

ZMP 2014 Nr. 8

Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung bei Nutzung nicht gemieteter Parkplätze: Das Mietgericht kam zum Schluss, dass die Nutzung von Parkplätzen ohne vertragliche Grundlage zu einer Ersparnis von Mietkosten führt, die üblicherweise für die Benutzung von Parkplätzen geschuldet werden. Es liegt demnach eine ungerechtfertigte Bereicherung vor, welche zurückzuerstatten ist.

Der Beklagte mietete von der Klägerin mit Mietvertrag für Geschäftsräume eine Werkstatt sowie mündlich drei Parkplätze. Er benutzte jedoch ohne vertragliche Grundlage regelmässig weitere Parkplätze auf dem Areal, das der Klägerin gehört. Die Klägerin beanstandete dieses nicht bewilligte Parkieren des Beklagten mehrfach und forderte ihn erfolglos auf, nur die drei gemieteten Parkplätze zu benutzen. Für die zusätzlich benützten Parkplätze bezahlte der Beklagte schliesslich kein Entgelt. Die Klägerin gelangte deswegen an das Mietgericht.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 28. März 2014:

"III.

3. Zusätzlich benutzte Parkplätze

(...)

3.5. Nach Art. 62 Abs. 1 OR hat derjenige, der in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, die Bereicherung zurückzuerstatten. Die Bereicherung kann durch die Nichtverminderung des Vermögens eintreten. Hierunter fällt die Ersparnisbereicherung, bei der eine Ausgabe ausgeblieben ist, die nach dem regelmässigen Lauf der Dinge getätigt worden wäre (BSK OR I-Schulin, 5. Aufl., Art. 62 N 7). Bei der Eingriffskondition wird die Bereicherung durch eine Handlung des Bereicherten selbst herbeigeführt. Es muss sich dabei um einen unberechtigten Eingriff des Bereicherten in das Vermögen eines anderen handeln. Unberechtigt ist der Eingriff, wenn er ohne Rechtsgrund

vorgenommen worden ist. Ein Eingriff in fremdes Vermögen liegt vor, wenn jemandem die Herrschaft über einen Gegenstand entzogen oder wenn jemand am Gebrauch oder an der Nutzung einer Sache oder eines Rechts gehindert wird oder wenn eine fremde Sache gebraucht wird (BSK OR I-Schulin, 5. Aufl., Art. 62 N 20).

3.6. Durch die Nutzung zusätzlicher, nicht gemieteter Parkplätze, ersparte sich der Beklagte Mietkosten, die üblicherweise für die Benutzung von Parkplätzen gefordert werden. Die Parkplätze liegen auf dem Areal, das der Klägerin gehört und über das daher diese verfügen darf. Da, wie bereits ausgeführt, keine vertragliche Grundlage für die Nutzung zusätzlicher Parkplätze besteht, hat der Beklagte unberechtigt in das Vermögen der Klägerin eingegriffen und eine fremde Sache gebraucht. Es liegt demnach eine ungerechtfertigte Bereicherung vor, welche zurückzuerstatten ist."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2014, 24. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber