

Gerichtliches Verbot in der Praxis

Wie man den eigenen Parkplatz «schützt»



Dominik Greder

*Rechtsanwalt, Vöser Rechtsanwälte,
Baden*

Viele Grundeigentümer kennen das Problem: Oftmals parkieren Personen, die gar nicht in Beziehung zur betreffenden Liegenschaft stehen, auf deren Parkplätzen und versperren anderen – eigentlich berechtigten Personen – die Nutzung.

In der Praxis sieht man oftmals ein Verbotsschild mit Verbotssymbolen und beispielsweise dem folgenden Text: «Auf Begehren des Eigentümers XY, Musterdorf, als Eigentümer der Parzelle Nr. ABC, Musterdorf, wird hiermit Unbefugten das Parkieren und Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art richterlich untersagt. Wer diesem Verbot zuwiderhandelt, wird auf Antrag nach Art. 258 Abs. 1 ZPO mit einer Busse bis zu CHF 2000 bestraft.» Es ist bekannt, dass mittels solcher «gerichtlicher Verbote» nach Art. 258 ZPO ein gesetzliches Mittel zur Verfügung steht, solchen störenden Nutzungen Einhalt zu gebieten. Die konkrete Umsetzung und Erwirkung solcher gerichtlicher Verbote bietet aber diverse rechtliche Schwierigkeiten.

Rechtsnatur gerichtlicher Verbote

Grundsätzlich steht dem Eigentümer eines Grundstücks oder einem anderen dinglich Berechtigten (beispielsweise dem Baurechtsnehmer) der zivilrechtliche Besitzschutz nach dem Zivilgesetzbuch, namentlich die Klage aus Besitzesstörung nach Art. 928 ff. ZGB, offen. Diese Mittel sind

oftmals aber umständlich und für kurzzeitige Verstösse wie ein vorübergehendes unberechtigtes Parkieren zu langsam, da sie die Einleitung eines aufwendigen gerichtlichen Klageverfahrens bedingen.

Das richterliche Verbot erweitert diesen zivilrechtlichen Schutz um eine schnellere und effektivere Möglichkeit. Obwohl in der Zivilprozessordnung (Art. 258 ZPO) geregelt, stellt es materiell eine besondere Form des strafrechtlichen Schutzes von Grundeigentum dar, man spricht von «strafrechtlichem Besitzschutz». Die verbotene Tätigkeit wird direkt mit einer Strafe belegt. Es ist ausschliesslich eine Busse bis höchstens CHF 2000 möglich. Weitere Sanktionen wie das Abschleppen von Fahrzeugen kann nicht in die Verbotsandrohung aufgenommen werden¹.

Inhalte des Verbots

Gegenstand eines gerichtlichen Verbots können jegliche Arten von Störungen sein. Oftmals geht es um unerwünschte Parkierung, es können aber auch Verbote wie «Betreten mit Hunden verboten», «Rauchen verboten», «Erklettern des Burgfelsens verboten», «Entfachen von offenen Holzfeuern verboten» oder «Fussballspielen verboten» ausgesprochen werden. Zudem geht es mit den Verboten immer um den besitzerrechtlichen Schutz des Berechtigten, nicht um den Schutz des Berechtigten selbst. Das von einem Verbot geschützte Rechtsgut muss daher immer die tatsächliche Sachherrschaft sein, andere Rechtsgüter können über ein Verbot nach Art. 258 ZPO nicht geschützt werden. Auch ist zu beachten, dass gerichtliche Verbote nicht dazu dienen «Nutzungsordnungen» bspw. von Gemeinschaftsflächen zu erlassen. Richtet sich ein gerichtliches Verbot nur gegen eine Person oder einen bestimmten Personenkreis (bspw. Miteigentümer), ist ein richterliches Verbot oftmals nicht möglich, da es sich stets um eine generell konkrete Allgemeinverfügung handelt².

Verfahren der Errichtung

Will ein Grundeigentümer auf seinem Grundstück ein gerichtliches Verbot errichten, muss er dies beim zuständigen Gericht beantragen (Art. 258 Abs. 1 ZPO). Besonders an diesem Verfahren ist, dass es sich um ein «Einparteienverfahren» handelt. Mögliche Betroffene werden nicht angehört. Diesen steht im Nachgang lediglich die Einsprache (Art. 260 ZPO) offen.

Ein richterliches Verbot kann aber nicht nur vom Grundeigentümer verlangt werden, sondern auch von weiteren dinglichen Berechtigten. Typischerweise sind dies (ausschliesslich) Dienstbarkeitsberechtigte, Mit- und Gesamteigentümer und Baurechtsberechtigte³. Ein einzelner Stockwerkeigentümer ist nur dann berechtigt (allein) ein gerichtliches Verbot anzustreben, wenn das Verbot ausschliesslich seine eigene Stockwerkeinheit betrifft. Nicht berechtigt ist ein Stockwerkeigentümer, ein gerichtliches Verbot zugunsten der Gemeinschaft anzustossen⁴.

Nicht berechtigt gerichtliche Verbot zu erwirken, sind rein obligatorisch Berechtigte wie Mieter, Pächter und Entlehner, selbst wenn die entsprechenden Verträge im Grundbuch vorgemerkt sind, wie dies beispielsweise bei gewerblichen Mietverträgen oft der Fall ist⁵. Davon zu unterscheiden ist die Berechtigung, Strafantrag zu stellen. Ist eine Liegenschaft vermietet, ist nur der jeweils obligatorisch Berechtigte legitimiert, die Bestrafung bei den zuständigen Strafbehörden zu verlangen.

Das Verfahren auf Erlass eines gerichtlichen Verbots wird mittels schriftlichem Gesuch an das zuständige Gericht, im Kanton Aargau das jeweilige Bezirksgericht (§ 3 Abs. 1 lit. b EG ZPO/AG), eingeleitet. In den meisten Kantonen ist dies der Einzelrichter respektive das Präsidium des Zivilgerichts, so auch im Kanton Aargau (§ 6 Abs. 1 lit. b EG ZPO/AG). Das Bundesamt für Justiz stellt

Formularvorlagen für das Gesuch zur Verfügung⁶.

Mit dem Gesuch muss der Grundeigentümer (der sogenannte «Verbotsnehmer») die dingliche Berechtigung am Grundstück mittels Urkunden beweisen und die bestehende oder drohende Störung glaubhaft machen. Grundsätzlich kann dieser Beweis mittels eines aktuellen Grundbuchauszugs ohne weiteres erbracht werden. Die vorstehend erwähnten dinglichen Berechtigungen wie ein Baurecht oder das Grundeigentum selbst ergeben sich ohne weiteres direkt aus dem Grundbuch. Im Zweifelsfall – insbesondere bei komplexen Dienstbarkeiten – sind auch die Dienstbarkeitsverträge, welche das entsprechende dingliche Recht vermitteln, einzureichen⁷.

Lediglich glaubhaft machen muss der Gesuchsteller die bestehende oder drohende Störung (Art. 258 Abs. 2 ZPO). Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklichen wird⁸. Dem Gericht muss es möglich sein, sich ein Bild über die Art und Häufigkeit der Störungen machen zu können. Grundsätzlich ist die Glaubhaftmachung schnell erreicht, das Beweismass ist sehr tief anzusetzen. In den meisten Fällen wie beispielsweise die Abwehr von unberechtigter Parkierung dürfte diese Voraussetzung unproblematisch sein.

Bekanntmachung und Einspracheverfahren

Hat ein Grundeigentümer ein solches gerichtliches Verbot erwirkt, wird dieses öffentlich bekannt gemacht (d. h. im kantonalen Amtsblatt publiziert) und auf dem Grundstück an «gut sichtbarer Stelle» angebracht (Art. 259 ZPO). Die Formulierung auf der Verbotstafel muss dem Text im Dispositiv des Gerichtsurteils entsprechen, inklusive der Strafandrohung für den Fall der Widerhandlung. Das gerichtliche Verbot muss zudem in der entsprechenden Amtssprache abgefasst sein, d. h. bei mehrsprachigen Gemeinden in allen Amtssprachen. Zudem muss es immer die erlassende Behörde

de sowie das Datum der Anordnung enthalten⁹. Wird ein solches Verbot publiziert, kann jedermann, der vom Verbot betroffen sein könnte, gegen ein solches Verbot Einsprache erheben. Die Einsprache ist an das verfügende Gericht zu richten und bedarf keiner Begründung (Art. 260 Abs. 1 ZPO). Erfolgt eine solche Einsprache, ist das Verbot gegenüber der einsprechenden Person unwirksam (Art. 260 Abs. 2 ZPO).

Diesfalls kann ein Verbotsnehmer, d. h. bspw. der Grundeigentümer, das Verbot gegenüber dem Einsprecher nicht durchsetzen, d. h. keine Bestrafung verlangen. Will er das trotzdem tun, muss der Grundeigentümer eine «Anerkennungsklage» gegen die einsprechende Person führen. Bei diesem Verfahren handelt es sich nicht mehr um ein einfaches und einseitiges Verfahren wie der Erlass des gerichtlichen Verbots, sondern um einen aufwendigen Zivilprozess, i. d. R. um eine Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB oder ein Besitzschutzverfahren nach Art. 928 ZGB. Der betroffene Grundeigentümer kann aber auch einfach in Kauf nehmen, dass er gegenüber der einsprechenden Person das Verbot nicht durchsetzen kann, gegenüber allen anderen Personen kann er dies nämlich trotzdem.

Sanktionierung und Umtriebsentschädigung

Verstösst jemand gegen das gerichtliche Verbot, handelt es sich um eine mit Busse bestrafte Übertretung nach Art. 103 StGB. Die Bestrafung erfolgt gemäss Art. 258 Abs. 1 ZPO, aber ausschliesslich auf Antrag, d. h. wenn eine Bestrafung erfolgen soll, muss ein Strafantrag an die zuständige Strafbehörde gestellt werden. Diese ist wiederum das Gericht, welches das Verbot ausgestellt hat, wobei der Strafantrag auch an die zuständige Polizeistelle gestellt werden kann, welche den Strafantrag an das zuständige Gericht übermittelt¹⁰. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften ist jeweils nur der Mieter oder der Pächter, d. h. derjenige, welcher das Grundstück zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung hat, zur Stellung des Strafantrags berechtigt. Dies obwohl in diesen Fällen einzig der Grundeigentümer das ursprüngliche Verbot erwirkt hat. Auch für die Stellung

des Strafantrags stellt das Bundesamt für Justiz ein entsprechendes Formular zur Verfügung¹¹. Ein solcher Strafantrag muss schriftlich innert 3 Monaten erfolgen, ansonsten das Recht verwirkt ist (vgl. Art. 31 StGB).

In der Praxis wird oft statt eines direkten Strafantrags an die zuständigen Strafbehörden eine «Umtriebsentschädigung», d. h. eine Zahlung, verlangt, wofür dann von der Einleitung eines Strafverfahrens abgesehen wird. Solche Umtriebsentschädigungen sind rechtlich heikel. Versuchen Grundeigentümer eine Umtriebsentschädigung bei potenziellen Verstössen gegen das gerichtliche Verbot einzufordern, statt direkt einen Strafantrag an die Strafbehörden zu stellen, könnte es sich strafrechtlich um eine Nötigung nach Art. 181 StGB handeln. Die Praxis lässt aber Umtriebsentschädigungen in beschränktem Umfang zu, wenn der verlangte Betrag nicht übersetzt ist. Geschützt wurden von der Rechtsprechung Beträge in der Höhe von CHF 30 und CHF 52. Im Kanton Zürich sind nach der Literatur Umtriebsentschädigungen bis CHF 80 üblich und damit nicht nötigend, höchststrichterliche Rechtsprechung fehlt m. E. dazu aber bisher. Vorsicht ist für Grundeigentümer daher bei der Einforderung von zu hohen Umtriebsentschädigungen geboten. Diese könnten im Einzelfall nötigend sein¹².

¹ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 1

² BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 4 ff.

³ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 14

⁴ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 13

⁵ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 16

⁶ www.bj.admin.ch -> Publikationen & Services -> Zivilprozessrecht -> Formulare für Parteieingaben

⁷ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 18

⁸ BGE 132 III 715 E. 3.1

⁹ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 259, N 2

¹⁰ BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 24

¹¹ vgl. Fussnote 6

¹² BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, Art. 258, N 24a