

Schriftliche Anwaltsprüfung Frühjahr 2022

I. Sachverhalt

Die Gemeinde Val Selva liegt idyllisch gelegen im gleichnamigen Tal und ist der Region Surselva zugehörig. Bei Wildcampierenden entwickelte sich Val Selva schon zu Beginn der 2000er Jahre zum Geheimtipp. Um den Tourismus zu kanalisieren, schied die Gemeinde Val Selva die Parzellen Nr. 45 und 46 im Wald bzw. übrigen Gemeindegebiet auf einer Fläche von rund 10'000 m² zu einem Naturcampingplatz ohne jegliche Einrichtungen oder Gebäude aus. Lediglich das Trinkwasser wurde direkt vom nahen Bach in einen Brunnen geleitet. Im Weiteren befand sich auf dem Areal ein offener Unterstand, welchen die Forstgruppe Val Selva für ihre Zwecke nicht mehr brauchte und welcher den Campierenden als Schutz für ihre Habseligkeiten diente. Die Gemeinde stellte zudem mobile WC-Anlagen (ToiToi) auf.

Da die Gemeinde den Naturcampingplatz nicht selber bewirtschaften wollte, schloss sie am 1. April 2012 mit Lorenz Giger eine als Mietvertrag bezeichnete Vereinbarung ab, wonach dieser die ausgeschiedene Fläche gegen einen Mietzins von monatlich CHF 1'000.00 als öffentlichen Campingplatz betreiben durfte. Lorenz Giger sollte für die Einhaltung polizeilicher Vorschriften und die Ordnung inner- und ausserhalb der Anlage (namentlich die Abfallentsorgung) verantwortlich sein. Am 1. Mai 2012 nahm der öffentliche Campingplatz, welcher von Lorenz Giger als «Siemi» (romanisch für Traum) bezeichnet wurde, seinen Betrieb auf.

Zusammen mit seiner Frau Jessica Giger schloss Lorenz Giger im Jahre 2015 ebenfalls mit der Gemeinde Val Selva einen zweiten als unbefristeten Mietvertrag bezeichneten Vertrag über die Bewirtschaftung des Hotels/Restaurants Alpina für einen Mietzins von monatlich CHF 3'000.00 inkl. Nebenkosten ab. Zur Sicherstellung allfälliger Ansprüche der Vermieterin wurde gleichzeitig eine Kautions von sechs monatlichen Mietzinsen vereinbart und der Betrag von CHF 18'000.00 noch vor Mietbeginn auf das Konto der Finanzverwaltung der Gemeinde Val Selva einbezahlt. Diese bestätigte den Zahlungseingang. Das Hotel/Restaurant Alpina liegt rund 1.5 Kilometer vom Campingplatz entfernt mitten im Dorf Val Selva und war noch der letzte verbliebene gesellschaftliche Treffpunkt für Vereine. Das Hotel/Restaurant Alpina wurde nach Mietbeginn – zum Missfallen der treuen Kundschaft – von den Ehegatten Giger kurzerhand zum Hotel/Restaurant Siemi umbenannt. Einheimische Gäste waren fortan unerwünscht. Ab 2016 wurden lediglich noch Mahlzeiten in Kombination mit der Buchung eines Standplatzes oder eines Hotelzimmers verkauft.

Der Campingplatz «Siemi» und die Umgebung waren dem Ansturm bald nicht mehr gewachsen. Die Campierenden verrichteten ihre Notdurft neben der Campinganlage im Wald und liessen Unrat liegen. Während die Gemeinde Val Selva auf der Einhaltung geordneter Zustände in der Val Selva beharrte, fühlte sich Lorenz Giger für das Verhalten seiner Gäste insbesondere ausserhalb der Anlage nicht zuständig.

Die Gemeinde Val Selva kündigte Lorenz Giger im Februar 2019 den Mietvertrag über den Campingplatz per 30. September 2019 und stellte auch eine Kündigung des Vertrages über das Hotel/Restaurant Alpina in Aussicht. Anlässlich einer Schlichtungsverhandlung vom 5. April 2019 kamen Lorenz Giger und die Gemeinde Val Selva überein, das Vertragsverhältnis fortzusetzen. Die Gemeinde Val Selva sicherte die Erstellung einer WC/Duschanlage zu, während sich Lorenz Giger zur Einhaltung der Ordnung in und ausserhalb des Campingplatzes verpflichtete. Überdies wurde insoweit eine Anpassung des Mietzinses vorgenommen, als sich der Mietzins von monatlich CHF 800.00 ab der 10'000. Übernachtung pro Jahr um CHF 1.00 pro weitere (d.h. ab 10'000.) Übernachtung erhöhte. Lorenz Giger hatte die Gemeinde jeweils per 31.12. eines jeden Jahres über die Übernachtungszahlen in Kenntnis zu setzen und den allfällig zusätzlichen Mietzins innert 30 Tagen nachzubezahlen. Der Vertrag über das Hotel/Restaurant Alpina wurde in der Folge nicht gekündigt.

Aufgrund der COVID-19-Verordnung musste der Campingplatz vom 20. März 2020 bis 20. Juni 2020 geschlossen werden. Nach Wiedereröffnung wurde der Campingplatz Siemi regelrecht von Besuchenden überrannt, mit entsprechenden negativen Begleiterscheinungen für den Wald. Den Mitarbeitern des Forstbetriebs Val Selva bot sich ausserhalb des Campingplatzes abermals ein erschreckendes Bild, vergleichbar mit den früheren Zuständen. Die Unordnung musste von den Gemeindemitarbeitern immer wieder beseitigt werden. Zudem waren die WC/Duschanlagen stark verschmutzt und teilweise bereits beschädigt.

Abermals gerieten Lorenz Giger und die Gemeinde Val Selva in Streit. Neben den unhaltbaren Zuständen bildete auch der Mietzins für den Campingplatz Streitgegenstand, wurde dieser doch mit Verspätung bezahlt. Lorenz Giger stellte sich auf den Standpunkt, für die Zeit der COVID-19 bedingten Schliessung müsse er keinen Mietzins bezahlen. Im Gegenteil: Ihm sei dadurch ein Umsatz von CHF 30'000.00 entgangen, für den die Gemeinde Val Selva als Vermieterin einer Sache, die er nicht habe nutzen können, vollumfänglich aufzukommen habe. Die Gemeinde Val Selva hielt demgegenüber fest, sie habe mit der vom Bundesrat verordneten Schliessung nichts zu tun gehabt. Überdies öffne Lorenz Giger den Campingplatz ohnehin jeweils erst ab 1. Mai, und nur sofern dann kein Schnee auf dem Campingplatz mehr liege und die Witterung es zulasse. Folglich seien ohnehin sämtliche Mietzinse zu bezahlen. Weiterer Streitpunkt war die Abrechnung über die Übernachtungszahlen, über welche Lorenz Giger die Gemeinde nie informiert hatte. Aufgrund des Ansturms auf den Campingplatz ging die Gemeinde Val Selva in einer groben Schätzung von jährlich rund 20'000 Übernachtungen aus. Dies hätte Mehreinnahmen von jährlich rund CHF 10'000.00 zur Folge, was wiederum den jährlichen Mehraufwendungen der Forstgruppe für die Beseitigung des Unrats entspricht. Lorenz Giger stellte sich auf den Standpunkt, als «Freelancer» nicht buchführungspflichtig zu sein, mehr als 10'000 Übernachtungen habe er aber ohnehin nicht, sonst würde er das schon melden.

Als auch die Mietzinsen für das Hotel/Restaurant Alpina (Siemi) ausblieben, entschied sich der Gemeindevorstand Val Selva am 27. März 2022 zur Kündigung beider Mietverträge per 30. Juni 2022, einem neben dem 31. März und dem 30. September ortsüblichen Termin in der Gemeinde

Val Selva. Die Kündigung betreffend den Campingplatz wurde auf einem vom Gemeindevorstand nach dessen Gesetzgebung rechtsgültig unterzeichneten und an Lorenz Giger gerichteten Schreiben ausgesprochen. Die Kündigung betreffend das Hotel/Restaurant Alpina (Siemi) wurde demgegenüber mit zwei auf amtlich genehmigtem Formular erstellten, ebenfalls vom Gemeindevorstand unterzeichneten Schreiben an Lorenz Giger und Jessica Giger ausgestellt. Alle Kündigungen wurden am 31. März 2022 im Hotel/Restaurant Alpina (Siemi) vom Gemeindepräsidenten persönlich dem Ehepaar Giger nach lautstarken Diskussionen übergeben und deren Erhalt vom Ehepaar Giger quittiert. Begründend wurde ausgeführt, die Zahlungsrückstände und die Missachtung der vertraglichen Verpflichtungen seien für die Kündigungen ausschlaggebend. Ebenfalls wurde festgehalten, die finanziellen Ansprüche der Gemeinde aus dem Mietvertrag über das Hotel/Restaurant Alpina würden, wenn nicht bezahlt werde, mit der einbezahlten Kautionsverrechnung verrechnet. Ein allfälliger Restbetrag werde für Aufwendungen der Forstgruppe der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Campingplatz verwendet, da der Unrat in erheblichem Ausmass auch von Gästen des Hotels/Restaurants Alpina stamme. Auf Anraten des Anwalts der Gemeinde Val Selva wurde am 1. April 2022 die Kündigung des Mietvertrages über den Campingplatz zusätzlich noch mit amtlich genehmigten Formular ausgesprochen. Dieses ging Lorenz Giger am 2. April 2022 persönlich zu.

Bereits am 30. März 2022 war Lorenz Giger ein Zahlungsbefehl über CHF 29'000.00 persönlich zugestellt worden. In Betreibung gesetzt wurden ein Betrag von CHF 20'000.00 für die nicht bezahlten Mietzinse ab der 10'000. Übernachtung für die Jahre 2020 und 2021 sowie ein Betrag von CHF 9'000.00 für die bis März 2022 ausstehenden Mietzinsen, wovon CHF 3'000.00 (drei monatliche Mietzinse, nicht bezahlt für die Zeit der Schliessung) auf den Campingplatz und CHF 6'000.00 (zwei monatliche Mietzinse) auf das Hotel/Restaurant Alpina (Siemi) entfallen würden.

Lorenz Giger, welcher sich Anfang April traditionell auf Urlaub ins Südtirol begab, verlegte vor der Abreise den Zahlungsbefehl, bemerkte ihn erst wieder nach seiner Rückkehr am Osterdienstag, 19. April 2022, und erhob dagegen noch gleichentags mit eingeschriebener Post Rechtsvorschlag beim Betreibungsamt Surselva. Dieses teilte Lorenz Giger mit Schreiben vom 20. April 2022, zugestellt am 21. April 2022, mit, der Rechtsvorschlag sei verspätet erfolgt und werde nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Val Selva habe am 19. April 2022 bereits das Fortsetzungsbegehren gestellt. Lorenz Giger habe sich unter Androhung der Straffolge am 2. Mai 2022 auf dem Betreibungsamt Surselva einzufinden, damit die Pfändung, wozu namentlich der Hotel-Camping-Bus gehöre, mit welchem namentlich Transporte von Campierenden zur Mahlzeiteneinnahme im Hotel/Restaurant durchgeführt werden, vollzogen werden könne. Das Schreiben gelte als Pfändungsankündigung im Sinne von Art. 91 SchKG.

Lorenz und Jessica Giger erscheinen heute bei Ihnen. Das Vorgehen der Gemeinde sei in allen Belangen untragbar. Die Existenz der Familie Giger mit ihren zwei schulpflichtigen Kindern sei in Gefahr. Ohne den Betrieb des Campingplatzes bzw. des Hotels/Restaurants Siemi würden in der strukturarmen Val Selva keine Erwerbsmöglichkeiten mehr bestehen. Zudem könnten sie ihren vier Angestellten, die sowohl für den Hotelbetrieb als auch für den Campingplatz zuständig seien und

vertraglich längerfristig gebunden seien, nicht vorzeitig kündigen. Sie werden beauftragt, alles zu tun, dass die Ehegatten Giger möglichst lange den Campingplatz sowie das Hotel/Restaurant Siemi betreiben könnten, jedenfalls bis im März 2023. Dann nämlich würden Gemeinderneuerungswahlen anstehen. Mit der garantiert neuen Besetzung des Gemeindevorstands würde sich das Verhältnis mit der Gemeinde sicherlich wieder normalisieren. Eine Pfändung von Lorenz Giger am 2. Mai 2022 sei zu vermeiden. Lorenz Giger sei auf den Hotel-Camping-Bus dringend angewiesen, da er am kommenden Montag voraussichtlich die Campingsaison eröffnen werde. Sie wollten sich nun auf den Start in die Campingsaison konzentrieren. Sie hätten vollstes Vertrauen in Sie und Sie hätten alle Kompetenzen. Für Verhandlungen hätten sie, das Ehepaar Giger, keine Zeit mehr und würden solchen auch fernbleiben, zumal sie den Gemeindepräsidenten persönlich nie mehr sehen wollten.

II. Aufgaben

1. Beurteilen Sie in einem Gutachten die Rechtslage für Ihre Mandanten, inklusive der von Ihren Mandanten gegenüber der Gemeinde Val Selva allfällig bestehenden finanziellen Ansprüche. Geben Sie eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab.
2. Verfassen Sie für Ihre Mandanten die aufgrund Ihrer Beurteilung erfolgsversprechenden vollständigen Rechtsschriften.

III. Hilfsmittel (von den Kandidatinnen und Kandidaten mitgebracht)

A. Bundesrecht:

- Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210)
- Obligationenrecht (OR; SR 220)
- Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1)
- Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272)

B. Kantonales Recht:

- Gesetz über die Einteilung des Kantons Graubünden in Regionen (BR 110.200)
- EGzSchKG (BR 220.000)
- EGzZPO (BR 320.100)