

Zivilrecht Droit civil

Aktivlegitimation – KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung) vom 16. März 2021, X. c. Y. – TCV C1 20 174

Rechte und Pflichten aus einem Vertrag mit einer Alter Ego Gesellschaft (Art. 55 ZGB)

- Bei einem Vertrag mit einer Alter Ego Gesellschaft obliegt es dieser klarzustellen, ob der Alleinaktionär oder die Gesellschaft aus dem Vertrag berechtigt und verpflichtet werden soll (E. 3).
- Wirkungen der Zulassung einer Streitverkündungsklage (E. 5.1).
- Bedeutung der internen Verbuchung und des Zahlungsverkehrs (E. 5.2), Erkennbarkeit des Bindungswillens (E. 5.3) und Einfluss des Gesellschaftszwecks (E. 6).
- Auswirkungen der Vertragsanbahnungs- und Durchführungsdokumente (E. 7).

Droits et obligations découlant d'un contrat conclu avec une société unipersonnelle (art. 55 CC)

- Dans le cadre d'un contrat conclu avec une société unipersonnelle, il incombe à cette dernière de préciser si l'actionnaire unique ou la société dispose des droits et obligations découlant du contrat (consid. 3).
- Effets de l'admission de l'appel en cause (consid. 5.1).
- Importance des opérations comptables internes et du trafic des paiements (consid. 5.2), reconnaissabilité de la volonté de s'engager (consid. 5.3) et influence du but social (consid. 6).
- Effets des documents contractuels et d'exécution du contrat (consid. 7).

Sachverhalt (gekürzt)

A. Die Miteigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft Z. erheben Klage gegen den Immobilienentwickler X., der ihnen diese Stockwerkeigentumsanteile verkauft hatte, wegen verschiedener Mängel der neuerstellten Gebäude.

B. Mit der Klageantwort erhob Immobilienentwickler X. Streitverkündungsklage gegen das Architekturbüro Y., welches die Häuser geplant hatte und mit der Bauleitung beauftragt war. Das Architekturbüro Y. beantragte in der Antwort auf die Streitverkündungsklage, auf diese mangels Aktivlegitimation unter Kosten- und Entschädigungsfolge nicht

einzutreten. Zur Begründung machte es geltend, dass nicht der Immobilienentwickler X., sondern die W. AG ihre Vertragspartnerin gewesen sei und dass allein diese zur Geltendmachung von vertraglichen Ansprüchen legitimiert wäre.

Aus den Erwägungen

2. Die Kläger im Hauptverfahren machen gegen den Immobilienentwickler X. Mängelrechte aus den Kaufverträgen über die verschiedenen Stockwerkeigentumseinheiten geltend. Seine Passivlegitimation in jenem Verfahren ist ebenso unbestritten, wie dass er – vor der Aufteilung in Stockwerkeigentumseinheiten und deren Verkauf – Eigentümer der fraglichen Parzelle war.

Das Architektenbüro Y. hat das Bauprojekt entworfen und hatte auch die Bauleitung inne. Es stellt sich auf den Standpunkt, dass der Vertrag über die Architekturleistungen, aus welchem der Immobilienentwickler X. seine mit der Streitverkündungsklage behaupteten Regressrechte ableitet, nicht mit diesem, sondern mit der W. AG zustande gekommen sei, während Immobilienentwickler X. sich als Vertragspartner des Architektenbüros Y. sieht. Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen.

Ein irgendwie gearteter Rechtsübergang zwischen der W. AG und X. ist weder behauptet noch aus den Akten ersichtlich.

3. Wie sich aus dem Handelsregister ergibt, ist X. einziger Verwaltungsrat der (...) W. AG. Ihr Zweck besteht aus dem An- und Verkauf sowie der Vermittlung von Grundstücken, dem Betrieb von Hotels und Restaurants, der Vermögens- und Hausverwaltung und dem Handel mit Wertschriften. Aus der Parteieinvernahme von X. lässt sich ableiten, dass es sich bei der W. AG um das Alter Ego von X. handelt, über welches er einen Teil seiner Geschäftstätigkeit abwickelt, während er einen anderen Teil im eigenen Namen durchführt, ohne selbst als Einzelunternehmer im Handelsregister eingetragen zu sein. Auch die hier fragliche Grundstücksentwicklung wurde – gemäss den Behauptungen von X. – ausserhalb der Buchhaltung der W. AG auf seine eigene Rechnung realisiert.

Gerade in Fällen einer Alter Ego Gesellschaft ist für kontrahierende Dritte nicht immer leicht nachzuvollziehen, ob die betreffende Person für sich selbst oder die Gesellschaft handelt. Entsprechend obliegt es dieser Person, jeweils für die notwendige Klarheit zu sorgen, wenn dies für sie relevant ist. Ansonsten hat sie sich den von ihr geschaffenen Rechtsschein (sei es als Einzelperson, sei es als Organ der Gesellschaft) vollumfänglich entgegenhalten zu lassen (Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2009, § 16 N. 4; Riemer, Berner Kommentar, 1993, N. 40 zu Art. 55 ZGB).

4. Das Bezirksgericht kam in erster Linie gestützt auf den Vertrag über Architekturleistungen, bzw. die darin enthaltenen Parteibezeichnungen zum Schluss, dass nicht der Immobilienentwickler X., sondern die W. AG Vertragspartnerin des Architekturbüros Y. sei. X. habe den Vertrag in seiner Eigenschaft als Organ der W. AG unterzeichnet, weshalb seine Willenserklärungen dieser (und nur dieser) entgegengehalten werden könnten.

5.1 Der Berufungskläger X. kann aus der Zulassung der Streitverkündungsklage nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Aktivlegitimation der klagenden Partei ist keine Prozessvoraussetzung, sondern eine Frage der materiellen Berechtigung. Als solche ist sie, bzw. das ihr zugrunde liegende Tatsachenfundament auch der Anerkennung durch die beklagte Partei zugänglich (BGE 130 III 550 E. 2, 114 II 345 E. 3a, vgl. auch BGE 146 III 290). Indem das Bezirksgericht die Frage der Aktivlegitimation (erst) nach entsprechend erhobener Einrede bzw. Bestreitung der Streitverkündungsbeklagten prüfte, handelte es sachgerecht und die Prozessführung kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass das Institut der Streitverkündungsklage ausgehebelt werden sollte. Dem materiellen Recht gebührt hier der Vorrang vor dem dienenden Prozessrecht und allfälligen prozessökonomischen Überlegungen. Der W. AG wäre es darüber hinaus freigestanden, ihr allenfalls zustehende vertragliche Schadenersatzforderungen an X. abzutreten und die aufgeworfene Einrede damit hinfällig zu machen. (...)

5.2.1 Wie der Immobilienentwickler X. als Berufungskläger richtigerweise ausführt, ist für die Frage, mit wem sich eine Vertragspartei binden wollte, bzw. in wessen Namen eine Unterschrift geleistet wird, eine Frage des Parteiwillens und des Erklärungsinhalts.

(...)

Die Ausführungen des Berufungsklägers zur buchhalterischen und steuerlichen Behandlung des Immobilienprojekts sowie zum Zahlungsverkehr können – wie das Bezirksgericht richtigerweise ausführt – nur dazu dienen, die von diesem selbst gelebte Vertragswirklichkeit darzustellen. Dabei ist die Vorinstanz ohne weiteres davon ausgegangen, dass das fragliche Immobilienprojekt durch X. als Privatperson und nicht durch die W. AG versteuert wurde. (...)

5.2.2 Das Architekturbüro Y. hatte keine Kenntnis von den Jahresabschlüssen, den Steuererklärungen und -veranlagungen von Immobilienentwickler X. oder der W. AG. Dabei handelt es sich um deren Interna, welche Dritten nicht zugänglich sind, und es wurde im Verfahren nicht behauptet, dass eine entsprechende Mitteilung an das Architekturbüro stattgefunden hätte. Es war auch nicht an ihr, sich für im Innenverhältnis zwischen X. und der W. AG bestehende oder auch nicht bestehende Abreden zu interessieren. Die von diesen gelebte Aufteilung kann ihr daher insoweit nicht entgegengehalten werden, wie sie die Willenserklärung von X., die zum Vertragsabschluss führte, interpretieren durfte und musste.

5.2.3 Dasselbe gilt auch für den Zahlungsverkehr. Selbst wenn sämtliche Zahlungen an das Architekturbüro Y. durch Immobilienentwickler X. erfolgten, liegt darin keine Kommunikation eines vom Vertrag abweichenden Bindungswillens. Weshalb der Alleinaktionär einer Aktiengesellschaft deren Schulden begleicht, braucht die Gläubigerin grundsätzlich nicht zu kümmern. So war für das Architektenbüro Y. keineswegs offensichtlich, dass Immobilienentwickler X. im eigenen Namen und für sich bezahlen wollte und nicht etwa aufgrund eines Darlehens oder Sanierungsbeitrags zu Gunsten seiner Gesellschaft.

5.3 Aus Sicht des Architekturbüros Y. wollte sich dieses mit dem von ihm erstellten Vertragsdokument an die W. AG binden. X. konnte dies nicht verborgen bleiben, als er am Ende des Vertrags eine klassische Firmenunterschrift leistete, wie sie in Art. 719 OR vorgesehen ist. Falls er zu diesem Zeitpunkt einen anderen Verpflichtungswillen gehabt hätte, hätte er diesen dem Architekturbüro Y. zu erkennen geben müssen. Solches ist jedoch weder behauptet noch belegt. Vielmehr ergibt sich aus der Parteibefragung des X., dass er sich nicht weiter darum kümmerte, ob er sich selbst oder die Gesellschaft verpflichtete. X. hat damit das vom Architekturbüro Y. unterbreitete Angebot, mit der W. AG zu kontrahieren, akzeptiert. Diese Rechtslage – oder zumindest

der von X. geschaffene Rechtsschein – ist für das Gericht unabhängig von fiskalischen oder prozessökonomischen Überlegungen verbindlich.

6. X. argumentiert, dass seine Unterschrift die W. AG gar nicht verpflichten könne, da der Vertrag ausserhalb ihres Gesellschaftszwecks liege.

Der Zweck der W. AG beinhaltet insbesondere auch den An- und Verkauf sowie die Vermittlung von Grundstücken. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Vertretungsmacht des (einzigen) Verwaltungsrats gemäss Art. 718 OR weit gefasst. Sie beinhaltet namentlich nicht nur Geschäfte, die im Betrieb gewöhnlich vorkommen, sondern sie erfasst ebenso selbst ungewöhnliche Geschäfte, sofern diese auch nur möglicherweise im Gesellschaftszweck begründet sind, also durch diesen nicht geradezu ausgeschlossen werden (BGE 116 II 320 E. 3a m.w.N.; Bundesgerichtsurteile 4A_43/2020 vom 16. Juli 2020 E. 3.2.1, 4A_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 5.2 m.w.N.). Auch wenn die Entwicklung einer Immobilie als ein Geschäft von erheblicher Tragweite zu betrachten ist, so wird es doch durch den Gesellschaftszweck des An- und Verkaufs von Immobilien mitabgedeckt. Das beabsichtigte Geschäft ist nicht derart weit vom Gesellschaftszweck entfernt, dass dieses als geradezu ausgeschlossen gelten könnte. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

7. Schliesslich macht X. geltend, das Architekturbüro Y. hätte aufgrund der vor Vertragsabschluss für das Bauprojekt geleisteten Arbeiten davon ausgehen müssen, mit diesem selbst zu kontrahieren. Die entsprechenden Ausführungen in der Berufungsschrift sind nur schwer verständlich, und es fehlt an eindeutigen Verweisen, auf welche Aktenstücke sich der Berufungskläger bezieht.

7.1 Soweit sich X. auf die von den Stockwerkeigentümern eingereichten Abnahmeprotokolle bezieht, ist darauf hinzuweisen, dass als Bauherr jeweils «W. AG, X., [Ort]» genannt wird und eine Unterschriftenzeile für «W. AG» vorgesehen ist. Ähnlich verhält es sich mit den Protokollen der Baustellensitzungen, wo in der Kopfzeile als Bauherrschaft für die Appartementshäuser jeweils die W. AG genannt wird. Auch das Abnahmeprotokoll nach SIA 118 nennt die W. AG als Bauherrin und wurde von T. [Sohn von X.] als anerkanntem Vertreter der W. AG unterzeichnet. Es ist für das Kantonsgericht unerfindlich, weshalb das Architekturbüro Y. aufgrund dieser Dokumente davon hätte ausgehen müssen, dass nicht die W. AG als Auftraggeberin und

Bauherrin agierte, zumal, da diese Bezeichnungen durch X. offenbar nicht moniert wurden.

7.2 Der Baubeschrieb und das Vorprojekt nennen demgegenüber allein den Immobilienentwickler X. Diese wurden gemäss den Ausführungen in der Berufungsschrift noch vor dem Abschluss des Architektenvertrags erstellt. Es handelt sich damit um Dokumente der Vertragsanbahnung, denen keine eigentliche rechtlich Verbindlichkeit zukommt. An der Parteibefragung konnte sich der Vertreter des Architekturbüros Y. nicht mehr genau erinnern, gab aber zu Protokoll, dass das Vorprojekt zu einem Zeitpunkt erstellt wurde, als der weitere Projektablauf noch völlig offen war. Zumindest ist nicht unplausibel, dass das Architekturbüro Y. diese Unterlagen auf den Immobilienentwickler X. ausstellte, sich aber für deren Bezahlung und vertragliche Bindung an die Gesellschaft halten wollte. Wie es sich damit genau verhält, bleibt nach der Beweisabnahme im Dunkeln. Die beiden Dokumente sind damit nicht geeignet, den im schlussendlich unterzeichneten Vertrag erkennbaren Bindungswillen des Architekturbüros Y. in Frage zu stellen.