

**Obergericht  
des Kanton Bern**

Anwaltsprüfungs-  
kommission

**Cour suprême  
du canton de Berne**

Commission des  
examens d'avocat

Generalsekretariat  
Hochschulstrasse 17  
Postfach 7475  
3001 Bern  
Telefon 031 635 48 07  
Fax 031 635 48 17  
anwaltspruefungen.bern@justice.be.ch  
www.justice.be.ch/obergericht

## **Prüfungen Winter 2014 schriftlicher Fall ZPO / SchKG**

---

APK 13 49

### **Sachverhalt**

Die Emmentaler Klebeisen AG ist Eigentümerin einer Parzelle in Burgdorf (Nr. 2313). Sie entschliesst sich, auf dieser Parzelle mehrere Wohnhäuser mit insgesamt 35 Wohnungen zu errichten, die alsdann vermietet werden sollen.

Für dieses Bauprojekt zieht die Emmentaler Klebeisen AG das Berliner Architekturbüro Arnoldt GmbH bei, dem sie die Planung überträgt. Im schriftlichen Vertrag halten die Parteien ausdrücklich fest, dass auf das Verhältnis Schweizer Recht anwendbar sei. Zum Gerichtsstand wird folgendes vereinbart:

*„Zuständig zur Beurteilung von Streitigkeiten ist das Handelsgericht des Kantons Bern.“*

Um über eine Ansprechperson vor Ort zu verfügen, betraut die Emmentaler Klebeisen AG sodann Hermann Pirsch mit der Bauleitung, der in Burgdorf wohnhaft ist und dort über ein Architekturbüro verfügt. Er ist erst seit kurzer Zeit als Architekt tätig und hat sich bislang nicht im Handelsregister eintragen lassen.

Sämtliche Bauarbeiten werden einer Arbeitsgemeinschaft zugeschlagen, die aus der Pflucker AG mit Sitz in Bern und der Flott AG mit Sitz in Thun besteht. Die Emmentaler Klebeisen AG schliesst mit der Arbeitsgemeinschaft einen Generalunternehmervertrag ab.

Die Arnoldt GmbH gab am 15. Juni 2010 die letzten Planunterlagen vereinbarungsgemäss direkt an Pirsch ab. Anschliessend nahm Pirsch seine Arbeiten auf und begann mit der Ausführung des Vorhabens.

Die Arbeiten gingen unter der Leitung von Pirsch termingerecht voran. Am 12. September 2011 konnte die Abnahme erfolgen. An diesem Termin sind die beiden Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft vertreten, sodann Pirsch und Alois Klebeisen, VR-Präsident der Emmentaler Klebeisen AG.

Unter anderem beanstandet Alois Klebeisen, der bislang kaum je auf der Baustelle anzutreffen war, an der Abnahme folgende Umstände:

- Die Treppen bestehen aus Elementen mit unterschiedlicher Stufenhöhe. Alois Klebeisen verlangt sofort, dass die Treppenelemente ausgebaut und durch neue ersetzt werden, damit eine einheitliche Stufenhöhe in den Treppenhäusern erreicht werden könne. In den Plänen der Arnoldt GmbH waren die Elemente einheitlich eingezeichnet.
- Weiter zeigte sich, dass die Decke der Tiefgarage so tief liegt, dass die Garage mit den etwas höheren Autos, wie sie heute oft benutzt werden, nicht befahren werden kann. Die ausgeführte Höhe entspricht den von der Arnoldt GmbH angefertigten Plänen. Klebeisen ist der Auffassung, dass eine nachträgliche Erhöhung nicht mehr möglich sei, macht aber einen Minderwert im Umfange von CHF 500'000.- geltend. Er fordert die Rückzahlung dieses Betrages, da der gesamte Werklohn vertragsgemäss bereits bezahlt worden ist.



Alois Klebeisen unterbreitet diese Befunde noch am gleichen Tag auch der Arnoldt GmbH.

Die Arbeitsgemeinschaft bestreitet jede Verantwortlichkeit und weigert sich, irgendwelche weiteren Arbeiten auszuführen. Auch die übrigen Beteiligten weisen die Beanstandungen von sich.

Die Emmentaler Klebeisen AG stellte in der Folge bei der Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau ein Schlichtungsgesuch. Die Schlichtungsverhandlung vom 12. Januar 2013 führte zu keiner Einigung. Am 23. März 2013 reicht die Emmentaler Klebeisen AG beim Regionalgericht Emmental-Oberaargau schriftlich Klage gegen Pirsch, Arnoldt GmbH, Pflocker AG und Flott AG, ein und stellt folgende Rechtsbegehren:

- „1. Die Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Pflocker AG und Flott AG, sei zu verurteilen, innert richterlich zu bestimmender Frist in den Gebäuden auf der Parzelle Burgdorf Nr. 2313 sämtliche Treppen mit einheitlicher Stufenhöhe von 17 cm [Hinweis: diese Höhe entspricht den Plänen von Arnoldt GmbH] zu errichten.
2. Sämtliche Beklagten seien sodann unter solidarischer Haftbarkeit zu verurteilen, der Klägerin einen Betrag von CHF 500'000 zu bezahlen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.“

Die Klägerin führt aus, dass die Arbeitsgemeinschaft für die Problematik der ungleichen Stufen als Unternehmerin ohnehin verantwortlich sei. Die ausgeführten Treppen stellten eine Gefahr dar. Die Arbeitsgemeinschaft hätte ferner merken müssen, dass die Garage bei dieser Höhe nicht funktionstauglich sei und die Bauleitung darauf aufmerksam machen müssen. Es sei sodann sorgfaltswidrig, wenn die Arnoldt GmbH eine Höhe geplant habe, die heutigen Anforderungen nicht mehr genüge. Die Bauleitung ihrerseits sei verpflichtet gewesen, a) die Pläne zu prüfen (dann hätte sie die ungenügende Garagenhöhe entdeckt) und b) die Einhaltung der Pläne zu überwachen und nötigenfalls zu intervenieren.

In ihren Klageantworten halten die Beklagten folgendes fest:

- Die Arbeitsgemeinschaft, die sich durch Rechtsanwalt Korn vertreten lässt, beantragt Nichteintreten auf die Klage, da die eingeklagten Parteien mit völlig unterschiedlichen Aufgaben am Bau betraut gewesen seien, weshalb ein gemeinsames Einklagen nicht möglich sei. Der Anwalt bestreitet eventualiter jede Verantwortlichkeit und beantragt Abweisung der Klage.

Die eingebauten Treppenelemente, so die Arbeitsgemeinschaft, seien auswärts von einem Lieferanten gegossen und fertig angeliefert worden, weshalb sie dafür nicht einzustehen habe. Abgesehen davon würde ein Ausbau viel zu viel kosten, zumal der Plattenleger die meisten Fehler korrigieren könne. Auf allfällige verbleibende Unregelmässigkeiten in der Abfolge der Stufenhöhe, so die Arbeitsgemeinschaft weiter, könnten die Bewohner durch geeignete Markierungen (z.B. mit dem Hinweis „Vorsicht unterschiedliche Stufenhöhe“) aufmerksam gemacht werden.

Auch in Bezug auf die Decke der Tiefgarage lehnt die Arbeitsgemeinschaft jede Verantwortung ab. Sie habe nur das auszuführen, was mit den Plänen bestellt worden sei.

- Pirsch bringt vor, dass er mit der Bauleitung voll ausgelastet gewesen sei und er deshalb weder die Zeit, noch überhaupt die Aufgabe gehabt habe, die Pläne der Arnoldt GmbH zu kontrollieren.
- Die Arnoldt GmbH schliesslich beantragt ebenfalls die Rückweisung der Klage, da die Klage vor das Handelsgericht gehöre. Hilfsweise wird geltend gemacht, dass die Pläne für die Tiefgarage von der Bauleitung stillschweigend genehmigt worden seien.

Ferner, so die Arnoldt GmbH, könne von einem Mangel nicht gesprochen werden. Es gäbe durchaus Autos, die in die Garage einfahren könnten. Höhere Offroaders seien ohnehin nicht zu fördern, und ein Mieter könne nicht erwarten, dass solche Autos in die Garage fahren können. Es gäbe auch genügend Aussenparkplätze.

Die Hauptverhandlung findet am 11. November 2013 statt. Die Parteien bestätigen ihre Standpunkte. Der vom Gericht beigezogene Sachverständige hat auf Anordnung des Gerichts auf diesen Zeitpunkt ein Gutachten zur Frage des Minderwertes erstellt. Er kommt zum Schluss, dass der Minderwert der zu tiefen Garage sogar CHF 600'000.- ausmache. Diese Feststellung veranlasst die Klägerin, im Rahmen des Schlussvortrages eine Klageänderung vorzunehmen, erhöht Rechtsbegehren Nr. 2 und verlangt nunmehr Zahlung von CHF 600'000.- (wiederum unter solidarischer Haftbarkeit aller Beklagten). Die Beklagten wiederholen alle in der Klageantwort gestellten Anträge. Sie machen zusätzlich geltend, die Erhöhung des Klagebetrages sei verspätet.

Die Parteien verzichten auf die mündliche Urteilsöffnung.

**Aufgabe:**

Verfassen Sie den schriftlich begründeten Entscheid des Regionalgerichts Emmental-Oberaargau, der mit heutigem Datum eröffnet werden soll. Behandeln sie dabei sämtliche der oben aufgeführten Parteivorbringen. Sollte ein Vorbringen nicht entscheidrelevant sein, ist darauf im Rahmen einer Eventualbegründung oder in einer kurzen Aktennotiz einzugehen. Es ist davon auszugehen, dass das Gericht an den Feststellungen des Sachverständigen keine Zweifel anzubringen hat.

**Hilfsmittel:**

BV, LugÜ, IPRG, ZGB, OR, ZPO, SchKG, GSOG, EGZSJ