

Das ist ein Übungssachverhalt für Bachelorstudenten im Recht an der HSG. Löse den Fall und beantworte die entsprechenden Frage lege artis nach Schweizer Recht. Zitiere die notwendigen Gesetzesartikel (https://www.fedlex.admin.ch/**) und Gerichtsentscheide (Entscheidsuche – Recherche d'arrêts), soweit nötig. Im Frühling 2022 treffen sich in Chur die Architektin Anna Caminada aus Domat/Ems, der Bauunternehmer Rico Gredig aus Ilanz sowie Vertreter der in Chur ansässigen Plessurbau AG, die gemeinsam ein Wohnbauprojekt realisieren wollen. Bei einem Treffen im Café Arcas einigen sie sich spontan darauf, ein Grundstück im Quartier Chur West zu erwerben und darauf ein Mehrfamilienhaus mit 14 Mietwohnungen zu errichten. Caminada soll die gesamte Architekturplanung übernehmen, Gredig Maschinen und Personal für den Rohbau bereitstellen, während die Plessurbau AG einen wesentlichen Teil der Baukosten finanziert und später die Verwaltung des Gebäudes verantworten soll. Von Beginn an ist zwischen den Parteien unbestritten, dass das Gebäude nach der Fertigstellung nicht verkauft, sondern auf unbestimmte Zeit vermietet werden soll, um aus den Mieteinnahmen einen Gewinn zu erzielen. Die erzielten Erträge sollen gemäss einer mündlichen Abrede anteilsmässig an die drei Beteiligten fliessen. Die Parteien treten gegenüber Dritten unter dem Namen Konsortium Rheinblick auf. Unter dieser Bezeichnung erwerben sie das**

Grundstück, eröffnen bei der Graubündner Kantonalbank ein gemeinsames Konto und lassen durch die Plessurbau AG einen Prospekt drucken, in dem das Konsortium Rheinblick als neuer Immobilienanbieter in Chur vorgestellt wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Mai 2024 übernimmt Caminada die Erstvermietung. Insgesamt werden 14 Mietverträge abgeschlossen, allesamt unter dem Briefkopf «Konsortium Rheinblick – Projektentwicklung & Vermietung». Auch nach der Erstvermietung leistet jeder der drei Parteien einen Beitrag: Gredig kümmert sich laufend um Reparaturen, Caminada übernimmt die Kommunikation mit den Mietern und die Plessurbau AG verwaltet die Mietzinseingänge sowie die jährlichen Abrechnungen. Gleichzeitig wird die Website des Konsortiums weiter ausgebaut und um Hinweise auf mögliche zukünftige Projekte ergänzt. Ende 2024 diskutieren die drei Beteiligten sogar über den Erwerb einer weiteren Parzelle direkt neben der bestehenden Überbauung. Wie ist das Rechtsverhältnis zwischen Caminada, Gredig und der Plessurbau AG zu qualifizieren? Im Zuge der Diskussionen über eine mögliche Erweiterung des Projekts kommt es zwischen den drei Beteiligten zu Uneinigkeiten. Während Caminada und Gredig das Vorhaben vertagt sehen möchten, beschliesst die Plessurbau AG im Februar 2025, die angrenzende Parzelle allein zu erwerben. Sie plant, darauf ein weiteres Mehrfamilienhaus zu errichten, dessen Wohnungen hinsichtlich Standard, Grösse und Mietpreiskategorie

identisch mit jenen des Konsortiums sind. Das Projekt wird intern unter dem Arbeitstitel Rheinblick Nord geführt und soll, anders als das bestehende, vollständig von der Plessurbau AG realisiert werden. Caminada und Gredig erfahren erst durch die Baueingabe davon und befürchten, dass dadurch die Vermietbarkeit und Rendite des gemeinsamen Projekts erheblich beeinträchtigt werden könnte. Ist das Verhalten der Plessurbau AG zulässig? Mit welchen Konsequenzen muss die Plessurbau AG rechnen? Nach den Differenzen rund um den Erwerb der Nachbarparzelle teilt die Plessurbau AG den beiden anderen Beteiligten mit, dass sie aus dem Konsortium Austreten und das gemeinsame Projekt beenden möchte. Caminada und Gredig erklären sich damit grundsätzlich einverstanden. Sie gehen davon aus, dass sie das bestehende Projekt Rheinblick zu zweit weiterführen können und die Plessurbau AG ausbezahlt wird. Welche Rechtsfolgen hat der Austritt der Plessurbau AG?

Erstelle das Ergebnis als PDF-Datei.

Die drei Beteiligten haben sich zu einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR zusammengeschlossen, die in der Form eines Baukonsortiums bzw. einer auf Dauer angelegten Immobiliengesellschaft betrieben wird. Das Verhalten der Plessurbau AG beim Projekt «Rheinblick Nord» verletzt die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht und das (dispositive) Konkurrenzverbot von Art. 536 OR, was Unterlassungs-, Beseitigungs- und v.a. Schadenersatzansprüche nach Art. 538 Abs. 1 OR zur Folge haben kann. Der Austritt der Plessurbau AG führt – mangels gegenteiliger Vereinbarung – grundsätzlich zur Auflösung der einfachen Gesellschaft und deren Liquidation nach Art. 545 ff. OR; ein schlichtes «Weiterführen zu zweit» ersetzt die Gesellschaft nicht automatisch, sondern erfordert eine entsprechende Neuregelung der Vermögensauseinandersetzung und der Miteigentums- bzw. Gesellschaftsanteile.[1] [2] [3] [4]

1. Rechtsverhältnis zwischen Caminada, Gredig und Plessurbau AG

- Die Parteien verfolgen einen gemeinsamen Zweck (Erwerb eines Grundstücks, Erstellung und dauerhafte Vermietung eines Mehrfamilienhauses mit Gewinnabsicht), ohne eine körperschaftliche Rechtsform zu wählen; damit liegt typischerweise eine **einfache** Gesellschaft nach Art. 530 Abs. 1 OR vor.[3] [1]
- Die Zusammenarbeit ist auf ein einheitliches Projekt und dessen langfristigen Betrieb (Vermietung, Verwaltung) ausgerichtet, verbunden mit gemeinsamer Finanzierung, Planung, Bau und anschliessender Bewirtschaftung, wie dies für ein Baukonsortium bzw. eine Immobilien-einfache Gesellschaft typisch ist.[1] [3]
- Dass sie nach aussen unter «Konsortium Rheinblick» auftreten, gemeinsam ein Konto führen und einheitlich auftreten, ändert nichts an der Qualifikation als einfache Gesellschaft; eine Firmen- oder Registereintragung ist hierfür nicht nötig.[4] [1]

2. Zulässigkeit des Projekts «Rheinblick Nord»

- Gesellschafter einer einfachen Gesellschaft unterstehen einer **Treuepflicht** und einem gesetzlichen Konkurrenzverbot, soweit nichts anderes vereinbart ist (Art. 536, 538 OR).[2]
- Das von der Plessurbau AG allein geplante Projekt «Rheinblick Nord» ist hinsichtlich Standard, Grösse und Mietpreiskategorie identisch und liegt unmittelbar neben der bisherigen Überbauung; damit konkurrenziert sie das bestehende Gemeinschaftsprojekt im Kernmarkt und nutzt eine Geschäftschance, die der Gesellschaft typischerweise zugerechnet wird.[3] [1]
- Ohne ausdrückliche vertragliche Konkurrenzfreistellung verstösst die Realisierung eines in unmittelbarer räumlicher und sachlicher Konkurrenz stehenden Projekts gegen das Konkurrenzverbot gemäss Art. 536 OR und die Treuepflicht nach Art. 538 OR.[2]

Konsequenzen für die Plessurbau AG

- Caminada und Gredig können gestützt auf Art. 538 Abs. 1 OR Schadenersatz verlangen, soweit sie nachweisen, dass die Vermietbarkeit und Rendite des bestehenden Projekts durch «Rheinblick Nord» beeinträchtigt werden (z.B. Mindermieten, Leerstände).[4] [2]
- Zusätzlich kommt die Herausgabe von Vorteilen in Betracht, die die Plessurbau AG aus der treuwidrigen Nutzung der Geschäftschance erzielt (analoge Anwendung der Gewinnherausgabe aus der Treuepflicht, gestützt auf Art. 538 OR).[2]
- In gravierenden Fällen kann der treuwidrig handelnde Gesellschafter aus wichtigem Grund ausgeschlossen bzw. die Gesellschaft aus wichtigem Grund aufgelöst werden (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 7 OR analog), sofern den anderen die Fortsetzung mit ihm unzumutbar ist.[4] [2]

3. Rechtsfolgen des Austritts der Plessurbau AG

- Der Austritt eines Gesellschafters ist – wenn vertraglich nicht besonders geregelt – als Kündigung bzw. Auflösungsgrund der einfachen Gesellschaft zu qualifizieren (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 OR); danach ist die Gesellschaft zu liquidieren.[3] [4]

- Die Vermögenswerte der Gesellschaft (insbesondere Grundstück, Gebäude, Mietverträge, Bankguthaben) sind im Rahmen der Liquidation zu verwerten bzw. zuzuweisen, die Schulden zu tilgen und der Überschuss nach den vereinbarten Gewinn- und Verlustquoten zu verteilen (Art. 548, 549 OR).[3] [4]
- Wollen Caminada und Gredig das bestehende Projekt fortführen, bedarf es einer Auseinandersetzung mit der Plessurbau AG: Sie ist für ihren Anteil am Gesellschaftsvermögen und an den stillen Reserven abzufinden; gleichzeitig müssen Eigentums- und Forderungspositionen (z.B. Grundbuch, Mietverhältnisse, Bankkonten) entsprechend umstrukturiert werden.[4] [3]

4. PDF-Hinweis

Eine direkte PDF-Datei kann in dieser Umgebung nicht erstellt und übermittelt werden; du kannst den Antworttext aber in ein Textverarbeitungsprogramm (z.B. Word, LibreOffice) kopieren und dort als PDF exportieren.

⁂

1. https://law.ch/lawinfo/einfache-gesellschaft/exkurs-baukonsortium/
2. https://law.ch/lawinfo/einfache-gesellschaft/innenverhaeltnis/treuepflicht-gesellschafter/
3. https://law.ch/lawinfo/einfache-gesellschaft/exkurs-miteigentuemer-gemeinschaft/
4. https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de&type=show_document&highlight_docid=aza%3A%2F%2F11-08-2010-4A_275-2010&print=yes
5. https://www.lenzstaehelin.com/fileadmin/user_upload/BR_DC_01_2022_Gewerbsmaessiger_Immobilienhandel_bei_der_Einkommenssteuer_Artikel_von_Pascal_Hinny.pdf
6. https://search.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de&type=show_document&highlight_docid=aza%3A%2F%2F11-08-2010-4A_275-2010&print=yes
7. https://www.advant-beiten.com/aktuelles/die-gesellschaftsrechtliche-treuepflicht-eines-ausgeschiedenen-gesellschafters-zur-abgrenzung
8. https://entscheidsuche.ch/docs/ZH_Verwaltungsgericht/ZH_VG_001_-SB-2019-00003_17-04-2019.html
9. https://www.beobachter.ch/rechtslexikon/einfache-gesellschaft
10. https://www.nhp.at/ogh-entscheidung-ausscheiden-von-og-gesellschafter/