

**Recours contre sentence arbitrale** (art. 389 ss CPC) – Le recours contre une sentence arbitrale est en principe de nature cassatoire, raison pour laquelle seuls l’annulation de la décision attaquée et le renvoi de l’affaire au tribunal arbitral entrent en ligne de compte en cas d’admission de celui-ci. Une exception est prévue dans la loi pour le cas où la sentence arbitrale est contestée en raison d’indemnités et de frais manifestement trop élevés (art. 395 al. 4 CPC). Dans ce cas, la partie recourante doit chiffrer les indemnités et les frais qu’elle estime appropriés (consid. 1.2).

**Motifs limités d’un recours contre sentence arbitrale** (art. 393 CPC) – Rappel des principes (consid. 2.1). **Exigences de motivation en cas de griefs sur les frais et indemnités** (art. 393 let. f CPC) – Rappel des principes (consid. 4.1).

En l’espèce, un droit de superficie prévoit la possibilité de bâtir une maison individuelle sur le fonds grevé ; il mentionne à plusieurs reprises une pluralité de bâtiments. Le propriétaire du droit a construit un pavillon en verre sur la parcelle. Le Tribunal fédéral retient qu’il n’est pas arbitraire de considérer que le contrat permet la construction de bâtiments annexes, dont le pavillon litigieux (consid. 3.3 et 3.4). Par ailleurs, le Tribunal arbitral a retenu sans arbitraire que le propriétaire du droit de superficie utilise le pavillon comme garage à vélos et motos, alors que la commune propriétaire du fonds prétend, photos à l’appui, que le pavillon a servi à une cérémonie funéraire (consid. 3.2).

En l’absence d’accord des parties sur les frais d’arbitrage (convention d’honoraires ou règlement d’arbitrage), le tribunal arbitral détermine les frais de procédure selon son appréciation. Celle-ci doit être exercée selon des critères objectivement compréhensibles. Parmi ces critères figure notamment la valeur litigieuse, car elle exprime l’intérêt des parties au litige et son importance. Il ne peut être question d’une obligation pour le tribunal arbitral, de se référer à un tarif étatique pour les frais (consid. 4.3).

**Beschwerde gegen Schiedsspruch** (Art. 389 ff ZPO) – Die Beschwerde gegen einen Schiedsspruch ist grundsätzlich kassatorischer Natur, weshalb bei Zulassung der Beschwerde nur die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und die Rückverweisung der Sache an das Schiedsgericht in Frage kommen. Eine Ausnahme sieht das Gesetz für den Fall vor, dass der Schiedsspruch aufgrund von offensichtlich zu hohen Entschädigungen und Kosten angefochten wird (Art. 395 Abs. 4 ZPO). In diesem Fall muss die beschwerdeführende Partei die Entschädigungen und Kosten beziffern, die sie für angemessen hält (E. 1.2).

**Begrenzte Gründe für eine Beschwerde gegen einen Schiedsspruch** (Art. 393 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.1). Begründungserfordernisse bei Kosten- und Entschädigungsrügen (Art. 393 lit. f ZPO) – Hinweis auf die Grundsätze (E. 4.1).

Im vorliegenden Fall sieht ein Baurecht die Möglichkeit vor, auf dem belasteten Grundstück ein Einfamilienhaus zu bauen ; es erwähnt mehrmals eine Vielzahl von Gebäuden. Der Eigentümer des Rechts errichtete auf dem Grundstück einen Glaspavillon. Das Bundesgericht hält fest, dass es nicht willkürlich ist, davon auszugehen, dass der Vertrag den Bau von Nebengebäuden, darunter den streitgegenständlichen Pavillon, erlaubt (E. 3.3 und 3.4). Des Weiteren hielt das Schiedsgericht ohne Willkür fest, dass der Eigentümer des Baurechts den Pavillon als Garage für Fahrräder und Motorräder nutzt, während die Gemeinde, die Eigentümerin des Grundstücks ist, mit Fotos belegt behauptet, dass der Pavillon für eine Beerdigungszeremonie genutzt wurde (E. 3.2).

Haben die Parteien keine Vereinbarung über die Kosten des Schiedsverfahrens getroffen (Honorarvereinbarung oder Schiedsgerichtsordnung), legt das Schiedsgericht die Verfahrenskosten nach eigenem Ermessen fest. Dieses muss nach objektiv nachvollziehbaren Kriterien ausgeübt

werden. Zu diesen Kriterien gehört insbesondere der Streitwert, da er das Interesse der Parteien am Rechtsstreit und dessen Bedeutung zum Ausdruck bringt. Von einer Verpflichtung des Schiedsgerichts, sich bei den Kosten auf einen staatlichen Tarif zu beziehen, kann keine Rede sein (E. 4.3).

#### Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,  
Gerichtsschreiber Sieber.

#### Verfahrensbeteiligte

Bürgergemeinde U.,  
vertreten durch Rechtsanwälte Janine Spirig und/oder Dr. Dominik Strub,  
Beschwerdeführerin,

#### *gegen*

1. A.,  
2. B.,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Lukas Pfisterer,  
Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Selbstständiges und dauerndes Baurecht,

Beschwerde gegen den Schiedsspruch des Schiedsgerichts mit Sitz in Olten vom 14. Januar 2022.

#### **Sachverhalt:**

##### **A.**

**A.a.** Mit öffentlichen Urkunden vom 14. Oktober 1963 (Baurechtsvertrag) und vom 4. Juni 1964 räumte die Bürgergemeinde (BG) U. (Beschwerdeführerin) C. auf dem Grundstück GB U. Nr. xxx ein selbständiges und dauerndes Baurecht zwecks "Errichtung eines Wohnhauses" ein (Art. 2 Baurechtsvertrag). Dabei vereinbarten die Vertragsparteien, dass "die Pläne der zu erstellenden Bauten" der BG U. "zur Genehmigung unterbreitet werden" müssen (Art. 11 Baurechtsvertrag). In Art. 20 des Baurechtsvertrags sahen sie zudem die folgende Regelung vor:

"Bei Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung irgend eines Artikels dieses Vertrags entscheidet ein von den Parteien ernanntes Schiedsgericht endgültig [...]."

Mit Kaufvertrag vom 11. Juni 2018 erwarb B. (Beschwerdegegnerin 2) das Baurechtsgrundstück GB U. Nr. xxx von den Erben des zwischenzeitlich verstorbenen C.. A. (Beschwerdegegner 1) erlangte in der Folge ein im Grundbuch eingetragenes Nutzniessungsrecht am Grundstück.

**A.b.** Im Dezember 2018 ersuchten B. und A. die BG U. darum, den Bau einer Aussensauna mit Holzlager-Unterstand zu genehmigen, was diese ablehnte. Knapp ein Jahr später verweigerte die Bürgergemeinde auch ihre Zustimmung zur Errichtung eines offenen Holzlager-Unterstands und forderte B. und A. auf, bereits Ausgeführtes wieder zu entfernen. Ausserdem teilte die Gemeinde mit,

sie biete "in grundsätzlicher Hinsicht zu keinen Erweiterungen/Abänderungen usw. Hand [...], sondern [halte] am bestehenden und gültigen Baurechtsvertrag unverändert fest [...]".  
Trotz fehlender Baubewilligung und ohne Zustimmung der BG U. errichteten B. und A. im Sommer 2020 auf dem Baurechtsgrundstück einen Glaspavillon.

## **B.**

**B.a.** Am 2. September 2020 ersuchte die BG U. gestützt auf Art. 20 des Baurechtsvertrags das Richteramt Olten-Gösigen darum, die Bildung eines Schiedsgerichts zu veranlassen. Mit Verfügung vom 22. Oktober 2020 bestätigte das Richteramt die zwischenzeitlich ernannten Mitglieder des Schiedsgerichts und mit heute rechtskräftigem Urteil vom 7. Dezember 2020 ernannte es dessen Obmann. Auf ein im weiteren Verfahrensverlauf von B. und A. gegen den Obmann gerichtetes Ausstandsgesuch trat das Richteramt mit Verfügung vom 18. Juni 2021 nicht ein.

**B.b.** Am 13. Januar 2021 klagte die BG U. beim Schiedsgericht auf Feststellung, dass das Baurecht betreffend das Grundstück GB U. Nr. xxx einzig die Errichtung eines Wohnhauses zum Inhalt habe und der bereits erstellte Glaspavillon nicht vom Baurecht erfasst sei. Ausserdem seien B. und A. unter Strafdrohung nach Art. 292 StGB sowie unter Androhung einer Ordnungsbusse von Fr. 1'000.-- für jeden Tag der Nichterfüllung zu verpflichten, den Glaspavillon zurückzubauen und auf dem Grundstück den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen.

Mit Schiedsspruch vom 14. Januar 2022 (eröffnet am 2. Mai 2022) wies das Schiedsgericht die Klage ab, soweit es darauf eintrat. Dabei erachtete es sich nicht als zuständig dafür, über den Antrag auf Rückbau des Glaspavillons und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Strafandrohung zu befinden. A. sei sodann zur Klage nicht passivlegitimiert. Im Übrigen befand das Schiedsgericht, der Glaspavillon werde vom Baurecht umfasst. Mangels entsprechenden Antrags könne zuletzt nicht im Dispositiv darüber entschieden werden, ob die BG U. ihre Zustimmung zu dessen Errichtung hätte erteilen müssen (vgl. vorne Bst. A.a). Die Verfahrenskosten auferlegte das Schiedsgericht zu 9/10 der BG U. und verpflichtete diese dazu, B. und A. eine Parteientschädigung auszurichten.

## **C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 1. Juni 2022 gelangt die BG U. ans Bundesgericht, und beantragt, was folgt:

- "1. Der Schiedsspruch vom 14. Januar 2022 sei aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Es sei festzustellen, dass das Schiedsgericht (Vorinstanz) zur Beurteilung der vorinstanzlichen Begehren der [BG U.] zuständig ist.
3. Die vorinstanzlichen Verfahrenskosten (Schiedskosten) seien auf einen angemessenen Betrag, maximal jedoch auf CHF 8'000.00 zuzüglich MWST zu kürzen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) (sowohl für das Schiedsverfahren wie das Verfahren vor Bundesgericht) zulasten von [B. und A.]."

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, indes keine Vernehmlassungen eingeholt.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1.** Fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) und von einer hierzu grundsätzlich berechtigten öffentlich-rechtlichen Körperschaft (Art. 76 Abs. 1 BGG und dazu **BGE 141 III 353 E. 5.2; 141 II 161 E. 4.2**)

angefochten ist ein Schiedsspruch über eine Zivilstreitigkeit (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der Streitfall weist keinerlei internationalen Bezüge auf und weder in der Schiedsvereinbarung noch ansonsten wurde vereinbart, dass die Bestimmungen über die internationale Schiedsgerichtsbarkeit (Art. 176 ff. IPRG [SR 291]) Anwendung finden sollen (Art. 353 Abs. 2 ZPO). Es gelten somit die Regeln über die interne Schiedsgerichtsbarkeit gemäss dem 3. Teil der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO). Von der durch Art. 390 Abs. 1 ZPO eingeräumten Möglichkeit, als Rechtsmittelinstanz ein kantonales Gericht zu bezeichnen, wurde kein Gebrauch gemacht. Der ergangene Schiedsspruch unterliegt somit der Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 389 Abs. 1 ZPO und Art. 77 Abs. 1 Bst. b BGG), auf die unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen einzutreten ist.

**1.2. Die Beschwerde nach Art. 389 ff. ZPO ist grundsätzlich kassatorischer Natur, weshalb bei einer Gutheissung derselben einzig die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an das Schiedsgericht in Betracht kommen (Art. 77 Abs. 2 i.V.m. Art. 107 Abs. 2 BGG). Eine Ausnahme ist im Gesetz für den Fall vorgesehen, dass der Schiedsspruch wegen offensichtlich zu hoher Entschädigungen und Auslagen angefochten wird (Art. 395 Abs. 4 ZPO). Hier hat die beschwerdeführende Partei in Beachtung der allgemeinen Vorschriften für Beschwerden an das Bundesgericht ein materielles Rechtsbegehren zu stellen (Art. 42 Abs. 1 BGG); sie hat die von ihr als angemessen erachteten Entschädigungen und Auslagen zu beziffern (Urteile 4A\_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 1.2; 5A\_213/2020 vom 31. August 2020 E. 1.3).**

Diesen Erfordernissen genügt die Beschwerde, indem in der Hauptsache die Aufhebung des angefochtenen Schiedsspruchs und die Rückweisung der Angelegenheit an das Schiedsgericht beantragt wird. Grundsätzlich zulässig ist auch das Begehren um Feststellung der Zuständigkeit des Schiedsgerichts zur Beurteilung der ihm unterbreiteten Begehren (Urteil 4A\_82/2016 vom 6. Juni 2016 E. 1.3 mit Hinweis auf **BGE 136 III 605** E. 3.3.4). Korrekt stellt die Beschwerdeführerin sodann insoweit ein reformatorisches Begehren, als sie den Schiedsspruch wegen offensichtlich zu hoher Entschädigung anfechtet. Der Antrag, die Kosten des Verfahrens vor dem Schiedsgericht seien auf einen angemessenen Betrag, "maximal" aber Fr. 8'000.-- (zzgl. MWSt) festzusetzen, ist dabei als Antrag entgegzunehmen, die vorinstanzlichen Kosten auf (insgesamt) diesen Betrag zu reduzieren (vgl. Urteil 5A\_962/2020 vom 10. Februar 2021 E. 2.5). Im Zusammenhang mit den Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens bleibt zu beachten, dass die Beschwerdeführerin die Kostenverteilung nur mit Blick auf den von ihr gewünschten Verfahrensausgang hinterfragt.

## 2.

**2.1.** Die Beschwerdegründe gegen einen Schiedsspruch sind im Vergleich zu denjenigen gegen ein staatliches Urteil eingeschränkt; für der Zivilprozessordnung unterstehende Schiedsentscheide sind sie in Art. 393 ZPO abschliessend aufgezählt. Das Bundesgericht prüft zudem nur die Rügen, die in der Beschwerde vorgebracht und begründet werden (Art. 77 Abs. 3 BGG). Damit ist das nach Art. 106 Abs. 2 BGG für die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und internkantonalem Recht vorgesehene strenge Rügeprinzip angesprochen (**BGE 134 III 186** E. 5). Die beschwerdeführende Partei muss daher die angerufenen Beschwerdegründe benennen und im Einzelnen aufzeigen, warum sie gegeben sind, wobei die Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen des Schiedsgerichts anzusetzen hat (Urteil 4A\_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 2.1 mit Hinweisen).

**2.2.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den das Schiedsgericht festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung des Schiedsgerichts weder berichtigen noch ergänzen, selbst wenn diese nach Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (vgl. Art. 77 Abs. 2 BGG, der die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen ausschliesst). Allerdings kann das Bundesgericht die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Schiedsentscheids überprüfen, wenn gegenüber diesen Sachverhaltsfeststellungen zulässige Rügen im Sinne von Art. 393 ZPO vorgebracht oder ausnahmsweise Noven berücksichtigt werden (vgl. **BGE 138 III 29** E. 2.2.1;

**III 565** E. 3.1; **133 III 139** E. 5). Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen des Schiedsgerichts beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, hat mit Aktenhinweisen darzulegen, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im schiedsgerichtlichen Verfahren prozesskonform aufgestellt worden sind (vgl. **BGE 140 III 86** E. 2; zum Ganzen: Urteil 4A\_224/2019 vom 11. November 2019 E. 1.3).

**2.3.** Die Beschwerdeführerin bringt vor, das Schiedsgericht habe sich zu Unrecht zur Beurteilung einzelner ihrer Begehren als nicht zuständig erachtet (Art. 393 Bst. b ZPO). Weiter habe es einzelne Rechtsbegehren unbeurteilt gelassen (Art. 393 Bst. c ZPO), in Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung sowie des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 393 Bst. d ZPO) sowie willkürlich (Art. 393 Bst. e ZPO) entschieden. Ausserdem ist sie der Ansicht, die vom Schiedsgericht für seine Mitglieder festgesetzten Entschädigungen und Auslagen seien offensichtlich zu hoch (Art. 393 Bst. f ZPO). Vor Bundesgericht beanstandet die Beschwerdeführerin dagegen nicht, dass das Schiedsgericht die Passivlegitimation des Beschwerdegegners 1 verneint hat.

Hinsichtlich der tatsächlichen Geschehnisse verweist die Beschwerdeführerin auf den angefochtenen Schiedsspruch. Ergänzend beschreibt sie das Medienverhalten der Beschwerdegegner, ohne dem Schiedsgericht diesbezüglich aber eine Rechtsverletzung nach Art. 393 ZPO vorzuwerfen. Hierauf ist nicht einzugehen.

### **3.**

**3.1.** Zum Inhalt des streitbetroffenen Baurechts verweist das Schiedsgericht darauf, dass dieses zum Zweck der Errichtung eines Wohnhauses begründet worden sei (vgl. vorne Bst. A.a [auch zum Folgenden]). Die Auslegung des Baurechtsvertrags (vgl. dazu **BGE 147 III 107** E. 3.1.2; **144 III 43** E. 3.3) ergebe, dass die Berechtigten die belastete Parzelle im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften mit einem Wohnhaus bebauen dürfen. Wohnhaus meine dabei nicht nur das eigentliche Wohnhaus, sondern alle mit der Benutzung desselben in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang stehenden Nebenanlagen, Nebengebäude und Nebeneinrichtungen (z.B. Fahrradunterstand oder Garage). In verschiedenen Bestimmungen erwähne der Baurechtsvertrag denn auch eine Mehrzahl von Gebäuden. Das Zustimmungsrecht der Gemeinde beziehe sich nicht auf die Frage, welche Nebenbauten zum Wohnhaus erstellt werden dürfen, sondern lediglich auf die bauliche Gestaltung der Bauten. Dieses Verständnis des Vertrags sei durch die Parteien in der Vergangenheit bereits gelebt worden. Auch der als Fahrrad- und Motorfahrradabstellplatz benutzte Glaspavillon stelle ein unmittelbar mit dem funktionalen Verwendungszweck des Wohnhauses verbundenes Nebengebäude dar, das vom Baurecht erfasst werde.

### **3.2.**

**3.2.1.** Hierzu macht die Beschwerdeführerin geltend, sie habe im vorinstanzlichen Verfahren fünf Fotoaufnahmen eingereicht, auf denen ersichtlich sei, dass im Glaspavillon eine Beerdigungszeremonie durchgeführt werde. Fahrzeuge seien im Pavillon keine ersichtlich. Zudem habe der Beschwerdegegner 1 diesen auf Facebook und gegenüber verschiedenen Medien selbst als "Thai-Tempel" bezeichnet. Von einem Fahrzeugunterstand könne nicht die Rede sein; der Glaspavillon werde zu Aufenthalts-, Aussichts-, Freizeit- und Religionszwecken verwendet. Weder setze das Schiedsgericht sich mit diesen Umständen auseinander, noch habe es die gestellten Beweisanträge beachtet oder eine Beweiswürdigung vorgenommen. Insbesondere habe die Vorinstanz den Anträgen, die Akten des Baubewilligungsverfahrens beizuziehen und einen Augenschein durchzuführen, ohne Begründung nicht stattgegeben. Damit habe sie den Anspruch auf rechtliches Gehör und das Gleichbehandlungsgebot verletzt (Art. 393 Bst. d ZPO), offensichtlich aktenwidrig (Art. 393 Bst. e ZPO) entschieden und die Frage unbeantwortet gelassen, ob der Pavillon zu zeremoniellen, religiösen und Aufenthaltszwecken diene (Art. 393 Bst. c ZPO).

**3.2.2.** Nach den Feststellungen des Schiedsgerichts zum sog. Prozesssachverhalt (vgl. dazu **BGE 140 III 16 E. 1.3.1**) haben die Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren stets vorgetragen, der Pavillon werde als "Velo- und Motorradgarage" verwendet, und hat die Beschwerdeführerin angegeben, im Baubewilligungsverfahren seien verschiedene Verwendungszwecke für das Gebäude genannt worden, zuletzt sei aber von einer Nutzung als Fahr- und Motorradgarage die Rede gewesen. Die Beschwerdeführerin hat, so lässt sich dem Schiedsspruch weiter entnehmen, unaufgefordert fünf Fotografien des Glaspavillons eingereicht. Dazu hätten die Beschwerdegegner ausgeführt, bei der abgebildeten Beerdigungszeremonie habe es sich um einen einmaligen Anlass gehandelt. Gleichzeitig hätten die Beschwerdegegner zwei weitere Fotografien eingereicht, auf denen im Pavillon befindliche Motorräder abgebildet seien. Weitere Feststellungen hat die Vorinstanz nicht getroffen. Insbesondere ergibt sich aus dem Schiedsspruch nicht, dass die Beschwerdeführerin Beweisanträge (Aktenbeizug, Augenschein) gestellt oder der Beschwerdegegner 1 (andernorts) abweichende Aussagen zum Verwendungszweck des Gebäudes getätigt hätte. Die Beschwerdeführerin legt entgegen ihrer diesbezüglichen Begründungspflicht (vgl. vorne E. 2.2) nicht unter Angabe der genauen Aktenstellen dar, wann und wie sie die (angeblichen) Beweisanträge erhoben oder die behaupteten Sachverhaltselemente ins vorinstanzliche Verfahren eingeführt hätte. Es fehlt folglich an den nötigen Vorbringen, damit das Bundesgericht diesbezüglich von den vorinstanzlichen Feststellungen abweichen kann. Gleichzeitig ist es nicht Sache des Bundesgerichts, die Akten nach einzelnen Parteivorbringen zu durchforsten (vgl. statt vieler Urteil 5A\_983/2021 und 5A\_1020/2021 vom 20. Oktober 2022 E. 4.2).

Ausgehend von den nach dem Ausgeführten nicht zu beanstandenden und für das Bundesgericht daher verbindlichen (vgl. vorne E. 2.2) Feststellungen des Schiedsgerichts erweisen sich die Vorwürfe der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, der Ungleichbehandlung sowie der Willkür wegen Missachtung von Beweisanträgen, Medienberichten und weiteren (angeblichen) Aussagen der Beschwerdegegner als unbegründet.

**3.2.3.** Weitergehend trifft zwar zu, dass das Schiedsgericht ohne explizite Auseinandersetzung mit den Angaben der Parteien zum Verwendungszweck des Pavillons darauf geschlossen hat, dieser werde als Unterstand für Fahr- und Motorräder genutzt. Zumindest implizit hat es sich indes von diesen Angaben leiten lassen und ist dabei der Darstellung der Beschwerdegegner gefolgt. Den von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotografien hat das Schiedsgericht dagegen keine entscheidende Bedeutung beigemessen, zumal die Beschwerdegegner den von ihnen behaupteten Verwendungszweck mit eigenen Fotografien belegen konnten. Dem angefochtenen Entscheid lässt sich damit entnehmen, dass das Schiedsgericht die ihm vorgelegten Beweismittel gewürdigt hat (allgemein zur Beweiswürdigung vgl. Urteil 5A\_578/2021 vom 24. Februar 2022 E. 3.3.3.3 mit zahlreichen Hinweisen). Der Vorwurf der Willkür lässt sich folglich nicht damit begründen, das Schiedsgericht habe keinerlei Beweiswürdigung vorgenommen.

**3.2.4.** Zuletzt kann der Vorinstanz nach dem Ausgeführten auch nicht vorgeworfen werden, sie hätte ein von der Beschwerdeführerin gestelltes Rechtsbegehren unbehandelt gelassen, weil es deren Ansicht zur Verwendung des Glaspavillons zu religiösen, zeremoniellen oder sonstigen Aufenthaltszwecken nicht übernommen hat. Diese Problematik beantwortet das Schiedsgericht vielmehr (negativ) dahingehend, der Pavillon werde als Abstellplatz verwendet.

### **3.3.**

**3.3.1.** Die Beschwerdeführerin erachtet sodann die Auslegung des Baurechtsvertrags durch das Schiedsgericht als willkürlich (Art. 393 Bst. e ZPO). Den Beschwerdegegnern sei das Recht zur "Errichtung eines Wohnhauses" erteilt worden. Nach dem klaren Vertragswortlaut umfasse das Baurecht nur *ein* (Wohn) Haus, nicht aber auch Nebenbauten. Das Schiedsgericht weiche damit vom klaren Vertragswortlaut ab, obgleich es bei der Auslegung der Schiedsklausel noch auf diesen abgestellt habe. Das Gericht blende weiter aus, dass im gesamten Vertrag nie ein Nebengebäude

erwähnt, geschweige denn definiert werde, was ein solches sei. Würden solche vom Vertrag erfasst, hätte der Notar dies ausdrücklich formuliert. Dieser hätte aufgrund seiner Berufspflichten ohnehin keine unklare Bestimmung beurkunden dürfen. Platz für eine Vertragsauslegung bestehe damit nicht. Die von der Vorinstanz dennoch vorgenommene Auslegung entbehre sodann jeglicher Logik: Hätte die uneingeschränkte Überbauung der Parzelle im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften erlaubt werden sollen, wäre das Baurecht nicht definiert und allein auf die öffentlichen Vorschriften verwiesen worden. Sodann sei klar zwischen der Regelung im Baurechtsvertrag und über diesen Vertrag hinausgehenden Vereinbarungen der Parteien zu unterscheiden. Der Baurechtsvertrag schliesse nicht aus, dass aufgrund eigenständiger Übereinkunft weitere Bauten erreicht würden, wie dies in der Vergangenheit der Fall gewesen sei. Es liege aber im freien Ermessen der Gemeinde, ob sie derartige Gebäude zulassen wolle. Aufgrund des Baurechtsvertrags allein dürften solche aber nicht erstellt werden.

**3.3.2.** Vorab kann offen bleiben, wie es sich mit den Standesregeln von Notaren im Einzelnen verhält. Aus einer generellen Pflicht zur klaren Formulierung von öffentlichen Urkunden lässt sich nichts weiter zum streitbetreffenden Vertrag ableiten. Auch die Überlegungen des Schiedsgerichts zur Auslegung der Schiedsklausel sind im vorliegenden Zusammenhang nicht einschlägig. Spekulationen dazu, wie der Vertrag unter Zugrundelegung eines bestimmten Verständnisses hätte formuliert werden können, bleiben von vornherein müßig.

**3.3.3.** Die Beschwerdeführerin bringt sodann zwar vor, dass im Baurechtsvertrag Nebenbauten nicht erwähnt würden. Mit diesem Vorbringen setzt sie sich indes nicht oder zumindest nicht hinreichend (vgl. vorne E. 2.1) mit dem Argument auseinander, dass im Vertrag verschiedentlich eine Mehrzahl von Gebäuden angesprochen werde (vgl. dazu E. 3.1 hiervor). Auch vermag der Umstand, dass im Baurechtsvertrag Nebengebäude nicht ausdrücklich erwähnt werden, die aus seiner (unbestrittenen) Formulierung gezogenen Schlüsse der Vorinstanz nicht in Frage zu stellen.

**3.3.4.** Aus dem angefochtenen Urteil ergeben sich weiter keinerlei Hinweise darauf, dass zwischen den Parteien vom Baurechtsvertrag unabhängige und über diesen hinausgehende Vereinbarungen in Aussicht genommen oder tatsächlich getroffen worden wären. Die Beschwerdeführerin erhebt erneut auch nicht die notwendigen Rügen, damit das Bundesgericht die vorinstanzlichen Feststellungen insoweit ergänzen könnte (vgl. vorne E. 2.2). Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Unterscheidung zwischen dem Baurechtsvertrag und weiteren Vereinbarungen zwischen den Parteien finden damit keine tatsächliche Grundlage im angefochtenen Schiedsspruch. Dass sich eine derartige Unterscheidung bereits aus dem Vertragstext ergeben würde, macht sodann auch die Beschwerdeführerin nicht geltend.

**3.4.** Zusammenfassend erweist die Beschwerde sich mit Blick auf den vom Schiedsgericht festgehaltenen Inhalt des Baurechts als unbegründet, soweit darauf einzugehen ist.

Unter diesen Umständen vermag die Beschwerdeführerin aus ihren weiter zu den Ausführungen des Schiedsgerichts zum Zustimmungserfordernis (vgl. vorne Bst. A.a und E. 3.1) erhobenen Vorbringen (Verletzung der Dispositionsmaxime und Gehörsverletzung [Art. 393 Bst. c ZPO] sowie Willkür [Art. 393 Bst. e ZPO]) nichts für sich abzuleiten. Weitergehend hat das Schiedsgericht auf Feststellungen zur Tragweite dieses in Art. 11 des Schiedsvertrags enthaltenen Erfordernisses bewusst verzichtet, womit sich seine entsprechenden Überlegungen auf das Ergebnis des vorliegenden Verfahrens nicht auswirken. Hierauf ist daher nicht weiter einzugehen (**BGE 135 III 513** E. 7.2; Urteile 5A\_292/2022 vom 27. September 2022 E. 2.2; 4A\_209/2020 vom 19. August 2020 E. 6.2).

Da nicht zu beanstanden ist, dass das Schiedsgericht den streitbetreffenden Glaspavillon als mit dem Baurecht vereinbar angesehen hat, kommt sodann eine Verpflichtung der Beschwerdegegner zum Rückbau des Gebäudes und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht mehr in Betracht. Die Frage, ob das Schiedsgericht dafür zuständig ist, eine entsprechende Anordnung zu treffen, stellt sich folglich nicht mehr. Nicht ersichtlich oder geltend gemacht ist sodann, dass die

Beschwerdeführerin ein schutzwürdiges Interesse daran haben sollte, die Frage nach dem Umfang der Entscheidungskompetenz des Schiedsgericht unabhängig vom vorliegenden Einzelfall feststellen zu lassen (Art. 76 Abs. 1 BGG).

#### 4.

##### **4.1. Umstritten sind weiter die vom Schiedsgericht festgesetzten Entschädigungen und Auslagen.**

Nach Art. 393 Bst. f ZPO kann ein Schiedsspruch angefochten werden, wenn die vom Schiedsgericht festgesetzten Entschädigungen und Auslagen der Mitglieder des Schiedsgerichts offensichtlich zu hoch sind. Der Beschwerdegrund gemäss Art. 393 Bst. f ZPO macht das Bundesgericht nicht zur Taxationsbehörde. Es ist nur dann berechtigt, die Entschädigungen und Auslagen des Schiedsgerichts herabzusetzen, wenn sie sich in einer Gesamtbetrachtung als "offensichtlich zu hoch" erweisen (Urteile 4A\_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 3.2; 5A\_213/2020 vom 31. August 2020 E. 3.2; 4A\_49/2019 vom 15. Juli 2019 E. 7, in: SJ 2019 I 460). Erweist sich die Schiedsgerichtsgebühr allerdings als "offensichtlich zu hoch", kann das Bundesgericht die Entschädigung reformatorisch festlegen, was es allerdings nur macht, wenn ihm die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung stehen (Urteil 5A\_213/2020 vom 31. August 2020 E. 5.1).

Auch für die Rüge gemäss Art. 393 Bst. f ZPO, wonach die vom Schiedsgericht festgesetzten Entschädigungen und Auslagen der Mitglieder des Schiedsgerichts offensichtlich zu hoch seien, gilt die qualifizierte Rügepflicht. Die beschwerdeführende Partei muss die Beschwerdegründe, die nach ihrem Dafürhalten erfüllt sind, benennen und im Einzelnen aufzeigen, warum sie gegeben sind, wobei die Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen des Schiedsgerichts anzusetzen hat (Urteil 4A\_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 2.1; vorne E. 2.1).

**4.2.** Die Beschwerdeführerin meint, mangels Honorarvereinbarung bzw. anwendbarer Schiedsordnung rechtfertige es sich, die Prozesskosten so festzulegen, wie dies ein staatliches Gericht getan hätte, weshalb die Verfahrenskosten gemäss dem solothurnischen Gebührentarif vom 8. März 2016 (GT/SO; BGS 615.11), konkret nach den für das Zivilverfahren vorgesehenen Entscheidunggebühren (§ 145 GT/SO) festzulegen seien. Das Schiedsgericht habe keinen Streitwert festgelegt. Gemessen am Wert des streitgegenständlichen Pavillons sei dieser auf Fr. 100'000.-- festzulegen, womit die Entscheidunggebühr gestützt auf § 145 Abs. 1 Bst. c GT/SO Fr. 8'000.-- nicht übersteigen dürfe.

**4.3. Haben die Parteien - wie hier - keine Vereinbarung über die Kostenregelung getroffen (z.B. durch Verweis auf eine bestimmte Schiedsordnung, eine staatliche Tarifordnung oder auf Empfehlungen eines Verbands), bestimmt das Schiedsgericht die Verfahrenskosten nach Ermessen. Dieses ist nach sachlich nachvollziehbaren Kriterien auszuüben. Dazu zählt namentlich der Streitwert, da er das Interesse der Parteien an der Streitsache und deren Bedeutung zum Ausdruck bringt (Urteil 4A\_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 3.4.2). Von einer Pflicht des Schiedsgerichts, wie sie der Beschwerdeführerin vorschwebt, bei fehlender Honorarvereinbarung oder anwendbarem Schiedsordnung, hinsichtlich der Kosten auf einen staatlichen Tarif abzustellen, kann mithin keine Rede sein.**

**4.4.** Das Schiedsgericht hat aufgrund des Zeitaufwands der Schiedsrichter und der Gerichtsschreiberin und auf der Basis von Stundenansätzen von Fr. 280.-- (für die Schiedsrichter) und Fr. 89.-- (für die Gerichtsschreiberin), je inkl. Spesen und MWSt, Kosten von insgesamt Fr. 59'948.40 errechnet und es setzte die Schiedsgerichtsgebühr ermessensweise auf Fr. 50'000.-- fest (was dem von der Klägerin insgesamt einverlangten Kostenvorschüssen entsprach). Alsdann stellte es fest, auch mit Blick auf die Tarifordnung der Ständigen Schweizerischen Schiedsgerichtsorganisation und unter Berücksichtigung, dass es sich um ein Dreierschiedsgericht gehandelt habe, erscheine die festgelegte Schiedsgebühr als angemessen. Entgegen dem Einwand der Beschwerdeführerin hat das Schiedsgericht die Tarifordnung der Ständigen Schweizerischen Schiedsgerichtsorganisation damit nicht für anwendbar erklärt, sondern es hat den tatsächlichen Aufwand anhand der besagten Tarifordnung gleichsam einer



Neunerprobe unterzogen (wobei zuzugestehendermassen die Kontrollrechnung nur dann zutrifft, wenn das Schiedsgericht von einem Streitwert von mindestens Fr. 200'000.-- ausgegangen ist).

**4.5.** Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, es sei "auch sonst" nicht ersichtlich, unter welchem Titel vorliegend Aufwendungen des Schiedsgerichts im Umfang von Fr. 50'000.-- gerechtfertigt seien. Das Schiedsgericht habe, wenn auch zu Unrecht, lediglich ein einziges Rechtsbegehren und damit eine einzige (reine) Rechtsfrage materiell beurteilt. Die Angelegenheit sei nicht kompliziert und auch nicht umfangreich. Weder seien hierfür stundenlanges Aktenstudium noch umfangreiche Rechtsabklärungen notwendig gewesen oder gerechtfertigt. Exemplarisch verweist die Beschwerdeführerin auf gewisse Aufwandpositionen, für welche offensichtlich keine Entschädigung geschuldet sei. So mache eines der Mitglieder des Schiedsgerichts einen Aufwand von 180 Minuten unter der Position "Annahme für inskünftig allfällige Aufwendungen" geltend. Dasselbe Mitglied mache für die "Zusammenstellung der Aufwendungen" und die "Leistungserfassung an DT" ferner je 30 Minuten (insgesamt also eine Stunde) und für zwei Vorbereitungen für Sitzungen unter den Mitgliedern je 180 Minuten, insgesamt also sechs Stunden Aufwand geltend. Solche Aufwendungen seien offensichtlich überhöht und nicht geschuldet.

Soweit die Beschwerdeführerin die Sache als "nicht kompliziert und auch nicht umfangreich" bezeichnet, beschränkt sie sich darauf, ihre eigene Sicht der Dinge darzulegen; darauf ist nicht näher einzugehen. Selbst wenn aber die beanstandeten insgesamt zehn Stunden Aufwand ungerechtfertigt sein sollten, was letztlich offen gelassen werden kann, wäre der Gesamtaufwand des Schiedsgerichts bei einem Stundenansatz von Fr. 280.-- um Fr. 2'800.-- überhöht. Anstatt Fr. 59'948.40 würde sich der rechnerische Aufwand auf Fr. 57'148.40 belaufen. Das Schiedsgericht hat aber die Kosten des Schiedsverfahrens auf Fr. 50'000.-- festgesetzt. Damit gelingt es der Beschwerdeführerin nicht, diesen Betrag als offensichtlich zu hoch auszuweisen und die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

## **5.**

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Anlass für ein Neuverlegung der Kosten des Schiedsverfahrens besteht damit nicht, zumal die Beschwerdeführerin die Kostenverteilung nicht unabhängig vom Ausgang des Verfahrens in Frage stellt (vgl. vorne E. 1.2). Entsprechend diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den obsiegenden Beschwerdegegnern sind mangels Einholens einer Vernehmlassung keine entschädigungspflichtigen Kosten angefallen, sodass keine Parteientschädigung zu sprechen ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

#### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

#### **3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Schiedsgericht mit Sitz in Olten mitgeteilt.

Lausanne, 23. Januar 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Sieber