

SCHRIFTLICHE FALLLÖSUNG IM PRIVATRECHT
ZWEITER FALL

AUFGABE 1

Melissa Müller hat am 1. Januar 2010 als Alleinerbin von ihrem Onkel Theodor Müller nebst weiteren kleineren Vermögenswerten ein bebautes Grundstück an guter Lage im Kanton Bern geerbt (Parzellennummer 526; Wert gemäss Erbschaftsinventar CHF 1.4 Mio.). Beruflich bewegt sich Melissa Müller seit Jahren zwischen Zürich und New York, so dass das Berner Grundstück lediglich als Vermögensanlage dient. Zwecks Optimierung ihres Portfolios verkauft und überträgt sie deshalb die Parzelle am 20. September 2020 zu einem Preis von CHF 2 Mio. der Fantasy Company Ltd., einer Gesellschaft mit Sitz auf den Britischen Jungferninseln im Alleinbesitz von Melissa Müller. Die Fantasy Company Ltd. bringt anschliessend am 20. Oktober 2020 das Grundstück zum Wert von CHF 2.5 Mio. in Form einer Sacheinlage¹ anlässlich deren Gründung in die Property & More AG ein, eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Bern. Das Aktionariat der Property & More AG besteht aus Melissa Müller (2 % der Aktien) und der Fantasy Company Ltd. (98 % der Aktien). In den Aktiven der Property & More AG befinden sich neben der Liegenschaft mit der Parzellennummer 526 drei weitere Grundstücke an ähnlicher Lage im Kanton Bern. Der Wert jedes der vier Grundstücke beträgt gleichmässig jeweils ein Viertel des Gesellschaftsvermögens. Am 1. Dezember 2022 schliesst die Fantasy Company Ltd. – welche über keine liquiden Mittel verfügt und dringend Bargeld benötigt – zusammen mit Melissa Müller einen Kaufvertrag mit Sabine Collardi ab, mit welchem sich die beiden Aktionärinnen zur Übertragung sämtlicher ihrer Anteile an der Property & More AG an Sabine Collardi zu einem Preis von CHF 12 Mio. verpflichten. Aufgrund der rasch sinkenden Preise am Berner Immobilienmarkt einigen sich die Parteien per 20. Dezember 2022 auf eine nachträgliche Reduktion der Kaufpreissumme um CHF 600'000.-. Im Zuge der Vertragserfüllung werden die Anteile gegen Zahlung der reduzierten Kaufpreissumme an Sabine Collardi übertragen.

Am 20. Januar 2023 erhält Melissa Müller Post von ihrem Cousin Damian Hilfiger. Dieser macht geltend, das geerbte Grundstück mit der Parzellennummer 526 sei mit

¹ Bei der Gründung einer AG kann das notwendige Aktienkapital gemäss Art. 634 OR anstelle einer Geldzahlung auch mittels Einbringung anderer Wirtschaftsgüter gesichert werden. Der Sacheinleger erhält als Gegenleistung Aktien der neu gegründeten AG; das Eigentum der eingebrachten Güter geht im Gegenzug auf die Gesellschaft über. Vgl. ZK OR-CRAMER, Art. 634 N 1, 21.

einem nicht vorgemerkten unlimitierten Vorkaufsrecht belegt. Dieses sei seiner Mutter Viktoria Hilfiger im Jahre 2005 durch seinen Onkel Theodor Müller vertraglich für 25 Jahre eingeräumt worden. Wie Melissa wisse, sei seine Mutter im Juli 2019 verstorben und habe ihn als Alleinerben hinterlassen. Erst vor einem Monat habe er nun erfahren, dass das Grundstück in den letzten Jahren mehrfach den Eigentümer gewechselt habe. Damit er sein Vorkaufsrecht ausüben könne, müsse ihm Melissa Müller sämtliche Informationen über die Übertragung des Grundstücks auf die Fantasy Company Ltd., die Sacheinlage im Oktober 2020 sowie die Übertragung der Aktien an Sabine Collardi übermitteln. Er werde gestützt darauf prüfen, in welchem Umfang er einen Schadenersatzanspruch gegen Melissa Müller geltend machen könne aufgrund der unterbliebenen Information über den jeweiligen Vorkaufsfall.

Melissa Müller hat keine Freude am Schreiben ihres Cousins. Gemäss ihren Überlegungen hätte ein allfällig bestehendes Vorkaufsrecht bereits durch Viktoria Hilfiger im Rahmen der Erbschaft des Grundstücks durch Melissa im Jahre 2010 ausgeübt werden müssen. Sie sieht nicht ein, wieso Damian Hilfiger nach all den Jahren noch ein Vorkaufsrecht ausüben können solle. Melissa Müller wendet sich an ihre Anwaltskanzlei ARPE AG und lässt prüfen, ob Damian Hilfiger effektiv je das Recht zugekommen ist, das geerbte Grundstück zu erwerben, und falls ja, zu welchem Preis.

Aufgabe: Sie arbeiten als Anwältin oder Anwalt der ARPE AG und werden gebeten, zuhanden von Melissa Müller ein Gutachten zu erstellen, in welchem Sie die folgenden Fragen beantworten:

- Ist das Vorkaufsrecht überhaupt auf Damian Hilfiger übergegangen? Prüfen Sie dabei auch, ob das Vorkaufsrecht nicht bereits durch Viktoria Hilfiger im Rahmen der Erbschaft des Grundstücks durch Melissa Müller im Jahre 2010 hätte ausgeübt werden müssen.
- Falls das Vorkaufsrecht auf Damian Hilfiger überging: Hat einer der oben beschriebenen Vorgänge nach dem Ableben von Viktoria Hilfiger zu einem Vorkaufsfall geführt? Sollten Sie bei einem oder mehreren der beschriebenen Vorgänge zum Ergebnis kommen, dass ein Vorkaufsfall vorliegt oder das Vorkaufsrecht unterging, prüfen Sie trotzdem auch die restlichen Vorgänge durch.
- Falls Sie bei einem oder mehreren der Vorgänge zum Ergebnis kommen, dass ein Vorkaufsfall vorliegt: Zu welchem Preis hätte Damian Hilfiger das Grundstück in diesem Zeitpunkt erwerben können?

Gehen Sie bei der Beantwortung der Aufgabe von den folgenden Annahmen aus:

- Der Sachverhalt und alle darin beschriebenen Vorgänge unterstehen einzig dem schweizerischen Recht.
- Das Vorkaufsrecht wurde Viktoria Hilfiger durch Theodor Müller gültig mittels öffentlicher Beurkundung eingeräumt.

AUFGABE 2

Damit ein Vorkaufsfall im Sinne von Art. 216c Abs. 1 OR vorliegt, muss der Grundstückseigentümer mit einem Dritten ein gültiges Rechtsgeschäft über das vorkaufsbelastete Grundstück abgeschlossen haben. Die Regelung des Vorkaufsrechts im schweizerischen Obligationenrecht ist jedoch rudimentär und teilweise lückenhaft. Dies führt zu Unsicherheiten über das Vorliegen und den Bestand eines Vorkaufsfalls.

Aufgabe: Prüfen Sie, ob sich eine Aufhebung des Drittkaufvertrags zwischen dem Vorkaufsbelasteten und dem Dritten, bevor das Vorkaufsrecht durch den Vorkaufsberechtigten ausgeübt worden ist, auf die Rechtsstellung des Vorkaufsberechtigten auswirkt. Legen Sie dazu Art. 216d Abs. 2 OR aus und erörtern Sie bei Bedarf, ob Sie die Frage mittels Lückenfüllung beantworten können. Ziehen Sie dazu auch die Argumentation des Deutschen Bundesgerichtshofs in seinem Urteil V ZR 173/09 vom 1. Oktober 2010 heran.² Könnte diese auch für die Schweiz gelten?

ALLGEMEINE HINWEISE ZU DEN AUFGABEN:

- Diskutieren Sie die aufgeworfenen Fragen anhand des Gesetzes, der Literatur und der einschlägigen Rechtsprechung. Halten Sie sich bei allgemeinen theoretischen Ausführungen kurz. Machen Sie in umstrittenen Rechtsfragen eine verständliche und korrekte Darstellung der unterschiedlichen Meinungen und legen Sie begründet dar, welcher der Meinungen Sie folgen.
- Nach erfolgreicher Anmeldung zur Bearbeitung der Falllösung (s.u.) werden Sie direkt in den ILIAS-Kurs Nr. 427751-FS2023-1 „Falllösung in Privatrecht“ aufgenommen. In diesem finden Sie eingescannte Quellen aufgeschaltet, die bei der Lösung der Aufgaben hilfreich sein können, digital aber nicht verfügbar sind. Weitere digital nicht abrufbare Quellen werden für die Lösung nicht erwartet und wirken sich nicht positiv auf die Bewertung aus (Ausnahme: Auszüge aus den Lehrbüchern zum Schweizerischen Obligationenrecht, Allgemeiner Teil. Es wird erwartet, dass die Studierenden mindestens eines davon besitzen). Die auf ILIAS verfügbaren Quellen sind jedoch nicht abschliessend. Erwartet wird eine weitergehende, eigenständige Recherche bezüglich der digital verfügbaren Quellen.
- Zivilprozessrechtliche Fragen sind bei der Lösung nicht zu berücksichtigen.
- Die Ausführungen in Aufgabe 1 werden mit ca. 2/3 gewichtet, diejenigen in Aufgabe 2 mit ca. 1/3. Dies entspricht auch ungefähr dem Platz, den Sie für die Lösung der jeweiligen Aufgabe verwenden sollten. Das methodische Vorgehen

² Das Urteil wird auf ILIAS aufgeschaltet; siehe dazu die Allgemeinen Hinweise.

(u.a. Struktur, Wissenschaftlichkeit, Qualität der Argumentation) sowie die formale Qualität sind massgebliche Bestandteile der Arbeit und fliessen in die Bewertung mit ein.

ADMINISTRATIVE HINWEISE:

I. Fallausgabe und Anmeldung

Die Falllösung wird am **Montag, 13. März 2023**, um 9:00 Uhr auf www.ziv.unibe.ch publiziert. Wer sich für eine Bearbeitung des Falles entscheidet, kann sich ab **Dienstag, 14. März 2023 (00.00 Uhr)** auf www.ksl.unibe.ch für die Falllösung anmelden. Dazu müssen Sie sich zunächst im KSL mit Ihrer SWITCH edu-ID einloggen. Wählen Sie danach die KSL Nr. 427751-FS2023-1 „Falllösung in Privatrecht“ und nehmen Sie die Veranstaltung in Ihre Planungssicht auf (Aktion „Aufnehmen in Planung“). Sobald das Anmeldefenster geöffnet ist, können Sie sich in Ihrer Planungssicht für die Falllösung anmelden. Das Anmeldeverfahren endet am **Donnerstag, 16. März 2023**. Die Teilnehmerzahl ist auf **60 Plätze** beschränkt, die Zulassung erfolgt nach zeitlicher Priorität. Haben sich 60 Studierende für die Veranstaltung angemeldet, ist keine weitere Anmeldung mehr möglich. Studierende, die sich erfolgreich für die Falllösung angemeldet haben, sind zur Abgabe berechtigt und verpflichtet. Ein Rückzug kann nur noch mit einer schriftlichen Begründung erfolgen (Gesuch ans Dekanat). Bei Anmeldeproblemen kontaktieren Sie bitte unverzüglich das Dekanat (Frau Melissa Ramseier, melissa.ramseier@rwdek.unibe.ch).

II. Einreichen der Falllösung

Die Falllösung ist bis am **Dienstag, 4. April 2023**, als Word- und PDF-Dokument an folgende Adresse zu schicken: nicole.thommen@ziv.unibe.ch, mit Kopie an threse.sommer@ziv.unibe.ch.

Zudem muss dieselbe komplette Arbeit mit Deckblatt als Worddokument, bezeichnet mit Name und Vorname (wichtig: es dürfen dafür keine Umlaute oder Sonderzeichen verwendet werden), ebenfalls bis spätestens am **Dienstag, 4. April 2023**, auf der Plattform «PlagScan» hochgeladen werden. Einige Tage nach Abschluss des Anmeldeverfahrens werden Sie hierfür eine E-Mail von «PlagScan» mit einer Einladung zur Einreichung erhalten. Bitte überprüfen Sie ebenfalls Ihren Spam-Ordner, da die E-Mail von «PlagScan» unter Umständen direkt in diesem landen wird. Über den darin aufgeführten Link gelangen Sie auf die Homepage, auf welcher Sie sich mit Ihrer SWITCH edu-ID anmelden können. Nach erfolgter Anmeldung gelangen Sie automatisch auf die Upload-Seite, auf welcher Sie Ihre Falllösung hochladen können.

Wichtig:

Die angegebene Frist ist lediglich gewahrt, wenn sowohl die elektronische Version rechtzeitig eingereicht als auch der PlagScan-Upload rechtzeitig hochgeladen werden. Zu spät oder gar nicht eingereichte Falllösungen werden mit der Note 1 bewertet. Wurde die Falllösung aus einem wichtigen Grund zu spät oder gar nicht eingereicht, muss dies seitens des Studenten/der Studentin belegt werden (Art. 36 Abs. 1 RSL RW vom 21.06.2007 mit Änderungen vom 14. Mai 2009 und vom 22. Mai 2014). Das entsprechende Gesuch ist an das Dekanat zu richten. Falllösungen, welche ohne vorherige Anmeldung im KSL eingereicht werden, werden unkorrigiert zurückgewiesen (Art. 34 Abs. 3 des obgenannten Reglements: „Wer sich verspätet anmeldet, wird zur Leistungskontrolle nicht zugelassen“). Studierende, welche die Falllösung nicht oder verspätet abgeben, werden bei der ersten Falllösung im Privatrecht im Herbstsemester 2023 mit zweiter Priorität berücksichtigt.

III. Workshop Arbeitstechnik

Gemäss Art. 16a des am 1. August 2015 in Kraft getretenen Studienreglements muss bei der **Anmeldung** zu einer Falllösung der Nachweis der juristischen Arbeitstechnik und des besuchten Workshops vorhanden sein.

IV. Verbindliche Vorgaben

Bei diesem Fall handelt es sich um eine Aufgabenstellung für eine schriftliche Falllösung nach Art. 15 Abs. 2 RSL RW. Die Bearbeitung des Falles hat gemäss Richtlinien der Rechtswissenschaftlichen Fakultät über die Anforderungen an Umfang und Form der Falllösungen vom 16. August 2012 (Stand 30. April 2020) zu erfolgen. Arbeiten dürfen den Umfang von 15 Seiten nicht überschreiten und müssen eine eigenhändig unterschriebene Selbständigkeitserklärung nach Art. 42 Abs. 2 RSL RW enthalten, wobei eine eingescannte Unterschrift ausreichend ist (Ziff. V. Richtlinien Falllösungen). Zulässige Schriftarten sind Arial und Times New Roman (Schriftgrösse 12; Narrow-Schriften sind nicht erlaubt). Werden unzulässige Schriftarten verwendet, wird die Falllösung in eine zulässige Schriftart umformatiert und die Arbeit wird lediglich im zulässigen Umfang (vgl. oben) bewertet.

V. Hinweis für Ihre Planung

Die Korrekturarbeiten richten sich nach Art. 15 Abs. 3 RSL RW. Dieser bestimmt, dass die Falllösungen *in der Regel* innerhalb von 6 Wochen bewertet werden. Falls sich wichtige Hinweise zum **Zeitplan** der Korrekturarbeiten aufdrängen, finden Sie diese unter der Rubrik Falllösungen auf dem Netz. Individuelle Anfragen werden nicht beantwortet.