Urteilskopf

113 II 31

7. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 21. April 1987 i.S. Rinderknecht Administrations AG und Rinderknecht & Co. AG gegen Galerie Lopes AG (Berufung)
Regeste (de):
Kündigung einer Untermiete mit Optionsrecht; treuwidrige Verhinderung des Bedingungseintritts; Durchgriff (Art. 2 ZGB, Art. 156 OR).

1. Begriff des Optionsvertrags; Abgrenzung zum Vorvertrag (E. 2a).

2. Anwendung von Art. 156 OR im Fall eines Mieterwechsels zum Zweck, den Bedingungseintritt für die Ausübung eines durch die Erstmieterin der Untermieterin eingeräumten Optionsrechts auf Verlängerung der Untermiete zu vereiteln (E. 2b).

3. Voraussetzungen und Folgen des Durchgriffs auf die mit der Erstmieterin konzernmässig verbundene Zweitmieterin (E. 2c).

Regeste (fr):
Résiliation d'un contrat de sous-location avec droit d'option; empêchement frauduleux de l'avènement d'une condition; principe de la transparence (art. 2 CC, art. 156 CO).

1. Notion du contrat d'option; délimitation d'avec la promesse de contracter (consid. 2a).

2. Application de l'art. 156 CO au cas d'un changement de locataire visant à empêcher l'avènement de la condition dont dépend l'exercice d'un droit d'option par lequel la première preneuse a accordé à la sous-locataire la faculté d'exiger une prolongation de la sous-location (consid. 2b).

3. Conditions et conséquences de l'application du principe de la transparence à l'endroit de la seconde preneuse qui fait partie du même groupe de sociétés que la première locataire (consid. 2c).

Regesto (it):
Disdetta di un contratto di sublocazione con diritto d'opzione; impedimento contrario alla buona fede dell'avveramento di una condizione; principio della trasparenza (art. 2 CC, art. 156 CO).

1. Nozione di patto d'opzione; delimitazione con la promessa di contrattare (consid. 2a).

2. Applicazione dell'art. 156 CO al caso di un cambiamento di conduttore tendente a impedire che si avveri la condizione da cui dipende l'esercizio di un diritto d'opzione, in virtù del quale la prima conduttrice ha accordato alla subconduttrice la facoltà di esigere un prolungamento della sublocazione (consid. 2b).

3. Condizioni ed effetti dell'applicazione del principio della trasparenza nei confronti della seconda conduttrice facente parte dello stesso gruppo di società che la prima conduttrice (consid. 2c).

Sachverhalt ab Seite 32

A.- Zum Zweck des Betriebs einer Kunstgalerie schloss die Galerie Lopes AG am 30. September 1976 mit der Rinderknecht Administrations AG einen Untermietvertrag über Räumlichkeiten in Zürich, welche die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt (Eigentümerin) der Rinderknecht Administrations AG vermietet hatte. Der Untermietvertrag war erstmals auf den 30. September 1986 kündbar. Am 7. November 1976 räumte die Rinderknecht Administrations AG der Untermieterin in Ergänzung des Vertrags eine "Option" ein, die es dieser gestattete, über den 30. September 1986 hinaus eine Fortsetzung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre zu verlangen, sofern die Rinderknecht Administrations AG dannzumal die ihrerseits gegenüber der Eigentümerin

zustehende Option auf eine Verlängerung der Mietdauer ausüben sollte. Mit Schreiben vom 24. September 1985 kündigte die Rinderknecht Administrations AG das Untermietverhältnis auf den 30. September 1986, worauf ihr die Galerie Lopes AG am 26. September 1985 mitteilen liess, sie übe die Option auf Weiterführung der Untermiete bis zum 30. September 1991 aus. Am 8. Oktober 1985 antwortete die Rinderknecht Administrations AG, das Obermietverhältnis sei ebenfalls auf den 30. September 1986 aufgelöst worden; sie habe das ihr gegenüber der Eigentümerin zustehende Vormietrecht nicht ausgeübt und könne es infolge Ablaufs der Frist auch nicht mehr ausüben. Die Eigentümerin bestätigte diesen Sachverhalt und erklärte ausserdem, sie habe auf den 1. Oktober 1986 bereits einen Mietvertrag mit der Rinderknecht & Co. AG abgeschlossen. Mit Schreiben vom 4. November 1985 teilte die Eigentümerin der Untermieterin mit, die Rinderknecht & Co. AG habe sie im September 1985 um eine einverständliche Auflösung des Mietvertrags mit der Rinderknecht Administrations AG auf den 30. September 1986 und für die Zeit ab 1. Oktober 1986 um die Übertragung des Mietvertrags auf sie ersucht; sie sei damit einverstanden gewesen und habe den neuen Mietvertrag zu den gleichen Konditionen abgeschlossen.

B.- Am 21. Oktober 1985 klagte die Galerie Lopes AG beim Mietgericht des Bezirkes Zürich gegen die Rinderknecht Administrations AG (Erstbeklagte) sowie die Rinderknecht & Co. AG (Zweitbeklagte) mit den Begehren, die Kündigung der Erstbeklagten sei für ungültig oder nichtig zu erklären und es sei festzustellen, dass die Klägerin ihre Option gültig ausgeübt habe und der Untermietvertrag ab 1. Oktober 1986 mit der Zweitbeklagten als Schwestergesellschaft der Erstbeklagten bis zum 30. September 1991 weiterlaufe; eventuell sei der Untermietvertrag bis zum 30. September 1988 zu erstrecken. Das Mietgericht wies die Klage am 19. Dezember 1985 ab. Den Rekurs der Klägerin und deren Hauptbegehren hiess das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 4. August 1986 gut und wies den für diesen Fall gestellten Antrag der Beklagten auf Vertragsänderung insbesondere durch Erhöhung des Mietzinses ab. Eine kantonale Nichtigkeitsbeschwerde der Beklagten blieb erfolglos.

C.- Die Beklagten haben gegen den Beschluss des Obergerichts auch Berufung eingereicht und beantragen, den Beschluss aufzuheben und die Klage abzuweisen, eventuell die Sache zur

Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Klägerin schliesst auf Abweisung der Berufung. Das Bundesgericht weist ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Das Obergericht geht davon aus, der Klägerin sei nach Abschluss des Untermietvertrags von der Erstbeklagten ein Optionsrecht auf Verlängerung der Untermiete um weitere fünf Jahre unter der Bedingung eingeräumt worden, dass die Erstbeklagte ihr Vormietrecht gegenüber der Eigentümerin ausübe. Grundsätzlich habe es der Erstbeklagten freigestanden, auf diese Ausübung zu verzichten und damit durch Auflösung des Mietverhältnisses den Eintritt der Bedingung für die Ausübung des Optionsrechts zu vereiteln. Indessen erweise sich der Abschluss des neuen Mietvertrags mit der Zweitbeklagten als rechtsmissbräuchlich, weshalb die Bedingung für das rechtzeitig ausgeübte Optionsrecht trotzdem eingetreten sei und der Untermietvertrag demzufolge bis zum 30. September 1991 weiterlaufe. Der von der Klägerin zu Recht geforderte Durchgriff durch die Erst- auf die Zweitbeklagte führe dazu, dass sich diese das Optionsrecht und damit die Verlängerung der Untermiete entgegenhalten lassen müsse und auch sie passivlegitimiert sei. a) Die Beklagten machen geltend, weder die Erstbeklagte noch Rinderknecht habe sich gegenüber der Klägerin vertraglich verpflichtet, den Hauptmietvertrag als Bedingung für das ohne Gegenleistung eingeräumte Optionsrecht auf Verlängerung des Untermietvertrags weiterzuführen. Dieser Einwand verkennt, dass die Vorinstanz keineswegs eine derartige Vertragspflicht annimmt. Sie geht vielmehr vom freien Ermessen der Erstbeklagten aus, hält die Bedingung jedoch für eingetreten, weil deren Eintritt durch die Übertragung der Miete an die Zweitbeklagte wider Treu und Glauben verhindert worden sei. Wenn die Beklagten mit ihrem Hinweis auf die fehlende Gegenleistung die Verbindlichkeit des Optionsrechts bestreiten wollen, so ist das unbehelflich. Das im November 1976 der Klägerin eingeräumte Recht, eine Verlängerung der Untermiete um weitere fünf Jahre zu verlangen, wird zwar von keiner Gegenleistung abhängig gemacht. Eine solche ist aber auch nicht Gültigkeitsvoraussetzung für das Entstehen und den Bestand eines Optionsvertrags, der dem Berechtigten die Befugnis verleiht, durch einseitige

Willenserklärung nicht nur wie beim Vorvertrag den Partner zum Abschluss eines Hauptvertrags zu verpflichten, sondern unmittelbar ein inhaltlich bereits fixiertes Vertragsverhältnis herbeizuführen oder zu verlängern (VON TUHR/PETER, Allgemeiner Teil OR, S. 277 Fussnote 20; KRAMER, Münchener Kommentar, N. 40 vor § 145 BGB; STAUDINGER/DILCHER, N. 47 vor §§ 145 ff. BGB; SOERGEL/LANGE/HEFERMEHL, N. 50 vor § 145 BGB; LARENZ, Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. I, 13. Auflage 1982, S. 82). Damit erweisen sich die Ausführungen der Beklagten darüber, wie sich die Klägerin 1976 hätte vertraglich absichern müssen, und die in diesem Zusammenhang angeführte Rechtsprechung (BGE 92 II 116 und BGE 108 II 215) als belanglos. b) Entgegen der Auffassung der Beklagten genügen die tatsächlichen Feststellungen des Obergerichts für die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts. Danach sei es den Beklagten mit dem Abschluss des zweiten Mietvertrags darum gegangen, den ersten Mietvertrag ohne jede Änderung der bisher praktizierten Benützung des Mietobjekts zu ersetzen. Zwischen den Beklagten hätten enge wirtschaftliche Beziehungen bestanden; beide Gesellschaften seien vollständig durch Rinderknecht, dem einzigen Verwaltungsrat der Erstbeklagten und Verwaltungsratspräsidenten der Zweitbeklagten, beherrscht. Die von Rinderknecht geltend gemachten wirtschaftlichen Hintergründe für den zu gleichen Bedingungen mit der Schwestergesellschaft abgeschlossenen neuen Mietvertrag vermöchten nicht zu überzeugen. Mit dem Mieterwechsel sei in Wirklichkeit gar keine Beendigung des ursprünglichen Mietvertrags, sondern im Gegenteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses angestrebt worden. Das Vorgehen habe einzig den Zweck gehabt, die Rechte des Untermieters hinfällig werden zu lassen,

was gegen Treu und Glauben verstosse. Für den Durchgriff auf die Zweitbeklagte spreche auch das eindeutige Überwiegen des Interesses der Klägerin am Verbleiben im Mietobjekt.
Die beiden Beklagten sind zwar rechtlich selbständige Unternehmen, durch die beherrschende Stellung von Rinderknecht jedoch zu einer Gesamtunternehmung mit wirtschaftlich einheitlicher Leitung, also zu einem Konzern zusammengefasst (vgl. DENNLER, Durchgriff im Konzern, Diss. Zürich 1984, S. 16). Indem die Zweitbeklagte als Mieterin an die Stelle der Erstbeklagten trat, fand somit ein bloss konzerninterner Mieterwechsel statt, der zudem die mietrechtlichen Benützungsverhältnisse nicht veränderte. Weil es überdies an wirtschaftlichen Gründen für den Abschluss

des neuen Mietvertrags fehlte, konnte der Eintritt der Zweitbeklagten in das Mietverhältnis einzig zum Zweck erfolgt sein, das Optionsrecht der Klägerin zu vereiteln. Das im Brief der Eigentümerin vom 4. November 1985 geschilderte Vorgehen bestätigt diesen Schluss. Dass dieses Vorgehen Treu und Glauben im Geschäftsverkehr widerspricht und daher die Bedingung für die Ausübung des Optionsrechts als eingetreten zu gelten hat, bedarf keiner weiteren Ausführungen, zumal Art. 156 OR keine absichtliche Verhinderung des Bedingungseintritts voraussetzt (BGE 109 II 21 ff. E. 2b mit Hinweisen; vgl. BGE 99 II 288 f. E. 3 und BGE 85 II 484 f. E. 4c).
c) Was die Beklagten gegen den Durchgriff auf die Zweitbeklagte vorbringen, ist unbehelflich. Die Vorinstanz geht zutreffend von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus, nach der es die rechtliche Selbständigkeit einer juristischen Person grundsätzlich zu beachten gilt, es sei denn sie werde im Einzelfall rechtsmissbräuchlich, entgegen Treu und Glauben geltend gemacht (zur Publikation bestimmtes Urteil vom 16. Dezember 1986 i.S. S. gegen Rentenanstalt, E. 3b, BGE 108 II 214 E. 6a mit Hinweisen; zusammenfassend ausserdem EBENROTH, Zum "Durchgriff" im Gesellschaftsrecht, Schweizerische Aktiengesellschaft 57 (1985) S. 128 ff.). Gegen Treu und Glauben verstösst die Berufung auf die rechtliche Selbständigkeit u.a. dann, wenn sie zur Vertragsumgehung missbraucht wird (MERZ, Kommentar, N. 287 zu Art. 2 ZGB). Eine Vertragsumgehung kann derart erfolgen, dass die vertraglich verpflichtete Person eine mit ihr verbundene andere Person vorschiebt, damit der rechtsgeschäftlich verpönte Erfolg erzielt wird (RIEMER, Vertragsumgehungen sowie Umgehungen anderer rechtsgeschäftlicher Rechte und Pflichten, ZSR n. F. 101 (1982) S. 365). Vorliegend hat die Erstbeklagte auf Veranlassung Rinderknechts die Zweitbeklagte vorgeschoben, um den Eintritt der Bedingung für die Ausübung des Optionsrechts auszuschliessen. Als Verletzung von Art. 2 ZGB führt das zum Durchgriff mit der Folge, dass die vorgeschobene Person gleich behandelt wird wie die Erstbeklagte (vgl. RIEMER, a.a.O. S. 373 mit Hinweisen). Auch der Zweitbeklagten gegenüber ist demnach das Optionsrecht rechtswirksam ausgeübt worden. Selbst wenn die behauptete Feindschaft zwischen Frau Lopes und Rinderknecht beachtlich wäre, müsste der Rechtsmissbrauch bejaht werden. Bei der Anwendung von Art. 2 ZGB treten subjektive Kriterien, die das gewählte Vorgehen als verständlich erscheinen

lassen, hinter den objektiven Gesichtspunkten zurück (MERZ, a.a.O. N. 105 zu Art. 2 ZGB). Persönliche Differenzen der Parteien eines Mietvertrags vermögen allenfalls einen wichtigen Grund zu dessen vorzeitiger Auflösung abzugeben (Art. 269 OR), nicht aber eine Vertragsumgehung zu rechtfertigen. Unverständlich sind die Einwände gegen die Zulässigkeit des sogenannten "Querdurchgriffs". Bei zweckwidriger Verwendung einer Schwestergesellschaft eines Konzerns drängt sich wie hier die Notwendigkeit auf, einen solchen Durchgriff vorzunehmen (EBENROTH, a.a.O. S. 124; DENNLER, a.a.O. S. 54 und 93 ff.). Es macht keinen Unterschied aus, ob ein Aktionär die von ihm beherrschte Aktiengesellschaft vorschiebt oder ob ein zwei Aktiengesellschaften

beherrschender Aktionär die eine Gesellschaft veranlasst, die andere Gesellschaft vorzuschieben, damit vertragliche Pflichten umgangen werden.