

## **BGE 132 III 549**

Bundesgericht (BGE), 2006-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_132\\_III\\_549](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_132_III_549)

FR: ATF 132 III 549

IT: DTF 132 III 549

### **Regeste**

Regeste Formerfordernis bei Immobilien-Leasingverträgen (Art. 216 OR und Art. 657 ZGB). Begriff des Immobilien-Leasingvertrages (E. 1). Der Immobilien-Leasingvertrag ist kein Vertrag auf Eigentumsübertragung, welcher gemäss Art. 216 Abs. 1 OR und Art. 657 Abs. 1 ZGB der öffentlichen Beurkundung bedürfte (E. 2.1). Insbesondere sind auch die Vertragsklauseln, welche die Rechtslage nach Ablauf der Leasingdauer regeln, nicht formbedürftig; eine Ausnahme besteht nur insoweit, als dem Leasingnehmer ein Kaufrecht im Sinn von Art. 216 Abs. 2 OR eingeräumt wird, das Leasingobjekt zu einem voraus bestimmten Preis zu Eigentum zu übernehmen (E. 2.2).

Regeste Exigence de forme pour les contrats de leasing immobilier (art. 216 CO et 657 CC). Notion de contrat de leasing immobilier (consid. 1). Le contrat de leasing immobilier n'est pas un contrat de transfert de propriété, qui devrait être passé, selon les art. 216 al. 1 CO et 657 al. 1 CC, par acte authentique (consid. 2.1). Ne sont en particulier pas soumises à une forme spéciale les clauses contractuelles, qui règlent la situation juridique après l'écoulement de la durée du leasing; ce principe ne souffre une exception que dans la mesure où le preneur de leasing se voit accorder un droit d'emption au sens de l'art. 216 al. 2 CO pour acquérir la propriété de l'objet du contrat à un prix prédéterminé (consid. 2.2).

Regesto Esigenze di forma poste ai contratti di leasing immobiliare (art. 216 CO e art. 657 CC). Nozione di contratto di leasing immobiliare (consid. 1). Il contratto di leasing immobiliare non è un contratto di trasferimento di proprietà, che per essere valido necessita della forma dell'atto pubblico, giusta gli art. 216 cpv. 1 CO e 657 cpv. 1 CC (consid. 2.1). Non sono, in particolare, sottoposte ad alcuna esigenza di forma le clausole contrattuali che disciplinano la situazione giuridica dopo la scadenza della durata del leasing; fa eccezione solamente il caso in cui al prenditore di leasing venga concesso un diritto di compera ai sensi dell'art. 216 cpv. 2 CO, che gli permette di acquisire la proprietà dell'oggetto del leasing a un prezzo predefinito (consid. 2.2).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Die Parteien haben einen Immobilien-Leasingvertrag abgeschlossen. Bei den normalerweise verwendeten Immobilien-Leasingverträgen erwirbt die Leasinggesellschaft nach den Wünschen und Bedürfnissen des Leasingnehmers eine gewerblich oder industriell nutzbare Immobilie, um diese dem Leasingnehmer anschliessend langfristig gegen einen periodisch zu entrichtenden, einen an den steuerlichen Abschreibungssätzen orientierten Amortisationsanteil enthaltenden und ungeachtet der Gebrauchsfähigkeit des Leasingobjektes zu zahlenden Leasingzins zu Nutzung und Gebrauch zu überlassen, wobei der Leasingnehmer das Leasingobjekt am Ende der ordentlichen Leasingdauer zum Preis

der nicht amortisierten Investitionskosten kaufen, auf dieser Basis weiterleasen oder zurückgeben kann (MARKUS HESS, Immobilien-Leasing in der Schweiz, Diss. Zürich 1989, S. 83; WALTER LÜEM, La pratique du leasing en Suisse, in: Le leasing industriel, commercial et immobilier, publication CEDIDAC, Lausanne 1985, S. 22). Das Bundesgericht hat in einem unpublizierten Entscheid diese Umschreibung übernommen (Urteil 4P.14/1997 vom 10. Juli 1997). Der hier zu beurteilende Leasingvertrag entspricht in Bezug auf die umstrittene Regelung nach Ablauf der ordentlichen Leasingdauer den normalerweise verwendeten Verträgen. Auch der vorliegende Vertrag stellt dem Leasingnehmer nach Ablauf der ordentlichen Leasingdauer drei Optionen zur Verfügung, nämlich den Abschluss eines Anschlussvertrages (Ziffer 12.4), die Übernahme des Leasingobjektes gestützt auf ein Kaufrecht (Ziffer 12.4) oder die Rückgabe des Leasingobjektes gegen Ausgleich der Differenz zwischen Nettoerlös und Restwert (Ziffern 12.2 und 12.3).

## **E. 2**

Im vorliegenden Fall hat sich die Beklagte nach Ablauf der Leasingdauer für die Rückgabe des Leasingobjektes gegen Ausgleich der Differenz zwischen Nettoerlös und Restwert entsprechend den erwähnten Ziffern 12.2 und 12.3 des Immobilien-Leasingvertrages entschieden. Die Beklagte macht nun geltend, sowohl der Immobilien-Leasingvertrag als Ganzes als auch die fraglichen Vertragsklauseln in den Ziffern 12.2 und 12.3, welche die Klägerin als BGE 132 III 549 S. 553 Grundlage für den von ihr geltend gemachten Anspruch anruft, seien formbedürftig im Sinn von Art. 216 OR. Da diese Formvorschrift nicht beachtet worden sei, sei die von der Klägerin geltend gemachte Anspruchsgrundlage nichtig.

### **E. 2.1**

Zunächst stellt sich die Frage, ob der Immobilien-Leasingvertrag als Ganzes öffentlich hätte beurkundet werden müssen. Die Beklagte begründet diese Auffassung im Wesentlichen damit, dass dem Leasinggeber mit dem Abschluss des Vertrages nur das "nackte Eigentum" verbleibe und der Leasingnehmer faktisch Eigentümerstellung erlange.

#### **E. 2.1.1**

Gemäss Art. 11 Abs. 1 OR bedürfen Verträge zu ihrer Gültigkeit nur dann einer besonderen Form, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt. Das Gesetz geht von Formfreiheit aus. Formzwang besteht nur, wenn eine Gesetzesbestimmung die Formfreiheit beschränkt. Auch Innominatverträge unterliegen - wie alle anderen Verträge - nur dann einem Formzwang, wenn ein formelles Bundesgesetz diesen begründet.

#### **E. 2.1.2**

Im vorliegenden Fall vermag die Beklagte keine Gesetzesbestimmung anzugeben, die darauf schliessen liesse, dass ein Immobilien-Leasingvertrag als solcher öffentlich beurkundet werden müsste. Insbesondere kann der Immobilien-Leasingvertrag nicht als Vertrag auf Eigentumsübertragung bezeichnet werden, welcher gemäss Art. 216 Abs. 1 OR und Art. 657 Abs. 1 ZGB der öffentlichen Beurkundung bedürfte. Der Leasingvertrag beinhaltet das Recht auf die Nutzung und den Gebrauch des Leasingobjektes während der Leasingdauer gegen Bezahlung eines Leasingzinses durch den Leasingnehmer. Mit einem Grundstückkaufvertrag, der die Eigentumsübertragung gegen Bezahlung eines Kaufpreises zum Inhalt hat, hat der Immobilien-Leasingvertrag nichts zu tun. Nach Ablauf der Leasingdauer ist der Leasingnehmer nicht Eigentümer des Leasingobjektes. Insbesondere

besteht auch kein wirtschaftlicher Zwang zum Kauf des Leasingobjektes. Vielmehr stehen dem Leasingnehmer in der Regel - und auch im vorliegenden Fall - drei Optionen offen, nämlich der Abschluss eines Anschlussvertrages bzw. die Rückgabe oder Übernahme des Leasingobjektes. Nur die Übernahme des Leasingobjektes zu einem vorher bestimmten Restkaufpreis führt zum Übergang des Eigentums. Insofern enthält der Immobilien-Leasingvertrag zwar ein Kaufsrecht, welches dem Formzwang der öffentlichen Beurkundung untersteht ( Art. 216 Abs. 2 OR ). Allerdings BGE 132 III 549 S. 554 ist dieses Kaufsrecht nur Teil eines wesentlich umfassenderen Wahlrechts des Leasingnehmers (MARKUS HESS, Immobilien-Leasing und Formzwang, ZBGR 72/1991 S. 18).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.