

# Funktioniert das Rundum-sorglos-Paket der „Parkraummanager“ (noch)?

## Neues vom BGH zum Abschleppen auf Privatgrundstücken

Von Steven Heym, LL.M.

Falschparker, Fremdarker und unbefugte Dauerparker sind ein großes Ärgernis sowohl für Eigentümer von Gewerbeimmobilien als auch für die betroffenen Mieter der Stellflächen. Fehlende Kundenstellplätze können beispielsweise die Qualität eines Einzelhandelsstandorts erheblich verschlechtern und ziehen regelmäßig unmittelbare Umsatzeinbußen der betroffenen Einzelhändler nach sich.

Wurden die Stellflächen eines Objekts im Mietvertrag mitvermietet – was im Einzelhandelsbereich die Regel ist –, wird dies oftmals auch für den Vermieter zum Problem: Mieter suchen hier nicht selten nach Möglichkeiten, Abhilfe bezüglich der Falschparker vom Vermieter zu verlangen. Oftmals kommt es in diesem Zuge zu Mietminderungen. In der mietrechtlichen Rechtsprechung ist hierzu auch anerkannt, dass eine ständige unbefugte Nutzung von mitvermieteten Stellplätzen durch Falschparker einen mietrechtlichen Sachmangel darstellen kann. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob der Vermieter das Falschparken in irgendeiner Weise zu vertreten hat.

### Das Angebot der „Parkraummanager“

Die Tätigkeit sogenannter „Parkraummanager“ erfreut sich vor diesem Hintergrund wachsender Beliebtheit. Solche auf das Abschleppen von Falschparkern mit samt Inkasso der Abschleppkosten beim Falschparker



Parkraummanager sorgen für Abhilfe bei Falschparkern – notfalls auch mit Unterstützung von Abschleppunternehmen. Doch wer haftet bei übertrieben hohen Abschleppgebühren?

spezialisierte Unternehmen bieten Eigentümern von Stellflächen und deren Mietern praktisch ein „Rundum-sorglos-Paket“ an: Unbefugte Nutzer werden umgehend durch den Parkraummanager abgeschleppt, wobei hierfür für den Auftraggeber keine Kosten anfallen. Diese treibt der Parkraummanager vielmehr direkt vom jeweiligen Falschparker ein, dessen Pkw vom Parkraummanager an einen unbekanntem Ort versetzt wird. Der

neue Standort des Pkw wird dem Falschparker erst bekanntgegeben, wenn die vom Parkraummanager in Rechnung gestellten Abschleppkosten bezahlt sind. Juristisch funktioniert dies so, dass der Auftraggeber (Grundstücksbesitzer) seine zivilrechtlichen Abwehr- und Schadenersatzansprüche an den Falschparker an den Parkraummanager abtritt und der Parkraummanager bis zur vollständigen Zahlung der Abschlepp- ▶

kosten ein Zurückbehaltungsrecht am Pkw geltend macht.

Der Vorteil für den Auftraggeber beim Angebot der „Parkraummanager“ war, dass er nicht mit den oft hohen Abschleppkosten in Vorleistung gehen musste. Die Höhe der Abschleppkosten war für den Auftraggeber in der Vergangenheit überhaupt nicht von Bedeutung: Auftraggeber konnten hier stets argumentieren, dass die Kostenhöhe zwischen dem Abgeschleppten und dem Parkraummanager direkt zu klären sei. Die mit dem Abschleppvorgang verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken wurden so praktisch vollständig vom Parkraummanager übernommen, so dass dem Auftraggeber ausschließlich die Vorteile der Dienstleistungen des Parkraummanagers zugutekamen.

### **Juristische Bewertung der Tätigkeit der Parkraummanager**

Die Tätigkeit der Parkraummanager wird vielerorts sehr kritisch beäugt. Im Internet existieren zahlreiche Foren, die sich mit dem von vielen Betroffenen als „Abzocke“ bezeichneten Geschäftsmodell auseinandersetzen. Fakt ist jedoch, dass die grundsätzliche Zulässigkeit der Tätigkeit der Parkraummanager mehrfach von der Rechtsprechung bestätigt wurde.

Grundlage der Ansprüche an den Falschparker ist dabei die vom Falschparker begangene Eigentumsverletzung bzw. die durch das Falschparken hervorgerufene Besitzstörung, gegen die sich Grundstückseigentümer, aber auch andere Grundstücksbesitzer, also insbesondere Mieter von Stellflächen zur Wehr setzen dürfen. Die Ansprüche gehen auch auf Schadenersatz gegen den Störer und decken diejenigen Kosten ab, die zur Her-

stellung des ursprünglichen Zustands erforderlich sind. Deshalb stellen die Abschleppkosten in der Regel einen ersatzfähigen Vermögensschaden dar, soweit sie der Höhe nach verhältnismäßig sind. In der Rechtsprechung ist auch anerkannt, dass der Grundstücksbesitzer diese Ansprüche an einen Parkraummanager abtreten kann, welcher diese dann gegenüber dem Falschparker geltend macht.

Gerade über die Höhe der Abschleppkosten kommt es in der Praxis oft zum Streit, da die Parkraummanager eine im Vergleich zum Abschleppen auf Veranlassung der Polizei/Ordnungsbehörden weitaus höhere Gebühr fordern. Die Falschparker sind in aller Regel gezwungen, überhöhte Gebühren zunächst einmal zu bezahlen, da sie ihren Pkw sonst nicht zurückerhalten. Etwaig zu viel gezahlte Beträge müssen dann im Nachgang mühsam zurückverlangt werden, was nicht selten ein gerichtliches Vorgehen erfordert. Für Besitzer von Gewerbeimmobilien waren solche Unstimmigkeiten über die Höhe der Abschleppkosten bisher selten von Belang. Diese nahmen vielmehr den Standpunkt ein, dass sie aufgrund der Anspruchsabtretung an den Parkraummanager nichts mit der Vergütung zu tun hätten. Soweit es also Kontroversen über die Höhe der Abschleppkosten gab, wurde gegenüber Betroffenen argumentiert, dass sich diese unmittelbar an den Parkraummanager wenden müssten.

### **Neue Rechtsprechung des BGH zur Tätigkeit der Parkraummanager**

Diese für die Auftraggeber von Parkraummanagern sehr komfortable Ausgangslage wurde vom BGH mit seinem Urteil vom 06.07.2012 (Az. V ZR 268/11) deutlich

verschärft: Der BGH urteilte, dass Ansprüche von abgeschleppten Falschparkern wegen überhöhter Abschleppkosten ungeachtet der Anspruchsabtretung gegenüber dem Grundstücksbesitzer (Auftraggeber) geltend zu machen seien. Soweit also ein Parkraummanager überhöhte Kosten vom Abgeschleppten verlangt, sieht sich der beauftragende Grundstücksbesitzer künftig dem Risiko ausgesetzt, dass er dem Falschparker den zu viel gezahlten Teil der Vergütung selbst erstatten muss. Der Auftraggeber kann sich damit nicht mehr darauf berufen, dass der Falschparker Kostenfragen direkt mit dem Parkraummanager als Inhaber sämtlicher Ansprüche des Grundstücksbesitzers klären müsse.

Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass dem Falschparker das Insolvenzrisiko des Parkraummanagers nicht zugemutet werden könne, da er keinen Einfluss auf die Wahl des Abschleppunternehmens habe. Sachgerechter sei es daher, wenn der Falschparker überhöhte Abschleppkosten von demjenigen zurückverlangen könne, gegenüber dem er die Rechtsverletzung begangen habe und der den Parkraummanager beauftragt habe. Richtiger Adressat für Rückforderungsansprüche müsse danach stets der Auftraggeber des Parkraummanagers, d.h. der Grundstücksbesitzer, sein.

### **Auswirkungen des Urteils für die Praxis**

Grundstückseigentümer und Mieter, die einen Parkraummanager beauftragen, sehen sich auf Basis der neuen Rechtsprechung des BGH künftig verstärkt dem Risiko ausgesetzt, Zuvielforderungen des Parkraummanagers gegenüber dem Falschparker ausgleichen zu müssen. Es liegt damit im Eigeninteresse der Auftraggeber, dafür zu sorgen, dass Parkraummanager nur eine angemessene- ►

ne Vergütung gegenüber Falschparkern abrechnen. Dies muss in der Vertragsgestaltung mit Parkraummanagern nun stärker berücksichtigt werden. Eine denkbare Gestaltung wäre hier insbesondere, das Erstattungsrisiko auf den Parkraummanager abzuwälzen, soweit sich dies gegenüber dem Vertragspartner durchsetzen lässt.

Damit lässt sich festhalten, dass das für Eigentümer und Mieter von Gewerbegrundstücken vormals sehr interessante „Rundum-sorglos-Paket“ der Parkraummanager durch die neue Rechtsprechung an Attraktivität verloren hat. Wegen der erheblichen Bedeutung der Verfügbarkeit von Stellplätzen für gewerblich genutzte Grundstücke wird die Nachfrage nach den Dienstleistungen der Parkraummanager jedoch weiterhin anhalten. Inwieweit sich die mit der neuen Rechtsprechung einhergehende stärkere Kontrolle der Abschleppgebühren durch die Auftraggeberseite negativ auf die Profitabilität der Parkraummanager – und damit den Fortbestand von deren Dienstleistungsangebot – auswirken wird, bleibt abzuwarten. ◀



**Steven Heym,**  
LL.M., Rechtsanwalt,  
Immobilienökonom (IREBS),  
Reed Smith LLP, München

[SHeym@ReedSmith.com](mailto:SHeym@ReedSmith.com)

ANZEIGE



Stuttgart · Frankfurt · Dresden · Brüssel

## Das Vertrauen unseres Mandanten ...

**... verdienen wir täglich neu: mit überzeugender Beratung.**

HAYER & MAILÄNDER berät Unternehmen und Unternehmer seit mehr als 40 Jahren in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Mit unserem Team von 30 Anwälten begleiten wir unsere Mandanten in allen Phasen der Unternehmensentwicklung. Unsere Beratung ist individuell, zielorientiert und kostenbewusst. Zu unseren traditionellen Stärken gehört die Arbeit im internationalen Umfeld, für die wir weltweit langjährige Best-Friends-Beziehungen zu ausländischen Anwälten unterhalten.

**Mehr unter [www.haver-mailaender.de](http://www.haver-mailaender.de)**

**HAYER & MAILÄNDER Rechtsanwälte · Stuttgart · Frankfurt · Dresden · Brüssel**  
Lenzhalde 83–85 · 70192 Stuttgart · Telefon +49 (0) 7 11 / 2 27 44-0  
[info@haver-mailaender.de](mailto:info@haver-mailaender.de) · [www.haver-mailaender.de](http://www.haver-mailaender.de)