

ius.focus

Anwaltsrecht

Die Folgen eines anwaltlichen Immobilienkaufes

Art. 12 lit. a und c BGFA

Wer wiederholt Anfragen einer Aufsichtsbehörde nicht beantwortet und Dokumente erst nach mehrfacher Aufforderung einreicht, verstösst gegen die Pflicht, den Anwaltsberuf sorgfältig und gewissenhaft auszuüben. Wenn ein Anwalt eine Liegenschaft erwirbt und damit Vermieter eines Klienten und seiner Gegenpartei wird, schafft dieser einen Interessenkonflikt. [190]

BGer 2C_101/2023 vom 11. Mai 2023

Anwalt A. vertrat in einer strafrechtlichen Auseinandersetzung zwischen zwei Mietparteien derselben Liegenschaft C. Die fragliche Immobilie wurde am 27. Juli 2015 von A. erworben, damit wurde er Vermieter seines Klienten C. und der Gegenpartei B. Den Mietvertrag mit B. kündigte er am 9. August 2015, am 5. November 2015 beendigte er das Mandatsverhältnis mit C. Nach dem Liegenschafts Kauf kam es zu verschiedenen Verfahren zwischen A. und B. und am 12. Oktober 2016 zu einem Strafbefehl gegen A. B. zeigte A. bei der Genfer «Commission du Barreau» an. Nach Erhalt dieser Anzeige teilte A. mit, er habe gegen den Strafbefehl Einsprache eingelegt. A. reagierte auf die meisten schriftlichen Aufforderungen, über den Stand des Verfahrens zu informieren, nicht. Erst auf ein Schreiben vom 4. Juni 2019 hin gab er an, dass das Verfahren am 21. Dezember 2018 wegen Verjährung eingestellt wurde. Eine Kopie der Einstellungsverfügung stellte A. der «Commission du Barreau» erst nach zwei weiteren Aufforderungen zu. Wegen Verletzung von Art. 12 lit. a und c BGFA büsste die «Commission du Barreau» A. mit CHF 1750.–. Diese Busse wurde sodann auf Rekurs von A. hin durch die «Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève» bestätigt. Gegen diesen Entscheid gelangte A. mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht.

A. macht unter anderem geltend, er habe das Mandatsverhältnis mit C. ohne Verzug beendet und habe zwischen

Erwerb der Immobilie und Mandatsbeendigung nicht als Anwalt agiert. Die Mietvertragskündigung vom 19. August 2015 erfolgte zwar gemäss Bundesgericht als Eigentümer, aber die Verwirrung über die Rollen von A. stellt ein Element dar, das bei der Beurteilung der Angelegenheit zu berücksichtigen ist. Im Weiteren folgt das Bundesgericht der vorinstanzlichen Ansicht, dass die Mandatsbeendigung nicht rechtszeitig erfolgt ist. Das Bundesgericht stellt fest, dass es 11 Monate gedauert hat, bis A. der «Commission du Barreau» eine Kopie der Einstellungsverfügung zustellte. Ein Anwalt hat sich generell gegenüber Behörden gemäss Art. 12 lit. a BGFA korrekt und vertrauenswürdig zu verhalten. Damit aber ein Verhalten gegen Art. 12 lit. a BGFA verstösst, muss ein wesentlicher Verstoss gegen die Berufsregeln vorliegen. Wird das Verhalten von A. im vorliegenden Fall gesamtheitlich betrachtet, so liegt eine solche Verletzung vor. Einerseits ist das schon geschilderte Verhalten gegenüber der «Commission du Barreau» zu beachten, andererseits bezeichnete er im vorinstanzlichen Verfahren eine Erwägung der «Commission du Barreau» als surrealistisch und skandalös, was nicht statthaft ist.

A. bestreitet auch, dass ein gemäss Art. 12 lit. c BGFA verbotener Interessenkonflikt vorlag. Diese Bestimmung verpflichtet einen Anwalt auch, Konflikte zwischen den eigenen und den Klienteninteressen zu vermeiden. Das Risiko eines potentiellen Interessenkonfliktes muss konkret sein, er muss sich aber noch nicht verwirklicht haben. Wenn ein Interessenkonflikt eintritt, muss ein Anwalt das Vertretungsverhältnis beenden. A. hat den Mietvertrag mit B. zu einem Zeitpunkt aufgelöst, als er als Anwalt seinen Mieter C. gegen seine Mieterin B. vertrat. Auch wenn er nicht als Anwalt kündigte, zeigt dies doch die Schwierigkeit von A., zwischen seinen Interessen und denjenigen seines Klienten zu unterscheiden. Gemäss Bundesgericht hätte A. das Vertretungsverhältnis spätestens mit Kauf der Immobilie auflösen sollen. Ein solcher Kauf geschieht nicht auf die Schnelle und er hätte nach gefasstem Kaufentschluss seinem Klienten mitteilen sollen, dass er ihn bezüglich von Verfahren im Zusammenhang mit dieser Immobilie nicht mehr vertreten könne. Die Auflösung am 5. November 2015 war verspätet. Das Bundesgericht weist die Beschwerde vollumfänglich ab.

Kommentar

Das Verhalten in einem Disziplinarverfahren kann als Verstoss gegen Art. 12 lit. a BGFA gewertet werden und wirkt sich sodann auf die Schwere der ausgesprochenen Sanktion aus. Sein eigener Anwalt in einem Disziplinarverfahren zu sein, spart Anwaltskosten, kann sich aber sanktionsverschärfend auswirken.