

Rechtsanwalt Z vertritt mehrere Mieter gegenüber dem Eigentümer und verlangt eine Mietzinsreduktion wegen Beeinträchtigung durch Renovationsarbeiten im Betrag von zwei bis drei Monatszinsen. Gleichzeitig führt er, da Mieter in derselben Liegenschaft, eigene Verhandlungen und macht für sich persönlich eine Reduktion von vier bzw. knapp sechs Monatszinsen geltend.

Aus den Erwägungen der Aufsichtscommission:

"1. Der Verzeiger erhebt unter anderem den Vorwurf, der Beschuldigte habe dem gegnerischen Anwalt, RA X, angezeigt, dass er durch 27 Mieter mit der Wahrung ihrer Interessen beauftragt worden sei, obwohl die entsprechenden Vollmachten nicht bzw., mit Bezug auf 15 Parteien, noch nicht erteilt worden waren. Es ist zu prüfen, ob dieses Verhalten eine *Verletzung der Pflicht zur gewissenhaften Berufsausübung* (Art. 12 lit. a BGFA) darstellt.

Gemäss Art. 12 lit. a BGFA haben Anwältinnen und Anwälte ihren Beruf sorgfältig und gewissenhaft auszuüben. Die Richtlinien des Schweizerischen Anwaltsverbandes für die Berufs- und Standesregeln ("Standesregeln SAV"), welche bei der Auslegung der Berufsregeln beigezogen werden können, halten unter der Überschrift "Sorgfältige und gewissenhafte Berufsausübung" fest, dass die Berufsausübung im Einklang mit der Rechtsordnung erfolgen muss und dass die Berufsangehörigen alles zu unterlassen haben, was ihre Vertrauenswürdigkeit in Frage stellt (Art. 1 Standesregeln SAV).

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2003 teilte der Beschuldigte dem Vertreter der Gegenpartei mit, dass ihn „insgesamt 27 Mitmieter mandatiert“ hätten. Diese Mitteilung basierte offenbar auf einer Liste mit den Namen und Unterschriften von 27 Mietern der von Renovations- und Umbauarbeiten betroffenen Liegenschaften. Die Liste war gemäss Verzeiger auf Initiative eines Mieters und nach Absprache mit dem Beschuldigten zustande gekommen. Zweck dieser Unterschriftensammlung sei gewesen, gemeinsam den Beschuldigten mit der Interessenwahrung gegenüber dem Eigentümer der Wohnliegenschaften zu beauftragen.

Mit Unterzeichnung der Unterschriftenlisten, welche auch gemäss Sachverhaltsdarstellung des Verzeigers klar den Zweck hatte, den Beschuldigten mit der

Interessenwahrung gegenüber der Eigentümerschaft der Wohnliegenschaft zu beauftragen, erteilten die Unterschreibenden dem Beschuldigten ein Mandat. Die einzelnen Vollmachten waren zwar noch nicht unterschrieben, was jedoch für das Zustandekommen des Auftragsverhältnisses zwischen dem einzelnen Mieter und dem Beschuldigten irrelevant ist. Gemäss Verzeigung vom 29. April 2004 wussten die Mieter, dass die Unterschriften zwecks Mandatserteilung eingeholt wurden. Die Anzeige des Beschuldigten an den Gegenanwalt betreffend Vertretung von 27 Mietern stellt keine Verletzung der Berufsregeln gemäss BGFA dar.

2. Des weiteren rügt der Verzeiger, der Beschuldigte habe seine Interessen über diejenigen seiner Mandanten gestellt, indem er die Mandatierung durch Mitmieter als Druckmittel benutzt habe, um für sich eine „überrissene Forderung“ stellen zu können. In seiner ersten Stellungnahme vom 12. August 2004 bestätigt der Beschuldigte, dass er gegenüber dem Vermieter „ein eigenes Mandat in eigener Sache“ zwecks Mietzinsreduktion geführt hat. In diesem Zusammenhang zu sehen ist die Ausweitung des Disziplinarverfahrens auf eine Verletzung von Art. 12 lit. c BGFA mit Verfügung vom 13. Oktober 2004.

Gemäss der Generalklausel von Art. 12 lit. a BGFA üben Anwältinnen und Anwälte ihren Beruf sorgfältig und gewissenhaft aus. Sie meiden gemäss Art. 12 lit. c BGFA jeden Konflikt zwischen den Interessen ihrer Klientschaft und den Personen, mit denen sie geschäftlich oder privat in Beziehung stehen. Das Gebot zur Vermeidung widerstreitender Interessen ist einer der Grundpfeiler der Berufspflichten des Anwalts. Es ist Ausfluss der Unabhängigkeit, welche dem Anwalt im Rahmen seiner Interessenwahrung die grösstmögliche Freiheit und Sachlichkeit geben soll. Diese Freiheit bedingt, dass der Anwalt nebst der Wahrung der Unabhängigkeit auch die Pflicht hat, von Aufträgen mit Interessenkonfliktpotential Abstand zu nehmen (Niklaus Studer, Neue Entwicklungen im Anwaltsrecht, in: SJZ 100 (2004), S. 235). Das BGFA hat diesen Grundsatz in Art. 12 lit. c als ausdrückliche Berufsregel aufgenommen. Diese Regel entspricht im Wesentlichen der bisherigen Praxis der Aufsichtskommission zu § 11 des alten Anwaltsgesetzes vom 3. Juli 1938 (aAnwG) wie auch den Grundsätzen zur Vermeidung von Interessenkonflikten gemäss Art. 11 ff. der Standesregeln SAV.

So sieht Art. 11 der Standesregeln SAV als Grundsatz vor, dass jeder Konflikt zwischen den Interessen der Mandanten, den eigenen und den Interessen von anderen Personen, mit denen der Rechtsanwalt oder die Rechtsanwältin geschäftlich oder privat in Beziehung steht, zu vermeiden ist. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 12 lit. c BGFA genügt bereits das theoretische Risiko eines Interessenkonflikts, um einem Rechtsanwalt die Annahme eines Mandates zu untersagen (Entscheid des Bundesgerichts vom 9. März 2004 i.S. X c. Y, in: Revue Valaisanne de Jurisprudence (RVJ) 2004, S. 273 ff, E. 4.2).

a) Die Aufsichtskommission hat sich schon wiederholt zur Frage von Interessenkollisionen und der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von *Doppelvertretungen* geäussert (ZR 103 Nr. 9). Dabei hat sie festgehalten, dass eine Beratungstätigkeit hinsichtlich eines bloss möglicherweise kollisionssträchtigen Mandatsverhältnisses nicht zum vornherein verpönt sei, etwa dann, wenn ein Anwalt alle Erben bei einer Nachlassteilung berät, solange diese nicht grundsätzlich im Streit liegen. Im selben Sinne erschien auch eine prozessuale Vertretung mehrerer Klienten zulässig, wenn deren Interessen übereinstimmen, wie z.B. die Vertretung mehrerer Erben in einem Erbteilungsprozess. Entscheidend war dabei stets die Interessenlage der Klienten und nicht diejenige des Anwalts (vgl. ZR 98 Nr. 47). Solange die Zielsetzung der verschiedenen Parteien übereinstimmt, wird nach dieser Praxis eine gleichzeitige Vertretung als zulässig erachtet. Sobald in solchen Fällen aber während der Mandatsführung Divergenzen auftauchen, die zu einem ernsthaften Interessenkonflikt führen können, muss der betroffene Anwalt alle Mandate niederlegen (Testa, Die zivil- und standesrechtlichen Pflichten des Rechtsanwaltes gegenüber dem Klienten, Diss. Zürich 2001, S. 109 ff. m.w.H.).

Im vorliegenden Fall hat der Beschuldigte mehrere Mieter gegenüber dem Eigentümer der Liegenschaften vertreten. Die Zielsetzung der verschiedenen Mieter, eine angemessene Mietzinsreduktion wegen Beeinträchtigung durch Renovationsarbeiten zu erhalten, war identisch, weshalb die Mehrfachvertretung grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Auch geht aus den Akten nicht hervor, dass es während der Mandatsführung zu Uneinigkeiten zwischen den verschie-

denen Klienten gekommen ist, welche eine Niederlegung der Mandate erfordert hätten. Ein Interessenkonflikt ist diesbezüglich deshalb nicht zu erkennen.

b) Problematisch ist jedoch die zusätzliche Komponente des *persönlichen Interesses* des Beschuldigten, der in derselben Angelegenheit zunächst eigene Verhandlungen und schliesslich auch ein eigenes Verfahren gegen die Gegenpartei führte.

Der Beschuldigte hatte seine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer zum ersten Mal im August 2003 geltend gemacht. In einem Schreiben vom 1. September 2003 verlangte er den Erlass des Mietzinses für die vergangenen **vier** Monate. Anlässlich der Besprechung mit dem Vertreter der Gegenpartei vom 18. Dezember 2003 bezeichnete der Beschuldigte gemäss Schreiben von RA X vom 9. Februar 2004 eine Mietzinsreduktion für seine 15 Mandanten im Betrag von **zwei**, in Einzelfällen **drei** Monatszinsen als angemessen. Dem hat der Beschuldigte weder in seiner Stellungnahme vom 12. August 2004 noch in derjenigen vom 30. November 2004 widersprochen. In seiner Eingabe an die Schlichtungsbehörde des Bezirkes vom 23. März 2004 forderte der Beschuldigte für sich schliesslich – nebst weiteren Schadenersatzansprüchen – eine Mietzinsreduktion von knapp **sechs** Monaten.

Der Beschuldigte beruft sich vehement darauf, dass er für seine Mandanten und für sich den höchstmöglichen Mietzinsenerlass zu erzielen versucht hat. Der Beschuldigte kann aber nicht erklären, warum er für seine Mandanten eine Mietzinsreduktion im Betrage von zwei bis drei Monatsmieten als angemessen betrachtete, er selber aber zunächst vier und später knapp sechs Monatszinse als Reduktionsbetrag geltend machte. Die Tatsache, dass der Beschuldigte für sich und für seine Klientschaft unterschiedliche Mietzinsreduktionen forderte, zeigt, dass er seine Interessen vor diejenigen seiner 15 Mandanten stellte und damit im Interessenkonflikt handelte. Ein unabhängiges, vollständig auf die Wahrung der Interessen seiner Mandanten ausgerichtetes Verhandeln war bei dieser Konstellation nicht möglich. Nach der Rechtsprechung ist bereits bei theoretischem Risiko des Interessenskonflikts ein Mandat abzulehnen. Im vorliegenden Fall hat sich das Risiko konkretisiert:

Der Beschuldigte betont in seiner Stellungnahme vom 12. August 2004, dass sein eigenes Mandat „völlig separat“ lief. Dies bedeutet, dass auch der Beschuldigte sich des Interessenkonfliktes (unterschiedliche Vorstellungen über die vom Vermieter zu gewährende Mietzinsreduktion) bewusst war und dass er deshalb seine Forderung getrennt von seinen Mandanten geltend machen wollte.

Der Beschuldigte wäre demzufolge aufgrund des bestehenden Konflikts zwischen seinen und den Interessen der Mitmieter verpflichtet gewesen, die Mandatsübernahme abzulehnen. Zumindest hätte er das Mandat in dem Zeitpunkt niederlegen müssen, als er sich entschloss, für seine 15 Mandanten mit Bezug auf die Mietzinsreduktion tiefere Forderungen zu stellen als für sich selber. Es liegt damit eine Verletzung von Art. 12 lit. c BGFA (Interessenkonflikt) vor."

Beschluss der Aufsichtskommission über
die Anwältinnen und Anwälte vom 3. März 2005