



1. Privatrecht - Vollstreckung
- 1.2 Obligationenrecht

1.2.19 Immobilien-Leasingvertrag

BGE 4C.109/2006 Der Immobilien-Leasingvertrag muss als Ganzes betrachtet werden und kann dementsprechend nicht als Vertrag auf Eigentumsübertragung qualifiziert werden. Dies hat zur Folge, dass der Vertrag nicht einem Formzwang unterliegt.

Die Leasingnehmerin (Beklagte) hat sich nach Ablauf der Leasingdauer für die Rückgabe des Objektes gegen Ausgleich der Differenz zwischen Nettoerlös und Restwert entschieden. Die Klägerin verlangt folglich die Bezahlung der Differenz.

Das Bundesgericht gibt zuerst eine Umschreibung eines Immobilien-Leasingvertrages: «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 Leasingdauer zum Preis der nicht amortisierten Investitionskosten kaufen, auf dieser Basis weiter leasen oder zurückgeben kann.»

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Leasingvertrag als Ganzes öffentlich beurkundet sein muss, wie ein Vertrag auf Eigentumsübertragung. Das Bundesgericht folgert aus der oben zitierten Definition, dass der Immobilien-Leasingvertrag ein Innominatvertrag ist. Der Immobilien-Leasingvertrag hat nichts zu tun mit einem Grundstückkaufvertrag, der die Eigentumsübertragung gegen Bezahlung eines Kaufpreises zum Inhalt hat, weil nach Ablauf der Leasingdauer der Leasingnehmer nicht Eigentümer des Leasingobjektes ist. Im Gegenteil, es stehen ihm drei Optionen offen, nämlich der Abschluss eines Anschlussvertrages, die Rückgabe oder die Übernahme des Leasingobjektes. Nur im letzten Fall wird der Leasingnehmer Eigentümer. Als Ganzes kann also der Immobilien-Leasingvertrag nicht als Eigentumsübertragung betrachtet werden und ist folglich keinem Formzwang unterstellt.

Fazit

Das Urteil bringt Klarheit in eine immer mehr gebrauchte Vertragsform, nämlich das Immobilienleasing. Ausserdem wird das Leasing klar definiert, was die Abgrenzung zur Miete erleichtert. Die Gebrauchsfähigkeit des Leasingobjektes ist im Unterschied zur Miete (Art. 256 OR) nicht Vertragspflicht des Leasinggebers.