

# **Statut des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum**

vom 3. Juni 1998

in der Fassung vom 15. Februar 2008,

geändert am 29. April 2011

geändert am 28.10.2011

geändert am 26.10.2012

geändert am 23.01.2017

die Wohnungseigentümer hierüber eine gesonderte Vereinbarung treffen.

## **I. Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Bezeichnung des Ständigen Schiedsgerichts**

Der Verein Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum e. V. ist Träger des als "Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum" - nachstehend „Ständiges Schiedsgericht“ genannt - bezeichneten Gerichts.

Der Verein ist Nachfolger der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus dem Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland e. V. Nürnberg, dem vhw - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. Berlin und dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. Berlin, die das Ständige Schiedsgericht begründet und das Statut des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum vom 3. Juni 1998 verfasst haben.

### **§ 2**

#### **Zusammensetzung**

Das Ständige Schiedsgericht besteht aus dem Präsidenten sowie den Schiedsrichtern. Der Präsident kann, soweit er nach diesem Statut Aufgaben wahrzunehmen hat, von jedem Mitglied des Vorstandes mit Befähigung zum Richteramt vertreten werden.

### **§ 3**

#### **Aufgabe und Zuständigkeit des Ständigen Schiedsgerichts**

(1) Aufgabe des Ständigen Schiedsgerichts ist die Beilegung oder Entscheidung von Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen.

(2) Das Ständige Schiedsgericht kann zur Durchführung des Schiedsverfahrens angerufen werden, wenn die Beteiligten seine Schiedsgerichtsbarkeit vereinbart haben oder vereinbaren.

(3) Das Ständige Schiedsgericht kann auch zu Einzelfallentscheidungen angerufen werden, wenn

## **§ 4**

### **Schiedsklausel, Schiedsvereinbarung**

Zur Vereinbarung der Zuständigkeit des Ständigen Schiedsgerichts wird folgende Regelung empfohlen:

#### (1) Schiedsklausel

Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen im Sinne des § 43 Nr. 1 - 4 WEG werden durch ein Schiedsgericht nach dem Statut des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum endgültig entschieden. Für Wohnungseigentümer und Verwalter, die vor Antragstellung ihre Rechtsstellung verloren haben, gilt Entsprechendes, soweit die Streitigkeiten aus der früheren Rechtsstellung resultieren.

#### (2) Aufhebung und Änderung der Schiedsklausel

a) Die Aufhebung oder Abänderung der Schiedsklausel kann nach Ablauf von fünf Jahren seit ihrer Vereinbarung durch Stimmenmehrheit beschlossen werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 WEG sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

b) Eine Aufhebung oder Abänderung der Schiedsklausel wird erst wirksam, wenn sie vom Ständigen Schiedsgericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers durch Schiedsspruch festgestellt worden ist.

Die Zuständigkeit des Ständigen Schiedsgerichts erlischt mit Wirksamwerden dieses Schiedsspruchs. Für bereits anhängige Verfahren bleibt die bisherige Schiedsklausel maßgebend.

#### (3) Schiedsvereinbarung mit dem Verwalter

a) Im Hinblick auf (1) dieser Regelung sind die Wohnungseigentümer berechtigt, als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mit Stimmenmehrheit den Abschluss einer Schiedsvereinbarung mit dem Verwalter über Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen im Sinne von § 43 Nr.1 - 4 WEG, soweit der Verwalter betroffen ist, zu beschließen.

b) Die Schiedsvereinbarung ist als gesonderte Urkunde vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einem anderen hierzu Bevollmächtigten als Vertreter der Wohnungseigentümer und vom Verwalter zu unterzeichnen.

## **II. Die Bildung des Ständigen Schiedsgerichts**

### **§ 5**

#### **Schiedsrichter und Schiedsrichterliste**

(1) Das Ständige Schiedsgericht führt eine Liste der Schiedsrichter, in der auch besondere Kenntnisse der Schiedsrichter im Recht und/oder in der Verwaltung von Wohnungseigentum vermerkt werden können. Es sollen mindestens zwölf Schiedsrichter in der Liste enthalten sein, von denen mindestens vier geeignet sein sollen, die Funktion eines Vorsitzenden Schiedsrichters (Absatz 3) auszuüben.

(2) Schiedsrichter kann nur sein, wer in die Liste aufgenommen und im Besitz der bürgerlichen Ehrenrechte ist.

(3) Vorsitzende Schiedsrichter sollen die Befähigung zum Richteramt besitzen.

(4) Über die Aufnahme und über die Löschung in der Liste entscheidet der Vorstand des Vereins Deutsches Ständiges Schiedsgerichts für Wohnungseigentum.

(5) Die Schiedsrichter erhalten für Ihre Tätigkeit vom Schiedsgericht ein angemessenes Honorar, das sich an den Gerichtsgebühren (§ 28 des Statuts) orientiert. Der Vorstand erläßt hierzu eine Honorarordnung.

### **§ 6**

#### **Bildung des Spruchkörpers**

(1) Der Spruchkörper des Ständigen Schiedsgerichts ist mit dem Vorsitzenden Schiedsrichter und zwei Beisitzern oder einem Einzelschiedsrichter besetzt.

(2) Die Parteien können bei Anrufung des Schiedsgerichts übereinstimmend beantragen, dass den Rechtsstreit nur der Einzelschiedsrichter verhandeln und entscheiden soll.

(3) Sind Gegenstand des Verfahrens Beitragsansprüche der Gemeinschaft gegen Wohnungseigentümer (z. B. Beschlussfassung gem. § 28 Abs. 2 und 5 WEG), entscheidet hierüber ein Einzelschiedsrichter. Gleiches gilt für die Aufhebung oder Änderung der Schiedsklausel gemäß § 4 Abs. 2 des Statuts.

(4) Der Präsident des Ständigen Schiedsgerichts ernennt den Vorsitzenden und die Beisitzenden Schiedsrichter sowie den Einzelschiedsrichter.

### **§ 7**

#### **Ablehnung von Schiedsrichtern**

(1) Ein Schiedsrichter ist verpflichtet, das ihm angetragene Amt abzulehnen, wenn einer der Gründe vorliegt, unter denen ein Richter von der Ausübung seines Amtes kraft Gesetz ausgeschlossen ist (§ 41 ZPO), ferner, wenn er vom Ausgang des Rechtsstreits materiell berührt wird oder sich befangen fühlt.

(2) Ein Schiedsrichter kann das angenommene Amt nur aus wichtigem Grund niederlegen. Eine Niederlegung des Amtes hat er dem Präsidenten des Ständigen Schiedsgerichts unverzüglich unter Angabe der Gründe schriftlich anzuzeigen.

(3) Ein Schiedsrichter kann aus den in Absatz 1 genannten Gründen und ferner dann abgelehnt werden, wenn er die Erfüllung seiner Pflichten über Gebühr verzögert.

(4) Das Ablehnungsgesuch ist innerhalb von zwei Wochen seit Kenntnis des Ablehnungsgrundes beim Ständigen Schiedsgericht einzureichen. Eine Partei kann einen Schiedsrichter nicht mehr ablehnen, wenn sie zur Sache verhandelt oder Anträge gestellt hat, ohne den ihr bekannten Ablehnungsgrund geltend zu machen.

(5) Legt der Abgelehnte sein Amt nicht nieder, so entscheidet über die Ablehnung das OLG Köln.

### **III. Das Schiedsverfahren**

#### **§ 8**

#### **Anzuwendendes Recht, Durchführung des Schiedsverfahrens**

(1) Das Ständige Schiedsgericht wendet deutsches Recht an.

(2) Für das Schiedsverfahren gelten die nachfolgenden Bestimmungen, ergänzend die §§ 43 ff. WEG sowie die Vorschriften der Zivilprozessordnung. Im Übrigen bestimmt das Ständige Schiedsgericht das Verfahren nach seinem Ermessen.

(3) Die mündliche Verhandlung findet an einem Ort in dem Bezirk des Amtsgerichts statt, in dem das Grundstück liegt.

(4) Alle Schriftsätze und deren Anlagen sind in der für die Parteien erforderlichen Anzahl, jedoch mindestens in sechsfacher Ausfertigung, einzureichen.

#### **§ 9 entfällt**

#### **§ 10**

#### **Vertretung**

Die Parteien können sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen. Zeigt eine Partei dem Ständigen Schiedsgericht an, dass sie durch einen

Bevollmächtigten vertreten wird, so sollen diesem sämtliche weiteren Schriftsätze zugestellt werden.

#### **§ 11**

#### **Zustellungen**

Die Zustellung des Schiedsspruchs erfolgt in der Regel mittels eingeschriebenen Briefs.

### **1. Vorbereitung der Verhandlung**

#### **§ 12**

#### **Antrag**

(1) Das Verfahren beginnt mit dem Eingang eines schriftlichen Antrags beim Ständigen Schiedsgericht.

(2) Die Antragschrift muss neben den Angaben gemäß § 44 WEG enthalten:

a) einen Antrag nebst ausreichender Darlegung des Sachverhalts und des eigenen Standpunkts unter Angabe bzw. Beifügung aller zur Aufklärung und Beurteilung des Sachverhalts geeigneten Unterlagen sowie der Beweismittel, einschließlich des Schiedsvertrags,

b) Namen und Anschriften etwaiger Bevollmächtigter,

c) Angaben zur Höhe des Geschäftswerts.

#### **§ 13**

#### **Behandlung des Antrags**

(1) Der Eingang des Antrags wird durch die Geschäftsstelle des Schiedsgerichts vermerkt.

(2) Der Präsident ermittelt die voraussichtlichen Kosten des Schiedsverfahrens und fordert vom Antragsteller einen angemessenen Vorschuss, welcher innerhalb der von ihm zu bestimmenden Frist zu zahlen ist. Er weist darauf hin, dass das Verfahren erst nach Einzahlung des Vorschusses fortgeführt wird.

(3) Der Präsident ernennt die Schiedsrichter in der Regel erst nach Einzahlung des Vorschusses. Wird der Vorschuss nicht fristgerecht eingezahlt und ernennt der Präsident gleichwohl die Schiedsrichter, so entscheidet der Vorsitzende Schiedsrichter über den Fortgang des Verfahrens nach billigem Ermessen; nach Ablauf einer Nachfrist kann er auch nach Aktenlage entscheiden.

#### **§ 14**

#### **Vorbereitung durch den Vorsitzenden Schiedsrichter**

(1) Der Vorsitzende Schiedsrichter stellt den übrigen Beteiligten eine Ausfertigung des Antrags nebst Anlagen zu. Gleichzeitig erhalten sie dieses Statut verbunden mit der Aufforderung, innerhalb von zwei

Wochen zu dem Antrag Stellung zu nehmen und Verteidigungsmittel vorzubringen.

(2) Der Vorsitzende Schiedsrichter hat die Verhandlung des Streitfalls so vorzubereiten, dass er möglichst in einem Termin erledigt werden kann. Er kann die Vorbereitung des Schiedsspruchs auch einem Schiedsrichter übertragen. Zu diesem Zweck kann er schon vor der Verhandlung Ermittlungen anstellen, die zur Aufklärung des Sachverhalts erforderlich sind, und Ergänzungen der vorbereitenden Schriftsätze anordnen.

### **§ 15 Ladung**

Soweit eine mündliche Verhandlung stattfindet, lädt der Vorsitzende Schiedsrichter die Parteien. Die Ladungsfrist beträgt mindestens zehn Tage.

### **§ 16 Schiedsspruch ohne mündliche Verhandlung**

Das Ständige Schiedsgericht kann ohne mündliche Verhandlung entscheiden, wenn eine solche nicht als notwendig erscheint und von keinem Beteiligten beantragt worden ist.

## **2. Verhandlung vor dem Ständigen Schiedsgericht**

### **§ 17 Güteversuch**

Die Verhandlung vor dem Ständigen Schiedsgericht hat mit dem Versuch einer gütlichen Einigung der Parteien zu beginnen.

### **§ 18 Ermittlung des Sachverhalts**

(1) Das Ständige Schiedsgericht soll eine Beweisaufnahme davon abhängig machen, dass ein hinreichender Vorschuss zur Deckung der Auslagen bezahlt wird.

(2) Zur Beeidigung eines Zeugen oder Sachverständigen oder zur eidlichen Beteiligtenvernehmung ist das Ständige Schiedsgericht nicht befugt. Es kann jedoch von einer Partei verlangen, dass sie die für erforderlich erachteten richterlichen Handlungen bei dem zuständigen Gericht beantragt. Entspricht die Partei diesem Verlangen nicht, so ist das Ständige Schiedsgericht befugt, aus der Unterlassung ihm gerechtfertigt erscheinende Schlussfolgerungen zu ziehen.

(3) Das zuständige Gericht im Sinne des Absatzes 2 ist gem. § 1062 Abs. 4 ZPO das Amtsgericht der belegen Sache.

### **§ 19 Rechtliches Gehör**

Den Parteien ist bis zum Schluss der Verhandlung ausreichend Gelegenheit zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.

Die Parteien sind auf Verlangen zu jeder Beweisaufnahme zu hören.

### **§ 20 Antragsänderung, Gegenantrag, Antragsrücknahme**

(1) Antragsänderungen oder die Einreichung eines Gegenantrags sind bis zum Ablauf einer vom Schiedsgericht gesetzten Frist vor einer Entscheidung zulässig, wenn der Streitgegenstand der Schiedsgerichtsbarkeit des Ständigen Schiedsgerichts unterliegt.

(2) Der Antrag auf Durchführung des Schiedsverfahrens oder auf eine Entscheidung durch das Ständige Schiedsgericht kann ohne Einwilligung der übrigen Parteien zurückgenommen werden. In diesem Fall beendet das Ständige Schiedsgericht das Verfahren und trifft die notwendigen Kostenentscheidungen.

### **§ 21 Protokoll**

Über eine mündliche Verhandlung vor dem Ständigen Schiedsgericht ist eine Niederschrift aufzunehmen. In dieser sind die Anträge der Parteien und ihr sonstiges Vorbringen zu vermerken, soweit es nach Ermessen des Ständigen Schiedsgerichts wesentlich und nicht bereits in den Schriftsätzen der Parteien enthalten ist. Auch über die Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen und über die Vornahme von Ortsbesichtigungen sind Niederschriften aufzunehmen. Sämtliche Niederschriften sind vom Vorsitzenden Schiedsrichter zu unterzeichnen.

### **§ 22 Vergleich**

(1) Vergleichen sich die Parteien während des schiedsrichterlichen Verfahrens über die Streitigkeit, so beendet das Ständige Schiedsgericht das Verfahren. Auf Antrag einer Partei hält es den Vergleich in der Form eines Schiedsspruchs mit vereinbartem Wortlaut fest, sofern der Inhalt des Vergleichs nicht gegen die öffentliche Ordnung (ordre public) verstößt. Der Schiedsspruch mit vereinbartem Wortlaut muss angeben, dass es sich um einen Schiedsspruch handelt.

(2) Auf einen solchen Schiedsspruch finden die Bestimmungen der §§ 24 und 25 Anwendung. Er hat

dieselbe Wirkung wie jeder andere Schiedsspruch zur Sache.

### **§ 23**

#### **Beratung, Beschlussfassung, Geheimhaltung**

(1) Das Ständige Schiedsgericht beschließt mit Stimmenmehrheit. Ein überstimmter Schiedsrichter darf seine weitere Mitwirkung nicht verweigern.

(2) Die Schiedsrichter sowie die Sachverständigen und sonstige vom Ständigen Schiedsgericht hinzugezogene Personen sind zur Geheimhaltung der ihnen durch ihre Tätigkeit im schiedsrichterlichen Verfahren bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet.

### **3. Schiedsspruch**

#### **§ 24**

##### **Erlass des Schiedsspruchs**

(1) Erachtet das Ständige Schiedsgericht den Sachverhalt für ausreichend geklärt, so hat es ohne Verzug den Schiedsspruch zu erlassen. Form, Inhalt und Wirkungen des Schiedsspruchs bestimmen sich nach §§ 1054,1055 ZPO.

(2) Das Ständige Schiedsgericht darf die Schiedssprüche veröffentlichen. Auf eine ausreichende Anonymisierung der Parteien ist zu achten, weshalb insbesondere die Namen der Parteien oder der Ortsname der belegenen Sache nicht genannt werden.

#### **§ 25**

##### **Vollstreckung**

Die Vollstreckbarkeitserklärung und Zwangsvollstreckung ist von den Parteien zu betreiben.

## **IV. Kosten**

#### **§ 26**

##### **Kostenentscheidung**

Das Ständige Schiedsgericht bestimmt nach billigem Ermessen, welche Partei die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten zu tragen hat. Es kann dabei auch bestimmen, dass die außergerichtlichen Kosten ganz oder teilweise zu erstatten sind.

#### **§ 27**

##### **Kostenfestsetzung**

Das Ständige Schiedsgericht hat die Gerichtskosten und den von den Parteien zu erstattenden Betrag der außergerichtlichen Kosten des Verfahrens der Höhe nach festzusetzen. Stehen die Kosten des schiedsrichterlichen Verfahrens bei Erlass des Schiedsspruchs der Höhe nach bereits fest, ist in ihm

auch die Kostenfestsetzung vorzunehmen. Ist die Festsetzung der Kosten unterblieben oder erst nach Beendigung des Verfahrens möglich, ist hierüber in einem gesonderten Schiedsspruch zu entscheiden.

#### **§ 28**

##### **Umfang und Höhe der Verfahrenskosten**

(1) Die Gerichtskosten umfassen die Gebühren der Schiedsrichter sowie die gerichtlichen Auslagen, insbesondere Reisekosten der Schiedsrichter, Kosten der Sachverständigen und Dolmetscher, Transport- und Aufbewahrungskosten von Sachen (Proben, Beweisstücke (u. a. m.) sowie die Verwaltungsgebühr.

(2) Die außergerichtlichen Kosten des Verfahrens bestehen insbesondere aus Anwaltskosten, Kosten für sonstige Prozessbevollmächtigte und Beistände, Gerichtsvollzieher sowie Parteikosten.

(3) Schiedsrichter-Gebühren entstehen mit der Ernennung der Schiedsrichter oder des Einzelschiedsrichters. Für den Vorsitzenden Schiedsrichter und den Einzelschiedsrichter fällt eine volle, für Beisitzende Schiedsrichter je 5/10 einer Gebühr an. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der in Abs. 5 enthaltenen Tabelle. Die Mindestgebühr des Vorsitzenden Schiedsrichters oder des Einzelschiedsrichters beträgt 200,00 €, diejenige der Beisitzenden Schiedsrichter je 100,00 €.

(4) Die Verwaltungsgebühr entsteht mit Eingang des Verfahrensanspruchs beim Ständigen Schiedsgericht. Sie beträgt 250,00 € zuzüglich 10 % einer vollen Gebühr, höchstens 20.000,00 €.

(5) Die Höhe der vollen Gebühr bestimmt sich nach dem Geschäftswert (§ 29).

Sie beträgt:

- a) bis zu einem Geschäftswert von 5.000,00 € 12,500% jedoch nicht weniger als 150,00 €
- b) von dem Mehrbetrag bis 10.000,00 € 7,500%
- c) von dem Mehrbetrag bis 15.000,00 € 3,750%
- d) von dem Mehrbetrag bis 20.000,00 € 3,125%
- e) von dem Mehrbetrag bis 25.000,00 € 2,500%
- f) von dem Mehrbetrag bis 30.000,00 € 1,875%
- g) von dem Mehrbetrag bis 50.000,00 € 1,250%
- h) von dem Mehrbetrag bis 500.000,00 € 25,00 € für jede 2.500, 00 €
- i) von dem Mehrbetrag über 500.000,00 € 12,50 € für jede 2.500,00 €

Geschäftswerte über 50.000,00 € sind auf volle 5.000,00 € aufzurunden. Das im Anhang dargestellte Beispiel soll die vorgegebene Gebührenbestimmung erläutern.

**§ 29**  
**Geschäftswert**

Der Richter setzt den Geschäftswert nach dem Interesse der Parteien an der Entscheidung von Amts wegen fest. Er ist dabei weder an die vorläufige Geschäftswertfestsetzung des Präsidenten noch an die Wertangaben der Parteien gebunden.

**§ 30**  
**Kostenschuldner**

Die Parteien schulden die Gerichtskosten im Sinne von § 28 Abs. 1 als Gesamtschuldner. Die Entscheidung des Ständigen Schiedsgerichts (§ 26 Abs. 1) wird hiervon nicht berührt.

**§ 31**  
**Mehrwertsteuer**

Die Gerichtskosten gemäß § 28 enthalten keine Mehrwertsteuer, sie ist nach den jeweils gültigen Sätzen zusätzlich zu entrichten.

**V. Schlussbestimmungen**

**§ 32**  
**Änderungen**

(1) Das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum e.V. als Träger des Ständigen Schiedsgerichts ist nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB berechtigt und verpflichtet, dieses Statut zu ändern oder zu ergänzen, wenn dies aus sachlichen Gründen zwingend geboten ist, die Änderungen wesentlichen Grundgedanken der bestehenden Vereinbarung und der gesetzlichen Vorgaben beibehält und die wesentlichen Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur der Zielsetzung des Statuts ergeben, nicht gefährdet werden.

(2) Das Statut gilt für die ab 1. November 2012 eingehenden Anträge in der vom Schiedsgericht am 15. Februar 2008 beschlossenen Fassung mit der Änderung vom 29. April 2011 und der Änderung vom 26. Oktober 2012.

**§ 33**  
**Sitz des Schiedsgerichts**

Sitz des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts ist Bonn.

Fassung 23.01.2017

# Statut des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum

vom 3. Juni 1998  
in der Fassung vom 15. Februar 2008,  
geändert am 29. April 2011  
geändert am 28.10.2011  
geändert am 26.10.2012  
geändert am 23.01.2017

## Anhang

### 1. Sitz des Schiedsgerichts

- bei vhw e.V. – Hauptgeschäftsstelle -  
Hinter Hoben 149  
53129 Bonn  
Telefon: 0228 72599-51  
Fax: 0228 72599-19

### 2, Geschäftsstelle Organisation/Abwicklung:

ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V.  
Burgstraße 7  
90403 Nürnberg  
Telefon: 0911 223554  
Fax: 0911 2418600  
info@esw-deutschland.de

### 3. Berechnungsbeispiel zu § 28

**Geschäftswert nach § 29:** 28.000,00 €

(1) Berechnung der vollen Gebühr in Höhe von 1.862,50 €

Berechnungsgrundlage	Geschäftswert bzw. Mehrbetrag bis	Prozentsatz	Nominalbetrag
§ 28 Abs. 5 a	5.000,00 €	12.500 %	625,00 €
§ 28 Abs. 5 b	10.000,00 €	7,500 %	750,00 €
§ 28 Abs. 5 c	13.000,00 €	3,750 %	487,50 €
	28.000,00 €	Gesamtgebühr	1.862,50 €

(2) Berechnung der Verwaltungsgebühr in Höhe von 436,25 €

Berechnungsgrundlage § 28 Abs. 4.

Grundgebühr	250,00 €
10% der vollen Gebühr	186,25 €
Verwaltungsgebühr insgesamt	436,25 €

Hinzu kommt die jeweils geltende Umsatzsteuer.