

# PREISUEBERWACHER

## antrag-gemeinde-riedalp-vs-parkplatzgebuehren

Preisueberwacher, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/preisueberwacher\\_antrag-gemeinde-riedalp-vs-parkplatzgebuehren](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/preisueberwacher_antrag-gemeinde-riedalp-vs-parkplatzgebuehren)

### Volltext

PUE-D-4CD93401/65 Preisüberwachung PUE Einsteinstrasse 2 3003 Bern Tel. +41 58 462 21 01 info@pue.admin.ch <https://www.preisueberwacher.admin.ch/> Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF Preisüberwachung PUE Aktenzeichen: PUE-531- 467 Bern, (Datum vgl. Datumsstempel der elektronischen Unterschrift) Parkiergebühren – Antrag des Preisüberwachers Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, Mit Schreiben vom 13.10.2025 und nachfolgendem E-Mail-Verkehr hat die Gemeinde Riederalp (nachfolgend «Gemeinde») uns die Unterlagen betreffend die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements zur Überprüfung zugestellt. Gestützt auf die eingereichten Unterlagen, lassen wir Ihnen nachfolgenden Antrag zukommen. 1. Rechtliches Das Preisüberwachungsgesetz (PüG; SR 942.20) gilt für Wettbewerbsabreden im Sinne des Kartellgesetzes vom 6. Oktober 1995 und für marktmächtige Unternehmen des privaten und des öffentlichen Rechts (Art. 2 PüG). Die Gemeinde verfügt hinsichtlich der Bewirtschaftung der Parkplätze auf öffentlichem Grund über ein lokales Monopol. Parkplätze, die von Privaten zur Verfügung gestellt werden, müssen in der Regel von der Gemeinde genehmigt werden. Damit hat die Gemeinde eine starke Marktposition. Art. 2 PüG ist einschlägig und die Unterstellung unter das PüG gegeben. Ist die Legislative oder die Exekutive des Bundes, eines Kantons oder einer Gemeinde zuständig für die Festsetzung oder Genehmigung einer Preiserhöhung, die von den Beteiligten an einer Wettbewerbsabrede oder einem marktmächtigen Unternehmen beantragt wird, so hört sie zuvor den Preisüberwacher an. Er kann beantragen, auf die Preiserhöhung ganz oder teilweise zu verzichten oder einen missbräuchlich beibehaltenen Preis zu senken (Art. 14 Abs. 1 PüG). Die Behörde fügt die Stellungnahme in ihrem Entscheid an. Folgt sie ihr nicht, so begründet sie dies (Art. 14 Abs. 2 PüG). CH-3003 Bern POST CH AG PUE; an Gemeinde Riederalp Schulhausweg 1 3986 Ried-Mörel Per E-Mail: info@gemeinde-riederalp.ch

2/6 2. Analyse 2.1 Geplante Änderungen Mit ihrem Schreiben hat die Gemeinde dem Preisüberwacher die geplanten Änderungen des Parkierungsreglements unterbreitet. Geplant sind unter anderem: 2.2 Beurteilung der geplanten Parkgebühren Die Bewertung erfolgt nach der im Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» dargestellten Methode. Parkgebühren - Vorschlag 2026 abends von 19:00 Uhr bis morgens 08:00 Uhr gebührenfrei [Anmerkung: mehr als 11 Stunden geht nicht zwischen 8 und 19 Uhr Vorschlag bisher 1 Stunde gratis gratis > 1 bis 4 Stunden 3.00 CHF 3.00 CHF > 4 Stunden bis 8 Stunden 6.00 CHF 6.00 CHF > 8 Stunden bis 11 Stunden 9.00 CHF 7.00 CHF 2 Tage 16.00 CHF 14.00 CHF 3 Tage 24.00 CHF 21.00 CHF 4 Tage 30.00 CHF 28.00 CHF 5 Tage 36.00 CHF 30.40 CHF 6 Tage 42.00 CHF 32.70 CHF 7 Tage 45.00 CHF 35.00 CHF 8 Tage 48.00 CHF 37.15 CHF 9 Tage 51.00 CHF 39.30 CHF 10 Tage 54.00 CHF 41.40 CHF 11 Tage 57.00 CHF 43.50 CHF 12 Tage 60.00 CHF 45.65 CHF 13 Tage 62.00 CHF 47.80 CHF 14 Tage 64.00

CHF 50.00 CHF 15 Tage 66.00 CHF 51.25 CHF 16 Tage 67.00 CHF 52.50 CHF 17 Tage 68.00 CHF 53.75 CHF 18 Tage 69.00 CHF 55.00 CHF 19 Tage 70.00 CHF 56.25 CHF 20 Tage 71.00 CHF 57.50 CHF 21 Tage 72.00 CHF 58.75 CHF 22 Tage 73.00 CHF 60.00 CHF 23 Tage 74.00 CHF 61.25 CHF 24 Tage 75.00 CHF 62.50 CHF 25 Tage 76.00 CHF 63.75 CHF 26 Tage 77.00 CHF 65.00 CHF 27 Tage 78.00 CHF 66.25 CHF 28 Tage 80.00 CHF 67.50 CHF 29 Tage 80.00 CHF 68.75 CHF 30 Tage 80.00 CHF 70.00 CHF jeder weitere Monat 33.00 CHF 30.00 CHF Jahr 360.00 CHF 360.00 CHF

3/6 2.3 Gebührenhöhe und Kostendeckung 2.3.1 Kostendeckung Die angemessenen Preise für die Strassenrandparkplätze werden festgelegt, indem die standardisierten Kosten bestehend aus Landkosten, Herstellungskosten sowie Bewirtschaftungskosten auf die verschiedenen Nutzniessenden aufgeteilt werden. Dem kostenlosen Kurzparkieren sowie den Effizienzanforderungen wird ebenfalls Rechnung getragen. Die Kosten für die Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung werden analog zu denen für die Strassenrandparkplätze errechnet. Weitere Einzelheiten sind aus dem Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» zu entnehmen. 2.3.2 Angemessener Preis Unter Anwendung der im Anhang 1 dargestellten Methodik errechnet sich für die Gemeinde eine angemessene Parkgebühr von CHF 245 pro Jahreskarte bzw. CHF 21 pro Monatskarte. Die Berechnung lässt sich anhand der Tabelle im Anhang 2 nachvollziehen. Der Preisüberwacher hält für Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze mit Manövrierfläche etwas höhere Tarife für gerechtfertigt. 2.3.3 Zusammenfassung Bereits mit Ihrem aktuellen Tarif ab drei Tagen liegt die Gemeinde über dem mittels der Methodik der Preisüberwachung errechneten Maximalpreis pro Monat von 21 CHF. Auch der Jahrestarif überschreitet die errechnete Grenze von CHF 245. 3. Antrag Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 PüG beantragt der Preisüberwacher der Gemeinde Riederalp: • Auf die geplante Gebührenerhöhung zu verzichten. Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie dem Antrag nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweichenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. 2 PüG). Wir bitten Sie, uns Ihren veröffentlichten Entscheid zukommen zu lassen. Sobald die zuständige Behörde bei der Gemeinde den Entscheid gefällt hat, werden wir den vorliegenden Antrag auf unserer Webseite veröffentlichen. Falls dieser aus Ihrer Sicht Geschäfts- oder Amtsgeheimnisse enthält, bitten wir Sie, diese mit der Mitteilung Ihres Entscheides zu bezeichnen. Freundliche Grüsse Beat Niederhauser Geschäftsführer Stellvertreter des Preisüberwachers Beilagen: ■Anhang 1 «Methodik Parkgebühren» ■Anhang 2 «Berechnung angemessene Parkgebühren»

4/6 Anhang 1 METHODIK PARKGEBÜHREN 1. GENERELLE BEMERKUNGEN Bei der Beurteilung von Parkgebühren stützt sich der Preisüberwacher auf das Kostendeckungs- sowie das Äquivalenzprinzip. Ersteres verlangt, dass die Einnahmen aus dem Betrieb von Parkplätzen die für die Bereitstellung derselben entstehenden Kosten nicht übertreffen. Das Äquivalenzprinzip dagegen legt fest, dass die Abgabe im Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Mit anderen Worten soll die Leistung des Gemeinwesens der Gegenleistung einer abgabepflichtigen Person entsprechen. Für einen regulären Strassenrandparkplatz geht der Preisüberwacher von einer Standardgrösse von 12 m<sup>2</sup> aus. Die Standardgrösse eines Parkplatzes auf einer Parkanlage mit Parkuhrenbewirtschaftung beträgt aufgrund der Manövrierfläche 24 m<sup>2</sup>. 2. KOSTEN Um die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips zu prüfen, müssen die Kosten geschätzt

werden, die einer Gemeinde durch den Betrieb von Parkplätzen entstehen. Im verwendeten Modell setzen sich die Kosten aus Landkosten, Herstellungskosten und Betriebskosten zusammen.

**2.1 LANDKOSTEN** Die Landkosten können als Opportunitätskosten der Bodennutzung interpretiert werden. Sie entsprechen der entgangenen Rendite aus der Nutzung des für den Parkplatz verwendeten Grundstücks. Diese entgangene Rendite darf laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung<sup>1</sup> nicht mehr als zwei Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegen. Parkplätze befinden sich in der Regel innerhalb der Baulinie und dürfen somit nicht überbaut werden. Wo dies nicht der Fall ist, sind sie in Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) oder in Zonen, die als solche genutzt werden. Aufgrund der geringen baulichen Ausnutzung geht der Preisüberwacher bei der Ermittlung des Bodenwerts von einem Wert von 25 % des Baulandpreises aus (Vorgartenabzug<sup>2</sup> bzw. Abzug ZöN<sup>3</sup>).

**2.2 HERSTELLUNGSKOSTEN** Das verwendete Modell berücksichtigt die Abschreibungen auf die getätigten Investitionen sowie kalkulatorische Zinsen auf den Restbuchwert. Für Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung sind zudem die Herstellungskosten für die Parkuhr berücksichtigt.

**2.3 BETRIEBSKOSTEN** Daneben werden Kosten für den betrieblichen Unterhalt der Parkplätze (physischer Unterhalt sowie Verwaltungsaufwand) berücksichtigt. Ebenfalls im Modell enthalten sind die Kosten für die Markierung und Signalisation der Parkplätze sowie bei Parkuhrenbewirtschaftung die Betriebskosten der Parkuhren.

<sup>1</sup> BGE 4A\_554/2019 vom 26. Oktober 2020. <sup>2</sup> Bei der Bemessung von Entschädigungen für Enteignungen von «Vorgartenland» kommt in solchen Fällen gemäss Bundesgericht ein sogenannter «Vorgartenabzug» von 75 % auf dem Baulandpreis zum Tragen, vgl. Urteil 1C\_361/2009 des Bundesgerichts vom 14. Dezember 2009. <sup>3</sup> Schweizerisches Schätzerhandbuch (2019) der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, S. 387.

**5/6 3. KOSTENTEILUNG** Die Gesamtkosten setzen sich aus den einzelnen in den Abschnitten 2.1 bis 2.3 erläuterten Teilkosten zusammen. Sie sollen gemäss dem Verursachungsprinzip von den verschiedenen Nutzniessenden getragen werden. Einen Anteil von zehn Prozent trägt die öffentliche Hand im Sinne des öffentlichen Interesses, da die Gesamtbevölkerung von der Bereitstellung grundlegender Infrastruktur profitiert. Denn diese ermöglicht die wirtschaftliche Aktivität überhaupt erst.

**4. EFFIZIENZANFORDERUNGEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG DER PARKPLÄTZE** Eine effiziente Bewirtschaftung von Parkplätzen ist von zentraler Bedeutung. Dies ist auch aus Sicht des Äquivalenzprinzips von Bedeutung. Konkret soll eine Gemeinde kein Überangebot von Parkplätzen zur Verfügung stellen und sich auf den Standpunkt stellen, dass die Nutzniessenden die Kosten von mehr Parkplätzen zu tragen haben, als diese überhaupt nutzen können. Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass die meisten Gemeinden auf Strassenrandparkplätzen kostenloses Kurzparkieren für eine gewisse Dauer vorsehen. Es dürfen folglich nicht die gesamten Kosten auf die Parkkarteninhabenden abgewälzt werden. Auf den Strassenrandparkplätzen trägt der Preisüberwacher diesem Umstand und den erwähnten Effizienzüberlegungen mit einem Effizienzdivisor Rechnung. Dieser steigt in Abhängigkeit des Bodenwerts, um den steigenden Opportunitätskosten der Bodennutzung und den damit verbundenen erhöhten Effizienzanforderungen gerecht zu werden. Für die Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung hingegen legt der Preisüberwacher Effizienzanforderungen insofern fest, dass er im Durchschnitt von einer täglichen kostenpflichtigen Nutzung von mindestens zwei Stunden ausgeht.

**5. ANGEMESSENER PREIS** Zusammenfassend werden die angemessenen Preise für die Strassenrandparkplätze festgelegt, indem die

geschätzten Kosten bestehend aus Landkosten, Herstellungskosten sowie Bewirtschaftungskosten auf die verschiedenen Nutzniessenden aufgeteilt werden. Dem kostenlosen Kurzparkieren sowie den Effizienzanforderungen wird mittels eines vom Bodenpreis abhängigen Effizienzdivisors Rechnung getragen. Die Kosten für die Parkplätze mit Parkuhrenbewirtschaftung werden analog zu denen für die Strassenrandparkplätze errechnet. Den Effizienzanforderungen wird Rechnung getragen, indem der Preisüberwacher von einer durchschnittlichen Mindestnutzung von zwei Stunden pro Parkplatz und Tag ausgeht.

#### 6/6 Anhang 2 Berechnung angemessene Parkgebühren Laternenparkplatz A

Opportunitätskosten Boden a1 Landpreis pro m2 in CHF 750 Angaben gestützt auf die von der Gemeinde ausgefüllte und per E-Mail am 21.10.2025 übermittelte Selbstdeklaration a2 Abzug für Vorgartenland und ZöN-Land 75% Vorgartenland: BGE 1C\_361/2009 vom 14. Dezember 2009; ZöN-Land: Schweizerisches Schätzerhandbuch a3 Landwert pro m2 in CHF 188 a1 x (1 - a2) a4 Grösse des Parkplatzes in m2 12 Normgrösse eines Parkplatzes (+Manövrierfläche) a5 Landwert des Parkplatzes in CHF 2'250 a4 x a3 a6 Hypothekarischer Referenzzinssatz in % 1.50% Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 03.03.2025 a7 3.50% BGE 4A\_554/2019 vom 26. Oktober 2020 a8 79 a7 x a5 B b1 Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro m2 22.49 Stadt Bern (2011, S.3), BFS (2023), Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) weitere Quellen b2 Herstellungskosten: Abschreibungen & kalkulatorische Zinsen auf Restbuchwert; Bewirtschaftungskosten: Betrieblicher Unterhalt, Markierung, Signalisation; pro PP 270 Stadt Bern (2011, S.3), BFS (2023), Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) weitere Quellen b3 Kosten für Parkuhrenherstellung & -bewirtschaftung pro Jahr und PP N/A Stadt Bern (2023, Tabelle S.2) b4 270 C Gesamtkosten c1 Opportunitätskosten Boden pro Jahr und PP in CHF 79 a8 c2 Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF 270 b4 c3 349 D Öffentliches Interesse d1 Anteil der Kostentragung öffentliche Hand aufgrund öffentlichen Interesses 10% 35 10% von c3 d2 Anteil der Kostentragung durch Parkkarten oder Parkuhrenerträge 90% 314 c3 - d1 E Effizienz, Parkplatzauslastung e1 Divisor zur Abgeltung von kostenlosem Kurzparkieren, Effizienzüberlegungen 1.28 Rapp Trans AG (2017, Seite 6), sowie eigene Effizienzberechnungen F f1 Preis für eine Jahresparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet) 245 d2 : e1 f2 Preis für eine Monatsparkkarte in CHF (auf den nächsten Franken aufgerundet) 21 f1 : 12 PP = Parkplatz Preise für Parkkarten Maximale Nettorendite gemäss Bundesgericht in % Maximale Nettorendite pro Jahr und PP\* in CHF Herstellungskosten und Bewirtschaftungskosten Total Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten pro Jahr und PP in CHF Totalkosten pro Jahr und PP in CHF

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.