

Thema zum Plädoyer - Session September (mündl. Prüfung Dez 2016)

Sachverhalt:

Die Gesellschaft Immoro AG, in Romont, ist Eigentümerin einer Liegenschaft in Bulle, welche zu CHF 2 Mio. eigenfinanziert und zu CHF 8 Mio. mittels eines hypothekarischen Darlehens einer Stiftung, die aus mehreren Ausgleichskassen besteht, belehnt ist.

Neben dem Gebäude der Immoro AG befindet sich ein weiteres Gebäude, welches der PlusCom AG gehört. Beide Liegenschaften sind über gemeinsame Einrichtungen an einer externen Heizung angeschlossen und haben mit der Progaz AG, welche die Heizenergie liefert, im Jahre 2010 eine immer noch gültige Vereinbarung abgeschlossen, in welcher festgelegt wurde, dass die Immoro AG beide Eigentümer gegenüber der ProGaz AG vertritt und auch für die Bezahlung und Verteilung der entsprechenden Energiekosten verantwortlich ist. Dabei wurde ein Verteilschlüssel festgelegt, gemäss welchem die Immoro AG 70% und die PlusCom AG 30% der Energiekosten zu übernehmen haben.

Diese Kosten wurden aber entgegen der genannten Vereinbarung, einerseits aus Nachlässigkeit der Immoro AG, andererseits weil der Verteilschlüssel durch die Immoro AG bestritten wird und schlussendlich auch, weil gemäss der Immoro AG der abgemachte Energiepreis viel zu hoch berechnet wurde, seit dem Jahre 2012 nicht mehr beglichen, weshalb die ProGaz AG ein Verfahren gegen die beiden solidarisch haftenden Eigentümerinnen eingeleitet hat, in welchem eine Summe von insgesamt CHF 250'000.- eingefordert wird. Dieses Verfahren ist pendent.

Nun möchte die insolvente Immoro AG, gegen welche ein Konkursverfahren im Gang ist, deren Liegenschaft verkaufen, dies insbesondere um sich finanziell zu erholen aber auch weil sie sonst eine Zwangsverwertung riskiert, die wirtschaftlich gesehen viel weniger interessant wäre als ein freihändiger Verkauf, der sie vom Konkurs retten würde.

Die PlusCom AG hat ganz zufälligerweise erfahren, dass die Liegenschaft der Immoro AG verkauft werden soll. Um das Risiko, die solidarisch eingeforderten Energiekosten gesamthaft übernehmen zu müssen, vorzubeugen, hat die PlusCom AG mittels superprovisorischen Massnahmen eine Verkaufssperre der Liegenschaft der Immoro AG beim zuständigen Gericht beantragt. In diesem Gesuch hat die PlusCom AG ausserdem dargelegt, dass die Immoro AG neben der eingeforderten Summe der ProGaz AG auch der PlusCom AG selber noch einen Betrag von CHF 100'000.- aus früherer Zeit schulde, was bestritten wurde.

Dieses Gesuch wurde vom Gericht gutgeheissen, da es wahrscheinlich sei, dass diese Liegenschaft das einzige Aktivum der Immoro AG bilde, welches den eingeklagten Betrag der ProGaz AG bestenfalls noch decken könnte.

Das Gericht hat Sie nun als Vertreterin der Immoro AG zu einer Gerichtssitzung vorgeladen, in welcher es ausschliesslich um die Frage der Bestätigung der superprovisorischen Massnahmen, und damit auch der entsprechenden Eintragung im Grundbuch geht. Sollte diese Verkaufssperre nicht aufgehoben werden, würde dies mit Sicherheit zum Konkurs der Immoro AG führen. Ein solcher Konkurs hätte höchstwahrscheinlich zur Folge, dass weder die ProGaz AG, noch die PlusCom AG, eine Deckung deren Forderungen erreichen könnten, da eine Zwangsverwertung der Liegenschaft wohl nur erstrangig gesicherte Forderungen decken würde.

Nachdem die Parteien an dieser Sitzung trotz des Versuchs der Gerichtspräsidentin keine Einigung gefunden haben, sollen Sie nun zu Gunsten der Immoro AG plädieren, mit dem Ziel, dass diese superprovisorisch angeordneten Massnahmen aufgehoben werden und Ihre Klientin die Liegenschaft freihändig verkaufen kann.

Viel Glück!