



- ▶ Über uns
- ▶ Dienstleistungen
- ▶ Mieten oder Kaufen
- ▶ Themen & Positionen
- ▶ Mitgliedschaft
- ▶ Seminare & Veranstaltungen
- ▶ Der Zürcher Hauseigentümer
  - ▶ Aktuelle Ausgabe
  - ▶ Suchen
  - ▶ Archiv
  - ▶ Inserieren
  - ▶ Abonnieren
- ▶ Bestellen
- ▶ Online-Rechner

## Der Zürcher Hauseigentümer

HEV 12/2013  
Sachenrecht

[Inhaltsverzeichnis](#)

**Kontakt**

**Redaktion**

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[E-Mail](#)

**Inserateverwaltung**

Der Zürcher Hauseigentümer  
Markus Turani  
Postfach, 8021 Zürich  
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09  
[E-Mail](#)

[Stichwortsuche](#)

[Impressum](#)

[Inserieren](#)

[Abonnieren](#)

### Dieser Parkplatz gehört mir!

**Artikel 641 ZGB gibt dem Eigentümer grundsätzlich das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung auf die Sache abzuwehren. Zum Schutz des Grundeigentums besteht nach der Zivilprozessordnung (ZPO) die Möglichkeit, ein richterliches Verbot, wie zum Beispiel ein Park- oder Fahrverbot, an einen bestimmten Personenkreis zu erlassen.**



lic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

**Und so ist vorzugehen, um ein amtliches Verbot zu bewirken**

Grundsätzlich muss beim Einzelgericht im summarischen Verfahren am Ort, wo das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist (Art. 29 Abs. 4 und Art. 248 lit. c ZPO), ein Begehren mit einem Verbotsantrag gestellt werden. Der Gesuchsteller muss eine bestehende oder drohende Gefahr glaubhaft machen. Das Begehren beinhaltet die Personalien der Parteien und ihrer Vertreter.

Der beantragte Verbotstext lautet zum Beispiel:  
*«Unberechtigten wird das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf der Liegenschaft [Adresse, PLZ, Ort] Kat. Nr. [Nummer einfügen] verboten. Berechtig sind nur die Mieter sowie deren Besucher auf den ihnen*

*zugewiesenen Parkplätzen und die Dienstbarkeitsberechtigten im Rahmen ihrer Dienstbarkeit. Wer dieses Verbot verletzt, wird auf Antrag mit einer Busse bis zu CHF 2000 bestraft.»*

Beim Gesuch sollte sichergestellt werden, dass das Verbot keine Personen umfasst, die ein Recht auf die Benützung der Sache haben. Als Berechtigte kommen etwa folgende Personen in Frage: Mieter auf den ihnen zugewiesenen Parkplätzen, Besucher während der Dauer ihres Besuches, Kunden während einer bestimmten Dauer, Zulieferer/ Lieferanten im Verkehr mit den Mietern während der Dauer ihrer Verrichtung oder auch Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit.

Das Gesuch ist mit einer kurzen Begründung zu versehen, aus der ersichtlich ist, dass die klagende Partei ihr Recht an der Sache hat und die Störung durch Dritte dartut. Die Beilagen werden in einem Beilagenverzeichnis (vom älteren zum jüngeren Dokument) chronologisch aufgeführt, wobei alle Dokumente mit deren Bezeichnung und mit dem Datum aufgelistet sind. Als Beilage werden die Vollmacht bzw. der Verwaltungsvertrag mit Bevollmächtigung, ein Grundbuchauszug und ein Katasterplan, der nicht älter als ein Jahr ist, aufgeführt.

Das Gericht kann der zuständigen Gemeinde Gelegenheit geben, öffentliche Interessen geltend zu machen, die dem Verbot entgegenstehen. Wer das Verbot nicht anerkennen will, kann innert 30 Tagen Einsprache erheben. Die Einsprache macht das Verbot der betreffenden Person gegenüber unwirksam. Anschliessend kann jedoch die beantragende Partei gegen die andere eine Klage auf Durchsetzung des Verbotes erheben (Art. 260 ZPO).

Mit dem Verbot wird Zuwiderhandelnden, die kein besseres Recht nachzuweisen vermögen, eine Polizeibusse bis CHF 2000.– angedroht. Das Gericht lässt das Verbot und die Androhung durch Publikation und örtliche Hinweistafeln bekannt machen (Art. 259 ZPO). Mit dem Vollzug wird das zuständige Gemeinde- bzw. Stadtmannamt beauftragt.

Ganz gratis ist jedoch das amtliche Verbot nicht. Für das Verfahren beim Bezirksgericht Zürich ist mit ca. CHF 500.– zu rechnen. Dazu kommen die Kosten für das Stadtmannamt von ca. CHF 500.– und für die Erstellung der Schilder ca. CHF 350.– pro Schild.

Verstösst ein Falschparkierer gegen das Verbot, muss er mit Konsequenzen rechnen, kann doch der Berechtigte Anzeige erstatten. Da eine Bestrafung nur auf Antrag erfolgen kann, muss der Berechtigte oder sein Stellvertreter innert 3 Monate ab Kenntnisnahme des Täters einen Antrag auf Bestrafung stellen. Auf dem Internetportal der Stadt Zürich kann die entsprechende Anzeige sowie das Antragsformular heruntergeladen werden ([www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)). Zivilrechtlich könnte der Berechtigte eine Entschädigung für die Benutzung des Parkplatzes verlangen.

Gelegentlich legen Überwachungsfirmen Falschparkierern «Bussen» oder «Umtriebsentschädigungen» auf. Da diese Firmen durch den Eigentümer vertraglich beauftragt werden, die Nutzung der Parkplätze zu kontrollieren, sind sie grundsätzlich befugt, einen Betrag für die Umtriebe in Rechnung zu stellen. Da diese Entschädigungen keine Bussen durch die Polizei sind, fragen sich viele Falschparkierer, ob diese «Umtriebsentschädigungen» auch wirklich



bezahlt werden müssen. Um zu entscheiden, ob es besser ist, zu bezahlen oder nicht, sollte eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Wenn ein gerichtliches Verbot auf einer Signaltafel befohlen wird, kommt der Autofahrer in der Regel besser weg, wenn er die Entschädigung bezahlt, als wenn er eine Busse riskiert. Besteht ein gerichtliches Verbot, können der Eigentümer oder die Überwachungsfirma nämlich Anzeige erstatten und einen Strafantrag stellen. Der fehlerhafte Lenker riskiert dann eine Busse, welche schnell mehr als CHF 100.– betragen kann. Besteht hingegen kein gerichtliches Verbot, könnte es der Autofahrer eher darauf abkommen lassen, wobei es immer auf den Einzelfall ankommt. Über die Höhe der Umtriebsentschädigung hat das Bundesgericht entschieden, dass CHF 30.– bis CHF 40.– vertretbar seien (Urteil des Bundesgerichts 6S.77/2003 vom 06.01.04). CHF 100.– wären dann sehr wahrscheinlich zu viel.

Verlangt eine Firma eine Umtriebsentschädigung und bezahlt der Falschparkierer diese nicht, bleibt nur das Inkassoverfahren auf dem ordentlichen Prozessweg, welches mit erheblichen Kosten und Risiken verbunden ist.

Wenn ein amtliches Verbot besteht, wäre es besser, den Wagen abschleppen zu lassen und die Kosten dem Falschparkierer zu verrechnen. Allerdings muss der Auftraggeber die Kosten dafür zunächst selber bezahlen auf die Gefahr hin, auf diesen Kosten sitzen zu bleiben. Denn weigert sich der fremde Fahrzeughalter, die Abschleppkosten zu bezahlen, müssen sie mit einer Zivilklage eingefordert werden. Erachtet das Gericht das Abschleppen nicht als verhältnismässig, riskiert der Auftraggeber auf einem Teil oder sogar auf den ganzen Kosten sitzen zu bleiben. Verhältnismässig dürfte das Abschleppen beispielsweise dann sein, wenn man den Parkplatz dringend benötigt hat und der Falschparker nicht auffindig zu machen ist.

Der Wagen des Falschparkierers darf jedoch nicht mit einem Wagen so blockiert werden, dass er nicht mehr wegfahren kann. Generell ist von einer rechtswidrigen Selbsthilfe abzuraten, weil dies dem Falschparkierer die Möglichkeit eröffnet, gegen den Berechtigten Anzeige wegen Nötigung zu erstatten. Aus der Praxis sind Fälle bekannt, die zu einer Verurteilung des Mieters oder des Eigentümers des Parkplatzes geführt haben. Besser also den Wagen abschleppen lassen, wenn sichergestellt ist, dass dies verhältnismässig ist, ansonsten zwei Zeugen herbeirufen und bei der Polizei Anzeige erstatten.

---

#### Fallbeispiel:

Das Obergericht Zürich sprach eine Mieterin frei, die mit dem Wagen einen Falschparkierer während 18 Minuten daran gehindert hatte, wegzufahren, weil er sich weigerte, seine Identität bekannt zu geben. Dieser Fall wurde als absoluter Grenzfall gehandelt, weil nach Meinung des Obergerichtes die Frau schon ab 20.00 Uhr das Recht gehabt hätte, den Wagen abschleppen zu lassen. Sie hatte jedoch bis 23.00 Uhr gewartet und erst dann den Falschparkierer während 18 Minuten blockiert, um sicherzustellen, dass die Polizei die Identität feststellen konnte. Es ist der Redaktion nicht bekannt, ob das Urteil im jetzigen Zeitpunkt in Rechtskraft erwachsen ist. Dieses Urteil bestätigt, dass der Mieter zwar das ausschliessliche Nutzungsrecht am Parkplatz hat. Doch darf der Berechtigte grundsätzlich seinen rechtlichen Anspruch nur mit legalen Mitteln durchsetzen. Selbstjustiz durch Versperren der Wegfahrt gehört in der Regel nicht dazu. Die Gerichte betrachten dieses Verhalten zum Teil als strafbare Nötigung. Daher ist dem Berechtigten zu empfehlen, den Beweis der Übertretung fotografisch festzuhalten, um bei der Polizei Anzeige zu erstatten. (Urteil SB 130145 vom 23.08.2013)

---

[Seitenanfang](#)

[Inhaltsverzeichnis](#)