

Plädoyerthema für mündliche Anwaltsprüfung vom 11. Dezember 2014

Frau Olga Müller sucht Sie in Ihrer Anwaltskanzlei auf und schildert Ihnen den nachfolgenden Sachverhalt:

Sie (Frau Müller) und ihre Schwester Erna Bodenmann (beide über 70 Jahre alt) seien seit vielen Jahren zerstritten. Sie bilde mit ihrer Schwester eine Erbengemeinschaft. Im Rahmen dieser Erbengemeinschaft seien sie je hälftig Gesamteigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Bauernhaus mit Ökonomieteil sowie 32 ha Landwirtschaftsland) in Plaffeien. Sie (Frau Müller) hätte schon lange auf eine Erbteilung gedrängt. Ende 2013 habe sie ein Schlichtungsgesuch eingereicht. An der Schlichtungsverhandlung, welche am 18. März 2014 stattfand, konnte endlich eine Einigung gefunden werden. Wie dies schon immer die Absicht war, wurde vereinbart, dass die Schwester Erna Bodenmann das Alleineigentum des landwirtschaftlichen Gewerbes übernimmt. Nutzen und Gefahr gehe mit Wirkung auf den 1. April 2014 auf Erna Bodenmann über. Aus formellen Gründen (Aufteilung von Schuldbriefen) konnte allerdings die Eintragung im Grundbuch bis heute nicht vorgenommen werden.

Vor rund 15 Jahren sei das Landwirtschaftsland an zwei Landwirte (Herr Guggisberg und Herr Stalder) verpachtet (je 16 ha Land) worden. Das Bauernhaus werde seit dieser Verpachtung weder genutzt noch bewohnt. Beide Pächter erreichten im Jahre 2013 das ordentliche AHV-Alter, weshalb beiden Verpächterinnen bewusst war, dass die Pachtverträge spätestens mit Wirkung auf den 28. Februar 2013 enden werden. Einer der beiden Pächter, Herr Guggisberg, hatte gesundheitliche Probleme und musste ein Jahr früher, mithin auf den 28. Februar 2012 seine Tätigkeit einstellen. Ein unmittelbarer Nachbar des Gewerbes, Herr Piller, der ebenfalls ein eigenes landwirtschaftliches Gewerbe betreibt, zeigte sein Interesse, den Pachtvertrag von Herrn Guggisberg zu übernehmen.

Vor diesem Hintergrund sei zwischen der Erbengemeinschaft und Herrn Piller ein auf ein Jahr befristeter schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen worden. Damit konnte sichergestellt werden, dass beide Pachtverträge gleichzeitig enden, nämlich auf den 28. Februar 2013. Die verkürzte Pachtdauer wurde von der Behörde für Grundstückverkehr bewilligt. Frau Müller dachte damals, dass bis zu diesem Zeitpunkt die Erbteilung abgeschlossen sei, was dann leider nicht der Fall gewesen sei.

Spätestens im Herbst 2012 stellte sich die Frage, wie es mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe weitergeht. Herr Piller wünschte, das ganze Gewerbe pachten zu können. Es wurden Gespräche geführt, aber es wurde kein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen. Frau Bodenmann, welche das Gewerbe zu Alleineigentum übernehmen sollte, hat sich nie klar geäußert. Sie sagte Herrn Piller: „Du kannst wie bisher weiterfahren, ich will aber keinen schriftlichen Pachtvertrag abschliessen“.

Herr Piller hat in der Hoffnung, dass er das gesamte Gewerbe wird pachten können, bereits im Herbst begonnen, die Felder des gesamten Gewerbes zu bestellen, so dass diese im Frühling für die Saat vorbereitet sind. Die beiden Eigentümerinnen konnten dies beobachten, wohnten sie doch in unmittelbarer Nachbarschaft. Herr Piller überwies auch die erste Rate des Pachtzinses 2013 im Dezember 2012 mit dem ausdrücklichen Vermerk „1. Rate Pachtzins 2013“. Keine der beiden Eigentümerinnen protestierte gegen die Bewirtschaftung des Landes oder verweigerte die Entgegennahme des Pachtzinses. Am 1. März 2013 setzte er die Bewirtschaftung des Landes bis im September 2013 ungehindert fort.

Herr Vonlanthen, der in grösserer Distanz ein eigenes landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaftet, zeigte ebenfalls Interesse an einem Pachtvertrag für das gesamte Gewerbe. Im Wissen darum, dass Frau Bodenmann dereinst Alleineigentümerin wird, nahm er im Winter 2012/2013 mit ihr Kontakt auf und bot ihr äusserst günstige Konditionen für eine Pacht an. Die beiden schlossen am 30. April 2013 einen schriftlichen Pachtvertrag für das ganze Gewerbe ab. Die Hälfte des Pachtzinses für ein Jahr bezahlte er sofort. Dieser Vertrag sah vor, dass er in Kraft tritt, sobald Frau Bodenmann Alleineigentümerin ist. Weder Herr Piller noch sie (Frau Müller) seien über den Abschluss dieses Pachtvertrages informiert worden.

Nachdem sich die Erbteilung in die Länge zog, stellte Herr Vonlanthen im Herbst 2013 verschiedene Maschinen in einen Schopf, der eigentlich von Herrn Piller genutzt wurde. Nachdem Herr Piller vehement reagiert hatte, zeigte Herr Vonlanthen Herrn Piller den von Frau Bodenmann unterzeichneten Vertrag und erklärte, er sei ab Frühling 2014 der Pächter des Gewerbes. Im Rahmen einer dringlichen vorsorglichen Massnahme wurde Herr Vonlanthen vom Gerichtspräsidenten des Sensebezirks angewiesen, die Maschinen zu entfernen. Gleichzeitig reichte Herr Piller beim Zivilgericht eine Feststellungsklage gegen sie (Frau Müller) und Erna Bodenmann ein. In diesem Verfahren stellte er das Begehren, es sei festzustellen, dass seit 1. März 2013 zwischen der Erbgemeinschaft und Herrn Piller ein Pachtvertrag für das landwirtschaftliche Gewerbe bestehe.

Sie (Frau Müller) hätte gegenüber dem Gericht in der Klageantwort erklärt, ihrer Ansicht nach sei Herr Piller Pächter, weshalb sie die Gutheissung der Klage beantrage. Frau Bodenmann stellte sich auf den Standpunkt, Herr Vonlanthen sei Pächter, da er ja über einen schriftlichen Pachtvertrag verfüge und sie Herrn Piller nie ihr Einverständnis für eine Pacht des ganzen Gewerbes ab 1. März 2013 gegeben habe. Es fehle daher ein übereinstimmender Wille zum Vertragsabschluss. Aufgrund der Vereinbarung vom 18. März 2014 sei sie Alleineigentümerin des Gewerbes und könne alleine bestimmen, wer ihr Gewerbe bewirtschaften dürfe. Überdies hätte sie Herrn Piller gesagt, sie wolle sich nicht binden, bevor sie Alleineigentümerin sei. Aus diesem Grund sei die Feststellungsklage vollumfänglich abzuweisen.

Frau Müller bittet Sie, ihre Interessenvertretung zu übernehmen. Als junge Anwältin sagen Sie selbstverständlich sofort zu und freuen sich, den Standpunkt von Frau Müller als Beklagte an der auf den 11. Dezember 2014 anberaumten Sitzung des Zivilgerichts des Sensebezirks darzulegen. Eingang der Verhandlung wirft der Gerichtspräsident die Frage auf, dass die beiden Beklagten als notwendige Streitgenossen eigentlich keine widersprechenden Anträge stellen dürften. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, führte er eine Parteibefragung durch, die keine neuen Erkenntnisse brachte. Im Anschluss daran erteilte er den Parteianwälten das Wort mit der Bemerkung, er erwarte von den Beklagten Ausführungen zur aufgeworfenen Frage im Zusammenhang mit der einheitlichen Vorgehensweise bei einer notwendigen Streitgenossenschaft und behalte sich vor, das Verfahren eventuell wieder aufzunehmen.

Daher sind Sie gefordert, in Ihrem Parteivortrag nicht nur darzulegen, weshalb in materieller Hinsicht der Pachtvertrag von Herrn Piller und nicht derjenige von Herrn Vonlanthen massgebend sei, sondern auch in formeller Hinsicht die Zulässigkeit sich widersprechender Anträge der beiden Beklagten aufzuzeigen. Da Ihre Mandantin der Meinung sei, das unnötige Verfahren sei von ihrer Schwester verursacht worden, müsse diese auch ihre Verfahrenskosten tragen.

Viel Erfolg!