Übungssachverhalt «Konsortium Rheinblick»

Lösungsskizze nach Schweizer Recht (OR/ZGB)

Stand: 22.02.2026

Ausgangslage (Kurzfassung)

Anna Caminada (Architektin), Rico Gredig (Bauunternehmer) und die Plessurbau AG vereinbaren 2022 mündlich, gemeinsam in Chur West ein Grundstück zu erwerben, ein Mehrfamilienhaus zu erstellen und die 14 Wohnungen auf unbestimmte Zeit zu vermieten. Beiträge: Planung (Caminada), Rohbau-Mittel (Gredig), Finanzierung und Verwaltung (Plessurbau AG). Auftreten nach aussen als «Konsortium Rheinblick» (Kauf, Konto, Prospekt, Mietverträge). Nach Fertigstellung (Mai 2024) fortgesetzte gemeinsame Bewirtschaftung; Ausbau der Website und Diskussion über weitere Projekte (Nachbarparzelle).

1. Qualifikation des Rechtsverhältnisses

1.1 Massgebliche Kriterien

Eine einfache Gesellschaft liegt vor, wenn sich zwei oder mehrere Personen vertraglich verbinden, um einen gemeinsamen Zweck mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln zu erreichen, sofern keine andere gesetzlich geregelte Gesellschaftsform erfüllt ist (Art. 530 Abs. 1 und 2 OR, SR 220).

- Gemeinsamer Zweck: Grundstückserwerb, Erstellung und anschliessender Betrieb/Ertragsnutzung des Mietobjekts.
- Beiträge aller Beteiligten (Sach-, Arbeits- und Geldbeiträge): Planung, Bauleistungen, Finanzierung/Verwaltung.
- Gemeinsames Auftreten gegenüber Dritten (Name, Konto, Prospekt, Mietverträge).
- Dauer: nicht nur Erstellung, sondern fortgesetzter Betrieb und Gewinnverteilung aus Mietzinserträgen.

1.2 Abgrenzung zu anderen Rechtsformen

Eine Kollektivgesellschaft setzt (u.a.) die Führung eines Handelsgewerbes unter gemeinsamer Firma und den Eintrag im Handelsregister voraus (Art. 552 ff. OR). Vorliegend fehlt ein solcher Eintrag; zudem ist eine Aktiengesellschaft beteiligt. Die Struktur entspricht typischerweise einem Bau- bzw. Immobilienkonsortium als einfacher Gesellschaft.

1.3 Rechtsfolgen der Qualifikation

Die einfache Gesellschaft ist keine juristische Person. Vermögenswerte, die für die Gesellschaft erworben werden, stehen den Gesellschaftern gemeinschaftlich zu (Art. 544 Abs. 1 OR). Dinglich führt dies regelmässig zu Gesamteigentum (ZGB Art. 652 f., SR 210). Verfügungen über das Grundstück setzen grundsätzlich Einstimmigkeit voraus (ZGB Art. 653 Abs. 2).

Im Aussenverhältnis gilt: Handelt ein Gesellschafter im eigenen Namen, wird nur er berechtigt/verpflichtet (Art. 543 Abs. 1 OR). Handelt er im Namen der Gesellschaft

oder sämtlicher Gesellschafter, treten Bindungen nach Stellvertretungsrecht ein (Art. 543 Abs. 2 OR). Ist ihm die Geschäftsführung überlassen, wird die Vertretungsmacht vermutet (Art. 543 Abs. 3 OR). Haben die Gesellschafter gemeinsam (oder durch Stellvertretung) Verpflichtungen gegenüber Dritten begründet, haften sie solidarisch, sofern nichts anderes vereinbart ist (Art. 544 Abs. 3 OR).

Für das Projekt bedeutet dies insbesondere: Die Mietverträge unter dem Briefkopf «Konsortium Rheinblick» binden die Gesellschafter als Vermieter im Rahmen der Vertretungsregeln; Dritte (Mieter, Lieferanten, Bank) können sich grundsätzlich an alle Gesellschafter solidarisch halten (Art. 544 Abs. 3 OR).

Hinweis Rechtsprechung: Das Bundesgericht behandelt Immobilien- und Konsortialkonstellationen regelmässig als einfache Gesellschaft mit gemeinschaftlichem Vermögen und Liquidationsmechanismen (z.B. BGE 93 II 387; BGE 84 II 381).

2. Erwerb der Nachbarparzelle durch die Plessurbau AG (Rheinblick Nord)

2.1 Zulässigkeit

Gesellschafter unterliegen einer Treuepflicht. Das Gesetz statuiert insbesondere ein Konkurrenz- bzw. Interessenkollisionsverbot: Kein Gesellschafter darf zu seinem besonderen Vorteil Geschäfte betreiben, durch die der Zweck der Gesellschaft vereitelt oder beeinträchtigt würde (Art. 536 OR).

Das geplante Projekt «Rheinblick Nord» ist nach Standard, Grösse und Mietpreiskategorie identisch und liegt unmittelbar neben der bestehenden Überbauung. Es ist naheliegend, dass ein solches Konkurrenzangebot die Vermietbarkeit bzw. Rendite des bestehenden Objekts mindern kann. Damit besteht ein hohes Risiko, dass die Plessurbau AG den Gesellschaftszweck (dauerhafte rentable Vermietung) beeinträchtigt und gegen Art. 536 OR verstösst.

Hinzu kommt, dass die spätere gemeinsame Projektprüfung und das nach aussen fortgesetzte Auftreten als «neuer Immobilienanbieter» mit Perspektive auf weitere Projekte dafür spricht, dass Erweiterungsoptionen im Rahmen des Konsortiums zumindest ernsthaft vorgesehen waren. Auch unter diesem Blickwinkel ist ein Alleingang treuwidrig (Art. 2 ZGB; Art. 536 OR).

2.2 Mögliche Konsequenzen

- Unterlassung/Erfüllungsanspruch: Anspruch der übrigen Gesellschafter auf Unterlassung treuwidriger Konkurrenzhandlungen bzw. auf vertragskonformes Verhalten (Art. 536 OR i.V.m. Art. 2 ZGB; vertragliche Nebenpflichten).
- Schadenersatz: Bei Pflichtverletzung haftet die Plessurbau AG für den verursachten Schaden (insb. Mindererträge/Mehrkosten) nach allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts (Art. 97 OR) in Verbindung mit der gesellschaftsrechtlichen Pflicht aus Art. 536 OR.
- Auflösungsklage aus wichtigem Grund: Wenn die Zusammenarbeit nachhaltig zerstört ist, können Caminada und Gredig die gerichtliche Auflösung aus wichtigem Grund verlangen (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 7 und Abs. 2 OR). Eine gesetzliche Ausschliessung eines Gesellschafters ist demgegenüber nicht vorgesehen (BGE 94 II 119).

- Liquidations- und Abrechnungsansprüche: Einsichts- und Rechenschaftsansprüche sowie Durchsetzung der Gewinn-/Verlustordnung gemäss Gesellschaftsvertrag bzw. dispositivem Recht (u.a. Art. 532 OR; Art. 544 OR).

Rechtsprechungshinweis: Zur Reichweite des Konkurrenzverbots in der einfachen Gesellschaft und zur Auslegung solcher Klauseln vgl. BGer 4A_119/2008 vom 10.06.2008 (Konkurrenzverbot).

3. Austritt der Plessurbau AG - Rechtsfolgen

3.1 Auflösungstatbestand

Die einfache Gesellschaft wird u.a. durch gegenseitige Übereinkunft aufgelöst (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 4 OR) oder durch Kündigung, wenn die Gesellschaft auf unbestimmte Dauer eingegangen ist (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 6 OR; Art. 546 OR). Vorliegend erklären Caminada und Gredig ihr Einverständnis mit dem Austritt; damit liegt mindestens eine Auflösung durch Übereinkunft vor.

Falls stattdessen (oder zusätzlich) auf eine einseitige Kündigung abgestellt wird, gilt: Bei unbestimmter Dauer kann jeder Gesellschafter mit sechs Monaten kündigen; die Kündigung hat in guten Treuen und nicht zur Unzeit zu erfolgen und darf bei vorgesehenen jährlichen Rechnungsabschlüssen nur auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgen (Art. 546 Abs. 1 und 2 OR). Eine zur Unzeit ausgesprochene Kündigung kann Schadenersatzpflichten auslösen.

3.2 Liquidation und Auseinandersetzung

Die Auflösung beendet die Gesellschaft nicht sofort, sondern führt zur Liquidation: Die Geschäfte sind zur Abwicklung fortzuführen (Art. 547 OR). In der Auseinandersetzung werden zuerst gemeinschaftliche Schulden beglichen sowie Auslagen/Verwendungen ersetzt; anschliessend werden Vermögensbeiträge zurückerstattet und ein Überschuss als Gewinn verteilt (Art. 548 f. OR; Art. 549 OR).

Weil das Grundstück typischerweise im Gesamteigentum der Gesellschafter steht (Art. 544 Abs. 1 OR; ZGB Art. 652 f.), bedarf es für eine Übertragung an die verbleibenden Gesellschafter oder an Dritte eines einstimmigen Beschlusses (ZGB Art. 653 Abs. 2). Kommt keine Einigung zustande, drohen gerichtliche Liquidationslösungen bis hin zur Verwertung von Liegenschaften (vgl. BGE 93 II 387).

3.3 Fortführung zu zweit und Abfindung

Caminada und Gredig möchten das Projekt ohne die Plessurbau AG weiterführen. Ohne vorgängige Fortsetzungsklausel im Gesellschaftsvertrag führt der Austritt regelmässig zur Auflösung der bisherigen Gesellschaft. Eine Weiterführung ist rechtlich möglich, setzt aber eine (neue) Vereinbarung voraus: (i) Auflösung/Liquidation der bisherigen Gesellschaft und (ii) Übernahme des Projekts (Vermögen, Mietverhältnisse, Verwaltung) durch die verbleibenden Gesellschafter bzw. durch eine neu gebildete Gesellschaft.

Zur finanziellen Abgeltung der ausscheidenden Gesellschafterin ist mangels ausdrücklicher Regelung nach der Rechtsprechung die Abfindung in Anlehnung an Art. 580 OR (über den austretenden Kollektivgesellschafter) analog zu bestimmen: Massgebend ist die Beteiligung am (unternehmensbezogen bewerteten) Gesellschaftsvermögen abzüglich der Einlagen, zuzüglich anteiliger Gewinnkomponenten (BGer 4A_31/2009 vom 30.11.2009, insb. E. 5.1.1; vgl. auch Art. 97 OR).

3.4 Auswirkungen gegenüber Mietern und Dritten

Die bestehenden Mietverhältnisse laufen durch die interne Auflösung nicht automatisch aus. Im Verhältnis zu den Mietern ist zu klären, wer künftig Vermieter ist (Übertragung/Übernahme der Verträge, Kontinuität der Verwaltung, Mitteilung). Solange Verpflichtungen aus gemeinsamer Vertretung bestehen, bleibt die solidarische Haftung im Aussenverhältnis grundsätzlich bestehen (Art. 544 Abs. 3 OR), jedenfalls bis zur sauberen Überleitung im Rahmen der Liquidation und allfälliger Vertragsübernahmen.

Quellen (Auswahl)

Gesetzesartikel (Fedlex)

- OR (SR 220): Art. 530, 532, 536, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549 (https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de).
- ZGB (SR 210): Art. 2, 652, 653 (https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de).

Rechtsprechung (Auswahl)

- BGE 84 II 381 (https://relevancy.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=BGE-84-II-381&lang=de).
- BGE 93 II 387 (https://relevancy.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=BGE-93-II-387).
- BGE 94 II 119 (https://relevancy.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=BGE-94-II-119&lang=de).
- BGer 4A_119/2008 vom 10.06.2008 (https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F10-06-2008-4A_119-2008&lang=de&print=yes&type=show_document).
- BGer 4A_31/2009 vom 30.11.2009 (https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F30-11-2009-4A_31-2009&lang=fr&print=yes&type=show_document).
- DFR - BGer 4A_31/2009 (Spiegel) (https://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/2009/091130_4A_31-2009.html).

Hinweis: Gesetzestexte massgebend sind die amtlichen Fassungen auf Fedlex; die obigen Links dienen dem schnellen Auffinden der Normen/Entscheide.