

ZMP 2013 Nr. 4

Eine Aktiengesellschaft als Vermieterin darf das Interesse ihres Alleinaktionärs berücksichtigen, dieses gilt nicht als Interesse eines Dritten.

Im vorliegenden Fall war die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen. Dabei stellte sich auch die Frage, ob die Aktiengesellschaft als Vermieterin dem Mieter kündigen durfte, weil ihr Alleinaktionär in das Mietobjekt einziehen wollte. Das Mietgericht setzte sich mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auseinander (vgl. 2.2.5.) und berücksichtigte die Tatsache, dass das einzige Aktivum der Aktiengesellschaft die im Streit liegende Liegenschaft war und vom Alleinaktionär verwaltet wurde (vgl. 2.2.6).

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 8. August 2013:

"2.2.5. Das Bundesgericht hatte die Frage der Gültigkeit einer Kündigung durch eine juristische Person im Interesse eines Alleinaktionärs – soweit ersichtlich – bislang noch nicht konkret zu entscheiden. Im Entscheid 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000, E. 2b (publ. in: MRA 3/2001 S. 75 ff.) hielt es im Zusammenhang mit einer Mieterstreckung fest, die Interessen einer Immobiliengesellschaft als Vermieterin konzentrierten sich auf die Verwirklichung ihres Gesellschaftszwecks. Aus diesem Grund müsse eine juristische Person, welche sich auf den Wunsch ihres Aktionärs berufe, die Räumlichkeiten selber zu nutzen, die Einrede gewärtigen, dass der Aktionär juristisch eine andere Person als die Gesellschaft sei. In BGE 132 III 737, E. 3.4.3, hielt das Bundesgericht – mit verschiedenen Hinweisen – fest, die Frage, ob sich eine Aktiengesellschaft auf das dringende Interesse an der Nutzung des Mietobjekts durch einen Aktionär berufen könne, werde in der Literatur uneinheitlich beantwortet, das Bundesgericht selbst habe die Frage noch nicht zu beantworten gehabt. Es verwies in diesem Zusammenhang auf das im vorerwähnten Entscheid erfolgte obiter dictum. Im Entscheid 4A_297/2010 vom 6. Oktober 2010, E. 2.3 (Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publ. in: mp 1/11 S. 72 ff.), stellte das Bundesgericht (für den konkreten Fall) fest, das Interesse der Aktiengesellschaft (Eigentümerin der Liegenschaft), die Wohnung dem Sohn der Alleinaktionärin zur Verfügung zu stellen, erscheine gegenüber den

von der Mieterin geltend gemachten Interessen ganz klar von offensichtlich untergeordneter Bedeutung, weshalb die Kündigung treuwidrig erfolgt sei. Das Bundesgericht beantwortete die Frage, ob es überhaupt einem legitimen Interesse der Aktiengesellschaft entspreche, die Wohnung dem Sohn der Alleinaktionärin zur Verfügung zu stellen, zwar nicht ausdrücklich. Indem es aber die Interessen des Sohnes denjenigen der Mieterin gegenüberstellte, ging das Bundesgericht implizit davon aus, dass es grundsätzlich einem legitimen Interesse entspricht, der aktuellen Mieterin aufgrund des Bedarfs des Sohns der Alleinaktionärin zu kündigen. Denn wäre dieser Kündigungsgrund an sich nicht rechtens gewesen, hätten dessen Interessen gar nicht erst denjenigen der Mieterin gegenübergestellt werden können und müssen. Hinzu kommt, dass das Bundesgericht die persönliche Situation sowie die Bedürfnisse und Interessen des Sohns der Alleinaktionärin in die Interessenabwägung einbezog und diese somit nicht als zu vernachlässigende Drittinteressen behandelte. Anders wäre der Entscheid zu interpretieren, wenn das Bundesgericht die Frage des legitimen Kündigungsgrundes ausdrücklich offen gelassen hätte, da sich die Kündigung aufgrund des offensichtlichen Missverhältnisses der Interessen ohnehin als treuwidrig erwiesen hätte. Ein entsprechender Hinweis ist dem Entscheid jedoch nicht zu entnehmen. Ausserdem ist auf den Beschluss des Obergerichtes des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 11. Februar 1988 hinzuweisen, worin zwar die Interessen des Alleinaktionärs (Raumbedürfnisse und Schaffung einer Raumreserve für zukünftige Bedürfnisse) entsprechend der herrschenden Lehre und Rechtsprechung nicht als Eigenbedarf im Sinne eines Erstreckungsausschlusses berücksichtigt wurden. Immerhin erkannte das Obergericht jedoch, dass die Bedürfnisse des Alleinaktionärs nicht unerheblich seien und stellte es fest, dass diese in Anbetracht der umstrittenen wirtschaftlichen Identität gegebenenfalls im Rahmen einer Interessenabwägung wie ein Eigeninteresse der am Prozess beteiligten Aktiengesellschaft angemessen zu berücksichtigen seien (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 N 53).

2.2.6. Aufgrund des Ausgeführten kann die Kündigung durch eine Aktiengesellschaft in der Absicht, die Wohnung dem Alleinaktionär zur Verfügung zu stellen, jedenfalls nicht generell als treuwidrig bezeichnet werden. Dies muss aufgrund der nachfolgenden Erwägungen noch vielmehr gelten:

2.2.6.1. Bei der Beklagten handelt es sich um eine im Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft, welche den Kauf und Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken, Planung und Realisation von Um- und Neubauten, Tätigkeit als Generalunternehmer, Verwaltung von eigenen und fremden Liegenschaften sowie die Vermittlung von Liegenschaften bezweckt. Sie hat ihren Sitz in Z. an der Wohnsitzadresse von X., welcher als einziger Verwaltungsrat der Gesellschaft mit Einzelunterschrift eingetragen ist. Gleichzeitig ist X. Alleinaktionär der Beklagten. Die Liegenschaft L. – einziges Aktivum der Beklagten – wird seit Ende 2010 von X. und seiner Lebenspartnerin Y. verwaltet.

2.2.6.2. Die Mitgliedschaftsrechte von Aktionären richten sich bei Aktiengesellschaften nach deren Kapitaleinlage, sodass sich mit zunehmender Höhe der Kapitaleinlage ihre Rechtsstellung verstärkt. Demzufolge befindet die Kapitalmehrheit über die Geschicke der AG (BSK OR II-Baudenbacher, N 8 zu Vor Art. 620). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Einpersonen-Aktiengesellschaften Unternehmen, bei denen die Verfügungsmacht ausschliesslich dem Allein- oder Hauptaktionär zusteht und die aufgrund der vollständigen Übereinstimmung der Interessen der AG und ihres Allein- oder Hauptaktionärs mit diesem wirtschaftlich identisch sind. Eine solche Gesellschaft stellt wirtschaftlich kein selbständiges Gebilde dar, sondern sie ist ein blosses Werkzeug in der Hand des Allein- bzw. Hauptaktionärs, dessen Willen sie untertan ist (BGE 81 II 455, 71 II 272). Ein Alleinaktionär einer Gesellschaft ist somit ausschliesslich an deren Willensbildung beteiligt. Durch sein alleiniges Stimmrecht stehen ihm umfassende Rechte zu. Dies hat zur Folge, dass die mit der Gesellschaft wirtschaftlich identischen Interessen eines Alleinaktionärs, der allein an Gewinn und Verlust beteiligt ist, stärker zu berücksichtigen sind als die eines gewöhnlichen Minderheitsaktionärs. Dies ist umso mehr gerechtfertigt, wenn der Alleinaktionär gleichzeitig einziger Verwaltungsrat der Gesellschaft ist. Vorliegendenfalls kommt hinzu, dass der Sitz der Beklagten stets dem Wohnsitz ihres Verwaltungsrats und Alleinaktionärs X. folgte. Die Verwaltung der beklagten Liegenschaft erfolgt sodann durch X. und Y. von ihrem Wohnsitz aus. Hierdurch sind X. und Y. denn auch in einer vergleichbaren Situation wie Angestellte der Aktiengesellschaft, zu deren Gunsten erfolgte Kündigungen selbst der klägerische Rechtsvertreter nicht als Verstoss gegen

Treu und Glauben qualifiziert, da diese im Interesse der Gesellschaft arbeiteten. Mit dem Einzug von X. und Y. in die Liegenschaft L. dürfte schliesslich auch mit einer Verlegung der Geschäftstätigkeit der Beklagten dorthin zu rechnen sein, was eine Vereinfachung der Verwaltung der Liegenschaft zur Folge hätte. Das Interesse der beklagten Aktiengesellschaft, in der eigenen Liegenschaft dem Alleinaktionär und einzigem Verwaltungsrat sowie Geschäftsführer, eine Wohnung für sich und seine Familie zur Verfügung zu stellen, stellt jedenfalls keinen Verstoß gegen Treu und Glauben i.S.v. Art. 271 Abs. 1 OR dar."

Diese Ausführungen hat das Obergericht bestätigt. Aus dem Urteil des Obergerichts vom 20. November 2013:

"2. Die Mieter bringen bezüglich der Frage ob eine ordentliche Kündigung durch die Vermieterin als AG zugunsten ihres Eigentümers, einzigen Verwaltungsrates und Geschäftsführers, X. aus rechtlicher Sicht grundsätzlich gangbar ist, im Berufungsverfahren nichts vor. Damit kann auf die (zutreffenden) Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden, wonach es der Vermieterin grundsätzlich möglich ist, besagten Mietvertrag ordentlich aufzulösen, um die Wohnung X., Y. und ihrer gemeinsamen Tochter zur Verfügung zu stellen."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2013, 23. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber