



## BESUCHERPARKPLATZ – BESUCHERTIEFGARAGE - HALLENORDNUNG

### Dazugehöriger Text aus dem Mietvertrag und der Hausordnung:

#### 3.21 Besucherparkplätze

Mietern ist es ausdrücklich untersagt, Fahrzeuge jeglicher Art auf den Besucherparkplätzen (auch kurzfristig) der Liegenschaft abzustellen. Die Besucherparkplätze dienen der gelegentlichen und nicht regelmässigen Nutzung von Besuchern. (sh. Merkblatt)

#### HO.14 Ausdrücklich nicht gestattet ist:

- Das Parkieren durch Mieter und Mitbewohner auf Besucherparkplätzen.

**Allgemeines:** Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt. Grundsätzlich gilt die aktuelle Gesetzgebung, der Mietvertrag und die Hausordnung. Bei Inventar, Maschinen und anderen Materialien sind die Angaben des Herstellers massgebend. Finden Sie hierfür keine Informationen, können Sie diese jederzeit beim Lieferanten/Hersteller oder allenfalls bei der Verwaltung anfordern.

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

Das Parkieren auf Besucherparkplätzen ist immer ein Anlass für Konfliktsituationen.

Bedauerlicherweise gibt es keine eindeutige gesetzliche Regelung, wann ein Besucher auch wirklich ein Besucher ist und dadurch einen Besucherparkplatz auch nutzen darf.

Der Hauseigentümer und die Verwaltungen dürfen jedoch Regelungen hierfür erstellen.

Betreffend allgemeine Räumlichkeiten (wie Besucherparkplatz) und deren Nutzung hat der Vermieter jedoch gemäss dem Mieterinnen- und Mieterverband eine Weisungsbefugnis, die ihre Grenze bei der Rechtsmissbräuchlichkeit findet.

#### Rechtsauskunft

Ein Gesetz, das besagt, wie lange ein Besucher, Angehöriger oder Freund auf dem Besucherparkplatz parkieren darf gibt es nicht. Insbesondere ist die Frage, ob jemand überhaupt als Besucher gilt oder nicht, eine Frage, die sich aus den konkreten Umständen ergeben muss.

Grundsätzlich darf der Eigentümer eines Besucherparkplatzes darüber entscheiden, wer wie lange darauf parkieren darf (vgl. Art. 641 ZGB). Ist der Parkplatz hingegen vermietet, hat der Mieter das Alleinbenützungrecht.

In Überbauungen von Mietwohnungen gehören Besucherparkplätze in der Regel entweder der Eigentümergeinschaft oder einem einzelnen Eigentümer. Diese Eigentümergeinschaft oder der einzelne Eigentümer kann dann ein Benützungsreglement erlassen, ist aber nicht dazu verpflichtet. In diesem Benützungsreglement kann dann auch geregelt sein, wer als Besucher gilt und wer nicht und wie lange oder wie häufig ein solcher den Besucherparkplatz nutzen kann. Dieses Benützungsreglement kann Teil der Hausordnung sein oder in einem separaten Reglement geregelt sein.

Es gibt keine gesetzliche Vorschrift, dass Lebenspartnern etc. von Mietern die Besucherparkplätze nicht benützen dürfen. Eine solche Regelung müsste daher in einem Benützungsreglement festgehalten sein.

Umgekehrt gilt für den Mieter allerdings auch das **mietrechtliche Rücksichtnahmegebot**, das heisst, der Mieter ist aufgrund seiner mietvertraglichen Verpflichtungen gehalten, dafür zu sorgen, dass er von den allgemeinen Teilen (wie auch den Besucherparkplätzen) nur so weit Gebrauch macht, als ihm dies vertraglich erlaubt ist und auch nur so, als dass die anderen Mietern in ihrer (gleichen) Rechtsausübung nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Regelmässigkeit der Besuche eines Freundes ist es durchaus denkbar, dass die Benützung des Besucherparkplatzes das zu tolerierende Mass überschreitet (**sog. übermässiger Gebrauch**). Es kommt aber wie gesagt stets auf den Einzelfall an, z.B. auch darauf, wie viele Besucherparkplätze insgesamt zur Verfügung stehen, ob es noch **andere Parkmöglichkeiten in der Nähe** bestehen usw.

Solange auf dem Parkplatz kein **richterliches Verbot** bzw. klare Regeln ausgeschildert sind, kann ein Freund übrigens auch nicht gebüsst werden. Denkbar wäre allerdings eine Kündigung Ihres Mietvertrages, wenn feststeht, dass Sie (bzw. ein Freund) regelmässig gegen das Benützungsreglement oder die Hausordnung verstossen.



## Benützungsreglement und Hallenordnung für Besucherparkplätze im Lindenpark

Die Hauseigentümer und die Verwaltung behält sich vor, das Benützungsreglement je nach veränderter Situation anzupassen und zu ändern. Dies geschieht immer im Sinne eines einvernehmlichen gemeinsamen Zusammenlebens und Gleichstellung der Mieterschaft

- 1. Hausbewohner – Mieter** Auf Besucherparkplätzen dürfen lediglich Personen parkieren, die in der Liegenschaft zu Besuch sind. **Hausbewohner - Mieter sind keine Besucher** und daher nicht berechtigt, auf den für Besucher vorgesehenen Parkplätzen zu parkieren, wenn auch nur für kurze Zeit.
- 2. Besuchszeit max. 6 Stunden.** Grundsätzlich geht man davon aus, dass ein Besucher nicht länger wie 6 Stunden einen Parkplatz belegt. **Parkieren über Nacht ist somit definitiv kein Besuch.**
- 3. Mietrechtliches Rücksichtnahmegebot** Situation Lindenpark: 142 Wohnungen, 13 Gewerbe ergibt in etwa **Total 155 Einheiten**, Besucherparkplätze sind 17 Stück vorhanden (inkl. IV PP) Das heisst jede Mieteinheit hat in gleichen Teilen theoretisch das Anrecht einen Besucherparkplatz durch seinen Besuch **für 2.6 Stunden am Tag** zu benutzen. Deshalb erscheint eine 6 Stunden Regel (Position 2) als Besuchszeit verhältnismässig, sinnvoll und angebracht.
- 4. Sogenannter übermässiger Gebrauch** An der Lindentalstrasse gibt es sehr viele Parkplätze und eine grosse blaue Zone. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe und es ist absolut zumutbar diese zu benutzen, wenn ein Besuch länger bleiben möchte
- 5. Dauergäste** sind alle die **mehr als Total ca. 12 Std in der Woche** parkieren. Das heisst zum Beispiel 2 mal 6 Stunden ist erlaubt.  
Meinungsverschiedenheiten oder Probleme gibt es häufig, wenn «Dauergäste» – z. B. Freund/Freundin – eine Mieterin oder einen Mieter mehrmals wöchentlich besuchen und über Nacht bleiben. Gelegentlichen Besuchern von Mieterinnen und Mietern kann der Vermieter das Parkieren auf Besucherparkplätzen grundsätzlich nicht verbieten. Er ist allerdings befugt, im Rahmen seiner Weisungsbefugnis Regeln für deren Benutzung zu erlassen. Zu denken ist zum Beispiel an eine Einschränkung der Benützung von Besucherparkplätzen, wenn nur wenige Plätze zur Verfügung stehen.
- 6. Richterliches Verbot** Solange es einigermaßen funktioniert verzichten wir auf die Beantragung eines richterlichen Verbotes, welche bei Missachtung dieser Regelung eine Busse zur Folge hätte.
- 7. Busse** Bussen sind nicht erlaubt (solange kein richterliches Verbot besteht), jedoch ist die Verwaltung berechtigt Ihre entstandenen Aufwendungen durch Missachtung dieser Regelung in Rechnung zu stellen.
- 8. Abschleppen** Der Mieterinnen- und Mieterverband rät allgemein, in solchen Situationen vorerst abzuklären, ob sich Regelungen betreffend Benützung der Besucherparkplätze finden. Diese sind im Mietvertrag, in der dazugehörigen Hausordnung oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu finden. Zu erwähnen ist jedoch, dass es Parkplatzbesitzern grundsätzlich freisteht, ob sie falsch parkierte Fahrzeuge von ihren Parkplätzen abschleppen lassen wollen oder nicht. Denn rechtlich gesehen, handelt es sich beim Abschleppen lassen von falsch parkierten Fahrzeugen um erlaubte Selbsthilfe im Sinne von Art. 52 OR. Bei wiederholter Missachtung dieser Nutzungsregelung behält sich der Vermieter dies ausdrücklich vor.
- 9. Sonderregelungen** können in begründeten, dringenden und wenn nicht anders lösbar getroffen werden. Diese müssen aber vorab schriftlich bei der Verwaltung begründet, beantragt und abgeklärt werden.

### Andere/weitere gefundene Grundlage

Das Erstellen von Besucherparkplätzen ist in der Regel in den kantonalen Baugesetzen vorgeschrieben. Der Vermieter ist in solchen Fällen grundsätzlich verpflichtet, vorgeschriebene Besucherparkplätze für diese Zweckbestimmung zu erhalten. Frei verfügen dürfte er nur über Besucherparkplätze, welche freiwillig erstellt worden sind. Besucherparkplätze sind an sich so zu nutzen, wie es der Sinn des Wortes aussagt: durch (kurzzeitige) Besucher, nicht durch in einer Liegenschaft wohnende Mieter oder Eigentümer und deren Angehörige. Problematisch sind in diesem Zusammenhang auch die sogenannten Dauerbesucher, und zwar vor allem in denjenigen Fällen, in denen keine genügende Anzahl von Besucherparkplätzen vorhanden ist. Gibt es nur eine ungenügende Anzahl Besucherparkplätze, so können Sie vom Mieter verlangen, das Dauerparkieren einzustellen. Mieter dürfen ihr Auto an sich auch nicht kurzfristig (z. B. während der Mittagspause) auf Besucherparkplätzen abstellen. Bei der Handhabung des Parkverbots sollte allerdings der gesunde Menschenverstand walten.