

## Miete versus Leihe

**Das Bundesgericht hatte im Entscheid BGer 4A\_186/2017 vom 4. Dezember 2017 zu beurteilen, ob die Beschwerdeführerin drei Parkplätze gemietet oder geliehen hatte. Es bestätigte das Urteil der Genfer Vorinstanz, dass die Parkplätze geliehen worden seien, da insbesondere kein Mietzins für die Parkplätze bezahlt worden sei und der Mietzins für die Parkplätze auch nicht im Mietzins für die Wohnung inbegriffen sei.**

Gemäss einem im Jahre 1984 abgeschlossenen Mietvertrag vermietete die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine 4.5-Zimmer-Wohnung. 1987 kam es zu einem weiteren Vertragsabschluss zwischen den Parteien betreffend einer 5.5-Zimmer-Wohnung im gleichen Gebäude. 1990 wurde eine unterirdische Parkgarage gebaut. Seither verfügt die Beschwerdeführerin über drei ihr fix zugeteilte Parkplätze. Dabei wurde die Beschwerdeführerin nie aufgefordert, einen (zusätzlichen) Mietzins für die Nutzung dieser Parkplätze zu bezahlen. Die Mietzinse für die beiden Wohnungen blieben ebenfalls unverändert. Im Jahre 2014 beschloss der Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin, zwei der insgesamt drei Parkplätze der Beschwerdeführerin neu zu vergeben. In der Folge kündigte die Beschwerdegegnerin die Miete der beiden Parkplätze.

Die Beschwerdeführerin gelangte gegen diese Kündigungen ans kantonale Mietgericht. Sie vertrat die Ansicht, dass die Parkplätze durch die bestehenden Wohnungsmieten mitumfasst seien (vgl. Art. 253a Abs. 1 OR). Aus diesem Grund können die beiden Parkplätze auch nicht Gegenstand einer separaten Kündigung sein. Die Beschwerdegegnerin machte ihrerseits geltend, die Parkplätze seien der Beschwerdeführerin kostenlos im Sinne einer Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff. OR überlassen worden. Die erfolgte Kündigung sei deshalb rechtens erfolgt und das Mietgericht sei unzuständig. Die kantonalen Instanzen teilten die Auffassung der Beschwerdegegnerin und traten auf die Klage der Beschwerdeführerin nicht ein, da sie sich mangels Mietvertrag an die falschen Gerichte gewendet habe. Die kantonalen Vorinstanzen stützten sich bei der Feststellung, dass die Parkplätze nicht Gegenstand eines Mietvertrages seien, auf insgesamt sieben Argumente:

1. Die Parkplätze seien nicht Bestandteile der Wohnungen, da sie im Zeitpunkt des Wohnungsbaus noch gar nicht existiert haben.
2. *Die Beschwerdeführerin sei in den Mieterspiegeln nicht als Mieterin der Parkplätze aufgeführt, auch nicht mit dem Hinweis, dass der entsprechende Mietzins in der Miete der Wohnungen inbegriffen sei.*
3. Die Beschwerdegegnerin habe den Wunsch geäussert, die Wohnungsmietverträge nicht mit den Parkplätzen zu verbinden. Dies wurde von der Beschwerdeführerin anerkannt.
4. Nicht alle Mieter der Parkplätze wären auch Mieter der Wohnungen.
5. Mit Ausnahme der Beschwerdeführerin würden alle Mieter der Parkplätze auch einen separaten Mietzins für diese entrichten.
6. Dass die Beschwerdegegnerin für die Kündigung ein offizielles Mietformular verwendet hat, sei für sich genommen noch nicht entscheidend.
7. Die Beschwerdeführerin habe für die Nutzung der Parkplätze keinen Mietzins entrichtet. Das Bundesgericht hielt fest, dass im Falle einer Gebrauchsleihe ein rechtlich relevanter Zusammenhang zwischen den Parkplätzen und den Wohnungen dann besteht, wenn die Parkplätze der Hauptsache, d.h. den Wohnungen, funktionell dienen und nur wegen der abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen zum Gebrauch überlassen bzw. in Gebrauch genommen wurden. Dabei müssen die Parteien beider Mietverträge dieselben sein. Das Bundesgericht stützte sich bei der vorliegenden Vertragsauslegung – mangels eindeutiger Bestimmung des übereinstimmenden wirklichen Willens der Vertragsparteien – auf das sogenannte Vertrauensprinzip.

Das Bundesgericht kommt nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Argumenten der Vorinstanz zu folgender Schlussfolgerung: Ausschliesslich der in Ziff. 2 oben aufgeführte Punkt für die Beurteilung der Rechtsnatur der Parkplatzüberlassung relevant sei. Der Name der Beschwerdeführerin sei auf dem Mieterspiegel aufgeführt und zwar mit dem Hinweis, dass der Mietzins inbegriffen sei. Dies hätten die Vorinstanzen übersehen. Folglich seien die Parkplätze Gegenstand bzw. Bestandteil der Wohnungsmietverträge und die erfolgte Qualifikation als Gebrauchsleihe durch die Vorinstanzen sei willkürlich.

*Sibylle Brunner, Juristin bei Burkhalter Rechtsanwälte Bern/Zürich*