

BGer 4C.109/2006 vom 30. Juni 2006

Bundesgericht, 2006-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.109_2006

FR: TF 4C.109/2006 du 30 juin 2006

IT: TF 4C.109/2006 del 30 giugno 2006

Regeste

Immobilien-Leasingvertrag | Vertragsrecht

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 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 ist dieses Kaufsrecht nur Teil eines wesentlich umfassenderen Wahlrechts des Leasingnehmers (Markus Hess, Immobilien-Leasing und Formzwang, ZBGR 72/1991, S. 18).

E. 2.1.3

Aus diesen Gründen kann der Immobilien-Leasingvertrag als Ganzes nicht als Vertrag auf Eigentumsübertragung im Sinn von Art. 216 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 657 Abs. 1 ZGB qualifiziert werden. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann daher keine Rede davon sein, dass der Vertrag als solcher formungültig sei.

E. 2.2

Damit ist weiter zu prüfen, ob die in Frage stehenden Vertragsklauseln Ziffer 12.2 und 12.3, auf welche Bestimmungen die Klägerin ihren Anspruch abstützt, hätten öffentlich beurkundet werden müssen.

E. 2.2.1

Die Beklagte begründet ihre Auffassung, dass für die erwähnten Bestimmungen ein Formzwang bestehe, im Wesentlichen damit, dass sie aufgrund der umstrittenen Vereinbarung keine andere Wahl hatte, als den Kaufpreis für das Leasingobjekt zu bezahlen, sei es direkt durch Übernahme desselben, sei es indirekt durch die Verpflichtung, für das Erreichen des vereinbarten Restkaufpreises eintreten zu müssen.

E. 2.2.2

Diese Begründung ist nicht überzeugend. Die Option des Leasingnehmers, das Leasingobjekt nach Ablauf der Leasingdauer zu einem voraus bestimmten Betrag zu übernehmen, ist klar abzugrenzen von der Möglichkeit, das Leasingobjekt nach Ablauf der Vertragsdauer - unter Ausgleich der Differenz zwischen dem Erlös aus dem Verkauf an einen Dritten und dem Restwert - zurückzugeben. Die Möglichkeit der Übernahme des Leasingobjektes zu einem voraus bestimmten "Restwert" ist als Kaufsrecht zu qualifizieren. Die Wahl dieser Option führt zur Eigentumsübertragung. Diese Klausel ist nach Art. 216 Abs. 2 OR öffentlich zu beurkunden, was im vorliegenden Fall nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz auch geschehen ist. Anders verhält es sich mit der Möglichkeit des Leasingnehmers, nach Ablauf der Vertragsdauer das Leasingobjekt zurückzugeben. Bei der Wahl dieser Option resultiert keine Übertragung des Eigentums auf den Leasingnehmer. Vielmehr hat die Leasinggesellschaft gemäss Ziff. 12.2 die Wahl, entweder das Objekt nach Ablauf der Leasingdauer weiter zu verleasen oder das Leasingobjekt an einen Dritten zu verkaufen. Der Umstand, dass der Leasingnehmer im zuletzt genannten Fall die Differenz zwischen dem Nettoerlös und dem Restwert zu tragen hat, läuft nicht auf eine Kaufpreiszahlung hinaus. Der Kaufpreis wird vom Dritterwerber entrichtet. Der Leasingnehmer hat nur die genannte Differenz auszugleichen. Die Option, für welche sich die Parteien im vorliegenden Fall entschieden haben, hat somit keinerlei Gemeinsamkeiten mit einem Grundstückkaufvertrag, der öffentlich zu beurkunden ist (Art. 216 Abs. 1 OR und Art. 657 Abs. 1 ZGB), bzw. mit einem Kaufsrecht, das dem gleichen Formzwang untersteht (Art. 216 Abs. 2 OR).

E. 2.2.3

Aus all diesen Gründen kann keine Rede davon sein, dass für die umstrittenen Ziffern 12.2 und 12.3 von einem Formzwang auszugehen ist. Wie die Verpflichtung der Beklagten, die Differenz zwischen dem Nettoverkaufserlös und dem Restwert auszugleichen, zu qualifizieren ist - die Vorinstanz geht von einem formlos gültigen Garantievertrag im Sinn von Art. 111 OR aus -, kann dahingestellt bleiben. Allein entscheidend ist, dass die von der Klägerin angerufene Anspruchsgrundlage entgegen der Darstellung der Beklagten formgültig ist.

E. 2.3

Wenn aber weder für den Immobilien-Leasingvertrag als Ganzes (vgl. dazu E. 2.1) noch für die umstrittenen Ziffern 12.2 und 12.3 im Besonderen (vgl. dazu E. 2.2) eine öffentliche Beurkundung erforderlich ist, ist der in der Form der einfachen Schriftlichkeit abgefasste Vertrag formgültig. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann sich die Klägerin somit auf die Ziff. 12.2 und 12.3 als Grundlage für die von ihr geltend gemachte Forderung stützen.

E. 3

Weiter macht die Beklagte geltend, die Klägerin habe im Zusammenhang mit dem Verkauf des Leasingobjektes keine eigenen Verkaufsbemühungen unternommen. Durch den Verkauf an den erst besten Käufer ohne Bemühungen um besser zahlende Interessenten habe die Klägerin unsorgfältig (Art. 398 Abs. 2 OR , Art. 538 Abs. 2 OR analog) bzw. widersprüchlich und damit rechtsmissbräuchlich (Art. 2 Abs. 2 ZGB) gehandelt. Auch diese Begründung ist nicht überzeugend. Das Obergericht hat verbindlich festgestellt, dass die Klägerin die Liegenschaft dem von der Beklagten zugeführten Käufer veräussert habe.

Die Beklagte habe keinen Käufer beibringen können, der einen höheren Preis bezahlt hätte. Weiter habe die Beklagte gegenüber der Klägerin in Bezug auf den ihr mitgeteilten Kaufpreis von Fr. 575'000.-- ausdrücklich "keinen Einspruch" erhoben. Wenn sich die Beklagte mit dem Kaufpreis einverstanden erklärt, den der von ihr zugeführte Interessent zu zahlen bereit war, kann von einem unsorgfältigen oder gar rechtsmissbräuchlichen Vorgehen der Klägerin keine Rede sein, wenn diese das Leasingobjekt dem genannten Interessenten verkauft.

E. 4

Schliesslich wirft die Beklagte der Vorinstanz eine Verletzung des Rechts auf Beweis und damit einen Verstoss gegen Art. 8 ZGB vor, weil sie mit ihrer Behauptung, dass das Leasingobjekt bei angemessenen Bemühungen zu einem Preis von mindestens Fr. 720'000.-- hätte verkauft werden können, nicht zum Beweis zugelassen worden sei. Auch diesbezüglich erweist sich die Berufung als unbegründet. Gegenstand eines Beweisverfahrens bilden nur umstrittene Sachdarstellungen, die substantiiert behauptet worden sind. Kommt eine Partei der Obliegenheit, ihre Behauptungen substantiiert vorzutragen, nicht nach, sind bezüglich dieser unsubstantiierten Behauptungen keine Beweise zu erheben. Nachdem die Vorinstanz unangefochten ausgeführt hat, die Beklagte habe ihre Begründung nicht genügend substantiiert, durfte die Vorinstanz mangels substantiiertes Behauptungen auf die Durchführung eines Beweisverfahrens verzichten. Von der Verletzung des Anspruchs auf Beweisführung und damit von einem Verstoss gegen Art. 8 ZGB kann somit keine Rede sein.

E. 5

Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

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