

# Schriftliche Anwaltsprüfung Sommer 2017

## 1. Sachverhalt

Rudi Ratlos, deutscher Staatsangehöriger mit Niederlassungsbewilligung C, wohnhaft in Almens (Domleschg), benötigt Ihren anwaltlichen Beistand. Er sucht Sie heute in Ihrer Kanzlei auf und erzählt Ihnen:

*„Ich habe 2014 mit meiner Einzelfirma, einem Plattenlegergeschäft, Konkurs gemacht. Die Eltern meiner Partnerin Regina Hassler – wir sind nicht verheiratet, sie hat zwei Kinder in die Beziehung „eingebracht“ - Hans und Hanna Hassler, Maladers, haben mein damaliges Haus mit Werkstatt und Wohnung in Almens aus dem Konkurs günstig (zu Gesamteigentum) übernommen. Sie stellten uns die Wohnung dann mietweise zur Verfügung, sodass wir nicht ausziehen mussten. Die Werkstatt nutzen sie selbst als Lager. Schriftlicher Mietvertrag besteht keiner. Wir bezahlten zuerst einen Mietzins von CHF 2'750.00 pro Monat zuzüglich Nebenkosten. Dann konnten wir eine Reduktion auf CHF 2'150.00 pro Monat, gültig ab Oktober 2015, vereinbaren. Das ist immer noch zuviel, aber wir hatten keine andere Wahl. Meine Partnerin und ich bezahlten jeweils je die Hälfte der Miete. Wir arbeiten beide und verdienen etwa gleich viel oder besser gesagt gleich wenig. Auch die Beziehung rutschte in eine Krise. Im November des letzten Jahres eskalierte ein Streit. Hierauf ist meine Partnerin mit ihrem jüngeren Sohn (11-jährig) zu einem „Kollegen“ nach Thusis gezogen. Ich gehe davon aus, dass da „etwas läuft“. Ihre ältere Tochter (17-jährig) wohnt weiterhin bei mir. Sie absolviert eine Lehre im Volg in Rothenbrunnen. Die Eltern meiner Partnerin kündigten den Mietvertrag am 15. Dezember 2016 per 31. März 2017. Ich ging zum Mieterverband, und dort sagte man mir, dass die Kündigung ungültig sei. Die Eltern meiner Partnerin hatten lediglich einen Brief geschrieben und kein amtliches Formular verwendet. Der Mieterverband gab mir ein Formular für die Anfechtung und half mir beim Ausfüllen. Die Schlichtungsstelle hat mir dann Recht gegeben und gesagt, dass die Kündigung nichtig sei. Die Sitzung war glaublich am 13. Januar 2017. Die Eltern meiner Partnerin sind dann nicht vor Gericht gegangen. Nach dem Auszug von Partnerin und Sohn habe ich weiterhin die Hälfte der Miete bezahlt. Meine Partnerin stellte nach dem Auszug Ende November 2016 die Mietzinszahlungen ein, ohne das mit mir abzusprechen. Ihre Eltern haben mir dann am 20. Dezember 2016 geschrieben und mich aufgefordert, die ausstehenden hälftigen Mietzinsen innert 30 Tagen nachzuzahlen. Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 mahnten sie die hälftigen Mietzinsausstände Dezember 2016 bis März 2017 und setzen mir eine Frist von 30 Tagen an. Nach unbenütztem Fristablauf würden sie das Mietverhältnis kündigen. Ich sagte ihnen dann am Telefon, dass sie den Ausstand bei ihrer Tochter einfordern müssten. Sie hätte die Hälfte des*

*Mietzinses zu bezahlen. Sie teilten mir hierauf über ihren Anwalt Bruno Schlau mit, sie hätten ihre Tochter per Ende November 2016 aus dem Mietverhältnis entlassen. Am 6. April 2017 sandten mir meine Schwiegereltern die Kündigung per 31. Mai 2017. Ich habe die eingeschriebene Post nicht abgeholt. Das Kündigungsformular habe ich dann mit A-Post am 20. April 2017 nochmals zugestellt erhalten. Das kann mir aber keiner beweisen. Ich will nicht ausziehen, nur weil meine Partnerin abgehauen ist und ihre Mietzinshälfte nicht mehr bezahlt. Ihre Tochter hat mir gesagt, dass meine Ex-Partnerin keine Mahnungen und keine Kündigung des Mietvertrages erhalten habe. Ich bin auch finanziell „am Anschlag“. Bei einem Lohn von CHF 3'500.00 netto und Verlustscheinen aus dem Konkurs von über CHF 80'000.00 reicht es grad fürs Nötigste.*

Nach der Besprechung mit Ihrem Mandanten kontaktiert Bruno Schlau Sie telefonisch. Er habe gehört, dass Sie Rudi Ratlos vertreten. Um die Sache „zu beschleunigen und zu vereinfachen“ schlägt er Ihnen vor, die Streitsache einem Einzelschiedsrichter zu unterbreiten. An einer Schlichtungsverhandlung würden weder seine Mandantschaft noch er teilnehmen. Rudi Ratlos habe im Übrigen schon wüste Drohungen ausgestossen, wonach er Hans und Hanna Hassler samt ihrer „Schlampen-Tochter“ „hin machen“ werde.

## **2. Aufgabe**

- Beurteilen Sie die Rechtslage für Ihren Mandanten. Prüfen Sie auch die Prozessrisiken.
- Erteilen Sie Rat, wie weiter vorgegangen werden könnte. Beschreiben Sie in Stichworten das Verfahren. Wie beurteilen Sie den Vorschlag des Gegenanwalts betreffend Schiedsgericht?
- Ergreifen Sie die erfolgversprechenden Schritte. Verfassen Sie die dafür erforderlichen **vollständigen Rechtsschriften**.

## **3. Beilagen**

- Mahnschreiben
- Kündigungsformular

#### **4. Hilfsmittel**

##### Bundesrecht

- Zivilgesetzbuch (ZGB)
- Obligationenrecht (OR)
- Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG)
- Bundesgesetz über das internationale Privatrecht (IPRG)
- Strafgesetzbuch (StGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)
- Strafprozessordnung (StPO)
- Bundesgesetz über das Bundesgericht (BGG)

##### Kantonales Recht

- Gesetz über Einteilung des Kantons Graubünden in Regionen
- Gerichtsorganisationsgesetz (GOG)
- Einführungsgesetz zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO)