

Schriftliche Falllösung im Privatrecht

„Never Surrender! – Sinnvoll oder nicht?“

Die X AG betreibt in einem gemieteten Gebäude ein Dienstleistungsunternehmen. Der Mietvertrag mit der Vermieterin Y AG wurde mit Wirkung ab 1. März 2009 abgeschlossen und sah eine ursprüngliche Dauer von zehn Jahren vor. Anschliessend sollte er sich stillschweigend jeweils um fünf Jahre verlängern, wenn er nicht mindestens ein Jahr vor Ablauf von einer Partei gekündigt wird. Eine Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch wurde nicht verabredet.

Die Z AG bezweckt den Kauf, den Verkauf und die Verwaltung von Liegenschaften, den Betrieb von Hotels und die Beteiligung an sowie die Verwaltung und Geschäftsführung von Unternehmen jeglicher Art. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 18. April 2018 erwarb die Z AG die besagte Liegenschaft. Mit eingeschriebenem Brief vom 26. April 2018 (samt offiziellem Formular) kündigte die Erwerberin den Mietvertrag mit der X AG per 31. Oktober 2018. Zur Begründung führte sie dringenden Eigenbedarf an. Das Gebäude müsse abgerissen werden. Es sei vorgesehen, in einem Neubau siebzehn Wohnungen und ein Hotel einzurichten, welches sie als Franchisingnehmerin betreiben werde.

Am Freitag, 27. April 2018, nachmittags legte die zuständige Poststelle eine Abholungseinladung in das Postfach der X AG. Gemäss dieser Einladung konnte die eingeschriebene Sendung der Z AG bis am 4. Mai 2018 bei der Poststelle behändigt werden. Der Büroangestellte der X AG, der am Montag, 30. April 2018, wie gewohnt am Morgen das Postfach seiner Arbeitgeberin leerte, übersah bei der diagonalen Durchsicht der Postsendungen die Abholungseinladung, weshalb diese zusammen mit der übrigen Post in die Verwaltungsabteilung der X AG gelangte. Auch dort blieb die Meldung zunächst unbeachtet. Erst am 3. Mai 2018 entdeckte eine Sekretärin den Zettel, worauf der für die Post verantwortliche Büroangestellte am 4. Mai 2018 bei seinem üblichen Gang zur Post den eingeschriebenen Brief entgegennahm.

Die X AG war über diese Kündigung alles andere als glücklich. Sie suchte daher Rat bei einem Junganwalt, der erst vor kurzem ein eigenes Büro eröffnet hatte und dessen Website ihr imponierte. Dem Verwaltungsratspräsidenten der X AG gefielen insbesondere der Kanzlei-Slogan „Sie suchen Ihr Recht? Ich finde es!“ und das Kanzlei-Motto „Never Surrender!“. „Endlich ein Anwalt mit Biss“, wie es der Verwaltungsratspräsident bei einem Bier formulierte. Am Montag, 4. Juni 2018, reichte dieser hoffnungsvolle Jungspund namens der X AG bei der Schlichtungsbehörde ein Gesuch ein, mit dem die Mieterin die Kündigung anfocht. Der Anwalt beantragte, es sei die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigung festzustellen; eventuell sei die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit aufzuheben und subeventuell sei das Mietverhältnis um sechs Jahre (d.h. bis Ende Oktober 2024) zu erstrecken, alles unter Kostenfolge.

Die Schlichtungsverhandlung fand am 17. Juli 2018 statt, blieb aber erfolglos. Die Z AG stellte sich auf den Standpunkt, die Anfechtung sei zu spät erfolgt. Die X AG vertrat unter anderem die Auffassung, der dringende Eigenbedarf sei nicht gegeben. Die Z AG wäre bis zu einem gewissen Grad bereit gewesen, auf Vergleichsvorschläge der Schlichtungsbehörde einzugehen. Der Anwalt der X AG dagegen zeigte sich kompromisslos und riet seiner Klientin getreu seinem Kanzlei-Motto, jeglichen Vergleich abzulehnen. Daher erteilte die Schlichtungsbehörde am Ende der Verhandlung der X AG die Klagebewilligung.

Obwohl dem an der Schlichtungsverhandlung anwesenden Verwaltungsratspräsidenten der X AG bereits gewisse Zweifel an den fachlichen Fähigkeiten des Anwalts aufgekommen waren, beauftragte die X AG ihn, den Fall gerichtlich weiterzuverfolgen. Wegen zahlreicher privater und beruflicher Schwierigkeiten fand der Anwalt indessen vorerst keine Zeit, sich um dieses Mandat zu kümmern. Am 14. September 2018 raffte er sich endlich auf, ging beim zuständigen Gericht vorbei und gab dort mündlich eine Klage zu Protokoll, in der er die im Schlichtungsgesuch formulierten Anträge wiederholte. Eine Vollmacht, die Klagebewilligung und die verfügbaren Urkunden reichte er ein. Mit prozessleitender Verfügung vom 28. September 2018 ordnete das Gericht einen Schriftenwechsel an und setzte der Klägerin eine Frist für die Einreichung einer begründeten Klage bis 30. Oktober 2018. Nun platzte dem Verwaltungsratspräsidenten der X AG endgültig der Kragen. Daher entzog die X AG dem Junganwalt das Mandat. Neu betraute sie das alteingesessene, über klassisches Renommee verfügende Anwaltsbüro, in dem Sie Ihr Praktikum absolvieren, mit der Wahrung ihrer Interessen.

Ihre Chefin beauftragt Sie im Hinblick auf die einzureichende schriftliche Klage – allenfalls auch im Hinblick auf eine Empfehlung an die Klientin, die Klage wegen geringer Prozesschancen zurückzuziehen – mit der Abklärung folgender Fragen:

1. Wurde die Kündigung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde angefochten? Hätte das behauptete Fehlen des dringenden Eigenbedarfs überhaupt mit fristgebundener Anfechtung der Kündigung geltend gemacht werden müssen?
2. Wurde die Klage fristgerecht beim erstinstanzlichen Gericht eingereicht?
3. Die X AG hat den Mietvertrag mit der Y AG abgeschlossen. Wovon hängt es ab, ob statt der Y AG die Z AG zur Kündigung formell legitimiert war? Konkret: Was muss zur Beantwortung dieser Frage abgeklärt werden?
4. Hat die Z AG im Kaufvertrag auf ein allfälliges Recht zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages verzichtet?
5. Wie beurteilen Sie den von der Z AG geltend gemachten dringenden Eigenbedarf?

Hinweis: Materielle Aspekte der allfälligen Treuwidrigkeit der Kündigung sowie der Erstreckung des Mietverhältnisses müssen Sie nicht abklären. Darum kümmert sich die Chefin selber.

Den zurzeit noch dürftigen Akten können Sie u.a. Folgendes entnehmen:

a) Ortsübliche Kündigungstermine sind Ende April und Ende Oktober.

b) Im zwischen der Y AG und der Z AG geschlossenen Kaufvertrag findet sich folgende Klausel:

„Die Käuferin tritt in das Mietverhältnis mit der X AG ein. Sie hat ein Exemplar des Mietvertrages erhalten und nimmt zur Kenntnis, dass das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Jahr erstmals auf Ende Februar 2024 gekündigt werden kann. Sollte die Käuferin den Mietvertrag früher auflösen, so haftet sie für den Schaden, den die Mieterin dadurch erleidet.“

c) Ein paar Wochen vor Kaufvertragsschluss hatte die Gemeinde eine Änderung des das Grundstück betreffenden Gestaltungsplans genehmigt. Der neue Gestaltungsplan gestattet den Umbau, die Erweiterung oder den Abriss und den Wiederaufbau des Gebäudes gemäss dem von der damaligen Eigentümerin ausgearbeiteten Projekt. Zulässig ist insbesondere auch die Erstellung eines Gebäudes mit gemischter Nutzung (Wohnungen, Büros, Geschäftsräume). Am 23. April 2018 hatte der von der Käuferin beauftragte Architekt bei der zuständigen Behörde ein Gesuch um Bewilligung des Abrisses des bestehenden Gebäudes und um Errichtung eines Neubaus (umfassend ein Hotel und siebzehn Wohnungen) eingereicht.

d) Einem Brief des früheren Anwalts an die X AG entnehmen Sie, dass dieser unter anderem die Auffassung vertreten hatte, es fehle am Eigenbedarf, weil die Z AG als Franchisingnehmerin aufzutreten gedenke. Als Franchisingnehmerin würde sie das geplante Hotel gar nicht selber führen. Zudem fehle es auch deshalb am Eigenbedarf, weil zusätzlich zum Hotel noch siebzehn Wohnungen vorgesehen seien. Die behauptete Dringlichkeit des Eigenbedarfs sei nicht gegeben, weil noch gar keine Abriss- und Neubaubewilligung vorliege.

Administrative Hinweise und Vorgaben:

I. Fallausgabe und Anmeldung

Die Falllösung wird am **Montag, 8. Oktober 2018, 9:00 Uhr**, auf www.ziv.unibe.ch publiziert.

Die Anmeldung für die Falllösung kann ab **Dienstag, 9. Oktober 2018** auf www.ksl.unibe.ch erfolgen. Dazu müssen Sie sich zunächst im KSL mit ihrem Campus Account einloggen. Wählen Sie danach die KSL Nr. 427751-HS2018-1 „Falllösung im Privatrecht“ und nehmen Sie die Veranstaltung in Ihre Planungsansicht auf (Aktion „Aufnehmen in Planung“). Sobald das Anmeldefenster geöffnet ist, können Sie sich in Ihrer Planungsansicht für die Falllösung anmelden. Das Anmeldeverfahren endet nach drei Tagen am Donnerstag, 11. Oktober 2018. 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 an das Dekanat). Bei

Anmeldungsproblemen kontaktieren Sie bitte unverzüglich das Dekanat: Frau Elisabeth Fehlmann, elisabeth.fehlmann@rwdek.unibe.ch

II. Einreichen der Falllösung

Die Falllösung ist wie folgt einzureichen:

1. Ein gedrucktes Exemplar mit unterzeichneter Selbständigkeitserklärung ist bis am **Dienstag, 30. Oktober 2018**, im Büro D202, UniS Neubau, 2. Stock, zwischen 10:00 und 12:00 Uhr persönlich und gegen Unterschrift abzugeben oder per eingeschriebener Briefpost (Datum der eingeschriebenen Postaufgabe massgebend) an folgende Adresse zu schicken: Zivilistisches Seminar der Universität Bern, Prof. Dr. Thomas Koller, Schanzeneckstrasse 1, Postfach 3444, 3001 Bern
2. Zusätzlich muss dieselbe komplette Arbeit mit Deckblatt als PDF-Dokument, bezeichnet mit Name und Vorname (wichtig: es dürfen dafür *keine* Umlaute oder Sonderzeichen verwendet werden), ebenfalls bis spätestens am **Dienstag, 30. Oktober 2018**, hochgeladen werden. Die entsprechende Internetseite ist unter „Upload Falllösungen“ auf der Homepage des Instituts (www.ziv.unibe.ch) aufgeschaltet. Der einzugebende Code lautet: HS2018_Koller.

Wichtig: Die angegebene Frist ist lediglich gewahrt, wenn sowohl das gedruckte Exemplar als auch die elektronische Version rechtzeitig eingereicht 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 dieser wichtige Grund seitens des Studenten/der Studentin belegt werden (Art. 36 Abs. 1 RSL RW). Das entsprechende Gesuch ist an das Dekanat zu richten. Falllösungen, welche ohne vorherige Anmeldung im KSL eingereicht werden, werden zurückgewiesen (Art. 34 Abs. 3 RSL RW).

Bei Abweichungen zwischen den zwei Fassungen ist die in Papierform eingereichte Version massgebend. Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht zur Korrektur angenommen. Studierende, welche die Falllösung nicht oder verspätet abgeben, werden bei der ersten Falllösung im Privatrecht im Frühjahrssemester 2019 mit zweiter Priorität berücksichtigt.

Nach Art. 16a RSL RW ist bei der Abgabe von Falllösungen die aktive Beteiligung an einem Workshop „Einführung in die juristische Arbeitstechnik“ nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis ist der schriftlich eingereichten Version der Falllösung beizulegen.

III. 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 zu erfolgen. Arbeiten dürfen den Umfang von 15 Seiten nicht überschreiten.