



Der Parkplatz als Nebenobjekt? – mietvertragliche Aspekte

Wird ein Parkplatz (Aussenabstell- und/oder Garagenplatz) im Zusammenhang mit einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietet, steht er grundsätzlich unter den gleichen mietvertraglichen Bestimmungen wie der vermietete Wohn- oder Geschäftsraum selber. Hierbei sind allerdings zahlreiche Besonderheiten zu beachten.

■ Von RA MLaw Matthias Jucker

Grundsatz und gesetzliche Regelung

Die Bestimmungen (insbesondere die Schutzbestimmungen) über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt (Art. 253a Abs. 1 OR). Als Sachen kommen nicht nur bewegliche Sachen in Betracht, sondern auch Immobilien wie beispielsweise Garagen oder Abstellplätze. Art. 1 VMWG hält entsprechend fest, dass als Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlässt, insbesondere Mobilien, Garagen, Auto-einstell- und Abstellplätze sowie Gärten gelten.

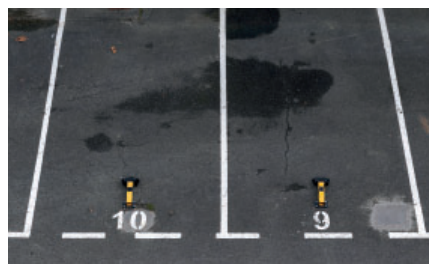
Der Parkplatz als Nebenobjekt

Gemäss dem Bundesgericht besteht ein Zusammenhang derartiger Nebensachen mit der Hauptsache dann, wenn sie der Hauptsache funktionell dienen und nur wegen des über diese Mietsache geschlossenen Mietvertrags zum Gebrauch überlassen bzw. in Gebrauch genommen werden. Erforderlich ist hierbei, dass die Parteien (Mieter und Vermieter) beider Mietverträge dieselben sind. Dagegen kommt in diesem Zusammenhang dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der Anzahl der abgeschlossenen Verträge keine entscheidende Bedeutung zu. Mithin ist ebenfalls unerheblich, ob die Verträge über die Parkplätze später als jene über die Miet- oder Geschäftsräume abgeschlossen worden sind (vgl. BGE 125 III 231; BGE 137 III 123).

Anwendbarkeit der mietrechtlichen Schutzbestimmungen

Gilt nun ein Parkplatz (Aussenabstell- und/oder Garagenplatz) als Nebenobjekt zum Hauptmietvertrag, kommt dieser somit ebenfalls in den Genuss der mietvertraglichen

Schutzbestimmungen. Daraus wird abgeleitet, dass in der Regel ein einheitliches Mietverhältnis über Haupt- und Nebensache besteht, was nicht nur bei der Missbrauchsprüfung des Nettomietzinses zu berücksichtigen ist, sondern grundsätzlich auch die einheitliche Behandlung der Verträge in Bezug auf die Gültigkeit der Kündigung und der Zulässigkeit der Mieterstreckung zur Folge haben muss. Trotz funktional zusammengehöriger Mietobjekte (und grundsätzlicher Anwendbarkeit der mietrechtlichen Schutzbestimmungen) ist allerdings dem allfälligen Umstand, wenn separate Mietverträge abgeschlossen worden sind, im Sinne eines zweiten Prüfungsschritts Rechnung zu tragen, wie nachfolgend aufzuzeigen ist (m.w.H. BGE 125 III 231; BGE 137 III 123).



► Kündigung und Erstreckung

Wird ein Parkplatz im gleichen Mietvertrag dem Mieter überlassen wie der Wohn- oder Geschäftsraum, so ist von einer unzulässigen Teilkündigung des Mietvertrags auszugehen bei alleiniger Kündigung des Parkplatzes. Der Vermieter könnte diesfalls mit dem amtlichen Formular eine einseitige Vertragsänderung dem Mieter bekannt geben (vgl. Art. 269d OR), welche von diesem angefochten werden kann. Dieses Vorgehen setzt aber voraus, dass der Parkplatz für den Mieter und für die Nutzung des Mietobjekts kein wichtiger, essenzieller Bestandteil ist.

Formell selbstständige Verträge

Wo zwei formell selbstständige Verträge für Haupt- und Nebensache abgeschlossen worden sind, ist der formellen Selbstständigkeit Rechnung zu tragen, und eine separate Kündigung des Mietvertrags über den Parkplatz muss möglich bleiben trotz grundsätzlich funktionellem Zusammenhang.

Mietverträge als untrennbares Ganzes

Eine Ausnahme besteht allerdings, wenn nach dem Willen bzw. der Interessen der Parteien die Mietverträge ein untrennbares Ganzes («conditio sine qua non») hätten bilden sollen. Diesfalls liegt ein einheitliches Mietverhältnis vor, bei welchem sowohl die Hauptsache wie auch die Nebensache das gleiche rechtliche Schicksal teilen. Die Unterscheidung, ob ein einheitliches oder lediglich zusammenhängendes Mietverhältnis besteht, ist nach dem Willen der Parteien zu beurteilen («zweiter Prüfungsschritt»).

PRAXISTIPP



Um eine Abhängigkeit zu verhindern und den Willen der Parteien vorwegzunehmen, kann in beiden Mietverträgen aufgeführt werden, dass der Mietvertrag zum Parkplatz und der Mietvertrag zur Wohnung separat voneinander gekündigt werden können; selbstverständlich kann aber in den beiden Mietverträgen explizit die Abhängigkeit festgehalten werden.

Selbst wenn dem Mieter also eine Sache zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassen wird und Art. 253a Abs. 1 OR zur Anwendung kommt, bedeutet dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht zwingend, dass ein einheitliches, gesamthaftes Vertragsverhältnis vorliegt, in dem die Haupt- und Nebensache das gleiche rechtliche Schicksal teilen.

Kritik vonseiten der Literatur

Die geübte Kritik in der Literatur zur formellen Selbstständigkeit zweier Mietverträge wurde vom Bundesgericht mit dem Einwand verworfen, dass der Mieter, gerade wenn separate Verträge abgeschlossen worden seien, oft an der Benutzung der Hauptsache auch ohne Überlassung der Nebensache ein Interesse habe. Der Mieter habe sodann bei einer allfälligen Kündigung die Möglichkeit, diese



bei der zuständigen Schlichtungsstelle anzuheben bzw. eine Erstreckung zu verlangen aufgrund der grundsätzlichen Anwendbarkeit der mietrechtlichen Schutzbestimmungen. Im Ergebnis können somit bei zwei separat abgeschlossenen Mietverträgen die mietrechtlichen Schutzbestimmungen zur Anwendung gelangen aufgrund des funktionellen Zusammenhangs, allerdings ohne Gleichlauf der Kündigungsmodalitäten (Fristen und Termine), sofern kein «untrennbares Ganzes» vorliegt (vgl. zum Ganzen BGE 125 III 231; BGE 137 III 123; BGer 4A_283/2013).

Separat vermieteter Parkplatz

Wird ein Parkplatz aber unabhängig z.B. von einer Wohnung und somit separat vermietet (d.h. es fehlt bereits ein funktioneller Zusammenhang zu einem Wohn- und/oder Geschäftsraum), so kommt Art. 266e OR zur Anwendung hinsichtlich der Kündigungsfrist. Demnach kann ein gesondert vermieteter Parkplatz (Aussenabstell- und/oder Garagenplatz) von den Parteien mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer ohne amtliches Formular gekündigt werden, sofern von den Parteien im Mietvertrag keine abweichenden Bestimmungen vereinbart worden sind. Eine Anfechtung der Kündigung ist nur eingeschränkt möglich, eine Erstreckung kann nicht beantragt werden.

► Mietzinsanpassungen

Separat und unabhängig vermietete Parkplätze unterstehen im Grundsatz keinen Kostenständen (Referenzzinssatz, Teuerung, Kostensteigerung), da es sich nicht um Wohn- oder Geschäftsräume handelt. Das heisst, ein separat vermieteter Parkplatz im genannten Sinne ist nicht an einen sinkenden oder steigenden Referenzzins sowie an die weiteren Kostenfaktoren anzupassen. Dabei sind in diesem Zusammenhang aber immer auch die konkreten Umstände und die Interessen der Parteien zu würdigen.

Werden Parkplätze jedoch als Nebenobjekt mit dem Hauptmietvertrag für Wohnungen oder Geschäftsräume überlassen, welche nur als Einheit mit der Wohnung verstanden werden können (bzw. zumindest die grundsätzliche Anwendbarkeit der mietrechtlichen Schutzbestimmungen ist gegeben), müssen bei einer mieterseits geforderten Mietzinshe-

rabsetzung auch die Kostenstände des Vertrags über den Parkplatz angepasst werden.

Unterschiedliche Kündigungsfristen der Verträge

Teilweise können sich Unstimmigkeiten ergeben, wenn zwei verschiedene Mietverträge für die Wohnung und den Parkplatz abgeschlossen (bei vorausgesetztem funktionellem Zusammenhang der Mietverträge) und darin aber verschiedene Kündigungsfristen vereinbart worden sind. Grundsätzlich sind diesfalls in beiden Mietverträgen die Kostenstände im Rahmen der mietrechtlichen Schutzbestimmungen (vgl. Art. 269 OR und Art. 269a OR) anzupassen, auch wenn hierbei konsequenterweise die Anpassung des jeweiligen Mietzinses der Mietverträge auf separate Daten (oder auf das spätere allfällige gemeinsame Datum) bekannt zu geben bzw. zu verlangen ist (vgl. Art. 269d OR bzw. Art. 270a OR).

Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen am Beispiel eines Parkplatzes als Nebenobjekt

Zwei Mieter in Genf mieteten zusammen mit einer Wohnung mit separatem Vertrag einen Parkplatz im Freien. Bei Vertragsabschluss 1986 betrug der monatliche Mietzins für den Parkplatz CHF 68.–. Ab 1. Januar 1992 wurde der Mietzins auf CHF 83.– erhöht. Mit Formularanzeige vom 18. Juni 2009 wurde eine weitere Erhöhung ab 1. Januar 2010 auf monatlich CHF 180.– angezeigt. Der Aufschlag wurde mit der Anpassung an das ortsübliche Mietzinsniveau begründet. Die Mieter fochten die Mietzinsenerhöhung an und machten widerklageweise eine Herabsetzung des Mietzinses des Parkplatzes um 25% zur Weitergabe der Hypothekarzinsenkungen geltend und waren erfolgreich.

► Entscheid des Bundesgerichts

Das Bundesgericht erinnerte daran, dass auch der Mietzins für den Parkplatz in der Regel nicht missbräuchlich ist, wenn er im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liege (Art. 269a lit. a OR). Massgeblich für die Ermittlung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse seien nach Art. 11 VMWG die Mietzinse für Wohn- oder Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar seien. Es sei Sache des Vermieters, der die

Mietzinsenerhöhung verlangt, diese Vergleichsbeispiele beizubringen.

Weiter führte das Bundesgericht an, dass die in Art. 11 VMWG festgehaltenen Vergleichskriterien sich nach dem Wortlaut der Bestimmung auf Wohn- oder Geschäftsräume beziehen würden. Stünden jedoch Parkplätze zum Vergleich, müssten diese Kriterien teilweise relativiert werden. Entscheidendes Kriterium sei die Lage der Parkplätze und auch, ob es Parkplätze im Freien oder in einer Garage seien. Bei einem Garagenparkplatz sei zudem zu unterscheiden, ob er mit einem Lift zugänglich sei oder nicht. Liege der Parkplatz im Freien, mache es einen Unterschied, ob er abgedeckt sei oder nicht.

Demgegenüber seien das Baujahr oder der Zustand der Abstellfläche in aller Regel ohne Bedeutung. Das treffe insbesondere zu, wenn der Parkplatz im Freien liege. All diese Differenzierungen würden Vermieter aber nicht von der Pflicht entheben, konkrete und definierte Vergleichsobjekte vorzulegen. Im vorliegend aufgeführten Fall hatte die Vermieterschaft zwar fünf Vergleichsobjekte (wie von der Rechtsprechung gefordert) vorgelegt; allerdings befanden sich zwei Objekte in der gleichen Liegenschaft und zählten daher nach der Rechtsprechung als nur ein Vergleichsbeispiel, weshalb der Beweis des ortsüblichen Mietzinses bereits aus diesem Grund vom Bundesgericht als gescheitert angesehen worden ist (vgl. BGer 4A_675/2011; auszugsweise in: mp 4/12, S. 293 ff.).

Allerdings ist davon auszugehen, dass die Vermieterschaft bei einer hinreichenden Anzahl von tauglichen Vergleichsobjekten den rechtsgenügenden Nachweis der orts- und quartierüblichen Verhältnisse hätte erbringen können. Denn das Bundesgericht hat im aufgeführten Entscheid die (ansonst übersetzten) Anforderungen (vgl. u.a. BGE 141 III 569), welche an Vergleichsobjekte gestellt werden, hinsichtlich von Parkplätzen auf ein wohl erfüllbares Mass herabgesetzt, was zu begrüssen ist.



AUTOR

MLaw Matthias Jucker, Rechtsanwalt in der Kanzlei Romero & Ziegler, spezialisiert auf Immobilien-, Miet- und Baurecht, Zürich.
<https://romeroziegler.ch>