Rechtliches Gutachten: Fall Konsortium Rheinblick

HSG - Übungsfall zum Schweizer Gesellschaftsrecht

1. Qualifikation des Rechtsverhältnisses

Das Rechtsverhältnis zwischen Anna Caminada, Rico Gredig und der Plessurbau AG ist als Einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR zu qualifizieren.

Subsumtion:
Die Parteien haben sich durch Übereinkunft (Art. 530 Abs. 1 OR) zusammengeschlossen, um mit gemeinsamen Mitteln (Planung, Bauleistung, Kapital) einen gemeinsamen Zweck zu verfolgen (Realisierung und Bewirtschaftung eines Mietobjekts zur Gewinnerzielung). Da das Konsortium kein Handelsgewerbe im kaufmännischen Sinne betreibt (Fokus auf langfristige Vermietung statt gewerbsmässiger Handel) und nicht im Handelsregister eingetragen ist, findet die Auffangnorm von Art. 530 Abs. 2 OR Anwendung. Es liegt ein klassisches Baukonsortium vor, welches mit Abschluss der Bauphase in eine Immobiliengesellschaft übergegangen ist.

2. Zulässigkeit des Verhaltens der Plessurbau AG und Konsequenzen

Das eigenmächtige Vorgehen der Plessurbau AG ist gemäss Art. 536 OR unzulässig.

Rechtliche Würdigung:
- Treuepflicht & Konkurrenzverbot (Art. 536 OR): Ein Gesellschafter darf zum Nachteil der Gesellschaft keine Geschäfte für eigene Rechnung machen, die den Zweck der Gesellschaft beeinträchtigen. Da das Projekt 'Rheinblick Nord' in direkter Konkurrenz (Lage, Standard, Zielgruppe) zum 'Konsortium Rheinblick' steht, wird die Mietrendite und Marktsituation des gemeinsamen Projekts geschmälert. Dies stellt eine schwere Treuepflichtverletzung dar.
- Konsequenzen: Die Plessurbau AG wird gegenüber den Mitgesellschaftern gemäss Art. 538 Abs. 2 OR schadenersatzpflichtig. Zudem können Caminada und Gredig die Herausgabe des aus der Konkurrenztätigkeit erzielten Gewinns verlangen (analog Art. 400 Abs. 1 OR oder via Art. 423 OR - unechte GoA). Dies würde bedeuten, dass der Gewinn von 'Rheinblick Nord' anteilsmässig dem Konsortium zufällt.

3. Rechtsfolgen des Austritts der Plessurbau AG

Grundsätzlich führt das Ausscheiden eines Gesellschafters bei der Einfachen Gesellschaft zur Auflösung (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 2 OR).

Besonderheit im vorliegenden Fall:
- Fortsetzungsklausel: Da alle Beteiligten mit dem Austritt der Plessurbau AG und der Weiterführung durch Caminada und Gredig einverstanden sind, liegt eine einvernehmliche Abkehr vom Liquidationszwang vor (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 6 OR). Das Projekt wird als 'zweigliedrige' Einfache Gesellschaft fortgeführt.
- Abfindung: Die Plessurbau AG hat Anspruch auf eine wertmässige Abfindung ihres Anteils am

Gesellschaftsvermögen (Art. 548 ff. OR). Da Grundstücke involviert sind, muss die Übertragung der Eigentumsanteile (Gesamteigentum) im Grundbuch angepasst werden.

- Haftung: Die Plessurbau AG haftet gegenüber Dritten (z.B. Banken) weiterhin solidarisch für alle Verpflichtungen, die während ihrer Mitgliedschaft entstanden sind (Art. 544 Abs. 3 OR).