine vorformulierten Klauseln, die die geschilderten Verfahren für anwendbar erklären würden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass das Angebot, das die involvierten Verbände vorlegen, einem Bedürfnis entsprechen und das bisherige Angebot an Modellen zur Bewältigung von Konflikten auf sinnvolle Weise ergänzen dürfte. Besonders in Fällen mit niedrigem Streitwert, in denen ein Gerichtsverfahren zu kostenintensiv ist, sowie bei Konflikten, deren Schwerpunkt in der Beurteilung einer fachlichen/technischen Frage (Baumängel o.ä.) oder auch im Zwischenmenschlichen liegt (Nachbarstreitigkeiten), aber auch in Fällen, die wegen der Fortsetzung der Zusammenarbeit rasch geklärt werden müssen, können die vorgeschlagenen Verfahren eine Alternative zum Bestehenden darstellen. Dort, wo der Hintergrund technisch und/oder juristisch komplex ist, dürfte der angestrebte Erledigungszeitrahmen von drei Monaten allerdings zu ambitioniert festgelegt worden sein und die gesetzten Erwartungen deshalb kaum erfüllen. Auch darf nicht vergessen werden, dass gerade das Vermittlungsverfahren keine Streiterledigung garantiert, unter Umständen also – insbesondere wenn nicht beide Parteien eine Streitbeilegung wollen – zu einer Verlängerung der Streiterledigung führen kann. Und schliesslich besteht bei beiden vorgestellten Verfahren die Gefahr, dass juristische Zusammenhänge, die für die Beurteilung eines Falles von entscheidender Bedeutung sein können, vom Fachwissen der beigezogenen (in der Regel technischen) Experten in den Hintergrund gedrängt werden. Letzterem kann allerdings insofern begegnet werden, als in solchen Fällen neben technischen Experten auch Juristen als Vermittler oder Schiedsrichter beigezogen werden und/oder die Parteien in den Verfahren durch Anwälte vertreten werden, die diesen rechtlichen Aspekten Ausdruck verleihen.

Isabelle Vogt

Weitere Informationen, darunter insbesondere das «Reglement betreffend Vermittlung und Schiedsgericht Bau + Immobilien» finden sich unter [www.sianews.ch/m10\\_07\\_de.html](http://www.sianews.ch/m10_07_de.html).