

Motifs d'un recours contre une sentence arbitrale interne (art. 393 CPC) – Rappel des principes (consid. 2.1). Pour l'appréciation de la portée objective de la convention d'arbitrage, le grief de l'art. 393 let. b CPC, portant sur la compétence du tribunal arbitral, s'applique (consid. 3.1). Non-respect du droit d'être entendu ou de l'égalité de traitement selon l'art. 393 let. d CPC (consid. 4.3 et 4.4). Arbitraire de la sentence reposant sur des constatations manifestement contraires aux faits ou une violation manifeste du droit ou de l'équité selon l'art. 393 let. e CPC (consid. 5.1).

Interprétation de la convention d'arbitrage – Rappel des principes (consid. 3.3). Après une interprétation objective de la convention, il ressort en l'espèce que la compétence du tribunal arbitral n'était prévue que pour la fixation du montant de l'indemnité de retour d'un droit de superficie. Non seulement, le texte de la convention va dans ce sens, mais en plus les circonstances font que les parties avaient admis d'emblée, à la signature du contrat, qu'une indemnité serait due ; le litige ne pouvait ainsi survenir que sur la question du montant. Pour le surplus, les arbitres devaient être des experts en évaluation immobilière, ce qui laisse à penser que seule la question du montant de l'indemnité leur serait soumise (consid. 3.5).

Extinction d'un droit de superficie et indemnité équitable (art. 779c et 779d CC) – Rappel des principes. L'art. 779d CC portant sur l'indemnité de retour est de nature dispositive. Les parties au contrat de droit de superficie peuvent non seulement régler le montant ou le mode de calcul dans le contrat de droit de superficie, mais aussi supprimer l'obligation d'indemnisation (consid. 5.3). En l'espèce, dès lors que le tribunal arbitral a déduit la méthode appropriée du contrat signé entre les parties, les arguments selon lesquels l'indemnité est calculée selon la valeur vénale dans le cadre de l'art. 779d CC ne sont pas pertinents. De plus, il ne suffisait pas de contester la méthode de calcul, encore eût-il fallu que l'indemnité octroyée fût effectivement arbitraire dans son résultat (consid. 5.5).

Gründe für eine Beschwerde gegen einen internen Schiedsspruch (Art. 393 ZPO) – Erinnerung an die Grundsätze (E. 2.1). Für die Beurteilung der objektiven Tragweite der Schiedsvereinbarung gilt die Rüge von Art. 393 lit. b ZPO, die sich auf die Zuständigkeit des Schiedsgerichts bezieht (E. 3.1). Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder der Gleichbehandlung nach Art. 393 lit. d ZPO (E. 4.3 und 4.4). Willkür des Schiedsspruchs, der auf offensichtlich tatsächlichen Feststellungen oder einer offensichtlichen Verletzung des Rechts oder der Billigkeit gemäss Art. 393 lit. e ZPO beruht (E. 5.1).

Auslegung der Schiedsvereinbarung – Erinnerung an die Grundsätze (E. 3.3). Nach einer objektiven Auslegung der Vereinbarung ergibt sich im vorliegenden Fall, dass die Zuständigkeit des Schiedsgerichts nur für die Festlegung der Höhe der Rückkehrentschädigung vorgesehen war. Nicht nur der Wortlaut der Vereinbarung geht in diese Richtung, sondern auch die Umstände führen dazu, dass die Parteien bei der Unterzeichnung des Vertrags von vornherein zugestanden hatten, dass eine Entschädigung fällig werden würde; der Streit konnte daher nur über die Frage der Höhe entstehen. Im Übrigen sollten die Schiedsrichter Experten für Immobilienbewertung sein, was darauf hindeutet, dass ihnen nur die Frage der Höhe der Entschädigung vorgelegt werden würde (E. 3.5).

Erlöschen eines Baurechts und angemessene Entschädigung (Art. 779c und 779d ZGB) – Erinnerung an die Grundsätze. Art. 779d ZGB, der die Heimfallentschädigung regelt, ist dispositiver Natur. Die

Parteien des Baurechtsvertrags können nicht nur den Betrag oder die Berechnungsmethode im Baurechtsvertrag regeln, sondern auch die Entschädigungspflicht aufheben (E. 5.3). Da das Schiedsgericht im vorliegenden Fall die geeignete Methode aus dem von den Parteien unterzeichneten Vertrag ableitete, sind die Argumente, dass die Entschädigung im Rahmen von Art. 779d ZGB nach dem Verkehrswert berechnet wird, irrelevant. Darüber hinaus reicht es nicht aus, die Berechnungsmethode anzufechten, sondern die zugesprochene Entschädigung muss in ihrem Ergebnis tatsächlich willkürlich sein (E. 5.5).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte

A AG, vertreten durch Rechtsanwalt Jürg Wernli,
Beschwerdeführerin,

gegen

B AG, vertreten durch Rechtsanwälte Nadja Jaisli Kull und Dr. Ralph Malacrida,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Binnenschiedsgerichtsbarkeit (Heimfallentschädigung),

Beschwerde gegen den Endschiedsspruch des Schiedsgerichts mit Sitz in Zürich vom 10. März 2023.

Sachverhalt:

A.

A.a. Die A AG hat ihren Sitz in T. Sie bezweckt im Wesentlichen den Kauf und Verkauf sowie die Vermittlung und Verwaltung von und Beteiligung an Grundstücken im In- und Ausland und die Erstellung von Bauten auf eigene und fremde Rechnung. Die B AG hat ihren Sitz in U. Sie bezweckt namentlich den Betrieb von Gastwirtschafts- und Hotelbetrieben.

A.b. Das Grundstück an der V-Strasse, W, Blatt xxx, Kat. Nr. yyy, EGRID zzz, Grundbuch W, gehörte der C AG, heute in Nachlassliquidation. Mit Baurechtsvertrag vom 22. November 1985 räumte die C AG der damaligen D AG ein selbständiges und dauerndes Baurecht am genannten Grundstück ein. Dieses berechnete die D AG, auf dem Grundstück ein Personalhaus zu errichten, was sie in den Folgejahren tat.

A.c. In den Jahren 2005 bzw. 2010 traten die B AG (als Baurechtsgeberin) bzw. die A AG (als Baurechtsnehmerin) in die Rechtsstellung der C AG bzw. der D AG ein.

A.d. Im Baurechtsvertrag sind Bestimmungen zum Heimfall enthalten. So sieht Ziff. 3.1 des Baurechtsvertrags vor, dass die Baurechtsberechtigte bei Ablauf des Baurechts Anspruch auf eine angemessene Entschädigung im Sinne von Art. 779d ZGB habe. In Ziff. 3.2 befindet sich sodann folgende Schiedsklausel:

"Falls die Parteien über die Höhe der Heimfallsentschädigung gemäss Zif. [sic!] 3.1 hievor keine Einigung erzielen, so wird diese durch ein dreiköpfiges Schiedsgericht, bestehend aus Sachverständigen, endgültig festgesetzt. Jede Partei bestimmt ein Mitglied dieses Schiedsgerichtes; diese beiden ernennen einen Obmann. [...]"

A.e. Das Baurecht lief (gemäss Baurechtsvertrag) am 28. Mai 2020 aus.

B.

Bereits vor Ablauf der Vertragsdauer kam es zu Meinungsverschiedenheiten in Bezug auf die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung.

B.a. Am 28. Mai 2020 informierte die A AG die B AG, dass sie das Schiedsverfahren einleite. Das Schiedsgericht konstituierte sich schliesslich mit Beschluss vom 12. August 2020.

B.b. Die A AG beantragte im Wesentlichen, die angemessene Entschädigung infolge Heimfalls der Bauwerke sei auf mindestens 11 Millionen Franken festzusetzen (Ziff. 1). Ausserdem sei die B AG zur Bezahlung eines Zinses von 5 % auf der festgesetzten Entschädigung seit dem 29. Mai 2020 (Ziff. 2) und der festgesetzten Entschädigung selbst (Ziff. 3) zu verurteilen. Die B AG hatte andere Vorstellungen: Sie beantragte, das Rechtsbegehren Ziff. 1 abzuweisen, soweit die beantragte Höhe der Heimfallsentschädigung Fr. 2'620'000.-- (später reduziert auf Fr. 1'900'000.--) übersteige. Ausserdem sei auf die Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 nicht einzutreten.

B.c. Mit Endschiedsspruch vom 10. März 2023 trat das Schiedsgericht auf die Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 der A AG nicht ein. Die angemessene Entschädigung setzte es auf insgesamt Fr. 3'270'000.-- fest. Ferner regelte es die Kosten- und Entschädigungsfolgen.

C.

C.a. Hiergegen gelangt die A AG (Beschwerdeführerin) mit Beschwerde vom 21. April 2023 an das Bundesgericht. Diesem beantragt sie, den Entscheid des Schiedsgerichts aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung ihrer gestellten Rechtsbegehren zurückzuweisen.

C.b. Den Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wies der Präsident der urteilenden Abteilung, wie von der B AG (Beschwerdegegnerin) beantragt, mit Verfügung vom 30. Mai 2023 ab.

C.c. Das Bundesgericht hat sich vom Schiedsgericht die Akten überweisen lassen, im Übrigen aber keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt.

Erwägungen:

1.

Der fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a BGG) angefochtene Schiedsentscheid betrifft eine Streitigkeit zwischen zwei Parteien, die beide beim Abschluss der Schiedsvereinbarung ihren Sitz in der Schweiz hatten (Art. 176 IPRG [SR 291]). Für die Rechtsmittelordnung sind somit die Bestimmungen über die interne Schiedsgerichtsbarkeit (3. Teil ZPO) anzuwenden. Interne Schiedsentscheide sind unter den Voraussetzungen der Art. 389 bis 395 ZPO anfechtbar, soweit die Parteien keine Vereinbarung im Sinne von Art. 353 Abs. 2 ZPO abgeschlossen haben, mit der sie die Geltung dieser Bestimmungen ausgeschlossen und die Anwendung der Bestimmungen des 12. Kapitels des IPRG vereinbart haben. Nachdem dies vorliegend nicht der Fall ist und die Parteien keine Beschwerdemöglichkeit an ein kantonales Gericht im Sinn von Art. 390 ZPO vereinbart haben, steht gegen den Endschiedsspruch (Art. 392 lit. a ZPO) vom 10. März 2023 die Beschwerde an das

Bundesgericht als einzige Rechtsmittelinstanz nach den Bestimmungen von Art. 389 ff. ZPO offen (Art. 77 Abs. 1 lit. b BGG).

2.

2.1. Die Beschwerdegründe gegen einen Schiedsspruch sind im Vergleich zu denjenigen gegen ein staatliches Urteil eingeschränkt; für der ZPO unterstehende Schiedsentscheide sind sie in Art. 393 ZPO abschliessend aufgezählt. Das Bundesgericht prüft zudem nur Beschwerdegründe, die in der Beschwerde vorgebracht und begründet werden (Art. 77 Abs. 3 BGG). Diese Anforderung entspricht der nach Art. 106 Abs. 2 BGG für die Verletzung von Grundrechten vorgesehenen Rügepflicht (**BGE 134 III 186 E. 5**). Die beschwerdeführende Partei muss die einzelnen Beschwerdegründe, die nach ihrem Dafürhalten erfüllt sind, benennen; es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, danach zu forschen, welcher Beschwerdegrund nach Art. 393 ZPO mit den einzelnen erhobenen Rügen geltend gemacht werden soll, wenn dies von der beschwerdeführenden Partei im Zusammenhang mit diesen nicht präzisiert wird. Sodann ist im Detail aufzuzeigen, warum die angerufenen Beschwerdegründe erfüllt 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). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung des Schiedsgerichts weder berichtigen noch ergänzen, selbst wenn diese offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht (vgl. Art. 77 Abs. 2 BGG, der die Anwendbarkeit von Art. 97 BGG sowie Art. 105 Abs. 2 BGG ausschliesst). Allerdings kann das Bundesgericht die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Schiedsentscheids überprüfen, wenn gegenüber diesen Sachverhaltsfeststellungen zulässige Rügen im Sinn von Art. 393 ZPO vorgebracht oder ausnahmsweise Noven berücksichtigt werden (vgl. **BGE 138 III 29 E. 2.2.1**; **134 III 565 E. 3.1**; **133 III 139 E. 5**; je mit Hinweisen). 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 (Urteil 4A_240/2021 vom 2. November 2021 E. 3).

2.3. Die Beschwerdeführerin verkennt die genannten Grundsätze, soweit sie Verletzungen von Art. 779d ZGB und Art. 26 BV – losgelöst von einem Beschwerdegrund gemäss Art. 393 ZPO – rügt. Hierauf ist folglich nicht einzugehen.

3.

Streitpunkt ist zunächst die Zuständigkeit des Schiedsgerichts bzw. dessen Bestimmung der objektiven Tragweite der Schiedsvereinbarung. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, das Schiedsgericht sei für die Beurteilung ihrer Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 zuständig gewesen und beruft sich diesbezüglich auf die Beschwerdegründe gemäss Art. 393 lit. b und lit. c ZPO.

3.1. Das Schiedsgericht ist auf die Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 der Beschwerdeführerin nicht eingetreten, weil es diese als nicht von der Schiedsvereinbarung erfasst und sich selbst demzufolge als nicht zuständig erachtet hat. **Für die Beurteilung der objektiven Tragweite der Schiedsvereinbarung greift die Rüge nach Art. 393 lit. b ZPO** (vgl. **BGE 116 II 639 E. 3**; Urteil 4A_461/2021 vom 27. Oktober 2021 E. 4). Ausführungen zu Art. 393 lit. c ZPO erübrigen sich daher.

3.2. Gemäss Art. 393 lit. b ZPO kann ein Schiedsspruch angefochten werden, wenn sich das Schiedsgericht zu Unrecht für zuständig oder für unzuständig erklärt hat. Diese Zuständigkeitsrüge entspricht jener für die internationale Schiedsgerichtsbarkeit in Art. 190 Abs. 2 lit. b IPRG. Das Bundesgericht prüft die Zuständigkeitsrüge in rechtlicher Hinsicht frei, einschliesslich materieller

Vorfragen, von deren Beantwortung die Zuständigkeit abhängt (**BGE 142 III 220** E. 3.1 mit Hinweisen). Demgegenüber überprüft es tatsächliche Feststellungen des angefochtenen Schiedsentscheids auch im Rahmen der Zuständigkeitsrüge nicht, da es an den vom Schiedsgericht festgestellten Sachverhalt gebunden ist und diesen weder ergänzen noch berichtigen kann (siehe oben, E. 2.2).

3.3. Zur Bestimmung der objektiven Tragweite der Schiedsvereinbarung ist diese auszulegen. Dabei ist den für die Auslegung privater Willenserklärungen allgemein geltenden Grundsätzen zu folgen. Massgebend ist danach in erster Linie der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien. Kann ein solcher nicht festgestellt werden, ist die Schiedsvereinbarung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, das heisst der mutmassliche Parteiwille ist so zu ermitteln, wie er vom jeweiligen Erklärungsempfänger nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste. Dabei hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben. Auch wenn der gewählte Wortlaut auf den ersten Blick klar erscheint, kann sich aus den anderen Vertragsbestimmungen, aus dem von den Parteien verfolgten Zweck und aus weiteren Umständen ergeben, dass der Wortlaut der strittigen Bestimmung nicht genau den Sinn der Vereinbarung unter den Parteien wiedergibt (zum Ganzen: **BGE 140 III 134** E. 3.2).

3.4. Das Schiedsgericht erwog, der übereinstimmende wirkliche Wille der (damaligen) Parteien lasse sich nicht mehr feststellen, weshalb eine objektiviertere Auslegung vorzunehmen sei. Aus dem Wortlaut ergäbe sich eine Zuständigkeit des Schiedsgerichts nur für die Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung. Denn nur für den Fall, dass die Parteien darüber keine Einigung erzielen könnten, sollen sie ein Schiedsgericht anrufen können. Für die Zuständigkeit in Bezug auf die Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 der Beschwerdeführerin spreche zwar der Gedanke der umfassenden Streiterledigung durch das Schiedsgericht, der gebiete, dass man ein weiteres Verfahren vor den staatlichen Gerichten über die Leistung der Heimfallentschädigung durch die Beschwerdegegnerin vermeide. Dieser Gedanke liege auch auf der Linie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Letztlich entscheidend bleibe aber der Wortlaut der Schiedsklausel. Die enthaltene Beschränkung auf die Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung stehe zwar unter Umständen einer einheitlichen Streiterledigung entgegen, sei aber vor dem Hintergrund der Tatsache, dass über den Bestand der gesetzlich statuierten Pflicht zur Leistung dieser Entschädigung kein Streit entstehen könne, verständlich. Die Parteien hätten sodann "Sachverständige" als Schiedsrichter vorgesehen. Damit seien Bewertungsfachleute gemeint. Die Parteien seien somit davon ausgegangen, dass es bei Heimfall nur über den Betrag der Entschädigung Streit geben könne. Der Wortlaut gebe demnach ihren Willen richtig wieder und es bestehe kein Raum für eine vom Wortlaut abweichende "grosszügige" Auslegung.

3.5. Was die Beschwerdeführerin hiergegen vorbringt, überzeugt nicht:

3.5.1. Sie wirft dem Schiedsgericht vor, es lege nicht dar, auf welchen Wortlaut es sich konkret stütze. Ohnehin habe es diesen nur selektiv berücksichtigt und einschlägige Wortlaute wie beispielsweise "endgültig" nicht einbezogen. Es könne nicht Sinn und Zweck der Schiedsvereinbarung gewesen sein, das Schiedsgericht nur für die Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung zuständig zu erklären und die Parteien anschliessend für die Durchsetzung ihrer Forderung doch noch die staatlichen Gerichte in Anspruch nehmen müssten. Dies widerspreche klar dem mutmasslichen Willen der damaligen Parteien und im Übrigen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Bezug auf die Grosszügigkeit bei der Auslegung von gültig zustande gekommenen Schiedsvereinbarungen. Auch der Verweis der Schiedsklausel auf Art. 779d ZGB spreche für eine Zuständigkeit des Schiedsgerichts sowohl für die Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung als auch für die Beurteilung der Leistungspflicht. Die Tatsache, dass sich die damaligen – wie auch die heutigen – Parteien über die Leistungspflicht an sich einig gewesen seien, zeige, weshalb eine explizite Formulierung zur Beurteilung der Leistungspflicht keinen Eingang in die Schiedsklausel habe finden müssen.

3.5.2. Es ist nicht nachvollziehbar, was die Beschwerdeführerin damit meint, das Schiedsgericht erläutere nicht, auf welchen Wortlaut es sich "konkret" stütze. Ihre Ausführungen zur Bedeutung des Worts "endgültig" stossen überdies ins Leere: Gemäss dem Wortlaut der Schiedsklausel bezieht sich nämlich die "endgültige" Festsetzung auf die einleitend genannte "Höhe der Heimfallsentschädigung". Dies wird unterstützt durch das gewählte Wort "festsetzen" bzw. "festgesetzt". Es steht nicht in Frage, dass das Schiedsgericht zur "endgültigen" Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung zuständig ist. **Davon, dass die "Endgültigkeit" sich hingegen auf eine umfassende Streiterledigung bezieht bzw. allgemein "die Frage der Heimfallsentschädigung" regeln sollte, wie es die Beschwerdeführerin formuliert, ist nicht auszugehen. Dies auch deshalb, weil die Parteien die Ernennung von "Sachverständigen" als Schiedsrichter vorgesehen haben. Mit dem Schiedsgericht ist davon auszugehen, dass damit Bewertungsfachleute gemeint sind. Dies macht vor allem dann Sinn, wenn sich die durch die Sachverständigen zu klärende Frage auf die Höhe der Heimfallentschädigung bezieht und beschränkt. Mit den entsprechenden – zutreffenden – Erwägungen des Schiedsgerichts hierzu setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Gerade auch der Aspekt, dass die an sich bestehende Leistungspflicht selbst gemäss der Auffassung der Beschwerdeführerin weder von den damaligen noch den heutigen Vertragsparteien in Frage gestellt wurde, spricht gegen die Argumentation der Beschwerdeführerin. Sinn und Zweck der Schiedsvereinbarung war demnach gerade nicht die "endgültige" Streiterledigung in Bezug auf die "Frage" der Heimfallentschädigung bzw. das Vermeiden der Inanspruchnahme staatlicher Gerichte allgemein, sondern die Festsetzung der Höhe der geschuldeten Entschädigung. Damit ergibt sich aus dem Sinn und Zweck gerade kein vom Wortlaut abweichender Wille; im Gegenteil bestätigt er diesen. Nichts an der Beurteilung ändert der pauschale Hinweis der Beschwerdeführerin auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach, soweit feststeht, dass die Parteien eine Schiedsvereinbarung abschliessen wollten, kein Anlass zu einer restriktiven Auslegung besteht, sondern vielmehr davon auszugehen ist, dass die Parteien eine umfassende Zuständigkeit des Schiedsgerichts wünschten (BGE 140 III 134 E. 3.2). Davon kann vorliegend angesichts des Wortlauts sowie Sinn und Zwecks der Schiedsvereinbarung gerade nicht ausgegangen werden. Was schliesslich der Verweis in der Schiedsklausel auf Ziff. 3.1 des Baurechtsvertrags und der dortige Verweis auf Art. 779d ZGB an diesem Auslegungsergebnis zu ändern vermöchte, erschliesst sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht.**

4.

Die Beschwerdeführerin wirft dem Schiedsgericht weiter vor, den Grundsatz der Gleichbehandlung der Parteien bzw. ihr rechtliches Gehör mehrfach verletzt zu haben (Art. 393 lit. d ZPO).

4.1. Ein Schiedsspruch kann angefochten werden, wenn der Grundsatz der Gleichbehandlung der Parteien oder der Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt wurde (Art. 393 lit. d ZPO); dieser Beschwerdegrund wurde aus den Regeln betreffend die internationale Schiedsgerichtsbarkeit (Art. 190 Abs. 2 lit. d IPRG) übernommen, so dass die dazu ergangene Rechtsprechung grundsätzlich auch für den Bereich der Binnenschiedsgerichtsbarkeit anwendbar ist (BGE 142 III 284 E. 4.1 mit Hinweisen). Danach entspricht der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör im Schiedsverfahren im Wesentlichen dem in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleisteten Verfassungsrecht (BGE 142 III 284 E. 4.1; 130 III 35 E. 5; 128 III 234 E. 4b; 127 III 576 E. 2c). Die Rechtsprechung leitet daraus insbesondere das Recht der Parteien ab, sich über alle für das Urteil wesentlichen Tatsachen zu äussern, ihren Rechtsstandpunkt zu vertreten, ihre entscheidungswesentlichen Sachvorbringen mit tauglichen sowie rechtzeitig und formrichtig offerierten Mitteln zu beweisen, sich an den Verhandlungen zu beteiligen und in die Akten Einsicht zu nehmen (BGE 147 III 379 E. 3.1 mit Hinweisen). Dem entspricht eine Pflicht des Schiedsgerichts, die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich zu hören und zu prüfen. Das bedeutet jedoch nicht, dass es sich ausdrücklich mit jedem Argument der Parteien auseinandersetzen muss (vgl. BGE 133 III 235 E. 5.2; 121 III 331 E. 3b). Der Anspruch auf Gleichbehandlung gebietet, dass das Schiedsgericht die Parteien in allen Verfahrensabschnitten gleich behandelt (BGE 133 III 139 E. 6.1) und nicht der einen Partei gewährt, was der anderen verwehrt wird

(**BGE 147 III 379** E. 3.1 mit Hinweisen). Beiden Parteien muss die gleiche Möglichkeit eingeräumt werden, im Prozess ihren Standpunkt zu vertreten (**BGE 147 III 379** E. 3.1; **142 III 360** E. 4.1.1).

4.2. Hintergrund der diversen Vorwürfe der Beschwerdeführerin ist die zwischen den Parteien strittige und vom Schiedsgericht letztlich zu Gunsten der Beschwerdegegnerin geklärte (Rechts-) Frage, wie bzw. nach welcher Methode (verkehrs- bzw. ertrags- oder sach- bzw. substanzwertbasiert) die Höhe der Heimfallentschädigung zu berechnen ist. Das Schiedsgericht teilte den Parteien mit, dass es sich nicht für genügend sachverständig halte, um nach der von ihm letztlich für richtig erachteten Methode die Höhe der Heimfallentschädigung zu berechnen. Es informierte die Parteien sodann, dass es – obschon es über die Methodenfrage noch nicht endgültig entschieden habe – zur Ansicht tendiere, dass im vorliegenden Fall eine sachwertorientierte Methode anzuwenden sei, und es, um den Aufwand im Zusammenhang mit dem Gutachten in Grenzen zu halten, beabsichtige, den Gutachter entsprechend zu instruieren, ihm jedoch in begrenztem Umfang auch Fragen zum Verkehrswert stellen werde. Beide Parteien äusserten sich zum vom Gericht entworfenen Gutachterauftrag, wobei die Beschwerdeführerin insbesondere die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs und ihres Anspruchs auf Gleichbehandlung rügte, wenn dem Gutachter nicht der Auftrag erteilt werde, den Verkehrswert zu bestimmen. Das Schiedsgericht stellte den Parteien schliesslich den definitiven Gutachterauftrag zu, in dem der Gutachter um eine substanzwertorientierte Berechnung gebeten und ausserdem gefragt wurde, ob es einen ertragswertbasierten Verkehrswert überhaupt gebe und, falls ja, wie zu dessen Berechnung vorgegangen werden müsse. Schliesslich fragte das Schiedsgericht den Gutachter auch, welche unter den sach- bzw. substanzwertbasierten Methoden er für die richtige erachte.

4.3. Im geschilderten Vorgehen des Schiedsgerichts erkennt die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs bzw. ihres Anspruchs auf Gleichbehandlung.

4.3.1. So habe das Schiedsgericht sich, obschon die Frage zwischen den Parteien strittig gewesen sei, bereits im Vorfeld dafür entschieden, welche Methode es als massgebend erachte und das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten somit von Anfang an gelenkt. Beweisanträge der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Verkehrswert bzw. der Ertragswertmethode habe es nicht zugelassen. Das Schiedsgericht sei daher nicht offen, sondern "vorbefasst" gewesen und habe entsprechend einseitig um zum Nachteil der Beschwerdeführerin auf das Beweiserhebungsverfahren eingewirkt und das Gutachten gesteuert. Die Beschwerdeführerin habe nicht die gleichen Chancen wie die Beschwerdegegnerin gehabt, da sich das Gutachten nicht mit ihrem Parteistandpunkt beschäftigt habe. Das Schiedsgericht habe den Gutachter gar gefragt, welche Methode er als die richtige erachte – aber nur hinsichtlich der sachwert- bzw. substanzwertorientierten Methoden. Wäre für das Schiedsgericht die Methodenfrage tatsächlich noch offen gewesen, so habe die Frage an den Gutachter anders lauten müssen. Das Schiedsgericht habe sich aber von Anfang an für eine Methode entschieden. Dass es das Hinsteuern auf ein bestimmtes Resultat im Blick hatte, werde auch dadurch deutlich, dass dem Gutachter die Akten nur selektiv zur Verfügung gestellt worden seien. Letztlich habe es die rechtserheblichen Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht gehört und auch nicht überprüft und sei der Beschwerdeführerin die Gelegenheit genommen worden, die für ihren Standpunkt massgeblichen Beweise erheben zu lassen und sich nach Abschluss des Beweisverfahrens dazu zu äussern.

4.3.2. Bei all dem übersieht die Beschwerdeführerin, dass das Schiedsgericht ohne Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör auf die Erhebung eines Beweises verzichten kann, wenn der entsprechende Beweisantrag eine nicht rechtserhebliche Tatsache betrifft, das angebotene Beweismittel offensichtlich untauglich ist oder das Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (Urteile 4A_80/2017 vom 25. Juli 2017 E. 3.1.1; 4A_544/2014 vom 24. Februar 2015 E. 3.2.1). Die Rechtsfrage, welche Methode zur Festsetzung der Höhe der Heimfallentschädigung anzuwenden sei, beantwortete

das Schiedsgericht im Endschiedsspruch dahingehend, dass eine substanzwertorientierte Methode angebracht sei. Die Berechnung der Höhe nach einer verkehrs- bzw. ertragswertbasierten Methode war insofern und entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin für das Schiedsgericht gerade nicht rechtserheblich, weshalb es auch auf entsprechende Fragen an den Gutachter verzichten durfte. Ob sich das Schiedsgericht bezüglich der rechtlichen Beurteilung dem Willkürvorwurf (Art. 393 lit. e ZPO) aussetzt, wird an anderer Stelle zu erörtern sein (dazu E. 5). Vor dem Hintergrund des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist aber jedenfalls nicht zu beanstanden, dass das Schiedsgericht die Fragen an den Gutachter – und entsprechend auch die diesem zur Verfügung gestellten Akten – (zunächst) einschränkte. Welche Vorbringen das Schiedsgericht nicht gehört hätte, wird sodann nicht näher dargetan. Dieses hat sich intensiv mit der Methodenfrage und den Parteistandpunkten hierzu auseinandergesetzt. Kommt es zum Schluss, dass keine verkehrs- bzw. ertragswertbasierte Methode anwendbar ist, muss es sich jedenfalls nicht näher mit dem sich aus einer entsprechenden Berechnung (potenziell) ergebenden Wert beschäftigen. Eine Ungleichbehandlung der Parteien ist ebenso wenig erkennbar, umso mehr, als diese gleichermassen Gelegenheit hatten, sich zur Methodenfrage, dem Gutachterauftrag, dem Gutachten bzw. dem Beweisergebnis zu äussern, was die Beschwerdeführerin denn auch gar nicht bestreitet. Dass sie sich – mangels entsprechender Fragen an den Gutachter – nicht zu einem von diesem berechneten Verkehrswert nach der Ertragswertmethode äussern konnte, stellt vor dem Hintergrund des eben Ausgeführten jedenfalls keine Ungleichbehandlung der Parteien dar. Weiterungen – insbesondere zur angeblichen Möglichkeit der Verkehrswertberechnung anhand der Ertragswertmethode durch den Gutachter und der angeblich nur eingeschränkten Möglichkeit der Beschwerdeführerin, dem Gutachter an der Schiedsverhandlung Fragen im Zusammenhang mit dem Verkehrswert und der ertragswertorientierten Methode zu stellen – erübrigen sich.

4.4.

4.4.1. Eine weitere Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Parteien bzw. des rechtlichen Gehörs erblickt die Beschwerdeführerin im Vorgehen des Schiedsgerichts betreffend Kosteneingabe. Die Beschwerdegegnerin habe sich in dieser Eingabe nämlich erneut zum Beweisergebnis geäussert und das Schiedsgericht habe dies – entgegen seiner eigenen Vorgaben, wonach solche Äusserungen nur noch in den Schlusseingaben zulässig seien – zugelassen. Die Beschwerdegegnerin habe somit eine Gelegenheit mehr gehabt, sich zur Sache zu äussern.

4.4.2. Gemäss den Feststellungen zum Prozesssachverhalt des Schiedsgerichts hat dieses der Beschwerdeführerin explizit die Gelegenheit eingeräumt, zu den Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Kosteneingabe Stellung zu nehmen bzw. ihre eigenen Ausführungen zur Kostenverteilung einzureichen. Gegen diese Feststellung des Schiedsgerichts erhebt die Beschwerdeführerin keine (zulässige) Rüge, sondern übergeht sie geflissentlich. Nachdem sich folglich beide Parteien gleichermassen äussern konnten, liegt eine Ungleichbehandlung der Parteien gerade nicht vor und auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

5.

In der Sache schliesslich wirft die Beschwerdeführerin dem Schiedsgericht Willkür durch offensichtliche Rechtsverletzung und aktenwidrige Feststellungen (Art. 393 lit. e ZPO) vor.

5.1. Gegen den Schiedsspruch kann vorgebracht werden, er sei im Ergebnis willkürlich, weil er auf offensichtlich aktenwidrigen tatsächlichen Feststellungen oder auf einer offensichtlichen Verletzung des Rechts oder der Billigkeit beruht (Art. 393 lit. e ZPO). Die Umschreibung des Willkürtatbestands in Art. 393 lit. e ZPO stimmt mit dem Begriff der Willkür überein, den das Bundesgericht zu Art. 9 BV entwickelt hat (**BGE 131 I 45** E. 3.4). Willkürlich ist ein Entscheid daher nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem

Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (**BGE 141 III 564** E. 4.1 mit Hinweisen). Die Tatbestände, hinsichtlich derer Willkür im genannten Sinn geltend gemacht werden kann, sind jedoch eingeschränkt:

5.1.1. Hinsichtlich der Tatsachenfeststellungen kann einzig offensichtliche Aktenwidrigkeit vorgebracht werden; diese ist nicht mit willkürlicher Beweiswürdigung gleichzusetzen. Offensichtlich aktenwidrige tatsächliche Feststellungen im Sinne von Art. 393 lit. e ZPO trifft das Schiedsgericht dann, wenn es sich infolge Versehens mit den Akten in Widerspruch gesetzt hat, sei es, dass es Aktenstellen übersehen oder ihnen einen anderen als den wirklichen Inhalt beigemessen hat, sei es, dass es irrig davon ausgegangen ist, eine Tatsache sei aktenmässig belegt, während die Akten in Wirklichkeit darüber keinen Aufschluss geben. Aktenwidrigkeit liegt nur vor, wenn das Schiedsgericht bei der Beweiswürdigung von unrichtigen tatsächlichen Prämissen ausgeht; das Ergebnis und die Art und Weise der Beweiswürdigung sowie die darin liegenden Wertungen sind nicht Gegenstand der Willkürüge, sondern einzig Tatsachenfeststellungen, die von keiner weiteren Würdigung abhängen, weil sie mit den Akten unvereinbar sind (**BGE 131 I 45** E. 3.6 und 3.7; Urteil 4A_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 3.1.2 mit Hinweisen).

5.1.2. Bezüglich Rechtsverletzungen kann Willkür im Sinn von Art. 393 lit. e ZPO nur in der offensichtlichen Verletzung klaren Rechts liegen, wobei einzig die Verletzung des materiellen Rechts gemeint ist, unter Ausschluss des Verfahrensrechts (**BGE 142 III 284** E. 3.2). Vorbehalten bleiben Prozessfehler, die einer Verletzung des formellen Ordre public gleichkommen, dies in Analogie zu Art. 190 Abs. 2 lit. e IPRG (Urteil 4A_30/2022 vom 3. Mai 2022 E. 3.1.2). Erforderlich ist überdies, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (**BGE 135 V 2** E. 1.3; Urteile 4A_240/2021 vom 2. November 2021 E. 5.1; 4A_209/2020 vom 19. August 2020 E. 4.2).

5.2. Die Beschwerdeführerin wirft dem Schiedsgericht verschiedentlich aktenwidrige Feststellungen vor. Sie verkennt dabei jedoch die Tragweite von Art. 393 lit. e ZPO, denn sie zeigt nicht auf, in Bezug auf welche Sachverhaltsfeststellungen sich das Schiedsgericht konkret infolge Versehens mit den Akten in Widerspruch gesetzt haben sollte. Vielmehr zielt ihre Kritik auf die Beweiswürdigung durch das Schiedsgericht sowie dessen Rechtsanwendung. Über weite Strecken der Beschwerde schildert sie den Sachverhalt sodann aus ihrer Sicht, ohne überhaupt zulässige Rügen zu erheben. Auf all dies ist nicht einzugehen.

5.3. Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke dem Grundeigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden (Art. 779c ZGB). Der Grundeigentümer hat dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten (Art. 779d Abs. 1 ZGB). Die Bestimmung ist dispositiver Natur. Den Parteien des Baurechtsvertrags ist es anheimgestellt, nicht nur die Höhe bzw. die Art und Weise der Berechnung im Baurechtsvertrag zu regeln, sondern auch die Entschädigungspflicht an sich wegzubedingen (siehe dazu ISLER/GROSS, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 7. Aufl. 2023; N. 5 ff. und N. 13 zu Art. 779d ZGB).

5.4. Zur Beantwortung der Frage, nach welcher Methode die Höhe der Heimfallentschädigung vorliegend zu berechnen ist, legte das Schiedsgericht sowohl Art. 779d ZGB als auch den Baurechtsvertrag vom 22. November 1985 – den die Beschwerdeführerin ausdrücklich so übernommen habe, wie er von den ursprünglichen Parteien abgeschlossen worden war – aus. Dabei kam es zum Schluss, dass die Parteien künftige Erträge aus dem Personalhaus und der Baurechtsparzelle nicht in die Berechnung der Heimfallentschädigung hätten einbeziehen wollen, sondern diese nach einer substanzwertorientierten Methode zu bestimmen sei. Was die gesetzliche Regelung anbelange, so ergebe die Auslegung, dass mit der "angemessenen Entschädigung" weniger als eine volle Entschädigung gemeint sei. Die Auslegung lege aber keinen sicheren Schluss auf eine

bestimmte Berechnungsmethode zu, sondern gebiete, die Berechnung den Umständen des Einzelfalls anzupassen.

5.5. Die Beschwerdeführerin rügt die Auslegung des Schiedsgerichts ausführlich. Sie kritisiert, indem dieses zum Schluss gekommen sei, dass die Heimfallentschädigung nach einer substanzwertorientierten Methode zu bestimmen sei und es diese auf Fr. 3'270'000.-- festgesetzt habe, habe es eine offensichtliche Rechtsverletzung begangen, wodurch der Entscheid im Ergebnis willkürlich sei. Ihre Ausführungen bleiben aber grösstenteils appellatorischer Natur, indem sie der Auslegung des Schiedsgerichts jeweils ihre eigene Ansicht entgegen hält, ohne aber aufzuzeigen, inwiefern dem Schiedsgericht Willkür im Sinn von Art. 393 lit. e vorzuwerfen wäre:

5.5.1. So zitiert sie Literatur (CANONICA, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016) und Rechtsprechung des Bundesgerichts (insbesondere Urteil 2C_1081/2018 vom 29. Januar 2020), wonach sich die angemessene Entschädigung gemäss Art. 779d ZGB nach dem Verkehrswert richte. Der zitierte Bundesgerichtsentscheid ist für die vorliegende Frage aber nicht einschlägig: Er hatte die Bestimmung des Verkehrswerts eines mit einem Baurecht belasteten Grundstücks zum Inhalt, wobei die Heimfallentschädigung eine hierbei zu berücksichtigende Komponente darstellt, und äusserte sich gerade nicht zur vorliegend interessierenden Frage, nach welcher Methode die Heimfallentschädigung gemäss Art. 779d ZGB zu berechnen ist. **Ohnehin hat das Schiedsgericht die anwendbare Methode aus der Auslegung des Baurechtsvertrags abgeleitet und gerade nicht auf die gesetzliche Regelung abgestellt. Ausführungen zur gesetzlichen Regelung – in Bezug auf welche die Lehre mindestens überwiegend der Ansicht zu sein scheint, dass sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert richtet, allenfalls unter Einbezug subjektiver Interessen des Grundeigentümers** (siehe zum Beispiel ISLER/GROSS, a.a.O., N. 4 zu Art. 779d ZGB, mit Hinweisen) – und den diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin erübrigen sich insoweit.

5.5.2. Bei all ihrer Kritik übersieht die Beschwerdeführerin ausserdem, dass es an ihr liegt, nicht nur aufzuzeigen, dass die Begründung des Schiedsgerichts, sondern das Ergebnis des Entscheids willkürlich ist (siehe E. 5.1.2). Dem ist nicht mit dem lapidaren Hinweis Genüge getan, indem das Schiedsgericht die falsche Methode zur Bestimmung der Heimfallentschädigung angewandt habe, sei auch die festgesetzte Heimfallentschädigung von Fr. 3'270'000.-- falsch, weswegen der Entscheid im Ergebnis willkürlich im Sinn von Art. 393 lit. e ZPO sei. Vielmehr hätte die Beschwerdeführerin mindestens in den Grundzügen aufzuzeigen gehabt, inwiefern die ihr zugesprochene Heimfallentschädigung willkürlich ist. Dies gilt umso mehr, als dass sowohl der Baurechtsvertrag als auch das Gesetz auf eine "angemessene" Entschädigung verweisen, dem Schiedsgericht mithin ein Ermessensspielraum zustand (Art. 4 ZGB). Willkür aufzuzeigen gelingt der Beschwerdeführerin aber auch deshalb nicht, weil das Schiedsgericht das Resultat der von ihm als massgebend betrachteten Bemessungsmethode (also die Fr. 3'270'000.--) explizit noch einmal und losgelöst von allen methodologischen Gesichtspunkten einer Angemessenheitskontrolle zugeführt hat. Dabei hat es explizit das Argument der Beschwerdeführerin aufgenommen, dass eine Entschädigung nicht angemessen wäre, wenn sie zu einer ungerechtfertigten Bereicherung der Beschwerdegegnerin führen würde. Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin jedoch mit keinem Wort auseinander.

5.5.3. Nachdem die Beschwerdeführerin folglich keine Willkür im Ergebnis aufzuzeigen vermag, erübrigen sich Weiterungen zu ihren Rügen in Bezug auf die vom Schiedsgericht vorgenommene Auslegung des Baurechtsvertrags sowie bezüglich der Eventualbegründung, wonach sich ein Verkehrswert gestützt auf die Behauptungen der Beschwerdeführerin gar nicht ermitteln lasse. Immerhin sei angemerkt, dass sich das Schiedsgericht nicht "entlarvt", wenn es zunächst darlegt, dass die Beschwerdeführerin kein Nutzungskonzept vorgelegt habe, dann aber zum Schluss kommt, dass dies überhaupt keine Rolle gespielt hätte (weil nämlich gemäss der Auffassung des Schiedsgerichts der

Baurechtsvertrag von einer substanzwertorientierten Methode ausgeht). Das Schiedsgericht hat sein Resultat mit einer zweiten, separaten Begründung versehen, was offensichtlich zulässig ist.

6.

Die Beschwerde richtet sich auch gegen den Kostenentscheid, aber nur mit der Argumentation, das Schiedsgericht hätte die Klage gutheissen müssen. Nachdem die Beschwerdeführerin mit ihren Rügen nicht durchdringt, erübrigen sich weitere Bemerkungen.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat die Beschwerdegegnerin für ihren Aufwand im Zusammenhang mit dem Gesuch um aufschiebende Wirkung zu entschädigen. Eine darüber hinausgehende Entschädigung ist hingegen nicht geschuldet, zumal sich die Beschwerdegegnerin in der Hauptsache nicht vernehmen lassen musste (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 45'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 4. Juli 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Die Gerichtsschreiberin: Lang