

Recours contre une
sentence arbitrale ; types
de sentences attaquables ;
griefs admissibles ;
motivation du recours

**Art. 373 al. 6, 392, 393
let. a et b CPC ; 77 al. 1
et 3 LTF**

Selon l'art. 392 let. a CPC, le recours est recevable contre les sentences arbitrales finales (c'est-à-dire celles qui mettent fin à la procédure) ou partielles (qui sont celles qui clôturent la procédure pour une partie du litige) (consid. 1.2.1). **Une décision n'est partielle au sens de cette disposition que si les conclusions peuvent être jugées indépendamment les unes des autres ; cela signifie, d'une part, qu'elles auraient pu faire l'objet de procès distincts et, d'autre part, que la décision attaquée statue définitivement sur une partie du procès, sans risque qu'un jugement sur ce point soit contradictoire avec le reste du procès.** La notion de décision partielle doit être interprétée de façon uniforme et stricte, de sorte qu'elle n'est admise que dans les situations claires (consid. 1.2.2).

L'art. 392 let. b CPC permet également le recours séparé contre les sentences arbitrales incidentes qui clarifient séparément une question préalable formelle ou matérielle. Les sentences incidentes peuvent être attaquées pour **deux motifs** : la **désignation irrégulière de l'arbitre unique ou la composition irrégulière du tribunal arbitral** (art. 393 let. a CPC) et **le fait que le tribunal arbitral s'est déclaré à tort compétent ou incompétent** (art. 393 let. b CPC). De telles sentences peuvent également être contestées avec la décision finale si elles ont une incidence sur le contenu de celle-ci (consid. 1.2.1).

Le recours au sens de l'art. 77 al. 1 LTF est en principe de nature cassatoire : il ne peut conduire qu'à l'annulation de la décision attaquée (cf. art. 77 al. 2 LTF, qui exclut l'applicabilité de l'art. 107 al. 2 LTF). **Il existe toutefois des exceptions à cette règle**, notamment si le litige porte sur la compétence ou la composition du tribunal arbitral ou sur les indemnités ou les frais (consid. 1.3).

Les exigences en matière de motivation du recours contre une sentence arbitrale (art. 77 al. 3 LTF) sont élevées : la partie recourante doit invoquer l'un des motifs de l'art. 393 CPC et démontrer précisément en quoi ce motif justifie l'admission du recours (consid. 2.1). **La partie qui invoque la récusation d'un arbitre, l'incompétence du tribunal arbitral ou un autre vice de procédure doit soulever ce vice en temps utile (règle qui figure désormais à l'art. 373 al. 6 CPC) ; à défaut, elle agit de manière contraire à la bonne foi** (consid. 2.2).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,

Bundesrichter Denys, Rüedi,

Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte

Schweizerische Rheinhäfen,

vertreten durch Advokat Lukas Polivka,

Beschwerdeführerin,

gegen

A. AG,

vertreten durch Advokat Dr. Jonathan Marston,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
nationale Schiedsgerichtsbarkeit,

Beschwerde gegen den Schiedsspruch des Schiedsgerichts Rheinquai im Rheinhafen Kleinhüningen vom 11. März 2024.

Sachverhalt:

A.

A.a. Mit Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 mietete die A. AG (Mieterin, Klägerin, Beschwerdegegnerin) bei den Schweizerischen Rheinhäfen (Vermieterin, Beklagte, Beschwerdeführerin), einer Anstalt des öffentlichen Rechts, per 1. Januar 1993 eine Wasserfläche von 3'262.5 m² zur Erstellung und zum Betrieb von Bootsliegeplätzen am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen.

Der Mietzins betrug Fr. 4.20 pro m² und Jahr, mithin Fr. 13'702.50 pro Jahr. Der Vertrag wurde bis zum 31. Dezember 2018 für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Gemäss Art. 2 Abs. 2 des Mietvertrags erklärte sich die Vermieterin bereit, das Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterin um weitere 25 Jahre "zu einem von der Vermieterin nach den dazumaligen üblichen Sätzen neu zu bestimmenden Mietzins zu verlängern".

In der Folge kam es zu drei Nachträgen, mit denen die ursprünglich angemietete Wasserfläche (Bootsliegefläche) auf insgesamt 4'819 m² erweitert (Nachtrag Nr. 1), der Mieterin eine zusätzliche Verkehrsfläche von 3'250 m² für pauschal Fr. 2'000.-- pro Jahr vermietet (Nachtrag Nr. 2) und die vereinbarten Mietzinse unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer neu festgehalten wurden (Nachtrag Nr. 3). Der Mietzins betrug demgemäss ab 1. Januar 2010 insgesamt Fr. 23'930.-- pro Jahr bzw. monatlich Fr. 1'994.15 inklusive Mehrwertsteuer (Wasserfläche von 4'819 m² à Fr. 4.20 = Fr. 20'239.80 plus Verkehrsfläche von 3'250 m² für pauschal Fr. 2'000.-- = Fr. 22'239.80 plus 7,6 % MWSt von Fr. 1'690.20 = total Fr. 23'930.--).

A.b. Mit Einschreiben vom 27. Dezember 2017 verlangte die Mieterin gestützt auf Art. 2 Abs. 2 des ursprünglichen Mietvertrags vom 15. Dezember 1992 die Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 25 Jahre. In der schriftlichen Antwort vom 24. Januar 2018 bestätigte die Vermieterin den Erhalt des klägerischen Verlängerungsantrags und stellte der Mieterin unter Hinweis auf die im Mietvertrag festgehaltene Mietzinsanpassung einen Nachtrag Nr. 4 in Aussicht, welcher der Mieterin mit Schreiben vom 12. März 2018 und unter Ansetzung einer Frist zur Unterzeichnung bis am 30. April 2018 zugestellt wurde. Im Nachtrag Nr. 4 war für die Zeit ab 1. Januar 2019 ein neuer Mietzins von Fr. 25.-- pro m² und Jahr für die Wasserfläche von 4'819 m² (d.h. Fr. 120'475.-- pro Jahr) und von Fr. 7.-- pro m² und Jahr für die Verkehrsfläche von 3'250 m² (d.h. Fr. 22'750.-- pro Jahr) festgelegt. Zuzüglich der Mehrwertsteuer von damals 7,7 % betrug der von der Vermieterin festgesetzte Mietzins insgesamt Fr. 154'253.35 pro Jahr. Der Nachtrag Nr. 4 enthielt zudem weitere Änderungen des Mietvertrags, namentlich die Feststellung, dass es sich um keine Wohn- oder Geschäftsmiete handle und die Mieterin jederzeit erreichbar sein sowie dies in angemessener Weise publik machen sollte.

Nachdem die Mieterin auf das Schreiben vom 12. März 2018 innert Frist nicht reagiert hatte, kam es zu einem Austausch von Korrespondenz, in der die Parteien ihre Meinungsverschiedenheiten bezüglich der Vertragsverlängerung zum Ausdruck gaben.

A.c. Am 19. Juni 2018 gelangte die Mieterin an die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt und beantragte, es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zufolge Optionsausübung gemäss Art. 2 Abs. 2 des Mietvertrags vom 15. Dezember 1992 verlängert worden sei und bis zum

31. Dezember 2043 andauere. Zudem sei festzustellen, dass der monatliche Mietzins ab 1. Januar 2019 Fr. 1'690.20, eventualiter Fr. 1'994.15, betrage. Subeventualiter sei der monatliche Mietzins ab 1. Januar 2019 nach behördlichem bzw. richterlichem Ermessen festzusetzen, alles unter Kostenfolge.

Nach gescheitertem Schlichtungsversuch gelangte die Mieterin mit Klage vom 14. Januar 2019 an das Mietgericht des Zivilgerichts Basel-Stadt und wiederholte ihre zuvor gestellten Anträge.

A.d. In der Zwischenzeit kündigte die Vermieterin unter Verwendung des amtlichen Formulars am 29. Juni 2020 mit Wirkung per 31. August 2020 das Mietverhältnis mit der Mieterin ausserordentlich. Mit Schlichtungsgesuch vom 29. Juli 2020 focht die Mieterin die ausserordentliche Kündigung der Vermieterin bei der Staatlichen Schlichtungsstelle des Kantons Basel-Stadt an. Darin beantragte sie, es sei die ausserordentliche Kündigung als missbräuchlich aufzuheben, eventualiter sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien um sechs Jahre bis Ende August 2026 zu erstrecken. Das Schlichtungsverfahren wurde in der Folge sistiert.

A.e. Das beim Mietgericht des Zivilgerichts Basel-Stadt hängige Verfahren wurde mit Verfügung vom 18. Dezember 2020 auf die Frage der sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichts beschränkt. Am 27. September 2021 fällte das Mietgericht einen Nichteintretensentscheid.

B.

B.a. Am 16. Dezember 2021 leitete die Mieterin ein Schiedsverfahren gegen die Vermieterin ein und stellte die folgenden Rechtsbegehren:

"1. Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 und dessen Nachtrag Nr. 1 vom 8. April 1994 (mit Genehmigung WSD vom 18.5.1994) sowie dem Nachtrag Nr. 2 vom 15. Januar 1997 und dem Nachtrag Nr. 3 vom 27./28. April 2010 für die Wasser- und Verkehrsfläche (vgl. Nachtrag Nr. 1: WF: 3'262.50 m² und VF: 1'556.50 m² = 4'819.00 m² und Nachtrag Nr. 2: VF neu: 3'250.00 m²) mit Uferböschung am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen in 4027 [recte: 4057] Basel, zufolge Optionsausübung nach Art. 2 Abs. 2 des Mietvertrages vom 15. Dezember 1992 gemäss Schreiben der Klägerin/Mieterin vom 27. Dezember 2017 wirksam verlängert wurde und bis zum 31. Dezember 2043 andauert.

2. Es sei festzustellen, dass der monatliche Mietzins ab 1. Januar 2019 CHF 1'690.20, eventualiter CHF 1'994.15 beträgt bzw. ab 1. Januar 2019 in Höhe von CHF 1'690.20, eventualiter CHF 1'994.15, festzulegen, subeventualiter sei der monatliche Mietzins ab 1. Januar 2019 nach behördlichem bzw. (schieds-) richterlichem Ermessen festzusetzen.

3. Es sei die mit Formular vom 29. Juni 2020 per 31. August 2020 ausgesprochene Kündigung über das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 (mit Genehmigung durch das WSD vom 21. Dezember 1992) in Verbindung mit dem Nachtrag Nr. 1 vom 8. April 1994 (mit Genehmigung durch das WSD vom 18. Mai 1994), dem Nachtrag Nr. 2 vom 15. Januar 1997 und dem Nachtrag Nr. 3 vom 27./28. April 2010 für die Wasser- und Verkehrsfläche (vgl. Nachtrag Nr. 1: WF: 3'262.50 m² und VF: 1'556.50 m² = 4'819.00 m² und Nachtrag Nr. 2: VF neu: 3'250.00 m²) mit Uferböschung am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen in 4027 [recte: 4057] Basel, verlängert bis zum 31. Dezember 2043 durch Ausübungserklärung gemäss Schreiben der Klägerin/Mieterin vom 27. Dezember 2017 und durch Bestätigung der Beklagten/Vermieterin gemäss Schreiben vom 24. Januar 2018, als missbräuchlich aufzuheben.

4. Eventualiter sei das Mietverhältnis um 6 Jahre bis Ende August 2026 zu erstrecken.

[...]"

Am 10. Februar 2022 konstituierte sich das Schiedsgericht.

Mit Eingabe vom 11. November 2022 stellte die Vermieterin folgende Anträge:

"1. Es sei die Klage vollumfänglich abzuweisen, sofern und soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Eventualiter sei für den Fall, dass das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 und dessen Nachträgen Nr. 1 vom 8. April 1994, Nr. 2 vom 15. Januar 1997 sowie Nr. 3 vom 27./28. April 2010 für die Wasser- und Verkehrsfläche mit Uferböschung am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen in 4027 [recte: 4057] Basel über den 31. Dezember 2018 hinaus andauert, festzustellen, dass der Mietzins ab dem 1. Januar 2019 neu CHF 154'253.30 (inkl. 7.7% MWST) pro Jahr bzw. CHF 77'126.65 (inkl. 7.7% MWST) pro Semester beträgt.

3. Subeventualiter sei für den Fall, dass das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 und dessen Nachträgen Nr. 1 vom 8. April 1994, Nr. 2 vom 15. Januar 1997 sowie Nr. 3 vom 27./28. April 2010 für die Wasser- und Verkehrsfläche mit Uferböschung am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen in 4027 [recte: 4057] Basel über den 31. Dezember 2018 hinaus andauert, der Mietzins ab dem 1. Januar 2019 gerichtlich auf neu CHF 154'253.30 (inkl. 7.7% MWST) pro Jahr bzw. CHF 77'126.65 (inkl. 7.7% MWST) pro Semester festzulegen.

4. Widerklageweise sei die Klägerin und Widerbeklagte gerichtlich anzuweisen, das bei der Beklagten und Widerklägerin gemäss Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 und dessen Nachträgen Nr. 1 vom 8. April 1994, Nr. 2 vom 15. Januar 1997 sowie Nr. 3 vom 27./28. April 2010 gemietete Mietobjekt (Wasser- und Verkehrsfläche mit Uferböschung am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen in 4027 [recte: 4057] Basel) bis zu einem gerichtlich festzusetzenden Zeitpunkt zu räumen und an die Beklagte und Widerklägerin zurückzugeben.

5. Widerklageweise sei die Beklagte und Widerklägerin zu ermächtigen, falls die Klägerin und Widerbeklagte das Mietobjekt gemäss vorstehender Ziffer 4 bis zum gerichtlich festgesetzten Zeitpunkt nicht geräumt und an die Beklagte und Widerklägerin zurückgegeben hat, die amtliche Räumung zu verlangen.

-..]."

B.b. Mit als "Zwischenentscheid" bezeichnetem Schiedsspruch vom 11. März 2024 erkannte das Schiedsgericht Rheinquai im Rheinhafen Kleinhüningen wie folgt:

"1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien gemäss Mietvertrag vom 15. Dezember 1992 und dessen Nachträgen Nr. 1, 2 und 3 für die Wasserfläche von 4'819 m² sowie für die zusätzliche Verkehrsfläche von 3'250 m² mit Uferböschung am Westquai im Rheinhafen Kleinhüningen in 4057 Basel zufolge Optionsausübung gemäss Art. 2 Abs. 2 des Mietvertrages vom 15. Dezember 1992 wirksam verlängert wurde und bis zum 31. Dezember 2043 andauert.

2. Es wird festgestellt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte vom 29. Juni 2020 nichtig ist.

3. Es wird ein Gutachten zur Ermittlung des ortsüblichen Mietzinses für das Mietobjekt per 1. Januar 2019 anhand einer tatsächlichen oder hypothetischen Vergleichsbasis eingeholt.

Die Parteien haben innert 30 Tagen ab Zustellung (einmal erstreckbar) den/ die Gutachter/in vorzuschlagen und Gutachterfragen zu stellen.

Die Einforderung eines Kostenvorschusses für die Gutachterkosten bleibt vorbehalten.

4. Die Widerklage der Beklagten wird abgewiesen.

5. Der Kostenentscheid ergeht zusammen mit der Hauptsache."

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Vermieterin dem Bundesgericht, es sei der Zwischenentscheid des Schiedsgerichts Rheinquai im Rheinhafen Kleinhüningen vom 11. März 2024 aufzuheben (Antrags-Ziff. 1). Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Klagebegehren der Beschwerdegegnerin seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne (Antrags-Ziff. 2). Eventualiter sei die Beschwerdegegnerin widerklageweise gerichtlich anzuweisen, das Mietobjekt bis zu einem gerichtlich festzusetzenden Zeitpunkt zu räumen und an die Beschwerdeführerin zurückzugeben (Antrags-Ziff. 3). Eventualiter sei die Beschwerdeführerin widerklageweise zu ermächtigen, im Falle nicht fristgerechter Räumung die amtliche Räumung zu

verlangen (Antrags-Ziff. 4).

Die Beschwerdegegnerin wie auch das Schiedsgericht beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Die Parteien haben repliziert und dupliziert.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

1.1. Angefochten ist ein Schiedsspruch über eine Streitigkeit zwischen Parteien, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Schiedsvereinbarung ihren Sitz in der Schweiz hatten. Weder in der Schiedsvereinbarung noch später haben die Parteien vereinbart, dass die Bestimmungen über die internationale Schiedsgerichtsbarkeit (Art. 176 ff. IPRG [SR 291]) Anwendung finden sollen (vgl. Art. 353 Abs. 2 ZPO). Es gelten somit die Regeln über die nationale Schiedsgerichtsbarkeit gemäss dem 3. Teil der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO). Von der durch Art. 390 Abs. 1 ZPO eingeräumten Möglichkeit, als Rechtsmittelinstanz das zuständige kantonale Gericht zu bezeichnen, wurde kein Gebrauch gemacht.

1.2.

1.2.1. Zu den mit Beschwerde anfechtbaren Schiedsentscheiden gehören gemäss Art. 392 lit. a ZPO Endschiedssprüche, die das Verfahren abschliessen, sowie Teilschiedssprüche, mit denen das Schiedsverfahren für einen quantitativen Teil des Streitgegenstands abgeschlossen wird, indem einzelne streitige Ansprüche vorweg umfassend beurteilt werden und das Verfahren über die anderen vorerst ausgesetzt wird. Nach Massgabe von Art. 392 lit. b ZPO sind sodann Zwischenschiedssprüche anfechtbar, mit denen eine Vorfrage materieller oder prozessualer Natur vorab gesondert geklärt wird. Diese Vor- oder Zwischenentscheide beziehen sich auf einen qualitativen Teil des dem Schiedsgericht unterbreiteten Streitgegenstands (BGE 148 III 442 E. 2.1.1; 142 III 284 E. 1.1.1).

Zwischenschiedssprüche können nach Art. 392 lit. b ZPO einzig wegen vorschriftswidriger Ernennung oder Zusammensetzung des Schiedsgerichts (Art. 393 lit. a ZPO) oder wegen Verletzung von Zuständigkeitsvorschriften (Art. 393 lit. b ZPO) angefochten werden (BGE 148 III 442 E. 2.1.1 mit Hinweisen). Im Rahmen einer solchen Beschwerde können die weiteren Rügen nach Art. 393 lit. c-e ZPO nur erhoben werden, sofern sie mit der Bestellung bzw. der Zuständigkeit des Schiedsgerichts zusammenhängen. Solche Rügen sind jedoch strikte auf Punkte zu beschränken, die unmittelbar die Bestellung oder die Zuständigkeit des Schiedsgerichts betreffen; ansonsten sind sie unzulässig und es ist nicht darauf einzutreten (Urteile 4A_112/2021 vom 9. September 2021 E. 1.3; 4A_593/2020 vom 23. Juni 2021 E. 1; 4A_82/2016 vom 6. Juni 2016 E. 2.2; vgl. auch BGE 143 III 462 E. 2.2; 140 III 477 E. 3.1; 140 III 520 E. 2.2.3).

Vorbehalten bleibt die Möglichkeit, einen solchen Zwischenschiedsspruch mit Beschwerde gegen den Endschiedsspruch anzufechten, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt, wobei sich diese Möglichkeit nicht unmittelbar aus Art. 93 Abs. 3 BGG ergibt (da die Anwendbarkeit der Bestimmung nach Art. 77 Abs. 2 BGG ausgeschlossen ist), sondern lediglich analog daraus abgeleitet werden kann (Urteile 4A_300/2020 vom 24. Juli 2020 E. 3.1; 4A_335/2014 vom 18. Dezember 2014 E. 3.1.1).

1.2.2. Ein Entscheid, der nur einen Teil der gestellten Begehren behandelt, ist nur dann ein vor Bundesgericht anfechtbarer Teilentscheid, wenn diese Begehren unabhängig von den anderen beurteilt werden können. Unabhängigkeit ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zum einen so zu verstehen, dass die gehäuften Begehren je auch Gegenstand eines eigenen Prozesses hätten

bilden können. Zum anderen erfordert die Unabhängigkeit, dass der angefochtene Entscheid einen Teil des gesamten Prozessgegenstands abschliessend beurteilt, ohne dass die Gefahr besteht, dass die noch ausstehende Entscheidung über den verbliebenen Prozessgegenstand im Widerspruch zum bereits rechtskräftig ausgefallenen Teilurteil steht (BGE 146 III 254 E. 2.1.1; 141 III 395 E. 2.4; 135 III 212 E. 1.2.2 f.; zuletzt etwa Urteile 4A_501/2024 vom 30. Oktober 2024 E. 1.3; 4A_194/2023 vom 9. Mai 2023 E. 2.2; 4A_122/2023 vom 22. März 2023 E. 3.1; vgl. auch Urteil 4A_300/2020 vom 24. Juli 2020 E. 4.1 betr. ein Schiedsverfahren, in dem zunächst die Beendigung eines Vertrags festgestellt wurde, während über den Anspruch auf Schadenersatz aus Vertragsverletzung noch zu entscheiden war, und das Bundesgericht von einem Zwischenentscheid ausging).

Für eine enge und eindeutige Fassung des Teilentscheids sprechen Rechtssicherheitsgründe (BGE 146 III 254 E. 2.2.3). **Ein Teilentscheid wird nur in eindeutigen Fällen angenommen**, in denen klar ist, dass sowohl die beurteilten als auch die noch zu beurteilenden Begehren unabhängig voneinander beurteilt werden können (Urteil 4A_501/2024 vom 30. Oktober 2024 E. 1.4 mit Verweis auf die Botschaft vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege [BBl 2001 4332 Ziff. 4.1.4.1 zu Art. 86 E-BGG]).

1.2.3. Die Beschwerdeführerin macht zu Unrecht geltend, beim Zwischenentscheid des Schiedsgerichts vom 11. März 2024 handle es sich trotz seiner Bezeichnung - zumindest in Bezug auf Dispositiv-Ziff. 1, 2 und 4 - um einen nach Art. 392 lit. a ZPO anfechtbaren Teilschiedsspruch. Soweit das Schiedsgericht die Verlängerung des Mietvertrags vom 15. Dezember 1992 (Dispositiv-Ziff. 1) und die Nichtigkeit der Kündigung vom 29. Juni 2020 (Dispositiv-Ziff. 2) festgestellt, die widerklageweise beantragte Mieterausweisung abgewiesen (Dispositiv-Ziff. 4) und hinsichtlich der Festsetzung des Mietzinses die Weiterführung des Verfahrens angeordnet hat (vgl. Dispositiv-Ziff. 3), fehlt es am Kriterium, dass die Begehren unabhängig voneinander beurteilt werden können. Vielmehr ist sowohl das Begehren um Festsetzung des geschuldeten Mietzinses als auch dasjenige um Mieterausweisung von der Beurteilung der Wirksamkeit der Vertragsverlängerung bzw. der Kündigungserklärung abhängig.

Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht liegt daher ein Zwischenschiedsspruch vor (Art. 392 lit. b ZPO), der nur aus den in Art. 393 lit. a und b ZPO genannten Gründen anfechtbar ist.

1.3. Die Beschwerde im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BGG ist grundsätzlich rein kassatorischer Natur, d.h. sie kann nur zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen (vgl. Art. 77 Abs. 2 BGG, der die Anwendbarkeit von Art. 107 Abs. 2 BGG ausschliesst, soweit dieser dem Bundesgericht erlaubt, in der Sache selbst zu entscheiden). Soweit der Streit die Zuständigkeit des Schiedsgerichts oder dessen Zusammensetzung betrifft, gilt davon eine dahingehende Ausnahme, dass das Bundesgericht selber die Zuständigkeit oder die Unzuständigkeit des Schiedsgerichts feststellen bzw. über die Ablehnung des betreffenden Schiedsrichters befinden kann (BGE 136 III 605 E. 3.3.4 mit Hinweisen). Eine weitere Ausnahme ist im Gesetz für den Fall vorgesehen, dass der Schiedsspruch wegen offensichtlich überhöhter Entschädigungen und Auslagen angefochten wird (Art. 395 Abs. 4 ZPO). Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht die Sache an das Schiedsgericht zurückweist (Urteile 4A_172/2023 vom 11. Januar 2024 E. 2.2; 4A_180/2023 vom 24. Juli 2023 E. 2.2; 4A_446/2022 vom 15. Mai 2023 E. 2.2).

Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Aufhebung des angefochtenen Schiedsspruchs ist zulässig (Antrags-Ziff. 1). Soweit sie demgegenüber eventualiter beantragt, das Bundesgericht habe in der Sache selbst zu entscheiden (Antrags-Ziff. 2-4), sind ihre Anträge unzulässig.

2.

2.1. Art. 77 Abs. 3 BGG sieht das Rügeprinzip und damit eine ähnliche Obliegenheit vor wie Art. 106 Abs. 2 BGG. Die Anforderungen an die Begründung der Schiedsbeschwerde sind erhöht; die beschwerdeführende Partei muss daher einen der in Art. 393 ZPO abschliessend aufgeführten Beschwerdegründe geltend machen und ausgehend vom angefochtenen Schiedsspruch präzise

aufzeigen, inwiefern der geltend gemachte Grund die Gutheissung der Beschwerde rechtfertigen soll (vgl. BGE 150 III 280 E. 4.1 mit Hinweisen).

2.2. Die Partei, die einen Schiedsrichter ablehnen will (vgl. Art. 369 Abs. 2 ZPO), das Schiedsgericht für unzuständig (vgl. Art. 359 Abs. 2 ZPO) oder sich durch einen anderen nach Art. 393 ZPO relevanten Verfahrensmangel für benachteiligt hält, verwirkt ihre Rügen, wenn sie diese nicht rechtzeitig im Schiedsverfahren vorbringt und nicht alle zumutbaren Anstrengungen unternimmt, um den Mangel - soweit möglich - zu beseitigen (BGE 130 III 66 E. 4.3; 126 III 249 E. 3c; 119 II 386 E. 1a; je mit Hinweisen; Urteil 4A_54/2019 vom 11. April 2019 E. 3.1). **Nach nunmehr ausdrücklicher Regelung in Art. 373 Abs. 6 ZPO sind Verstösse gegen die Verfahrensregeln sofort zu rügen, nachdem sie erkannt wurden oder bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennbar waren; andernfalls können sie später nicht mehr geltend gemacht werden. Treuwidrig und rechtsmissbräuchlich handelt insbesondere die Partei, die Rügegründe gleichsam in Reserve hält, um diese bei ungünstigem Prozessverlauf und voraussehbarem Prozessverlust nachzuschieben** (vgl. BGE 136 III 605 E. 3.2.2; 129 III 445 E. 3.1; 126 III 249 E. 3c; Urteil 4A_54/2019 vom 11. April 2019 E. 3.1; vgl. auch BGE 143 III 578 E. 3.2.2.1; 143 III 462 E. 2.3; 128 III 50 E. 2c/aa).

2.3. Die Beschwerdeführerin macht nunmehr vor Bundesgericht geltend, das Schiedsgericht hätte mangels Zuständigkeit (Art. 393 lit. b ZPO) gar nicht auf das Klagebegehren Ziff. 3 eintreten dürfen, da bezüglich dieses Streitgegenstands bei Einleitung des Schiedsverfahrens bereits ein gerichtliches Verfahren rechtshängig gewesen sei, nämlich das am 29. Juli 2020 eingeleitete Verfahren vor der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt. Sie vermag jedoch nicht aufzuzeigen, dass sie diesen Einwand bereits im Schiedsverfahren erhoben hätte. Aus der von ihr zitierten Stelle der Klageantwort ergibt sich vielmehr, dass sie sich vor dem Schiedsgericht einzig darauf berufen hatte, das Schiedsverfahren sei verspätet eingeleitet worden. Es geht daher nicht an, diesen Einwand erstmals vor Bundesgericht zu erheben. Die Rüge ist verwirkt.

2.4. Die weiteren von der Beschwerdeführerin unter Berufung auf Art. 393 lit. c, d und e ZPO gegen den angefochtenen Zwischenentscheid erhobenen Rügen erweisen sich nach Art. 392 lit. b ZPO als unzulässig, da sie sich nicht auf Punkte beschränken, die unmittelbar die Zuständigkeit des Schiedsgerichts betreffen (vgl. oben E. 121).

3.

Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 12'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Schiedsgericht Rheinquai im Rheinhafen Kleinhüningen schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Februar 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Leemann