

ZMP 2014 Nr. 5

Eine durch einen Vertreter ausgesprochene Kündigung macht diese nicht per se nichtig: Das Mietgericht hielt in seinem Entscheid fest, dass grundsätzlich eine durch eine nicht berechnigte Person ausgesprochene Kündigung nichtig ist. Der Vermieter darf sich aber vertreten lassen, wenn dies für den Mieter erkennbar ist. Vorliegend hatten die Kläger die Verwaltung stets akzeptiert und wussten deshalb über das Vertretungsverhältnis Bescheid. Die Zeichnungsberechtigung der unterschreibenden Person kann sich auch aus einer Handlungsvollmacht ergeben. Eine Pflicht, die Vollmacht mit der Kündigung mitzusenden, besteht nicht.

Die Kläger machten geltend, die Kündigung sei nichtig, da sie von einer nicht bevollmächtigten Person unterzeichnet worden sei. Die Kündigung sei von einer Sachbearbeiterin A. unterschrieben worden, die nicht unterzeichnen dürfe. Eine Kündigung stelle keine alltägliche Geschäftshandlung dar. Im Zeitpunkt der Kündigung seien keine rechtsgültigen Vollmachten vorhanden gewesen.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 27. Oktober 2014:

"III.

(...)

4. Nichtigkeit der Kündigung

(...)

4.3. Nichtig ist eine Kündigung, wenn sie mit einem derart schweren formellen oder materiellen Mangel behaftet ist, dass sie keine rechtlichen Wirkungen entfaltet. Die Nichtigkeit muss entweder ausdrücklich in einer gesetzlichen Bestimmung vorgesehen sein oder sich aus deren Sinn oder Zweck ergeben (LACHAT/THANEI, a.a.o., S. 598). Nichtig sind somit Kündigungen, bei denen gesetzliche oder vertragliche Formerfordernisse nicht erfüllt sind, aber auch formrichtige Kündigun-

gen, wenn andere formelle Mängel vorliegen, beispielsweise eine durch eine nicht bevollmächtigte Person ausgesprochene Kündigung.

Die Vermieterschaft kann sich bei der Abgabe der Kündigung durch eine Verwaltung, einen Rechtsbeistand oder eine x-beliebige Person vertreten lassen. Das Vertretungsverhältnis muss sich aber unzweideutig entweder aus dem Kündigungsschreiben, dem Kündigungsformular oder aus den Umständen ergeben (Art. 32 Abs. 2 OR). Kann die gekündigte Partei im Zeitpunkt des Empfangs der Kündigung das Vertretungsverhältnis nicht erkennen, ist die Kündigung unwirksam. Im Zweifelsfall kann die gekündigte Partei die Vorlage einer Vollmacht verlangen (LACHAT/SPIRIG, a.a.O., S. 508).

Die Vertretung der Aktiengesellschaft (gegen Aussen) ist in Art. 718 ff. OR geregelt. Grundsätzlich obliegt die Vertretung dem Verwaltungsrat, er kann diese jedoch einem oder mehreren Mitgliedern (Delegierte) oder Dritten (Direktoren) übertragen (Art. 718 Abs. 2 OR). Diese zur Vertretung befugten Personen können im Namen der Gesellschaft alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann (Art. 718a Abs. 1 OR). Nach Art. 721 OR kann der Verwaltungsrat einer Aktiengesellschaft Prokuristen oder andere Bevollmächtigte – Zeichnungsberechtigte ohne Titel und Handlungsbevollmächtigte – ernennen. Für die Ernennung bedarf es (im Vergleich zu Art. 718 OR) keiner statutarischen Grundlage bzw. deren Konkretisierung im Organisationsreglement (CHK-PLÜSS/FACINCANI-KUNZ/KÜNZLI, OR 721 N 1). Die Prokura kann kollektiv erteilt werden oder auf eine Zweigniederlassung beschränkt werden. Bei entsprechendem Eintrag im Handelsregister kann eine solche Beschränkung auch einem gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden. Bei fehlendem Eintrag dürfen Dritte hingegen davon ausgehen, dass keine solche Beschränkung vorliegt.

Hingegen kann die (meist stillschweigend) erteilte Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 OR nicht im Handelsregister eingetragen werden. Im Vergleich zum Prokurist hat der Handlungsbevollmächtigte eine weniger weit reichende Vertretungsmacht. Seine Vollmacht beschränkt sich auf die Rechtshandlungen, die der Betrieb des Gewerbes oder die Ausführung der Geschäfte gewöhnlich mit sich bringt (Art. 462 Abs. 1 OR). Der Dritte kann davon ausgehen, dass der Hand-

lungsbevollmächtigte zu allen Rechtshandlungen ermächtigt ist, die je nach Fall der Betrieb des Gewerbes, die Ausführung bestimmter Geschäfte oder die Verantwortung für einen bestimmten Geschäftskreis gewöhnlich mit sich bringen, solange dem Dritten kein anderer Umfang der Vollmacht kommuniziert wurde oder er aus den Umständen auf einen anderen Umfang der Vollmacht schliessen muss (CHK-SCHWARZ, OR 462 N 8).

4.2. Die Kläger machen geltend, die Verwaltung habe bei den Kündigungen über keine Vollmacht der Beklagten verfügt. Bei einem Verwaltungsmandat handelt es sich um einen Auftrag im Sinne von Art. 394 ff. OR. Da der Auftrag keinen besonderen Formvorschriften untersteht, kann er gemäss Art. 11 OR auch formfrei abgeschlossen werden. Vorliegend wurde indes am 1. Juli 2013 ein schriftlicher Hausverwaltungsvertrag geschlossen, worin festgehalten wurde, dass die Verwaltungstätigkeit am 25. Juli 2001 begann. Im Zeitpunkt der Kündigungen durch die Verwaltung am 17. März 2013 bestand dieser schriftliche Hausverwaltungsvertrag zwar noch nicht. Dies ändert aber nichts daran, dass die Verwaltung beauftragt war. Der Einwand der Kläger, es könne eine Urkundenfälschung des Verwaltungsvertrags vorliegen, sei doch die Liegenschaft C nicht wie im früheren Hausverwaltungsvertrag vom 30. Juni 1989 erwähnt, zielt daneben.

Bezüglich der Aussenwirkung ist gemäss Art. 32 Abs. 2 OR festzuhalten, dass die Kläger aus den Umständen ohne Weiteres erkennen konnten, dass ein Vertretungsverhältnis zwischen der Beklagten und der Verwaltung bestand. Dass sie dies auch erkannten, ergibt sich daraus, dass sie bis zum Erhalt der Kündigungen stets die S. AG als Verwaltung und Ansprechpartnerin akzeptierten. Auch in den Mietverträgen vom 16. August 2007 und 21. März 2010 wurde – wie bereits erwähnt – die Verwaltung als Vertreterin der Beklagten aufgeführt. Auch richteten die Kläger bis zu den Kündigungen sämtliche Korrespondenz an die Verwaltung und nie an die Beklagte selbst. Daher können sie nicht ernsthaft geltend machen, vom Vertretungsverhältnis keine Kenntnis gehabt zu haben. Wäre von einer ungültigen Vollmacht auszugehen, wäre konsequenterweise auch nicht gültig ein Mietvertrag abgeschlossen worden.

Soweit die Kläger ausführen, die Vollmachten hätten gestützt auf Art. 32 resp. Art. 38 Abs. 1 und 2 OR mit den Kündigungen zugestellt resp. sofort nachgereicht werden müssen, sind sie darauf hinzuweisen, dass dies gesetzlich nicht vorgesehen ist. Ebenso wenig haben die Kläger das Recht, die Kündigungen zu genehmigen. Es reicht, dass sie aufgrund der Umstände das Bestehen eines Vertretungsverhältnisses erkennen konnten. Daher ist es bedeutungslos, ob zwischen der Beklagten und der Verwaltung im Zeitpunkt der Kündigungen ein *schriftlicher* Verwaltungsvertrag vorlag oder nicht. (...)

Die Kläger machen weiter geltend, A. sei nicht berechtigt gewesen, die Kündigungen für die Verwaltung zu unterzeichnen, da sie nicht bevollmächtigt gewesen sei. Die Kündigungen vom 17. März 2013 wurden für die Verwaltung von H. (Direktor) und A. unterzeichnet. Dass H. über eine Kollektivzeichnungsberechtigung zu zweien verfügt, ist durch den Handelsregisterauszug der Verwaltung ausgewiesen. Die Zeichnungsberechtigung von A. ergibt sich aus der Handlungsvollmacht, welche ihr mit Schreiben vom 14. Juli 2011 erteilt wurde. Diese Vollmachtserteilung wurde nebst H. von B. unterschrieben, die gemäss Handelsregisterauszug über eine Kollektivunterschrift zu zweien verfügt. Damit verfügt A. über eine Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 OR und war sie berechtigt, für die Verwaltung die Kündigungen zu unterzeichnen. (...) Da das Aussprechen einer Kündigung zu den Rechtshandlungen gehört, die der Betrieb einer Liegenschaftsverwaltung für gewöhnlich mit sich bringt, wird diese Tätigkeit von der Handlungsvollmacht abgedeckt. A. war daher zur Unterzeichnung der Kündigungen berechtigt."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2014, 24. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

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