

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_459/2016

Urteil von 19. Januar 2017

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Humi.

Verfahrensbeteiligte

A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwälte Andreas Künzli und Markus Holenstein,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Hans-Ulrich Brunner und Bernhard C. Lauterburg,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Interne Schiedsgerichtsbarkeit,

Beschwerde gegen den Teilschiedsspruch des Schiedsgerichts der Schweizer Immobilienwirtschaft vom 29. Juni 2016.

Sachverhalt:

A.

Die A. _____ AG (Klägerin und Beschwerdeführerin) schloss am 2. Dezember 2009 mit der C. _____ AG (Beklagte 1) und der SBT D. _____ AG einen einfachen Gesellschaftsvertrag nach Art. 530 ff. OR (Baukonsortialvertrag) ab mit dem Zweck, zwei Grundstücke in U. _____ baureif zu machen, umzunutzen, Eigentumswohnungen mit dazugehöriger Infrastruktur zu erstellen und die erstellten Bauten in Form von Stockwerkeigentum oder als Ganzes gewinnbringend zu verkaufen. Artikel 11 des Vertrags enthält eine Schiedsklausel mit folgendem Wortlaut:

"Streitigkeiten unter den Gesellschaftern über den vorliegenden Vertrag wie auch über die Verträge, die mit den Gesellschaftern bei der Realisierung von Bauten abgeschlossen wurden, werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Schiedsgericht SVIT in Bern erledigt. Der Entscheid ist endgültig."

Weiter sieht Artikel 6 des Vertrags unter dem Marginale "Geschäftsführung " Folgendes vor:

"6.1 E. _____ AG, V. _____ wird im Sinne eines Gesellschafterbeschlusses mit der Führung der Geschäfte der Baugesellschaft beauftragt und bevollmächtigt. Mit dem Geschäftsführer wird ein separater Honorarvertrag (Bauherrenmandatsvertrag) abgeschlossen."

Ein solcher Bauherrenmandatsvertrag wurde in der Folge mit der damaligen E. _____ AG abgeschlossen; die Geschäftsführerin firmiert heute unter B. _____ AG (vormals: T. _____ AG; Beklagte 2 und Beschwerdegegnerin).

B.

B.a. Mit Eingabe vom 19. November 2014 an das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft reichte die A._____ AG gegen die C._____ AG und die B._____ AG Klage ein mit folgenden Rechtsbegehren:

»1. Die Beklagten seien zu verpflichten, der Klägerin Einsicht in folgende Unterlagen zu gewähren:

- Sämtliche Dokumente, die geeignet sind, Aufschluss über die Geschäftsführungstätigkeit sowie die Maklertätigkeit der Beklagten für die Baugesellschaft F._____ zu geben oder notwendig sind, die Geschäftsführungs- und Maklertätigkeit auf ihre Vereinbarkeit mit der vorgeschriebenen Sorgfaltspflicht zu überprüfen und sich ein Bild über den Vermögensstand der Gesellschaft, mit Aktiven und Passiven, insbesondere auch Rückstellungen und Debitoren, zu machen,
- Insbesondere sämtliche Verträge und Nachträge zwischen der Gesellschaft F._____ und der Bauleitung G._____, alle Schlussabrechnungen, Zwischenabrechnungen, Zahlungsbelege sowie sämtliche Korrespondenz,
- Insbesondere sämtliche Verträge und Nachträge zwischen der Gesellschaft F._____ und dem planenden Architekten H._____, alle Abrechnungen und eine allfällige Schlussrechnung, alle Zahlungsbelege, ein allfälliger Vergleich sowie sämtliche Korrespondenz (insb. auch betreffend diesen Vergleich),
- Insbesondere alle Unternehmerverträge und Nachträge (u.a. I._____ + J._____, K._____, L._____, M._____), sämtliche Ausschreibungsunterlagen und Offerten, sämtliche Abrechnungen, inkl. einer allfälligen Schlussabrechnung, Garantiescheine, sämtliche Korrespondenzen, ins. auch betreffend Nachträge, Mängel, Garantien,
- Insbesondere sämtliche Korrespondenz zwischen dem Gutachter Architekt N._____, von O._____, und der Baugesellschaft F._____, den Beklagten, den Anwälten P._____ und Q._____, der Bauleitung resp. deren Rechtsvertreter und der Gesellschafterin SBT D._____ AG resp. deren Rechtsvertreter,
- Insbesondere sämtliche Korrespondenz zwischen den Anwälten P._____, Q._____ und R._____ einerseits und der Baugesellschaft F._____, den Beklagten, der Gesellschafterin SBT D._____ AG resp. deren Rechtsvertreter und der Bauleitung G._____ resp. deren Rechtsvertreter andererseits, insb. auch das Exposé, welches von RA R._____ in Sachen Baumeisterarbeiten erstellt wurde, insb. auch alle anderen von diesen Anwälten zuhanden der Baugesellschaft F._____ erstellten Dokumente, Unterlagen, Gutachten, Expertisen und Aktennotizen.

2. Eventuell, für den Fall der Abweisung oder nur teilweiser Gutheissung dieses Einsichtsgesuchs sei für diejenigen Dokumente, für welche die Einsicht verweigert wird, auf Kosten der Beklagten ein Sachverständiger zu bestellen, der die fraglichen Dokumente sichtet, wo nötig kopiert, die Kopien einstweilen unter Verschluss hält und die Klägerin insoweit über den Inhalt der Dokumente informiert, als es mit dem Geheimhaltungsinteresse der Gesellschaft vereinbar ist.

3. Für den Fall der Missachtung des angebehrten Befehls seien die geeigneten Vollstreckungsmassnahmen anzudrohen."

Nach Leistung der Einschreibgebühr gemäss Art. 14 Abs. 2 der SVIT-Schiedsgerichtsordnung wurde das Schiedsgericht bestellt und gleichzeitig die SVIT-Schiedsgerichtsordnung als Verfahrensordnung bestimmt.

Mit Eingabe vom 20. April 2015 beantragten die Beklagten 1 und 2, es sei auf die Schiedsklage mangels Zuständigkeit des Schiedsgerichts nicht einzutreten.

Zur Begründung führten die Beklagten aus, dass die Beklagte 1 als nicht geschäftsführende Gesellschafterin den Einsichtsbegehren der Klägerin gar nicht Folge leisten könne, weshalb die Klage in Bezug auf die Beklagte 1 von vornherein nutzlos sei. Die Beklagte 2 sei sodann gar nicht erst Partei des Gesellschaftsvertrages, in dem die Schiedsabrede getroffen worden sei. Parteien dieses Vertrages seien ausschliesslich die Klägerin und die Beklagte 1.

Mit Verfügung vom 21. August 2015 beschränkte das Schiedsgericht das Verfahren auf die Prüfung seiner Zuständigkeit und gab der Klägerin Gelegenheit, sich zur Unzuständigkeitseinrede zu äussern. Mit Eingabe vom 24. September 2015 hielt die Klägerin an ihrer Auffassung fest, dass das SVIT Schiedsgericht zur Beurteilung der Streitsache zuständig sei.

B.b. Mit Teilschiedsspruch vom 29. Juni 2016 entschied das Schiedsgericht wie folgt:

»1. Die mit Klage vom 19. November 2014 eingeleiteten Verfahren werden in Bezug auf die Beklagten getrennt.

2. Auf die Klage vom 19. November 2014 wird, soweit die Beklagte 2 betreffend, nicht eingetreten.

3. Die Kosten für diesen Teilentscheid betragen CHF 4'000.-. Sie sind von der unterliegenden Klägerin zu tragen und aus dem von ihr geleisteten Vorschuss bezogen.

4. Die unterliegende Klägerin hat die obsiegende Beklagte 2 mit CHF 4'635.-- (enthaltend CHF 4'500.-- Anwaltshonorar, CHF 135.- pauschaler Auslagenersatz) zu entschädigen.

5. Auf die Klage vom 19. November 2014 wird, soweit die Beklagte 1 betreffend, vorläufig eingetreten, wobei über die Zuständigkeitsfrage - wie auch über alle weiteren Sachurteilsvoraussetzungen - erst im Endentscheid endgültig entschieden wird.

6. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Teilentscheides wird das Verfahren zwischen der Klägerin und der Beklagten 1 weitergeführt."

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen stellt die A._____ AG dem Bundesgericht folgende Rechtsbegehren:

»1. Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheides sei aufzuheben und das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft für die materielle Beurteilung der pendenten Streitsache auch in Bezug auf die Beklagte 2 für zuständig zu erklären.

2. Die Gerichtskosten des vorliegenden Verfahrens seien der Beklagten 2 aufzuerlegen. Diese sei ausserdem zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine angemessene Umtriebsentschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Entsprechend seien auch die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens in Korrektur von Dispositiv-Ziffern 3 und 4 neu festzulegen."

Die B._____ AG beantragt in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde, soweit Eintreten.

Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 140 IV 57 E. 2 S. 59; 139 III 133 E. 1 S. 133; je mit Hinweisen).

1.1. Angefochten ist ein Teilschiedsspruch eines Schiedsgerichts, das seine Zuständigkeit auf eine Schiedsvereinbarung stützt, deren Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ihren Sitz in der Schweiz hatten. Weder in der Schiedsvereinbarung noch später wurde vereinbart, dass die Bestimmungen über die internationale Schiedsgerichtsbarkeit (Art. 176 ff. IPRG) Anwendung finden sollen (vgl. Art. 353 Abs. 2 ZPO [SR 272]). Es gelten somit die Regeln über die interne Schiedsgerichtsbarkeit gemäss dem 3. Teil der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO). Die Parteien haben von der ihnen durch Art. 390 Abs. 1 ZPO eingeräumten Möglichkeit, als Rechtsmittelinstanz ein kantonales Gericht zu bezeichnen, nicht Gebrauch gemacht. Der ergangene Teilschiedsspruch unterliegt somit der Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 389 Abs. 1 und Art. 392 lit. a ZPO sowie Art. 77 Abs. 1 lit. b BGG).

1.2. Die Beschwerdegründe gegen einen Schiedsspruch sind beschränkter als gegen ein staatliches Urteil; sie sind im Gesetz abschliessend aufgezählt (Art. 393 ZPO). Das Bundesgericht prüft zudem nur die 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 hat die beschwerdeführende Partei im Detail aufzuzeigen, warum die angerufenen Beschwerdegründe erfüllt sind, wobei sie mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen des Schiedsgerichts anzusetzen hat (Urteil 4A_424/2011 vom 2. November 2011 E. 1.3 mit Hinweisen).

1.3. 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 Sinne 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 Sinne von Art. 393 ZPO vorgebracht oder ausnahmsweise Noven berücksichtigt werden (BGE 138 III 29 E. 2.2.1 S. 34; 134 III 565 E. 3.1 S. 567; 133 III 139 E. 5 S. 141; 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 (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen).

1.4. Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin, soweit sie sich in ihrer Beschwerde - ohne Ausnahmen von der Sachverhaltsbindung darzutun - auf Sachverhaltselemente bezieht, die im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden. Soweit sie ihre Rügen auf solche Elemente stützt, sind ihre Ausführungen unbeachtlich.

Soweit die Beschwerdeführerin sodann an diversen Stellen ihrer Eingabe ohne jegliche Aktenhinweise geltend macht, die Vorinstanz habe sich nicht hinreichend mit ihren Vorbringen auseinandergesetzt, genügen ihre Ausführungen den strengen Begründungsanforderungen nach Art. 77 Abs. 3 BGG nicht.

2.

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf den Rügegrund von Art. 393 lit. b ZPO und macht geltend, das Schiedsgericht habe sich gegenüber der Beklagten zu Unrecht für unzuständig erklärt.

2.1. Die für die interne Schiedsgerichtsbarkeit in Art. 393 lit. b ZPO vorgesehene Zuständigkeitsrüge entspricht jener für die internationale Schiedsgerichtsbarkeit in Art. 190 Abs. 2 lit. b IPRG (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Ziff. 5.25.8 zu Art. 391 E-ZPO, BBl 2006 7405; BGE 142 III 220 E. 3.1; Urteile 4A_390/2014 vom 20. Februar 2015 E. 3.1; 4A_627/2011 vom 8. März 2012 E. 3.1). 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; 140 III 134 E. 3.1, 477 E. 3.1; 138 III 29 E. 2.2.1; je 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 (vgl. Art. 77 Abs. 2 i.V.m. Art. 97 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Nur wenn gegenüber den Sachverhaltsfeststellungen zulässige Rügen im Sinne von Art. 393 ZPO vorgebracht oder ausnahmsweise Noven berücksichtigt werden (Art. 99 BGG), kann das Bundesgericht die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen

Schiedsentscheids überprüfen (BGE 142 III 220 E. 3.1, 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 (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen).

Die Frage der Zuständigkeit des Schiedsgerichts umfasst auch diejenige nach der subjektiven Tragweite der Schiedsvereinbarung. Das Schiedsgericht hat im Rahmen der Prüfung seiner Zuständigkeit abzuklären, welche Personen durch die Schiedsvereinbarung gebunden sind (BGE 134 III 565 E. 3.2 S. 567 mit Hinweisen). Nach dem Grundsatz der Relativität vertraglicher Verpflichtungen bindet eine Schiedsklausel in einem Schuldvertrag grundsätzlich nur die Vertragsparteien. Allerdings bejaht das Bundesgericht seit langem, dass eine Schiedsklausel unter gewissen Voraussetzungen auch Personen binden kann, die den Vertrag nicht unterzeichnet haben und darin auch nicht erwähnt werden, wie etwa bei der Abtretung einer Forderung, bei einer (einfachen oder kumulativen) Schuldübernahme oder bei einer Vertragsübernahme (BGE 134 III 565 E. 3.2 S. 567 f.; 129 III 727 E. 5.3.1 S. 735). Bei einem Dritten, der sich in den Vollzug eines Vertrags mit einer Schiedsklausel einmischte, wird sodann angenommen, er habe der Schiedsklausel durch konkludentes Handeln zugestimmt (BGE 134 III 565 E. 3.2 S. 568; 129 III 727 E. 5.3.2 S. 737).

2.2. Die Vorinstanz hielt fest, dass nur die Beschwerdeführerin, die C._____ AG und die SBT D._____ AG Parteien des Gesellschaftsvertrags vom 2. Dezember 2009 seien. Nicht Vertragspartei sei demgegenüber die Beschwerdegegnerin, womit sich die Frage stelle, ob der Geltungsbereich der Schiedsvereinbarung in Artikel 11 des Gesellschaftsvertrags auch auf diese ausgedehnt werden könne. Hierzu erwog die Vorinstanz, dass nach Lehre und Rechtsprechung eine

subjektive Ausdehnung der Schiedsvereinbarung auf einen Dritten in Fällen der Rechtsscheinhaftung erfolgen könne. Dies sei dann der Fall, wenn der Dritte durch sein Verhalten nach Treu und Glauben den Anschein erwecke, sich anstelle oder neben einem der Vertragspartner ganz oder teilweise an einen Vertrag einschliesslich der darin enthaltenen Schiedsklauseln binden zu wollen. Vorliegend hätten die Prozessparteien bereits im Gesellschaftervertrag vorgesehen, gewisse Aufträge an Dritte auszulagern. Auch wenn eine Gesellschafterin über ein Organ mit einer Drittgesellschaft in einer gewissen Verbundenheit stehe, durchbreche dies die grundsätzlich selbständige Stellung der Drittgesellschaft nicht. Dem Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag, der ebenfalls am 2. Dezember 2009 unterzeichnet

worden sei, liesse sich nämlich entnehmen, dass die Beschwerdeführerin als Holding-Gesellschaft vorgesehen habe, gewisse Arbeiten der Beschwerdegegnerin als einer ihrer Tochtergesellschaften zu übertragen. Damit sei aber bei beiden Prozessparteien kein Wille erkennbar, die jeweils weiteren Gesellschaften in den hier Streitgegenstand bildenden Gesellschaftsvertrag einzubinden. Den weiteren Unterlagen lasse sich entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin durchaus abzugrenzen gewusst habe, wie weit ihr Auftrag ging: Die Beilage 6 der Eingabe der Beklagten umfasse einen Bericht, der genau denjenigen Bereichen entspreche, die gemäss Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages an die Beschwerdegegnerin ausgelagert werden sollten. Es sei nicht ersichtlich und werde von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert, inwieweit die Beschwerdegegnerin sich weitergehend in Belange der Gesellschaft eingemischt hätte, die über die Geschäftsführung (zu welcher sie vertraglich verpflichtet gewesen sei) hinausgehen würden. Damit habe die Beschwerdegegnerin auch nicht den Rechtsschein der faktischen Gesellschafterstellung erweckt. Schliesslich folge aus der Vertragsgestaltung, dass die Vergabe des Bauherrentreuhandmandates an die Beschwerdegegnerin bewusst

erfolgt und es ein bewusster Entscheid gewesen sei, die Beschwerdegegnerin gerade nicht am Gesellschaftsvertrag zu beteiligen. Es sei nicht zu erkennen und werde auch von keiner der Parteien geltend gemacht, dass die Beschwerdegegnerin über die Erfüllung des Bauherrentreuhandmandats hinaus weiteren Einfluss auf die Gestaltung oder Abwicklung des Gesellschaftsverhältnisses genommen hätte. Im Ergebnis stehe damit fest, dass die Schiedsabrede des Gesellschaftervertrags vom 2. Dezember 2009 nicht auf die Beschwerdegegnerin ausgedehnt werden könne.

2.3. Gegen diese Erwägungen wendet die Beschwerdeführerin ein, die C._____ AG (Beklagte 1) und die Beschwerdegegnerin (Beklagte 2) seien durch S._____ verbunden, der für beide Gesellschaften einzelzeichnungsberechtigt sei. Die Vertragspartner des Gesellschaftsvertrags hätten deshalb nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass die Schiedsklausel auch für die Beschwerdegegnerin gelte. Es sei sodann die klare Absicht der Vertragspartner gewesen, dass die Schiedsklausel für sämtliche Unternehmerverträge gelte, welche die Gesellschaft mit einem Gesellschafter schliesse. Ob diese Verträge mit dem Gesellschafter selbst geschlossen wurden oder mit einem von diesem beherrschten Unternehmen, habe ihnen dabei vollkommen einerlei sein müssen und dürfen. Die Schiedsklausel in Art. 11 des Gesellschaftsvertrags habe sich mithin auch auf Vertragsverhältnisse zwischen der Gesellschaft und solchen Unternehmen bezogen, die Gesellschaftern wirtschaftlich nahestehen, sofern es dabei um die Realisierung von Bauten gegangen sei. Im Übrigen sei es rechtsmissbräuchlich, wenn sich der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsratspräsident der Beschwerdegegnerin, S._____, nun auf deren eigenständige Rechtspersönlichkeit berufe.

2.4. Diese Einwände gehen an der Sache vorbei. Die Beschwerdeführerin vermag nicht bzw. jedenfalls nicht anhand vorinstanzlich festgestellter Sachverhaltselemente darzutun, inwiefern sich die Beschwerdegegnerin so in den Vollzug des Gesellschaftsvertrags eingemischt haben soll, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung von einer konkludenten Zustimmung zur Schiedsklausel ausgegangen werden müsste. Sie vermag im Gegenteil die Erwägungen der Vorinstanz, wonach die Beschwerdegegnerin über die Erfüllung des Bauherrentreuhandmandats hinaus keinen weiteren Einfluss auf die Gestaltung oder Abwicklung des Gesellschaftsverhältnisses genommen habe, gerade nicht zu widerlegen. Dass die einfachen Gesellschafter die Erwartung gehabt haben sollen, die Schiedsklausel gelte auch für die Beschwerdegegnerin, ist unerheblich, solange diese ihr nicht konkludent zugestimmt hat. Inwiefern es sodann seitens der Beschwerdegegnerin geradezu rechtsmissbräuchlich sein sollte, sich auf ihre Rechtspersönlichkeit zu berufen, ist nicht ersichtlich.

3.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

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

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Januar 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hurni