

Vorlesung Obligationenrecht Besonderer Teil

Rechtsanwalt Prof. Dr. Arnold F. Rusch LL.M.
Universität Zürich, Miete II
25. November 2019

Koppelungsgeschäfte

- OR 254: *«Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.»*
- VMWG 3: *«Als Koppelungsgeschäft im Sinne von Artikel 254 OR gilt insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen.»*
- *Zwei Voraussetzungen:*
 - *Kein unmittelbarer Zusammenhang zur Miete oder ein missbräuchlicher Zusammenhang (erhebliches Missverhältnis)*
 - *Koppelungsgeschäft muss conditio sine qua non des Abschlusses des Mietvertrags bilden.*

BGer 4C.255/2004, E. 4.3: *„Das Gesetz geht davon aus, dass bei Verträgen, welche "unmittelbar" mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, keine missbräuchliche Koppelung vorliege. Wenn ein Eigeninteresse des Mieters gegeben ist, dürfen an die Unmittelbarkeit des Zusammenhangs keine hohen Anforderungen gestellt werden. So ist ein genügender Zusammenhang zu bejahen, wenn der Mieter zur Bewirtschaftung eines im Mietlokal betriebenen Gewerbes Mobiliar oder Material kauft (...). Dagegen stellt unabhängig von der Nähe des Mietobjekts zum gekoppelten Vertrag, der Umstand, das dieser für den Mieter zu einem erheblichen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung führt, ein Indiz dafür dar, dass dieses Geschäft dem Mieter gegen seinen Willen aufgedrängt wurde (...).“*

Koppelungsgeschäfte: Beispiele

Zulässig

- Abwartswohnung
- Abschluss einer Mieter-Haftpflichtversicherung (sofern Wahlfreiheit bezügl. Versicherer besteht)

Unzulässig

- Bezahlung einer Vermittlungspauschale an den vom Vermieter angeheuerten Liegenschaftsverwalter
- Abschluss einer Lebensversicherung beim Vermieter
- Überteuerte Übernahme alter Möbel oder Mängel vom Vormieter (sofern der Vermieter die Vereinbarung kennt und sie billigt, BGer, 4C.161/2001, E. 3)

Wichtig

- Die Miete bleibt bestehen, nur das Koppelungsgeschäft ist nichtig.
- Die Initiative zum Koppelungsgeschäft darf nicht vom Mieter kommen.
- Anwendbar nur bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.
- Eventuell weitergehender Schutz durch Art. 8 UWG bei AGB.

Untermiete

Mieter Martin inseriert seine Wohnung auf einer Airbnb-Internetseite.
Vermieter Volker sieht das. *Was kann er tun?*

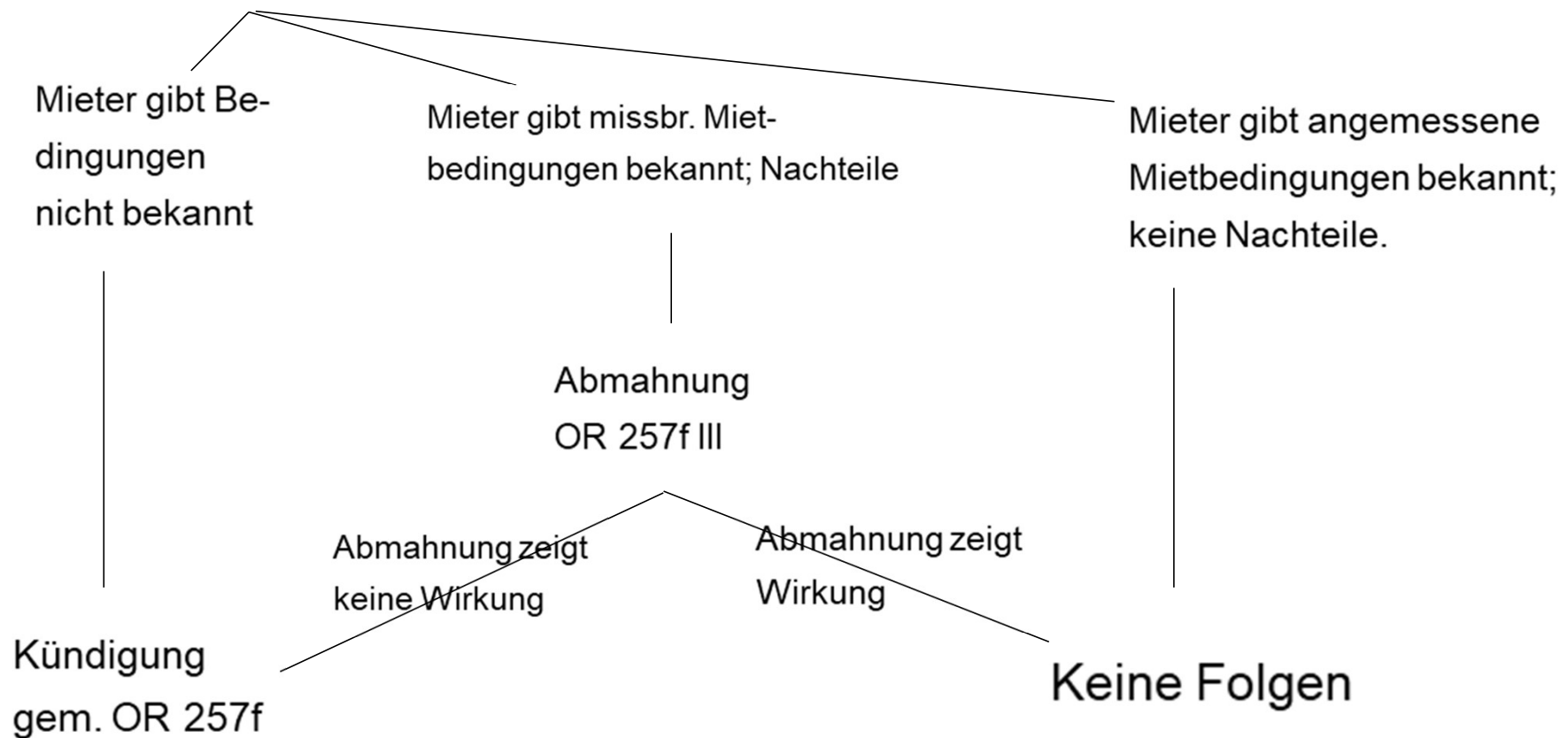
- OR 262 als zugunsten des Mieters zwingende Norm:
- Zustimmungsvorbehalt mit eingeschränkter Verweigerungsmöglichkeit:
 - Weigerung der Bekanntgabe der Vertragsbedingungen
 - Missbräuchliche Vertragsbedingungen
 - Wesentliche Nachteile für den Vermieter



Untermiete

BSK OR I-Weber, Art. 262 N 4a: *«Die Untervermietung trotz begründeter Verweigerung der Zustimmung oder ohne Einholung der Zustimmung durch den Vermieter trotz bestehender Verweigerungsgründe stellt eine Pflichtverletzung dar, die einen ordentlichen, u.U. aber auch einen ausserordentlichen Kündigungsgrund gem. Art. 257f bilden kann (BGE 134 III 300 E. 3.1; 134 III 446; Heinrich, 158 f.; Blumer, SPR VII/3, Rz 595), letzteres aber erst nachdem sich der Vermieter nach den Modalitäten der Untermiete erkundigt und die Beendigung des rechtswidrigen Zustands abgemahnt hat (BGer, 26.8.2014, 4A_162/2014, E. 2).»*

Vermieter erfährt von Airbnb-Untervermietungen und verlangt vom Mieter die Bekanntgabe der Untermietbedingungen (Art. 257f OR).



Untermiete ist generell nur dann zulässig, wenn ein klarer Rückkehrwille des Hauptmieters besteht, vgl. BGer, 4A_227/2011, E. 2.2.1: *«Das ist, abweichende vertragliche Abmachung vorbehalten, nur dann der Fall, wenn der Mieter beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Ansonsten setzt er im Ergebnis auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, als wäre er selber Eigentümer; darin liegt ein Rechtsmissbrauch und es kann sich der Mieter nicht auf das gesetzlich vorgesehene Recht zur Untervermietung berufen (...). Hierbei ist ein relativ strenger Massstab anzusetzen, soll das Institut der Untermiete nicht zweckentfremdet werden.»*

«Die Untervermietung ist an sich gedacht für Fälle, in denen der Mieter die Mietsache, beispielsweise wegen eines beruflich bedingten, zeitlich begrenzten Auslandsaufenthalts, vorübergehend nicht nutzen kann und für die Zeit seiner Abwesenheit aus finanziellen Gründen einem Dritten überlässt, oder für Fälle, in denen eine Wohnung infolge Wegzuges oder Todes von Familienangehörigen zu gross geworden ist und deshalb teilweise Dritten überlassen wird. (...) Die vage Möglichkeit, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen, rechtfertigt eine Untervermietung nicht; eine solche ist umso mehr ausgeschlossen, wenn eine allfällige Rückkehr überhaupt nicht in Betracht fällt (...).»

Kündigung und Untermiete

- Art. 262 Abs. 3 OR: Direktes gesetzliches Forderungsrecht des Vermieters gegen den Untermieter: Gilt auch für die Forderung auf Rückgabe der Mietsache (BGE 120 II 112 E. 3b.cc)
- Art. 273b Abs. 1 OR: Keine Erstreckung über das Hauptmietverhältnis hinaus: *«Das Erstreckungsrecht gilt auch für das Untermietverhältnis (...) aber nur solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Das Ende des Hauptmietverhältnisses setzt dem Erstreckungsrecht des Untermieters ein absolutes Ende, (...).»* (BSK zu OR 273b)
- Der Mieter, dem gekündigt wird, muss gegenüber dem Untermieter auch gesetzeskonform kündigen.

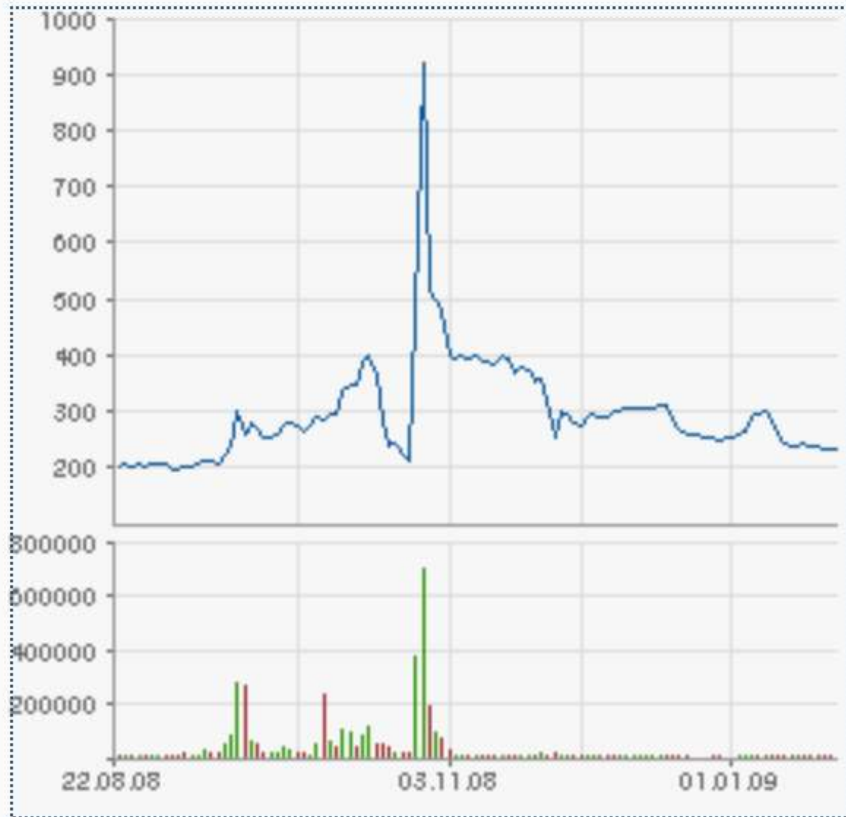
Leihe und Darlehen

Ein Vermögensverwalter erhält im Frühling/Sommer 2008 von einem Volkswagen-Aktionär 10'000 Volkswagen-Aktien (damaliger Wert: € 150/Aktie) für ein halbes Jahr gegen Bezahlung von € 30'000. Er verkauft die Aktien erlaubterweise sofort.

- *Wie qualifizieren Sie das Vertragsverhältnis zwischen dem Vermögensverwalter und dem Volkswagen-Aktionär?*
- *Worauf spekuliert der Vermögensverwalter?*

23.08.2008 BIS 23.01.2009 - FSE

Push 1T 1W 3M 1J 3J 5J MAX



Börse: Frankfurt Optionen Chart einbinden

Kursentwicklung der Volkswagen-Aktie vom 23.8.2008 bis 23.1.2009

Leihe, Miete, Darlehen, Schenkung, Hinterlegung, Nutzniessung

Unterscheidungsmerkmale:

- *Leihe ist immer unentgeltlich*
- *Leihe erfordert Rückgabe derselben Sache*
- *Leihe verschafft kein Eigentum*
- *Leihe verschafft ein Gebrauchsrecht*
- *Leihe verschafft nur obligatorische Rechte*

Tanners Pläne

Tanner möchte sein soeben stillgelegtes Firmenareal gerne einer Zwischennutzung zuführen, bis es in zwei Jahren als Produktionsstätte für seine neuentwickelten Produkte wieder Verwendung findet. Er befürchtet nämlich, dass eine Industriebranche von Randständigen oder Wohnungsbesetzern in Beschlag genommen wird, wenn sie nicht genutzt wird. Überdies will er mit der Zwischennutzung Geld verdienen, denn die Baute kostet auch im Leerzustand Geld. Andererseits macht ihm die Tatsache Angst, dass er die Personen der Zwischennutzung nicht rechtzeitig für die neue Nutzung wieder aus dem Fabrikareal bringt.

Tanner kommt zu Ihnen in die Anwaltskanzlei und bittet Sie, die angesprochenen Probleme zu erläutern und Lösungen vorzuschlagen, die den Forderungen entgegenkommen.

Diverse Fragen

- Viktor verleiht Edgar sein Fahrrad, dessen Bremsen höchst mangelhaft sind.
- Viktor verleiht Edgar sein Fahrrad, doch gibt dieser es nach der Velotour nicht mehr zurück.
- Viktor verleiht Edgar sein Fahrrad und sieht einen Tag später Elisabeth damit herumfahren.
- Die Eigentümerin einer Villa lässt das lokale Blasorchester über Jahre hinweg kostenlos im Parterre musikalische Darbietungen proben. Am 1. Juli teilt die Eigentümerin dem Orchester mit, dass sie das Verhältnis auf den 1. Oktober 2015 beende, weil sie diese Räumlichkeiten inskünftig selber nutzen wolle. Das Blasorchester erwidert, dass sein Gebrauch noch nicht fertig sei (BGE 125 III 363 ff.).

Darlehen

- Rückerstattung von Sachen gleicher Art und Menge
- Mit Eigentumsverschaffung
- Befristet und unbefristet möglich (OR 318)
- Mit oder ohne Zins möglich (OR 313)
- Geld- oder Sach- bzw. Naturaldarlehen

Xana gewährte Uriella, der Führerin der Gruppe „Fiat Lux“, ein zinsloses Darlehen von Fr. 625'000. Für das Darlehen wurde eine Laufzeit von 22 Jahren vereinbart. Nach zwei Jahren erklärte Xana den Austritt aus der Religionsgruppe und verlangte die Rückzahlung des Darlehens.

BGE 128 III 428

Icordo

Uriella



BGE 128 III 428 E. 3: „Für gesetzlich geregelte Dauerschuldverhältnisse bestehen regelmässig Vorschriften, die ihre vorzeitige Auflösung aus wichtigem Grund vorsehen (vgl. neben Art. 337 OR zum Beispiel Art. 266g, 418r und 527 OR). Die Lehre geht davon aus, dass diese Vorschriften Ausdruck eines allgemeinen Prinzips sind, das grundsätzlich für alle Dauerverträge gilt (...). Die Rechtsprechung des Bundesgerichts stimmt damit überein (...). Das Bundesgericht hat die Auflösbarkeit aus wichtigem Grund in verschiedenen Entscheiden auf Verträge ausgedehnt, für die eine entsprechende gesetzliche Regelung fehlt (...).“

Fragen: Ist das Darlehen ein Dauerschuldverhältnis? Ist der Austritt ein wichtiger Grund?

- Darleiher Daniel gewährt Borger Boris ein Darlehen über Fr. 50'000 zwecks Gründung einer Firma und Rückzahlung «sobald nach dem Geschäftsergebnis möglich» (BGE 76 II 144 ff.).
- Darleiher Daniel gewährt Borger Boris ein Darlehen über Fr. 100'000, unbefristet und zinsfrei. Er zahlt dieses am 14. Oktober 2009 aus. Am 14. Oktober 2019 teilt Borger Boris Daniel mit, dass er das Darlehen zurückwill. Was ist heute (25. November 2019) zu tun?
- Darleiher Daniel gewährt Borger Boris ein Darlehen über Fr. 50'000 zwecks Gründung einer Einzelfirma und Rückzahlung innert sieben Jahren «zu 5% pa plus 15% des Reingewinns».
- Darleiher Daniel gewährt Borger Boris ein Darlehen über Fr. 100'000 unbefristet und zinsfrei. Er zahlt dieses jedoch nicht aus. Was kann Boris tun? Was kann Daniel tun, wenn er die Summe auszahlen möchte, Boris diese aber nicht annimmt?

BGE 76 II 144 E. 4: *«Die Verabredung der Rückzahlung, sobald das Geschäftsergebnis eine solche gestatte, schliesst die Anwendung von Art. 318 OR aus. Die dort vorgesehene Möglichkeit der Kündigung des Darlehens zur Rückzahlung auf 6 Wochen besteht nur, wo weder ein bestimmter, noch ein bestimmbarer Rückzahlungszeitpunkt vereinbart wurde. Im vorliegenden Fall ist aber der Rückzahlungstermin objektiv bestimmbar, indem die Rückzahlungspflicht vom Geschäftsertrag abhängig sein und nach dem Parteiwillen eintreten sollte beim Verbleiben eines Ertragsüberschusses nach Deckung der Betriebskosten und der Kosten des Lebensunterhaltes der Beklagten. Bei dieser Regelung liegt also überhaupt kein unbefristetes Darlehen im Sinne von Art. 318 OR vor.»*

BGer 4A_509/2010, E. 5.2

«Eine besondere Art von Darlehen, ein sogenanntes partiarisches Darlehen, liegt vor, wenn der Darleiher sich nicht oder nicht nur Zins versprechen lässt oder verspricht, sondern ausschliesslich oder zusätzlich eine Beteiligung am Gewinn oder am Verlust (...). Bedingt sich ein Geldgeber überdies Mitsprache- oder gar Mitwirkungsrechte bei der Geschäftstätigkeit aus, die über eine gewöhnliche Kontrolle hinausgehen, wie sie beim Darlehen üblich ist, liegt ein starkes Indiz für eine einfache Gesellschaft vor, gegebenenfalls in der Form einer stillen Gesellschaft, die nach aussen gar nicht als Gesellschaft in Erscheinung tritt (...). Ob eine Gesellschaft vorliegt, ist nach den gesamten Umständen des konkreten Falles zu beurteilen (...).»