

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	99 (2024)
<b>Heft:</b>	4: Neubau
<b>Rubrik:</b>	Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wie kann ein mitvermieteter Parkplatz gekündigt werden?

Wird ein Parkplatz zusammen mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermietet, ist bei einer separaten Vermieterkündigung des Parkplatzes Vorsicht geboten. Mit einem zweistufigen Prüfungsverfahren kann ermittelt werden, inwieweit die mietrechtlichen Kündigungsschutzbestimmungen für die mitvermietete Sache beachtet werden müssen.



Cornelia Fleischli, MLaw  
Rechtsanwältin

[cornelia.fleischli@wbg-schweiz.ch](mailto:cornelia.fleischli@wbg-schweiz.ch)

Die Schutzbestimmungen des Mietrechts gelten ebenfalls für Nebensachen, die zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen mitvermietet werden (Art. 253a Abs. 1 OR). Nebensachen können Mobilien wie Möbel, Maschinen oder Schilder sein, die der Ausstattung der Mietsache dienen.<sup>1</sup> In der Praxis häufig relevant sind unbewegliche Nebensachen wie Garagen-, Autoeinstell- und Abstellplätze.<sup>2</sup> Die Liste wurde von der Doktrin und der Praxis erweitert: Estriche, Keller, Lagerräume und Gartenhäuser können ebenfalls eine mitvermietete Sache darstellen.<sup>3</sup>

## Persönlicher und funktioneller Zusammenhang

Bei mehreren vermieteten Sachen ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die Nebensache als mitvermietet im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR gilt. Entscheidende Kriterien dabei sind der persönliche und funktionelle Zusammenhang zwischen Haupt- und Nebensache. Die Mietparteien (Mieter:in und Vermieter:in) der Haupt- und Nebensache müssen identisch sein. In sachlicher Hinsicht muss die Nebensache der Hauptsache funktionell dienen.<sup>4</sup>

Die Anzahl der Verträge – wenn also separate Verträge für die Wohnung und den Parkplatz vorliegen – oder der Zeitpunkt verschiedener Vertragsabschlüsse ist hierbei nicht entscheidend. Die geografische Nähe zwischen der Haupt- und der Nebensache kann als Auslegungshilfe dienen zur Bestimmung, ob ein funktioneller Zusammenhang besteht.<sup>5</sup>

Mietet ein Wohnungsmieter einen Einstellplatz in der nahegelegenen Tiefgarage von derselben Vermieterin, ist regelmässig

von einer mitvermieteten Sache nach Art. 253a Abs. 1 OR auszugehen. Die Schutzbestimmungen des Mietrechts, etwa die Kündigungsschutzbestimmungen, kommen in diesem Fall auch für den Parkplatz (die Nebensache) zur Anwendung.

## Einheitliches oder zusammenhängendes Mietverhältnis?

Liegt dieser besondere Zusammenhang vor, ist im nächsten Schritt zu prüfen, ob ein einheitliches oder ein zusammenhängendes Mietverhältnis vorliegt. Dies bestimmt, ob Haupt- und Nebensache bei einer Kündigung das gleiche rechtliche Schicksal teilen. Der Parteiwille ist das entscheidende Kriterium. Sollen nach dem Willen beziehungsweise Interesse der Parteien die Mietverträge als ein untrennbares Ganzes gelten? Dies kann aus dem Vertrag oder den Verträgen hervorgehen. Wenn feststeht, dass die eine Sache nicht ohne die andere gemietet worden wäre, deutet dies auf ein einheitliches Mietverhältnis hin. Gleiches gilt, wenn nur ein einziger Mietvertrag abgeschlossen wurde. Hingegen deuten separate Mietverträge auf ein zusammenhängendes Mietverhältnis hin, dies insbesondere, wenn sie zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden.<sup>6</sup> Kann jedoch der Vermieter die Nebensache nach Auflösung des Mietverhältnisses anderweitig vermieten, ist eine isolierte Betrachtung der beiden Mietverträge eher gerechtfertigt.<sup>7</sup>

Um Unklarheiten bei mehreren Mietobjekten zu vermeiden, kann es ratsam sein, den Parteiwillen im Vertrag beziehungsweise den Verträgen festzuhalten. Wird ein plötzlich freiwerdender Parkplatz einer Genossenschaft nur auf Zusehen hin vermietet, sollte dieser Umstand ebenfalls schriftlich festgehalten werden.

## Rechtsfolgen

Liegt ein **einheitliches Mietverhältnis** zwischen Wohnung und Parkplatz vor, teilen Haupt- und Nebensache das glei-

che rechtliche Schicksal. Grundsätzlich ist die alleinige Kündigung der Nebensache, zum Beispiel des Parkplatzes, nicht zulässig, da dies als nichtige Teilkündigung betrachtet würde. Die Vermieterin könnte in diesem Fall nach den Bestimmungen über die einseitige Vertragsänderung nach Art. 269d OR vorgehen, wenn sie dem Mieter die Nebensache entziehen will.<sup>8</sup>

Besteht lediglich ein **zusammenhängendes Mietverhältnis**, kann die Nebensache getrennt von der Hauptsache gekündigt werden.<sup>9</sup> Es ist zum Beispiel zulässig, für den Parkplatz kürzere Kündigungsfristen oder andere Kündigungstermine im Vergleich zum Wohnungsmietvertrag zu vereinbaren. Die Schutzbestimmungen des Mietrechts sind jedoch zu berücksichtigen. Eine durch die Vermieterin versendete Parkplatzzündigung ist mit amtlichem Formular mitzuteilen, andernfalls ist die Kündigung nichtig. Gehört der Parkplatz zu einer Familienwohnung, muss die Kündigung des Parkplatzes mit amtlichen Formularen an beide Ehegatten in zwei separaten Sendungen erfolgen. Wird eine solche Parkplatzzündigung angefochten, ist die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen zuständig und der Mieter hat die Möglichkeit, eine Erstreckung zu verlangen. ■

1 Püntener in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 104

2 Vgl. Art. 1 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

3 Berner Kommentar-Giger, N 35 zu Art. 253a OR

4 BGE 125 III 231, E.2.a

5 Berner Kommentar-Giger, N 35 zu Art. 253a OR

6 SVIT-Kommentar-Rohrer, N 18 ff. zu Art. 253a OR

7 Berner Kommentar-Giger, N 38 zu Art. 253a OR

8 SVIT-Kommentar-Rohrer, N 19 zu Art. 253a OR

9 BGE 137 III 123 E. 2.1